

# רוטשטיין נדל"ן בע"מ

## דוח ביניים לרבעון השלישי לשנת 2020

### תוכן העניינים

- חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה
- חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ג' - דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 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) (להלן: "הדוח התקופתי"), כפי שעודכן במסגרת העדכונים של פרק תיאור עסקי החברה שצורפו לדוחות הרבעוניים של החברה לרבעון הראשון והשני של שנת 2020, אשר פורסמו בימים 25 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045796) ו- 26 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093687) 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 הרבעון הראשון והשני אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ובין היתר בדבר פעולות שנקטו 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 ספטמבר) ואף בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד זה, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה (למעט בתקופות בהן הוטלו מגבלות תנועה (סגר)), 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. יש לציין, כי בתקופות בהן מוטלות מגבלות תנועה רוחביות (דוגמת הסגר בחודשים אפריל ואוקטובר), רוכשים אינם מגיעים למשרדי החברה ולפיכך בתקופות אילו ניתן לזהות האטה משמעותית בהרשמות ובחתימה על הסכמים לרכישת דירות כאשר נראה כי האמור משקף עיכוב נקודתי ועם הסרת המגבלות האמורות הרוכשים מגיעים למשרדי המכירות להשלים את הליך הרכישה. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הביניים אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-נובמבר (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 נוספים, 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 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. 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 והשלכות 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 לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברמת השרון**

ביום 17 באוגוסט 2020, השלימה החברה התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) עם למעלה מ-80% מבעלי 18 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב ששת הימים 34-38 ברמת השרון (להלן בהתאמה: "**ההסכם**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**"). ההסכם בין החברה לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים של תמ"א 38/2 מסוג זה, כגון: השלמת התקשרויות עם יתר בעלי יחידות הדיור הקיימות, השלמת הליך הרישוי מול הועדה המקומית, קבלת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד הגשת בקשה להיתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ופינוי מלא של יחידות הדיור עד קבלת חזקה על המקרקעין והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם (להלן: "**התנאים המתלים**"). ככל שיתקיימו התנאים המתלים, עתידה החברה במסגרת הפרויקט להרוס את המבנה הקיים ולבנות במקומו מבנה הכולל כ-44 יח"ד, מתוכן כ-26 יח"ד תהיינה חלק החברה. בהתאם להערכה ראשונית של החברה, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט הינו כ-105 מיליון ש"ח והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הינו כ-84 מיליון ש"ח (הנתונים אינם כוללים מע"מ). לפרטים נוספים אודות ההסכם כאמור ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-089697).

**המידע האמור לעיל, לרבות בקשר להתקיימות התנאים המתלים ולהתקיימות הפרויקט והיקף העלויות וההכנסות הצפויים בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, לא ניתן להעריך האם ומתי יתקיימו התנאים המתלים ויבוצע הפרויקט וזאת, בין היתר, בשל תלות בגורמים חיצוניים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון הגעה להסכמות עם בעלי הקרקע הנוותרים, השלמת הליך הרישוי מול**

הועדה המקומית, קבלת היתר בניה בהתאם למפורט לעיל, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי וקבלת חזקה על המקרקעין. בנוסף, יתכן שהיקף העלויות וכן היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט יהיו שונים מהערכות החברה כמפורט לעיל, וזאת בשל תלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, עלויות הבניה, מצב השוק וכיו"ב וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים, בהכללה על דרך ההפניה, בסעיף 29 לחלק א' לדוח התקופתי, לרבות השפעות התפשטות נגיף הקורונה כמתואר במסגרת סעיף 1 לעיל.

### 3. עדכון לסעיף 13.21 לחלק א' לדוח התקופתי – פרויקט קדמת נתניה

בהמשך למתואר בסעיף 13.21 לדוח התקופתי, הושלמה העסקה לרכישת מקרקעין הנמצאים בנתניה בשטח כולל של כ-5 דונם, לשם הקמת פרויקט בניה למגורים הכולל כ-120 יח"ד (להלן: "המקרקעין"), ובהתאם השלימה החברה את העברת מלוא יתרת התמורה למוכר אשר עמדה בסך הכל על כ-35 מיליון ש"ח.<sup>1</sup> לפרטים נוספים אודות העסקה כאמור ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 19 ביוני 2016, 7 במאי 2018 ו-3 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא 2016-01-052248, 2018-01-045559, 2020-01-097968, בהתאמה), וכן סעיף 13.21 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וה"ש 5 בדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.

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

ביום 15 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לרכישת כ-60% בתאגיד (להלן: "התאגיד"), בבעלות השותף וצד נוסף שאינו קשור לחברה, המחזיק זכויות לרכישת מקרקעין בשטח של כ-53 דונם הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6, ואשר חלה עליהם, נכון למועד דוח זה, תב"ע המקנה זכויות בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-53,000 מ"ר עילי).

לפרטים נוספים אודות ההסכם כאמור ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 10 ביוני 2020, ביום 16 בספטמבר 2020 וביום 10 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-052081, 2020-01-101793, ו-2020-01-121092 בהתאמה).

### 5. עדכון לסעיף 26.13 לחלק א' לדוח התקופתי – התקשרות עם אנשי העיר בע"מ

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"). עם השלמת העסקה כאמור (מספר ימים לאחר חתימת ההסכם), ולאור תנאי ההסכם, 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") ובהתאם החברה מאחדת לראשונה את דוחותיה הכספיים של אנשי העיר בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושללושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולסעיף 12 לדוח הדירקטוריון המצ"ב.

<sup>1</sup> יובהר כי אין כל ודאות שיתקבל אישור רמ"י החלק במקרקעין הכולל זכויות בניה של כ-12 יח"ד.

6.1 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 בספטמבר 2020:

אמת המידה	תיאור	תוצאות ליום 30.09.2020
אמת מידה לטובת תאגיד בנקאי בקשר להסכם שירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה	עמידה בהון עצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין)	18.49%
	הונה העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.	170,489
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ד')	יחס הון החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי 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.	23.64%
	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.	217,993
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ו')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שירותי 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.	26.49%
	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.	217,993
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ז')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב-0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	26.49%
	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.	217,993
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ח')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב-0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	26.49%
	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.	217,993
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה 1)	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ-16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב-0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	26.49%
	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.	217,993

6.2.1. אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ			תאגיד בנקאי	תאגיד פיננסי
היקף ההלוואה הכולל ליום 30.09.2020	83,800	54,114	24,145	55,224	26,786
לוח הסילוקין	כל האשראים הינם לטווח של עד 12 חודשים	פירעון ביום 31.07.2021	פירעון ביום 30.10.2023	מועד פירעון האשראי יהיה בתום 24 חודשים	עד 7 רבעונים מיום העמדת אשראי
טווח הריבית המשולמת	פריים + 0.8%	פריים + 0.8%	פריים + 0.8%	פריים + 0.8%-1.35%	פריים + 1%-1.5%
מנגנון ההצמדה	אין	אין	אין	אין	אין
בטוחות	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה בפרויקטים (פרדסיה ומרלו"ג) לטובת בנק לאומי התחייבות לשיעבוד שלילי לפיו החברה מתחייבת שלא לשעבד לצד ג' כלשהו את נכסיה בשיעבוד שוטף.	(א) שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה של חברת הבת, ד.רוטשטיין (פריים + 0.8%) ויזום בע"מ ("רוטשטיין ייזום") במקרקעין (לרבות רישום משכנתה); (ב) ליצור כל שיעבוד שוטף על נכסי רוטשטיין ייזום; (ג) התחייבות החברה לתת ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות רוטשטיין ייזום.	(א) שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה של חברת הבת, רוטשטיין מורדות הכרמל בע"מ ("רוטשטיין הכרמל") במקרקעין (לרבות התחייבות לרישום משכנתה לטובת הבנק בד בבד עם רישום רוטשטיין הכרמל כחוכרת בלשכת רישום מקרקעין); (ב) ליצור כל שיעבוד שוטף על נכסי רוטשטיין הכרמל; (ג) התחייבות החברה לתת ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות רוטשטיין הכרמל.	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה (לרבות) התחייבות לרישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי בד בבד עם רישום החברה כבעלים בלשכת רישום המקרקעין); התחייבות שלא ליצור כל שיעבוד שוטף על נכסי החברה. כן נקבעו במסגרת ההסכם מקרי הפרה וסעדים אשר יאפשרו לתאגיד הפיננסי, בין היתר, לדרוש את סילוקה המיידי של ההלוואה ובכלל זה, בין היתר: במקרה של שינוי שליטה בחברה, בלי שהתקבלה לכך הסכמת התאגיד הפיננסי בכתב ומראש; ובין היתר במקרים בהם לא עמדה החברה בלוחות הזמנים ו/או בתקציב ביצוע הפרויקט ו/או בקצב ובתקציב חתימות על הסכמי מכר ע"פ המוסכם בהסכם ההלוואה.	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויותיה (לרבות) התחייבות לרישום משכנתה לטובת התאגיד הבנקאי בד בבד עם רישום החברה כבעלים בלשכת רישום המקרקעין); התחייבות שלא ליצור כל שיעבוד שוטף על נכסי החברה.
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. (ג) הונה העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.			אין	אין
מנגנון Cross Default	אין	אין	אין	אין	אין
תנאים מהותיים	אין	אין	אין	אין	אין

למימוש מסגרת האשראי					
האשראי המפורט לעיל הינו אשראי בר דיווח בשל היקפו המצטבר וכולל אשראי כללי וכן אשראי בגין הפרויקטים פרדסיה, קדימה צורן כפר יונה, באר יעקב ורכישת מקרקעין באזור השרון.	האשראי המפורט לעיל הינו בתקשרות רוטשטיין ייזום בהסכם הלוואה להעמדת מימון להקמת מרכז מסחרי בקדימה צורן. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 27 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072826).	האשראי המפורט לעיל הינו בתקשרות רוטשטיין הכרמל, בהסכם הלוואה להעמדת מימון להקמת שלב א' בפרויקט הכולל 145 יח"ד בטירת כרמל. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 27 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072829).	האשראי המפורט לעיל הינו בתקשרות החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד בשטח של כ- 5,290 מ"ר, עליהן ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ- 4,000 מ"ר למסחר עיקרי ותעסוקה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מיידיים מיום 13 באוגוסט 2019, מיום 10 במאי 2020 ומיום 9 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתאות 083956-01-2019, 041443-01-2020 ו- 099657, בהתאמה).	האשראי המפורט לעיל הינו בתקשרות הלוואה עם תאגיד פיננסי, להעמדת מימון להשלמת רכישת זכויות במקרקעין בנתניה בשטח של כ- 5 דונם לשם הקמת פרויקט בניה למגורים הכולל כ- 120 יח"ד. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מיידיים מיום 2 בספטמבר 2020 ומיום 10 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתאות 2020-01-097968 ו- 2020-01-099945, בהתאמה).	

6.2.2. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם בכ- 283 מיליון ש"ח.

6.2.3. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם בכ- 2 מיליון ש"ח.

\*\*\*\*\*

29 בנובמבר 2020



## **חלק ב'**

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

# דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

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

דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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

1. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה שהסתיימו ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה עד ליום 30 בספטמבר 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע)	סך יח"ד שנמכרו ליום 30.09.2020 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 29.11.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 30.09.2020 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 30.09.2020 (ב-%) <sup>1</sup>
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ג'	53%	97	51	50	50	58	100%
אור עקיבא "שמורת רוטשטיין"	100%	186	186	185	186	234	100%
כפר יונה "מדורגי רוטשטיין" שלב א'	100%	108	108	108	108	165	100%
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ה' <sup>2</sup>	77.5%	132	108	106	106	193	100%
<b>סה"כ</b>		<b>523</b>	<b>453</b>	<b>449</b>	<b>450</b>	<b>650</b>	

2. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה בהקמה עד ליום 30 בספטמבר 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע)	סך יח"ד שנמכרו ליום 30.09.2020 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 29.11.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 30.09.2020 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 30.09.2020 (ב-%) <sup>1</sup>
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ו' <sup>2</sup>	77.5%	78	56	47	51	91	65%
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ו' <sup>2,3</sup>	77.5%	78	54	13	18	25	6%
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ד'	53%	174	92	57	62	65	78%
רמת גן – תש"י	100%	47	26	16	17	34	65%
פרדסיה – שלב א'	100%	66	66	39	48	86	57%
טירת כרמל שלב א' <sup>4</sup>	75%	145	145	13	25	16	1%
<b>סה"כ</b>		<b>588</b>	<b>439</b>	<b>185</b>	<b>221</b>	<b>317</b>	

- שיעור השלמה על בסיסו נקבע הרווח הגולמי בדוחות הכספיים, החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות.
- כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ- 22.5% ממניות החברה.
- ביום 5 בנובמבר 2020, השלימה החברה את כל התנאים הנדרשים בהתאם לסעיף 6.5.7 לשטר הנאמנות גם בגין הבניין השני (להלן: "שלב ו'") מתוך שני הבניינים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (להלן: "הפרויקט") ובין היתר, עדכון השעבוד הרשום על הפרויקט לטובת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, כמפורט בסעיף 2.1.7 לשטר הנאמנות, כך שיחול גם ביחס לשלב ו'. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 5 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-119865).
- 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.

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 בספטמבר 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 30.09.2020
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 ב' <sup>4</sup>	75%	217	163	בתכנון
קדמת נתניה <sup>5</sup>	100%	120	120	בתכנון
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב קוטגים <sup>2</sup>	77.5%	64	47	בתכנון
רמת השרון – ששת הימים (תמ"א 38/2)	100%	44	26	בתכנון <sup>6</sup>
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 <sup>7</sup>	100%	640	345	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
בית שמש – מסחר <sup>6</sup>	100%	זכויות של כ- 10,000 מ"ר עיקרי לבניית שטחי מסחר	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)	
גבעת זאב <sup>8</sup>	100%	אין תב"ע	עתודת קרקע – טרם הושלמה העסקה	
באר יעקב <sup>9</sup>	100%	אין תב"ע	עתודת קרקע – טרם מומשה האופציה והושלמה העסקה	
אשדוד-מגורים <sup>10</sup>	100%	192	192	בתכנון (תב"ע בתוקף)
אשדוד-מסחר ותעסוקה <sup>9</sup>	100%	4,000 מ"ר	4,000 מ"ר	בתכנון (תב"ע בתוקף)
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב – שטח מסחרי <sup>11</sup>	77.5%	זכויות של כ- 1,815 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי	חלק החברה לאחר ההגדלה כמפורט בהערה מטה 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	
<b>סה"כ</b>		<b>4,190</b>	<b>2,441</b>	

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. נכון למועד דוח זה, הושלמה העסקה לרכישת המקרקעין, ובהתאם השלימה החברה את העברת מלוא יתרת התמורה למוכר אשר עמדה בסך הכל על כ-35 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 19 ביוני 2016, 7 במאי 2018 ו-30 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא 01-052248-2016, 01-045559-2020-01-097968, בהתאמה) וכן סעיף 13.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

6 ביום 17 באוגוסט 2020, השלימה החברה התקשרויות בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) עם למעלה מ-80% מבעלי 18 יחידות הדיור הקיימות כיום ברחוב ששת הימים 34-38 ברמת השרון (להלן בהתאמה: "ההסכם", "הפרויקט" ו"המקרקעין"). ההסכם בין החברה לבעלי המקרקעין כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים של תמ"א 38/2 מסוג זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לחלק א' (עדכון תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, וכן, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 01-089697-2020).

7 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. יצוין כי לבעלי הקרקע זכות להמיר את חלקם בזכויות הבניה ממסחר למגורים, הנתונים לעיל הינם תחת הנחת המרה מלאה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בבית שמש ראו, סעיף 15.4 בחלק א' לדוח התקופתי.

8 רכישת המקרקעין בגבעת זאב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתאפשר בנייתן של כ-200-180 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בגבעת זאב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 7 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 01-128949-2018).

9 רכישת המקרקעין בבאר יעקב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, מימוש האופציה והתקשרות בהסכם רכישה ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתאפשר בנייתן של כ-180 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת האופציה בבאר יעקב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 10 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 01-049281-2019).

10 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. נכון למועד דוח זה, העבירה החברה כ-80 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם האופציה כאמור והסכם הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 01-083956-2019) וכן מיום 10 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 01-041443-2020).

11 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 ביום 13 ביולי 2020 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 בספטמבר 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 30.09.2020
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 <sup>12</sup>	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<sup>13</sup>:

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 וכן סעיף 5 לחלק א' (עדכון תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה, בדבר התקשרות החברה עם אנשי העיר בע"מ (להלן: "אנשי העיר"), העוסקת ביזמות וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל אביב, להלן פירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר אשר קיבלו את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה<sup>14</sup> ו/או נחתמו חוזים עם 80% מבעלי הקרקע ואשר נכון למועד דוח זה אינם מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד לחברה<sup>15</sup>:

שם הפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (לא כולל יח"ד בעלי קרקע)	סטטוס הפרויקט ליום 30.09.2020
קליי 18 תל אביב (תמ"א 38/2)	24	11	בהקמה, החל השיווק
מלצ'ט 3 תל אביב (תמ"א 38/1)	9	3	בהקמה, החל השיווק
קצנלסון 7 תל אביב (תמ"א 38/2)	25	10	בהקמה, החל השיווק
מודליאני 10 תל אביב (תמ"א 38/2)	20	10	התקבל היתר בנייה, לקראת בנייה, החל שיווק
סוטין 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	13	5	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
רמז 19 תל אביב (תמ"א 38/2)	21	9	בתכנון – אחרי ועדה
ז'בוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א 38/2)	24	11	בתכנון – אחרי ועדה
פנקס 11-13 תל אביב (תמ"א 38/2)	50	23	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
בצלאל 1 תל אביב (תמ"א 38/2)	18	10	בתכנון – אחרי ועדה
מוזיר 4 תל אביב (תמ"א 38/2)	25	12	בתכנון – אחרי ועדה
רמז 21 תל אביב (תמ"א 38/2)	24	11	בתכנון – אחרי ועדה
עמוס 10-12 תל אביב (תמ"א 38/2)	17	7	בתכנון – אחרי ועדה
מיכה 19-21 תל אביב (תמ"א 38/2)	35	16	בתכנון – 80% חתימות
אנטקולסקי 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	17	10	בתכנון – 80% חתימות
זכרון יעקב 12 תל אביב (תמ"א 38/2)	25	9	בתכנון – 80% חתימות
צייטלין 15 תל אביב (תמ"א 38/2)	28	12	בתכנון – 80% חתימות

12 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 מידי 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.

13 כולל חלק השותף בחברת אנשי העיר בע"מ המחזיק כ-45% ממניות החברה.

14 אישור ועדה מקומית להיתר הינו אישור הבקשה להיתר בניה בתנאים, שלאחר עמידה מלאה בהם יתקבל היתר הבניה לפרויקט. 15 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.

שם הפרויקט	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרע)	מס' יח"ד בפרויקט (לא כולל יח"ד בעלי קרע)	סטטוס הפרויקט ליום 30.09.2020
סה"כ	375	169	

## 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 דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 ספטמבר) 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 (למעט בתקופות בהן הוטלו מגבלות תנועה (סגר)), הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יש לציין, כי בתקופות בהן מוטלות מגבלות תנועה רוחביות (דוגמת הסגר בחודשים אפריל ואוקטובר), רוכשים אינם מגיעים למשרדי החברה ולפיכך בתקופות אילו ניתן לזהות האטה משמעותית בהרשמות ובחתימה על הסכמים לרכישת דירות כאשר נראה כי האמור משקף עיכוב נקודתי ועם הסרת המגבלות האמורות הרוכשים מגיעים למשרדי המכירות להשלים את הליך הרכישה. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הביניים אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-נובמבר (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 ובישים 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 5 לדוחותיה הכספיים של החברה בחלק ג' להלן.

6.2. לפרטים נוספים בדבר שינויים או אירועים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה 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 בספטמבר 2020 הסתכם לסך כולל של כ- 1,020 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 בספטמבר				
	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	
נכסים שוטפים	63%	431,910	64%	412,297	63.5%	648,076	
נכסים שוטפים	37%	253,482	36%	228,018	36.5%	372,169	לא
סה"כ נכסים התחייבויות שוטפות	100%	685,392	100%	640,315	100%	1,020,245	
התחייבויות שוטפות	57.6%	395,512	53.6%	348,575	54.5%	556,558	
התחייבויות שוטפות	20.4%	139,779	27%	153,661	24.1%	245,694	לא
הון לבעלי המניות של החברה	18.82%	128,187	16.8%	118,918	16.7%	170,489	

הסבר	31 בדצמבר		30 בספטמבר				
	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	
מרכיב ההמרה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בהנפקת אגרות החוב להמרה (סדרה 1) מחודש יולי 2020, ומנגד הכרזות דיבידנד של 8 מיליון ש"ח. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד כולל את הרווח שנבע לבעלי מניות החברה גם מהרבעון הרביעי של שנת 2019.							
עיקר השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של חברת אנשי העיר בדוחות החברה ומהכרה ברווח בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז חלקות דיבידנד למיעוט של כ- 10.3 מיליון ש"ח במהלך התקופה.	3.2%	21,914	2.6%	19,161	4.7%	47,504	זכויות שאינן מקנות שליטה
	100%	685,392	100%	640,315	100%	1,020,245	סה"כ התחייבויות והון

#### נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ-648 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-63.5% 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 בספטמבר		
	2019		2019		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)				
מזומנים ושווי מזומנים	35,017	36,324	99,342		
לפרטים בדבר השינוי בסעיף זה ראו להלן דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020.					
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	30,701	14,020	18,161		
השינוי בסעיף זה ביחס לתקופות ההשוואה נובע מעיתוי קבלת תקבולים מרוכשי דירות ושחרור עודפי פרויקטים, בקיזוז תשלומים לספקים וקבלנים עם התקדמות הפרויקטים בביצוע.					
השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב	54,031	12,136	27,713		
הקטיון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מתשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב (סדרות ד', ו' ו-ז') ביום 14 בינואר 2020. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע משחרור עודפים בפרויקט באר-יעקב והפקדתם בחשבון הנאמנות. 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.					
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	114,957	110,878	75,539		
החברה מכירה ביתרת חייבים בגין לקוחות ששיעור התשלומים שלהם נמוך משיעור ההשלמה של הפרויקט. הקטיון ביחס לתקופות ההשוואה נובע מסיום הפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב שלב ה' וביצוע גמר חשבון עם רוכשי הדירות לקראת מסירתן.					
חייבים חובה	25,149	28,128	115,956		
הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלום ע"ח המקרקעין באשדוד בסך של כ-80 מיליון ש"ח ומיון יתרת חייבים בגין אופציה לרכישת המקרקעין עם מימוש האופציה לרכישת המקרקעין באשדוד במהלך התקופה ומגידול ביתרות מע"מ לקבל, ומנגד קטיון בסך של כ-7 מיליון ש"ח מחלוקות דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה אשר קוּזוּ מיתרת הלוואה שהחברה העמידה לשותף בפרויקט.					



הסבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר		
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
הגידול ביתרת מלאי בניינים ודירות למכירה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר לאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של חברת אנשי העיר בדוחות החברה ומרישום של סעיף המלאי מדוחות אנשי בדוחות אנשי העיר בדוחות החברה לפי שוויו ההוגן.	172,055	210,811	311,365	מלאי בניינים ודירות למכירה
	431,910	412,297	648,076	סה"כ נכסים שוטפים

#### נכסים לא שוטפים

נכסיה הלא שוטפים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 372 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 36.5% מסך המאזן לעומת סך של כ- 253 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ- 37% מסך המאזן. לחלן פירוט עיקר השינויים ביתרת הסעיף:

הסבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר		
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
הסעיף כולל החזקה בשותפות נחלת אש"ר (שותפות כלולה) המחזיקה במקרקעין בשטח כולל של כ- 525 דונם בחלקה הדרומי של קריית מלאכי, המיועד לבניית כ- 3,100 יח"ד וכן שטחי מסחר ומשרדים, וכולל גם בתקופות ההשוואה את ההשקעה בחברת אנשי העיר. הקיטון ביחס לתקופת ההשוואה נובע בעיקר מחלוקת עודפים בשותפות נחלת אש"ר בסך של כ-26 מליון ש"ח ומאיחוד לראשונה של חברת אנשי העיר בדוחות החברה וכתוצאה מכך גריעת ההשקעה והאשראי שניתן לאנשי העיר.	75,844	70,880	17,888	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מיתרת הלוואה שהעניקה החברה לעסקה המשותפת לרכישת המקרקעין המיועדים להקמת מרלוי"ג באזור השרון למידע נוסף ראה באור 5'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020. כמו כן, נובע הגידול מחייבים בגין הסכם רכישת מניות בגין המקרקעין הממוקמים במרכז הארץ בסמוך לכביש 6 אשר מיועדים להקמת מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-60 אלף מ"ר, וכן בגין יתרות חייבים בגין הלוואה שהוענקה לבעלי מניות המיעוט באנשי העיר.	9,389	9,353	25,612	חייבים ויתרות חובה
הסעיף כולל בעיקר את עתודת הקרקע בפרויקט באר יעקב המיועדת לצמודי הקרקע וכן עתודת קרקע בנתניה. הגידול ביחס לתקופת ההשוואה נובע מתשלומים ע"ח הקרקע בבאר יעקב שלב ו'2 ובנתניה ובעיקר מגידול בסעיף המלאי הלא שוטף המיוחס לאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של חברת אנשי העיר בדוחות החברה ורישום של סעיף המלאי מדוחות אנשי העיר בדוחות החברה לפי שווי ההון.	81,672	72,134	184,222	מלאי מקרקעין
קרקע המיועדת להקמת מרכז מסחרי ברמת אמיר, קדימה צורן, אשר נמדדת ע"פ שווי ההון. הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט והשלמת עסקת רכישת המקרקעין באזור השרון המיועדים להקמת מרלוי"ג וכתוצאה מכך מיון מסעיף תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה. למידע נוסף ראה באור 4'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020.	59,297	50,241	101,102	נדל"ן להשקעה
סעיף זה כולל בעיקר את משרדי החברה.	9,303	9,652	9,651	רכוש קבוע
היתרה מורכבת בעיקר מנכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס משנים קודמות וכן בגין הפרשי עיתוי בהתאם לסעיף 18'ד' לפקודת מס הכנסה. עיקר הגידול ביחס לתקופת ההשוואה נובע מאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר.	17,977	15,758	19,498	נכסי מסים נדחים
הסעיף מיוחס לאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר.	-	-	14,196	מוניטין



הסבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר		סה"כ נכסים לא שוטפים
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
	253,482	228,018	372,169	

#### הון חוזר

לחברה הון חוזר בסך של כ- 92 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 לעומת הון חוזר בסך של כ- 36 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול נובע בעיקר מגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בעקבות הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב להמרה (סדרה 1).

#### התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 557 מיליון ש"ח, המהווים כ- 54.6% 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 בספטמבר		
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
חלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז', ו-ח').	60,678	77,550	84,361	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע בעיקר מנטילת אשראי בפרויקטים החדשים טירת כרמל, אשדוד, נתניה וקדימה צורן, וכן מאיחוד לראשונה של דוחותיה הכספיים של חברת הבת אנשי העיר בדוחות החברה.	170,078	132,620	282,573	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
עיקר השינויים ביחס לתקופות ההשוואה מיוחסים להתקדמות בקצב הביצוע ביחס לשיעור התשלומים מהלקוחות, כאשר לקוחות שקצב התשלומים מהם נמוך ביחס לקצב הביצוע, מוכרים בדוחות הכספיים בסעיף הכנסות לקבל.	22,418	21,513	19,235	מקדמות מרוכשי דירות
סעיף זה כולל בעיקרו התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי קרקע בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובפרויקט תש"י בר"ג. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מיצירה של ההתחייבות לשירותי בנייה בפרויקט באר יעקב שלב ו'2 ומאיחוד לראשונה של דוחות חברת הבת אנשי העיר בדוחות החברה.	41,210	46,917	78,873	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
סעיף זה כולל בתוכו את הסעיפים המאזניים: ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות <sup>16</sup> 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 וגידול נוסף נובע מיתרות זכאים כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברת אנשי העיר בדוחות החברה. הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע בעיקר מקיזוז הלוואה שהתקבלה מחברה כלולה כנגד חלוקת עודפים בשותפות נחלת אשר בסך של כ-26 מליון ש"ח ומנגד אשראי נוסף שהתקבל שהעמיד השותף בפרויקט טירת כרמל.	101,128	69,975	91,516	התחייבויות שוטפות אחרות
	395,512	348,575	556,558	סה"כ התחייבויות שוטפות

16 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, 2019-01-040444-1, בהתאמה) וכן ביאור 25 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

## התחייבויות שאינן שוטפות

ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמו לסך של כ- 246 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ- 24.1% 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	31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2019	2020	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
אשראי שנלקח לצורך רכישת משרדי החברה.	2,347	2,404	2,175	אשראי מתאגידים בנקאיים
במהלך חודשים ינואר ויולי 2020, בוצע פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ז') בסך כולל של כ-61 מיליון ש"ח, ומנגד, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') ואת אגרות החוב להמרה (סדרה 1) בהיקף כולל של כ-166 מיליון ש"ח, אשר מתוכן מוינו לחלויות השוטפות כ-23 מיליון ש"ח מאגרות החוב (סדרה ח').	122,093	138,886	202,765	אגרות חוב
עיקר הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר בדוחות החברה.	15,339	12,371	40,754	התחייבויות מיסים נדחים
	139,779	153,661	245,694	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

## הון עצמי

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 170 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 16.7% 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 גדל הון החברה בסך של כ-42 אלפי ש"ח בשל הכרה ברווח בתקופת הדוח של כ-47 מיליון ש"ח ומימוש אופציות בסך של כ-850 אלפי ש"ח והנפקת אגרות החוב להמרה (סדרה 1) בסך של כ-2 מיליון ש"ח בקיזוז של כ-8 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד במהלך התקופה.

## תוצאות הפעילות 8.

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

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	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 מתמחיל ומלאי 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	263,585	198,935
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	939	448
	<b>348,022</b>	<b>264,524</b>	<b>199,383</b>
עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר יעקב, תש"י ופרדסיה.	260,190	198,663	149,256
<b>סה"כ הכנסות עלות מכירת דירות למגורים</b>			

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2019	2020	
		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
	87,832	65,861	50,127	רווח גולמי
-	11,390	9,033	7,490	הוצאות מכירה ושיווק
-	17,914	13,079	12,965	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
רווח הנובע מאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר כתוצאה משערוך ההשקעה הקיימת רגע לפני רכישת המניות הנוספות שהקנו שליטה לחברה לפי שווי הוגן בהתאם להערכת השווי.	-	-	41,985	רווח מעליה לשליטה בחברה מוחזקת
-	60,678	43,749	69,616	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	3,118	2,207	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	11,628	15,739	הוצאות מימון
הפסדי אקוויטי הנובעים בעיקר בגין הוצאות ניהול, פרסום ומימון בשותפות נחלת אש"ר ובחברת אנשי העיר.	2,132	1,051	(2,509)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	49,903	34,188	53,575	רווח/(הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	13,953	10,131	3,518	מסים על הכנסה (הטבת מס)
-	35,950	24,057	50,057	רווח/(הפסד) נקי
-	-	-	-	מיוחס ל:
-	25,332	16,192	47,429	בעלי מניות החברה
-	10,618	7,865	2,628	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	35,950	24,057	50,057	רווח נקי

## נזילות ומקורות מימון

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

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2019	2020	
		(בלתי מבוקר)		
		(באלפי ש"ח)		
בתקופת הדוח שימשו מזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ-100 מיליון ש"ח ושימשו מזומנים לפעילות שוטפת בדוחות המיוחדים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ- 85 מיליון ש"ח. עיקר המזומנים שימשו לתשלומים ע"ח המקרקעין באשדוד בסך של כ- 50 מיליון ש"ח ומירידה בחייבים והכנסות לקבל במהלך תקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020. לאור העובדה שתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 31 במרץ 2020 ו- 30 ביוני 2020 היה חיובי, אין מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך.	66,471	35,357	(100,261)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
בתקופת הדוח שימשו מזומנים לפעילות השקעה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. עיקר התזרים שימש להשקעות בגין ביצוע במרכז המסחרי בקדימה צורן בסך של כ- 43 מיליון ש"ח בקיזו ירידה במזומנים בחשבונו ליווי והשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב.	(29,417)	7,473	(13,436)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות מימון בסך של כ- 178 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מחד בשל הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') וסדרה 1 בסך של כ- 166 מיליון ש"ח ומנגד פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ז') בסך של כ-61 מיליון ש"ח, נטילת אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך של כ-83 מיליון ש"ח וכן חלוקת דיבידנד בסך 8 מליון ש"ח.	(49,616)	(54,085)	178,022	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(12,562)	(11,255)	64,325	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	47,579	47,579	35,017	יתרת מזומנים ושווי לתחילת התקופה
	35,017	36,324	99,342	יתרת מזומנים ושווי לסוף התקופה

## מקורות המימון

להלן פירוט באלפי ש"ח:

31 בדצמבר		30 בספטמבר				
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%	348,575	54.5%	556,558	התחייבויות שוטפות
20.4%	139,779	24%	153,661	24.1%	245,694	התחייבויות שוטפות לא
18.8%	128,187	19%	118,918	16.7%	170,489	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3.2%	21,914	3%	19,161	4.7%	47,504	זכויות שאינן מקנות שליטה
100%	685,392	100%	640,315	100%	1,020,245	סה"כ התחייבויות והון

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, פרט להונה העצמי כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-285 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-286 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים וזכאים אחרים בסך של כ-91 מיליון ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-19 מיליון ש"ח.

## חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

### 9. תרומות

מעת לעת תורמת החברה תרומות (במזומן ובשווי מזומן) לטובת הקהילה. בתקופת הדוח הסתכמו תרומות התאגיד לסך של כ-261 אלפי ש"ח, כאשר לא ניתנו לגוף מסוים מעל 50 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימים קשרים עסקיים בין מי ממקבלי התרומות לבין החברה לבין החברה, דירקטורים בחברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה או קרובו.

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

### 10. אירועים עיקריים לאחר תאריך המאזן:

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 5 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020, בפרק ג' להלן.

### 11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

11.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לא חל שינוי מהותי בפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, בהשוואה לגילוי שניתן במסגרת דוח הדירקטוריון בדוח התקופתי ובדוח הדירקטוריון בדוח רבעון שני 2020 (כפי שפורסם ביום 26 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093687) (ביחס לאגרות החוב (סדרה 1) שהנפיקה החברה ביום 12 ביולי 2020), למעט כמפורט להלן:

הסדרה:	סדרה ד'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה 1
	(באלפי ש"ח)				
שווי נקוב ליום 30.09.2020 (ע.נ.):	29,866	44,474	48,750	120,000	50,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2020:	475	300	572	1,116	487
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 30.09.2020 (לא כולל ריבית לשלם):	29,924	44,171	48,094	118,436	46,502
שווי בורסאי של הסדרה ליום 30.09.2020:	30,645	43,962	49,413	118,440	52,300

11.2. 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.

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

11.4. 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.

11.5. 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. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה 1) שהנפיקה החברה, ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, שניתן במסגרת דוח הדירקטוריון לרבעון השני 2020.

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

בהמשך לרכישת החברה 4% נוספים ממניות אנשי העיר ולאור החזקת החברה בכ- 55% מהון מניותיה של אנשי העיר באופן בו החברה הינה בעלת השליטה האפקטיבית באנשי העיר, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3"), וכן כתוצאה מאיחוד דוחותיה הכספיים של אנשי העיר לראשונה בדוחות החברה מצ"ב כנספת א' לדוח זה הערכת שווי מהותית מאוד בגין אנשי העיר.

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד, בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, אשר שימשה את החברה לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי:

זיהוי נושא ההערכה	הקצאת עלויות רכישה והערכת שווי החברה הנרכשת- אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ.
מהותית/מהותית מאוד	מהותית מאוד
עיתוי ההערכה	30 בספטמבר 2020
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	(5,039) אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	99 מיליוני ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	MNS CONSULTING שרון זאורבך, מנכ"ל ושותף בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת בר אילן בעל תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת בר אילן ניסיונו של מעריך השווי כולל ניהול כלל פעילות הייעוץ של חברות בתחומי מימון תאגידי, בנקאות, השקעות, גיוסי הון וחוב, הערכות שווי, בניית מודלים כלכליים וכתובת חוות דעת כלכליות.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF של כלל הפרוייקטים וגזירת ה-NAV של החברה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה	שיעור הון ממוצע בגין הפרוייקטים בחברה - 17.5%.

לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020.

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

אבישי בן-חיים  
מנכ"ל

סעדיה עוזרי  
יו"ר הדירקטוריון

29 בנובמבר 2020

נספח א' – הערכת שווי מהותית מאוד

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
10-22	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 בספטמבר, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 ומידיים), 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 שהוצגה עד ליום 30 בספטמבר 2020 על בסיס השווי המאזני ואשר אוחדה בדוחות הכספיים החל מאותו מועד, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 10.74% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 105 אלפי ש"ח וכ- 178 אלפי ש"ח לתשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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 שניוודע 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 ומידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

35,017	36,324	99,342	מזומנים ושווי מזומנים
30,701	14,020	18,161	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
54,031	12,136	27,713	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
114,957	110,878	75,539	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
25,149	28,128	115,956	חייבים ויתרות חובה
172,055	210,811	311,365	מלאי בניינים ודירות למכירה
431,910	412,297	648,076	

נכסים לא שוטפים

75,844	70,880	17,888	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,389	9,353	25,612	חייבים ויתרות חובה
81,672	72,134	184,222	מלאי מקרקעין
59,297	50,241	101,102	נדל"ן להשקעה בהקמה
9,303	9,652	9,651	רכוש קבוע
-	-	14,196	מוניטין
17,977	15,758	19,498	נכסי מסים נדחים
253,482	228,018	372,169	
685,392	640,315	1,020,245	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

60,678	77,550	84,361	חלויות שוטפות של אגרות חוב
170,078	132,620	282,573	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
18,498	18,741	20,626	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
62,733	27,768	49,336	זכאים ויתרות זכות
19,897	23,466	21,554	הוצאות לשלם והפרשות לגמר
22,418	21,513	19,235	מקדמות מרוכשי דירות
41,210	46,917	78,873	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
395,512	348,575	556,558	

התחייבויות לא שוטפות

2,347	2,404	2,175	אשראי מתאגידים בנקאיים
122,093	138,886	202,765	אגרות חוב
15,339	12,371	40,754	התחייבויות מיסים נדחים
139,779	153,661	245,694	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

18,961	18,961	19,028	הון מניות
44,363	44,363	45,136	פרמיה על מניות
1,565	1,436	1,570	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
-	-	2,028	רכיב הוני של אג"ח להמרה
(8,053)	(8,053)	(8,053)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
69,389	60,249	108,818	יתרת רווח

128,187	118,918	170,489
21,914	19,161	47,504

זכויות שאינן מקנות שליטה

150,101	138,079	217,993
685,392	640,315	1,020,245

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

רועי טויוזר	אבישי בן-חיים	סעדיה עוזרי	29 בנובמבר, 2020
סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
348,022	90,407	71,164	264,524	199,383	הכנסות ממכירת דירות למגורים ודמי ניהול
260,190	66,441	56,570	198,663	149,256	עלות מכירת דירות למגורים
87,832	23,966	14,594	65,861	50,127	רווח גולמי
11,390	3,259	2,413	9,033	7,490	הוצאות מכירה ושיווק
17,914	4,190	4,843	13,079	12,965	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	41,985	-	41,985	הכנסות אחרות <sup>1</sup>
2,150	-	-	-	(2,041)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
60,678	16,517	49,323	43,749	69,616	רווח תפעולי
3,764	1,096	831	3,118	2,207	הכנסות מימון
16,671	3,442	6,703	11,628	15,739	הוצאות מימון
2,132	(1,078)	(1,513)	(1,051)	(2,509)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
49,903	13,093	41,938	34,188	53,575	רווח לפני מסים על הכנסה
13,953	4,333	600	10,131	3,518	מסים על הכנסה
35,950	8,760	41,338	24,057	50,057	רווח כולל
מיוחס ל:					
25,332	5,621	40,946	16,192	47,429	בעלי מניות החברה
10,618	3,139	392	7,865	2,628	זכויות שאינן מקנות שליטה
35,950	8,760	41,338	24,057	50,057	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:					
1.91	0.42	3.06	1.21	3.55	בסיסי
1.90	0.42	2.75	1.21	3.43	בדילול מלא

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

<sup>1</sup> רווח כתוצאה מעלייה לשליטה בחברה כלולה אשר טופלה בספרי החברה עד ליום 30 בספטמבר 2020 לפי שיטת השווי המאזני.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרבין עסקה עם בעלי שליטה	קרבין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות משלום 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)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
-	-	-	-	-	-	47,429	-	47,429	2,628	50,057
-	-	-	-	-	234	-	-	234	-	234
67	773	-	-	-	(229)	-	-	611	-	611
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,338)	(10,338)
-	-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
-	-	2,028	-	-	-	-	-	2,028	-	2,028
-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,300	33,300
19,028	45,136	2,028	1,826	(8,053)	1,570	108,818	136	170,489	47,504	217,993

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל עלות משלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה (1) דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (2) דיבידנד לבעלי מניות החברה (3) תקבולים בגין אופציות המרה בהנפקת איגרות חוב ניתנות להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה) (4) זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה (5)

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 (לא מבוקר)

- (1) למידע נוסף באור 75'
- (2) למידע נוסף באור 35'
- (3) למידע נוסף באור 15'
- (4) למידע נוסף באור 55'
- (5) למידע נוסף באור 4

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרבין עסקה עם בעלי שליטה	קרבין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות משלום 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 (מבוקר)
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,571)	(8,571)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)	חלוקת דיבידנד
-	-	-	-	-	16,192	-	16,192	7,865	24,057	סה"כ רווח כולל עלות משלום מבוסס מניות
-	-	-	-	463	-	-	463	-	463	
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,436	60,249	136	118,918	19,161	138,079	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן 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
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
19,028	45,136	-	1,826	(8,053)	1,491	67,872	136	127,436	13,812	141,248
-	-	-	-	-	-	40,946	-	40,946	392	41,338
-	-	-	-	-	79	-	-	79	-	79
-	-	2,028	-	-	-	-	-	2,028	-	2,028
-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,300	33,300
19,028	45,136	2,028	1,826	(8,053)	1,570	108,818	136	170,489	47,504	217,993

יתרה ליום 1 ביולי, 2020

סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות תקבולים בגין אופציית המרה בהנפקת איגרות חוב ניתנות להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה) (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה (2)

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

(1) למידע נוסף באור 5ט'

(2) למידע נוסף באור 4

מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן 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	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,281	54,628	136	113,142	16,022	129,164	יתרה ליום 1 ביולי, 2019
-	-	-	-	-	5,621	-	5,621	3,139	8,760	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	155	-	-	155	-	155	
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,436	60,249	136	118,918	19,161	138,079	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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
מבוקר 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									
-	-	-	-	592	-	-	592	-	592
עלות תשלום מבוסס מניות									
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,571)	(8,571)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה									
-	-	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)
דיבידנד לבעלי מניות החברה									
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 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח					
35,950	8,760	41,338	24,057	50,057	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
1,172	163	266	793	769	פחת רכוש קבוע
194	(78)	527	78	992	שערוך ונכיון של אגרות חוב והלוואות
	(58)	-	(58)	-	מתאגידים בנקאיים
(2,132)	1,078	1,513	1,051	2,509	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
12,907	2,346	5,872	8,510	13,532	חלק הקבוצה (ברווח) הפסדי השקעות
(2,150)	-	-	-	2,041	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
358	93	46	278	137	הוצאות מימון, נטו
13,953	4,333	600	10,131	3,518	(עליית) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
	-	(41,985)	-	(41,985)	עלות תשלום מבוסס מניות
					מסים על הכנסה
					רווח מעלייה לשליטה בחברה כלולה (א)
24,302	7,877	(33,161)	20,783	(18,487)	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
6,141	(3,205)	(14,192)	3,177	(27,171)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
9,340	23,244	(15,142)	13,308	45,356	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
62,802	(3,780)	(44,930)	(9,280)	(31,685)	עלייה במלאי קרקעות ומלאי בניינים ודירות
(9,316)	18,154	(54,632)	33,535	(75,232)	למכירה
(13,125)	3,532	(6,831)	(12,881)	(4,236)	עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין
4,513	(1,222)	3,777	2,383	11,626	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
5,966	5,007	4,313	10,985	3,289	שירותים
(1,141)	5,531	(1,021)	(2,046)	(10,780)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(27,689)	(8,926)	(9,705)	(21,982)	(24,017)	עלייה בהוצאות לשלם והפרשות לגמר
					עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי
					דירות
					ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
					ואחרים
37,491	38,335	(138,363)	17,199	(112,850)	
					מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(19,116)	(7,834)	(7,188)	(15,891)	(14,515)	ריבית ששולמה
(12,156)	(3,524)	(2,013)	(10,791)	(4,466)	מסים ששולמו
(31,272)	(11,358)	(9,201)	(26,682)	(18,981)	
66,471	43,614	(139,387)	35,357	(100,261)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(16,730)	(3,137)	(7,707)	(9,824)	(43,796)	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו
10,887	3,985	26,038	27,569	18,010	ירידה במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
					ירידה (עלייה) בהשקעות המיועדות להחזר
(47,161)	(5,572)	(21,660)	(5,266)	26,318	אגרות חוב
					השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת
(11,725)	(3,500)		(11,225)	(2,000)	השווי המאזני
-	-	(5,000)	-	(5,000)	הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה (א)
35,312	6,219	-	6,219	-	הלוואה מהסדרים משותפים
		(3,206)		(3,206)	מקדמה על חשבון זכויות בנדל"ן להשקעה
		(3,549)	-	(3,549)	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (א)
-	-	(183)	-	(213)	רכישת רכוש קבוע
(29,417)	(2,005)	(15,267)	7,473	(13,436)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(80,563)	-	(16,250)	(46,804)	(60,941)	פירעון אגרות חוב של החברה
64,007	-	48,125	64,007	166,322	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
		(2,627)		(2,627)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות
-	-	-	-	611	שליטה בחברה מוחזקת
					מימוש כתבי אופציה
(230)	-	(57)	(115)	(172)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים
(712)	(156)	(168)	(560)	(478)	בנקאיים
					פירעון התחייבות בגין חכירה
(27,118)	(53,683)	118,720	(65,613)	83,307	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(5,000)	-	-	(5,000)	(8,000)	בנקאיים ואחרים, נטו
					דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(49,616)	(53,839)	147,743	(54,085)	178,022	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון
(12,562)	(12,230)	(6,911)	(11,255)	64,325	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
47,579	48,554	106,253	47,579	35,017	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת</u>
					<u>התקופה</u>
35,017	36,324	99,342	36,324	99,342	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

פעילויות מהותיות שלא במזומן:

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

(1) למידע נוסף ראה באור 5'

(2) למידע נוסף ראה באור 15'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

(א)

רכישה חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

(5,470)	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
(100,940)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) (1)
(87,004)	נכסים שאינם שוטפים (1)
(14,196)	מוניטין
27,621	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
43,479	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
19,246	התחייבות מסים נדחים
33,430	ביטול השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
5,000	הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה
41,985	רווח בגין מדידה מחדש של השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
33,300	זכויות שאינן מקנות שליטה
<hr/>	
(3,549)	מזומנים נטו ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו
<hr/>	

ראה הרחבה בביאור 4 להלן.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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.

#### 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 בספטמבר 2019		30 בספטמבר 2020	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
			אלפי ש"ח		
			בלתי מבוקר		

### התחייבויות פיננסיות

193,203	187,384	223,940	218,961	294,761	290,077	אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-------------------------------

(\*) 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 5ט'.

(\*\*\*) לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של ההלוואות הבנקאיות מיום 31 בדצמבר, 2019.

באור 4: - צירופי עסקים

בהמשך למתואר בביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בדבר השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, 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 4% נוספים ממניות אנשי העיר בתמורה לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם" ו/או "העסקה") וזאת בסמוך לאחר עסקה שבוצעה בין בעלי מניות המיעוט. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להעמיד לאנשי העיר אשראי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בריבית שנתית של 6% לפירעון עד ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "מועד הפירעון") אשר הועברו כהלוואה מטיבה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. ככל והאשראי שתעמיד החברה לאנשי העיר לא ייפרע עד למועד הפירעון שקבעו הצדדים, תעמוד לחברה זכות לרכוש מניות נוספות של אנשי העיר תמורת יתרת קרן האשראי הבלתי מסולקת, בהתאם להערכת שווי שתבוצע במועד מימוש זכות הרכישה האמורה. בנוסף, עודכן הסכם בעלי המניות המקורי בין החברה לבין בעלי המניות מיום 23 בינואר 2018 (להלן: "ההסכם המקורי"), כך שלאחר עדכון ההסכם המקורי השליטה באנשי העיר עם השלמת העסקה עברה לידיה של החברה. בהסכם המקורי התווספו סעיפי שליטה הכוללים, בין היתר, זכות לקביעת זהות המנכ"ל; זכות לקבלת החלטות על חלוקת דיבידנד; זכות לקבלת החלטות על גיוס והנפקה של הון או חוב חוץ בנקאי; וכן זכויות לקבלת החלטות בדבר כניסה להסכמי ליווי לפרויקטים השונים.

עם השלמת העסקה, ולאור תנאי ההסכם והעדכון להסכם המקורי, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 55% מהון מניותיה של אנשי העיר והינה בעלת השליטה האפקטיבית באנשי העיר, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3"). כפועל יוצא, החברה איחדה לראשונה את דוחותיה הכספיים של אנשי העיר החל מדוחותיה כספיים ביניים מאוחדים אלו.

בהתאם להוראות IFRS 3 בקשר עם השגת שליטה על ישות בשלבים לפיהן יש לבצע שיעור להשקעה הקודמת במניות אנשי העיר לשווי הוגן, הכירה החברה ברווח הון ממימוש השקעה בחברה מוחזקת בסך של כ- 41,985 אלפי ש"ח אשר הוכר בדוח רווח או הפסד של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

החברה בחרה למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה באנשי העיר לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של אנשי העיר.

אומדן השווי ההוגן הזמני מבוסס על:

- שיעור היוון ממוצע בגין הפרויקטים בחברת אנשי העיר של 17.6%.

יובהר כי מאחר וחברת אנשי העיר הינה חברה פרטית, מחירי שוק מצוטטים של מניותיה לא היו זמינים. ראו הרחבה להלן לעניין עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה.

באור 4: - צירופי עסקים (המשך)

השווי ההוגן בהתאם לעבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הזמנית של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של חברת אנשי העיר במועד הרכישה, הינו כדלקמן:	
שווי הוגן זמני	אלפי ש"ח
<b><u>נכסים שוטפים:</u></b>	
951	מזומנים ושווי מזומנים
5,470	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
5,936	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
1,863	חייבים ויתרות חובה
111,841	מלאי בניינים ודירות למכירה
126,061	
<b><u>נכסים לא שוטפים:</u></b>	
6,926	הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
238	רכוש קבוע
79,840	מלאי
87,004	
213,065	
<b><u>התחייבויות שוטפות:</u></b>	
27,621	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,364	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,739	זכאים אחרים ויתרות זכות
7,597	מקדמות מרוכשי דירות
43,479	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
19,246	התחייבויות מיסים נדחים
109,046	
<b><u>התחייבויות לא שוטפות:</u></b>	
30,019	הלוואה מהחברה בעלת המניות
139,065	
74,000	נכסים מזוהים נטו
33,300	זכויות שאינן מקנות שליטה
14,196	מוניטין הנובע מהרכישה
54,896	סך עלות הרכישה

העלות הכוללת של צירוף העסקים הסתכמה לסך של 54,896 אלפי ש"ח וכללה תשלום במזומן בסך של כ- 4,500 אלפי ש"ח והענקת הלוואת בעלים מטיבה לאנשי העיר בסך של כ- 5,000 אלפי ש"ח (להלן: "הלוואה מטיבה"), שווי ההטבה הגלומה ברכיב הלוואה המטיבה כפי שחושבה בהערכת השווי הינו כ- 537 אלפי ש"ח.

באור 4: - צירופי עסקים (המשך)

יתרת תמורת העסקה, בסך של כ- 49,859 אלפי ש"ח, משקפת את השווי ההוגן של ההשקעה שהייתה קיימת בחברה הנרכשת במועד השגת השליטה ואשר עד למועד השגת השליטה נמדדה לפי שיטת השווי המאזני, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 28. יצוין כי, כמתאפשר בהתאם להוראות IFRS 3 לעניין הקצאת עלות הרכישה, עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה הינה זמנית.

עלות הרכישה

אלפי ש"ח	
4,500	מזומן ששולם
537	הלוואה מטיבה
49,859	שווי הוגן של השקעה קיימת במועד הרכישה
<u>54,896</u>	סך עלות הרכישה

מזומנים אשר נבעו מהרכישה/שימשו לרכישה

951	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
4,500	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה
<u>3,549</u>	מזומנים, נטו ששימשו לרכישה

מאחר והאיחוד, בהתאם להוראות IFRS 3, הינו מיום 30 בספטמבר 2020, אנשי העיר לא תרמה לרווח הנקי המאוחד ולמחזור ההכנסות המאוחד של החברה. כמו כן, במידה וצירוף העסקים היה מתבצע בתחילת שנת 2020, לא היה שינוי מהותי בתוצאות החברה, ללא הנחות פרופורמה.

באור 5: - 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 בספטמבר, 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 5: - 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 25 מיליון ש"ח. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח.

במהלך חודש יולי חולקו לזכויות שאינן מקנות שליטה דיבידנדים בסך של כ-2.6 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 121' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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 ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "הפרויקט" ו"העסקה", בהתאמה). בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"), כמפורט להלן.

### תמצית תנאי העסקה

הצדדים יממנו את הפרויקט באמצעות אשראי ממוסד בנקאי וכן באמצעות העמדת הלוואות בעלים, כאשר החברה תממן 75% מההון העצמי הכולל בפרויקט והמוכרת תממן 25% מההון העצמי הכולל בפרויקט (אך לא יותר מ-9 מיליון ש"ח) בחלוקה לשלבים כמפורט בהסכם (להלן: "הלוואות הבעלים"). יובהר, כי החברה התחייבה להעמיד כל סכום הון עצמי אשר יידרש בגין חלקה של המוכרת העולה על הסכום כאמור בהתאם למפורט בהסכם. הלוואות הבעלים תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 5% בתוספת מע"מ (להלן: "שיעור הריבית"). כל צד יהיה זכאי למחצית מהרווחים של העסקה המשותפת, בכפוף לסדר קדימויות המפורט בהסכם וזאת לאחר השבת מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו הצדדים להסכם. עוד נקבע בהסכם, כי במידה ורווחים 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 ושיעבודים כמקובל בעסקאות מסוג זה ונקבעו מגבלות על העברת זכויות בפרויקט, ובין היתר, הוסכם על זכות סירוב ראשונה, ומנגנון היפרדות במקרה של מחלוקות.

באור 5: - 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 בספטמבר 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, 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 7ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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, ביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה. נכון ליום 30 בספטמבר, 2020 שילמה החברה את התשלום הראשון והשני בגין הקרקע בסך של כ- 20.6 ו- 47.2 מיליוני ש"ח בהתאמה, 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 שנתית קבועה בשיעור של 4.5% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ביום 14 בינואר ויום 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 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

סך תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 49,000 אלפי ש"ח. החברה הקצתה סך של כ- 46,940 אלפי ש"ח לרכיב אגרת החוב (להלן – רכיב התחייבות) והיתרה בסך של כ- 2,060 שויכה לרכיב ההמרה (להלן - רכיב ההון).

הוצאות ההנפקה אשר נבעו במסגרת ההנפקה הן כ- 766 אלפי ש"ח, אשר הוקצו באופן יחסי לרכיב ההתחייבותי סך של כ- 734 אלפי ש"ח ולרכיב ההוני סך של כ- 32 אלפי ש"ח.

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

#### התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה 1) 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 1) לפרעון מיידי.

יחס הון העצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 16.5%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 18.5%, שיעור הריבית יעלה ב- 0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה 1) 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 בספטמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

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. ביום 15 בספטמבר, 2020, התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לרכישת כ- 60% בתאגיד (להלן: "התאגיד"), בבעלות השותף וצד נוסף שאינו קשור לחברה, המחזיק זכויות לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 53 דונם הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6, ואשר חלה עליהם, נכון למועד דוח זה, תב"ע המקנה זכויות בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ- 53,000 מ"ר עילי (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"הפרויקט").

להלן תמצית תנאי העסקה

1. החברה תרכוש 80% מכלל זכויות והתחייבויות השותף בתאגיד, כך שבכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תחזיק בכ-60% מהזכויות בתאגיד המחזיק זכות לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"). סך התמורה ששילמה החברה בעת חתימת ההסכם בגין חלקה בתאגיד הסתכמה לכ-3 מיליון ש"ח. התאגיד צפוי לשלם בגין המקרקעין ועלויות נלוות סכום נוסף בסך של כ-113 מיליון ש"ח. להערכת החברה נכון למועד זה סך העלויות להקמת הפרויקט בכללותו כולל המקרקעין יעמדו על כ-375 מיליון ש"ח. התאגיד צפוי להתקשר בהסכם ליווי עם גורם מממן כמקובל.
  2. החברה תממן את ההון העצמי הנדרש לרכישת המקרקעין ולפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים לתאגיד, בגין חלקה ובגין חלק שותפיה במקרקעין, למעט סך של כ-5 מיליון ש"ח אשר יממן השותף (כפוף להסדרים שהוסכמו בין הצדדים במקרה שהשותף לא יעמיד את הסכום האמור). הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית בטווח של 8%-10%.
  3. החברה תנהל את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך של 4% מסך עלויות הפרויקט ללא עלות המקרקעין ובתקופת הפעלת הפרויקט תהא זכאית לדמי ניהול בסך של 3% מההכנסות השנתיות.
  4. השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) קבלת אישור בכתב של שותף נוסף בתאגיד למתווה העסקה אשר עיקריה מפורטים לעיל, עד לחלוף 60 יום מחתימת ההסכם (ב) קבלת מפרטים כספיים מרמ"י לרכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין בסכום שהוסכם בין הצדדים וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם בין הצדדים (להלן: "התנאים המתלים"). יצוין, כי החברה רשאית לוותר על התנאים המתלים או איזה מהם ו/או להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים לפי שיקול דעתה הבלעדי.
  5. הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים לטובת החברה, לרבות שעבוד זכויות השותף במקרקעין ובתאגיד עד להתקיימות התנאים המפורטים בהסכם עד להשלמתו ובכלל זה בטוחות להבטחת השבת חלק מהתמורה שתשולם על ידי החברה במועד חתימת ההסכם, אם וככל שההסכם יבוטל.
  6. בנוסף, במסגרת ההסכם נקבעו הוראות מקובלות בקשר לניהול התאגיד משותף והוראות בדבר העברת הזכויות בתאגיד המשותף (זכות סירוב, זכות הצטרפות וכיו"ב), וכן הוסכם על מנגנון היפרדות בין הצדדים.
- ביום 10 בנובמבר, 2020 האריכה החברה את המועד להתקיימות התנאי המתלה להשלמת העסקה לפיו נדרש קבלת אישור בכתב של שותף נוסף בתאגיד למתווה העסקה ב-60 ימים נוספים, וזאת בהתאם להסכם בין הצדדים.

יב.

בהמשך למפורט בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וכן בהתאם למפורט בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2020 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ובדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2020 ולשישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה והפעולות שננקטו, הנהלת החברה בחנה וממשיכה לבחון את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילותה העסקית, לרבות לאור התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בישראל, ובין היתר, ממשיכה לבחון את היערכותה הניהולית והתפעולית של החברה. בנוסף, הנהלת החברה בחנה את השפעותיו של משבר הקורונה על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, ביחס לתקופות השוואה, ומצאה, כי בתקופת הדוח חלה האטה 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, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור ועד למועד הדוח ואף בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד פרסום, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה (למעט בתקופות בהן הוטלו מגבלות תנועה מחודשות לאור התפשטות הנגיף בפעם השנייה, כפי שיפורט להלן), הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יש לציין, כי בתקופות בהן מוטלות מגבלות תנועה רוחביות (דוגמת הסגר בחודשים אפריל וכן הסגר שחל בחודש אוקטובר, כפי שפורט לעיל), רוכשים אינם מגיעים למשרדי החברה ולפיכך בתקופות אילו ניתן לזהות האטה משמעותית בהרשמות ובחתימה על הסכמים לרכישת דירות כאשר נראה כי האמור משקף עיכוב נקודתי ועם הסרת המגבלות האמורות הרוכשים מגיעים למשרדי המכירות להשלים את הליך הרכישה. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-נובמבר (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.

-----

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-84,985 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2020, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-105 אלפי ש"ח וכ-178 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

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



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

נכסים שוטפים

8,437	10,206	84,015	מזומנים ושווי מזומנים
11,840	2,720	901	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
54,031	12,136	27,713	מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
9,235	11,796	100,337	חייבים ויתרות חובה
43,243	51,475	4,240	הכנסות לקבל
31,998	53,010	12,699	מלאי בניינים ודירות למכירה
47,803	23,982	58,511	הלוואות לחברות מוחזקות
206,587	165,325	288,416	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

9,389	73	15,459	חייבים ויתרות חובה
114,176	105,265	158,309	עודף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות
16,014	82,045	32,910	הלוואות לחברות מוחזקות
28,459	27,494	46,435	מלאי מקרקעין
-	9,280	-	מקדמה ע"ח מקרקעין
267	267	25,242	נדל"ן להשקעה
9,303	9,652	9,413	רכוש קבוע
13,458	10,454	15,118	מסים נדחים
191,066	244,530	302,886	סה"כ נכסים לא שוטפים
397,653	409,856	591,302	

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

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

התחייבויות שוטפות

60,678	77,539	84,361	חלות שוטפת של אגרות חוב
48,346	37,283	98,291	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
9,406	7,291	3,804	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,319	7,114	4,714	הוצאות לשלם והפרשה לגמר
6,974	3,587	6,706	זכאים ויתרות זכות
1,246	4,579	106	מקדמות מרוכשי דירות
133,969	137,393	197,982	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

11,057	12,254	17,891	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,347	2,404	2,175	אשראי מתאגידים בנקאיים
122,093	138,886	202,765	אגרות חוב
135,497	153,544	222,831	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	1,436	1,570	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
-	-	2,028	רכיב הוני של אג"ח להמרה
(8,053)	(8,053)	(8,053)	קרן בגין רכישת השקעה בחברה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
69,389	60,249	108,818	יתרת רווח
128,187	118,918	170,489	סה"כ הון
397,653	409,856	591,302	

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

רועי טוויזר	אבישי בן-חיים	סעדיה עוזרי	29 בנובמבר, 2020
סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
117,991	23,799	1,578	89,525	28,988	הכנסות ממכירת דירות למגורים
27	(26)	12	20	21	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
252	117	787	117	1,409	הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות
118,270	23,890	2,377	89,662	30,418	סה"כ הכנסות
99,612	20,137	2,191	74,369	24,703	עלות מכירת דירות למגורים
18,658	3,753	186	15,293	5,715	רווח גולמי
5,233	1,572	423	4,120	1,842	הוצאות מכירה ושיווק
10,848	692	186	8,210	3,893	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	(1,348)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
2,577	1,489	(423)	2,963	(1,368)	רווח (הפסד) תפעולי
900	940	-	3,594	-	הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי
12,532	3,088	4,748	8,691	11,776	הוצאות מימון
5,452	-	1,043	-	3,953	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
28,598	7,992	2,558	19,698	12,975	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
-	-	41,985	-	41,985	רווח משערוך חברה מוחזקת
24,995	7,333	40,415	17,564	45,769	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(337)	1,712	(531)	1,372	(1,660)	הוצאות מס (הטבת מס)
25,332	5,621	40,946	16,192	47,429	רווח נקי (הפסד)
25,332	5,621	40,946	16,192	47,429	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

25,332	5,621	40,946	16,192	47,429	רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
1,172	163	266	793	769	פחת רכוש קבוע
194	(134)	408	21	764	שערוך ונכיון של אגרות חוב
(28,598)	(7,991)	(2,558)	(19,698)	(12,975)	רווח בגין חברות מוחזקות
12,532	3,088	4,748	8,691	11,776	הוצאות מימון
(5,452)	(811)	(1,043)	(2,804)	(3,953)	ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(900)	(127)	-	(788)	-	הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי
(7,324)	(3,660)	(4,150)	(5,188)	(8,146)	השתתפות בהוצאות על ידי חברות מוחזקות
(337)	1,712	(531)	1,372	(1,660)	הטבת מס
358	93	46	278	137	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(41,985)	-	(41,985)	רווח משערוך חברה מוחזקת
(28,355)	(7,667)	(44,799)	(17,323)	(55,273)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(9,489)	(1,101)	(10,297)	(2,735)	(21,743)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
40,538	6,336	(12,864)	20,258	1,421	ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין
(12,353)	(127)	(1,647)	(14,467)	(5,600)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	(3,779)	(54,632)	(9,280)	(75,232)	מקדמה ע"ח מקרקעין
22,872	16,161	8,618	14,639	39,003	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
5,039	377	1,363	3,084	(640)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר
(1,171)	1,721	1,000	924	(870)	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות
(4,647)	(873)	(124)	(1,314)	(1,140)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה בחברה עבור:
40,789	18,362	(68,583)	11,109	(64,801)	ריבית ששולמה
(13,753)	(5,525)	(6,467)	(11,070)	(12,115)	מסים ששולמו
(1,672)	(347)	(20)	(1,660)	(565)	
(15,425)	(5,872)	(6,487)	(12,730)	(12,680)	
22,341	10,444	(78,923)	(2,752)	(85,325)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</b>					
31,453	(4,196)	8,251	(15,541)	(15,506)	קבלת (פירעון) הלוואות מחברות מאוחדות ירידה (עלייה) במזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
(47,161)	(5,572)	(21,660)	(5,266)	26,318	קבלת (השקעה) בחברות מוחזקות מקדמה ע"ח רכישת מניות רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו רכישת רכוש קבוע
7,184	3,538	7,289	16,304	10,940	
16,117	(3,976)	(14,487)	17,389	17,637	
-	-	(206)	-	(206)	
-	-	(498)	-	(24,975)	
-	-	(183)	-	(213)	
7,593	(10,206)	(21,494)	12,886	13,995	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</b>					
(80,563)	-	(16,250)	(46,804)	(60,941)	פירעון אגרות חוב פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(230)	-	(57)	(115)	(172)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו מימוש כתבי אופציה פירעון התחייבות בגין חכירה הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה) דיבידנד ששולם
(19,258)	(24,598)	69,344	(31,715)	49,566	
-	-	-	-	611	
(712)	(156)	(168)	(560)	(478)	
64,007	-	48,125	64,007	166,322	
(5,000)	-	-	(5,000)	(8,000)	
(41,756)	(24,754)	100,994	(20,187)	146,908	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(11,822)	(24,516)	577	(10,053)	75,578	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
20,259	34,722	83,438	20,259	8,437	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
8,437	10,206	84,015	10,206	84,015	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<b>פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה (א)</b>					
29,522	-	-	-	35,610	חלוקת דיבידנד מחברה מאוחדת
-	-	-	-	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 30 בספטמבר, 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה 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') לפירעון 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 שירותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 16.5%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 18.5%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה 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 בספטמבר, 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.

#### 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 בדצמבר 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 בספטמבר, 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 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), עליה 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 בספטמבר, 2020 שילמה החברה את התשלום הראשון והשני בגין הקרקע בסך של כ- 20.6 ו- 47.2 מיליוני ש"ח בהתאמה, 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 (קרבן) 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% מקרבן 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 הקרבן 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. החברה הקצתה סך של כ- 46,940 אלפי ש"ח לרכיב אגרת החוב (להלן - רכיב התחייבות) והיתרה בסך של כ- 2,060 שויכה לרכיב ההמרה (להלן - רכיב ההון).

הוצאות ההנפקה אשר נבעו במסגרת ההנפקה הנין כ- 766 אלפי ש"ח, אשר הוקצו באופן יחסי לרכיב ההתחייבותי סך של כ- 734 אלפי ש"ח ולרכיב ההוני סך של כ- 32 אלפי ש"ח.

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

#### התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה 1) 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 הקרבן 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 1) לפירעון 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 1) לפירעון מיידי.

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

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

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

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. ביום 15 בספטמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לרכישת כ- 60% בתאגיד (להלן: "התאגיד"), בבעלות השותף וצד נוסף שאינו קשור לחברה, המחזיק זכויות לרכישת מקרקעין בשטח של כ-53 דונם הממוקמים במרכז הארץ בסמיכות לכביש 6, ואשר חלה עליהם, נכון למועד דוח זה, תב"ע המקנה זכויות בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-53,000 מ"ר עילי (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"הפרויקט").

להלן תמצית תנאי העסקה

1. החברה תרכוש 80% מכלל זכויות והתחייבויות השותף בתאגיד, כך שבכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תחזיק בכ-60% מהזכויות בתאגיד המחזיק זכות לרכישת המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). סך התמורה ששילמה החברה בעת חתימת ההסכם בגין חלקה בתאגיד הסתכמה לכ- 3 מיליון ש"ח. התאגיד צפוי לשלם בגין המקרקעין ועלויות נלוות סכום נוסף בסך של כ- 113 מיליון ש"ח. להערכת החברה נכון למועד זה סך העלויות להקמת הפרויקט בכללותו כולל המקרקעין יעמדו על כ-375 מיליון ש"ח. התאגיד צפוי להתקשר בהסכם ליווי עם גורם מממן כמקובל.

2. החברה תממן את ההון העצמי הנדרש לרכישת המקרקעין ולפרויקט, באמצעות העמדת הלוואות בעלים לתאגיד, בגין חלקה ובגין חלק שותפיה במקרקעין, למעט סך של כ- 5 מיליון ש"ח אשר יממן השותף (כפוף להסדרים שהוסכמו בין הצדדים במקרה שהשותף לא יעמיד את הסכום האמור). הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית בטווח של 8%-10%.

3. החברה תנהל את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול שנתיים בסך של 4% מסך עלויות הפרויקט ללא עלות המקרקעין ובתקופת הפעלת הפרויקט תהא זכאית לדמי ניהול בסך של 3% מההכנסות השנתיות.

4. השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) קבלת אישור בכתב של שותף נוסף בתאגיד למתווה העסקה אשר עיקריה מפורטים לעיל, עד לחלוף 60 יום מחתימת ההסכם (ב) קבלת מפרטים כספיים מרמ"י לרכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין בסכום שהוסכם בין הצדדים וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם בין הצדדים (להלן: "התנאים המתלים"). יצוין, כי החברה רשאית לוותר על התנאים המתלים או איזה מהם ו/או להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5. הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים לטובת החברה, לרבות שעבוד זכויות השותף במקרקעין ובתאגיד עד להתקיימות התנאים המפורטים בהסכם עד להשלמתו ובכלל זה בטוחות להבטחת השבת חלק מהתמורה שתשולם על ידי החברה במועד חתימת ההסכם, אם וככל שההסכם יבוטל.

6. בנוסף, במסגרת ההסכם נקבעו הוראות מקובלות בקשר לניהול התאגיד משותף והוראות בדבר העברת הזכויות בתאגיד המשותף (זכות סירוב, זכות הצטרפות וכיו"ב), וכן הוסכם על מנגנון היפרדות בין הצדדים.

ביום 10 בנובמבר, 2020 האריכה החברה את המועד להתקיימות התנאי המתלה להשלמת העסקה לפיו נדרש קבלת אישור בכתב של שותף נוסף בתאגיד למתווה העסקה ב- 60 ימים נוספים, וזאת בהתאם להסכם בין הצדדים.

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

יב. בהמשך למפורט בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וכן בהתאם למפורט בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 31 במרס, 2020 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ובדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2020 ולשלושה חודשיים שהסתיימו באותו תאריך, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה והפעולות שננקטו, הנהלת החברה בחנה וממשיכה לבחון את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילותה העסקית, לרבות לאור התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה בישראל, ובין היתר, ממשיכה לבחון את היערכותה הניהולית והתפעולית של החברה. בנוסף, הנהלת החברה בחנה את השפעותיו של משבר הקורונה על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, ביחס לתקופות ההשוואה, ומצאה, כי בתקופת הדוח חלה האטה 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, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור ועד למועד הדוח ואף בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, מורגשת התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה (למעט בתקופות בהן הוטלו מגבלות תנועה מחודשות לאור התפשטות הנגיף בפעם השנייה, כפי שיפורט להלן), הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. יש לציין, כי בתקופות בהן מוטלות מגבלות תנועה רוחביות (דוגמת הסגר בחודשים אפריל וכן הסגר שחל בחודש אוקטובר, כפי שפורט לעיל), רוכשים אינם מגיעים למשרדי החברה ולפיכך בתקופות אילו ניתן לזהות האטה משמעותית בהרשמות ובחתימה על הסכמים לרכישת דירות כאשר נראה כי האמור משקף עיכוב נקודתי ועם הסרת המגבלות האמורות הרוכשים מגיעים למשרדי המכירות להשלים את הליך הרכישה. יצוין, כי השפעת משבר הקורונה על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח אינה עומדת בפני עצמה ובבחינה השוואתית של היקף המכירות בחודשים מאי-נובמבר (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.

יג. 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 4% נוספים ממניות אנשי העיר בתמורה לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח (להלן: "**ההסכם**" ו/או "**העסקה**"). במסגרת ההסכם, התחייבה החברה להעמיד לאנשי העיר אשראי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בריבית שנתית של 6% לפירעון עד ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן: "**מועד הפירעון**") אשר הועברו כהלוואה מטיבה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. ככל והאשראי שתעמיד החברה לאנשי העיר לא יפרע עד למועד הפירעון, תעמוד לחברה זכות לרכוש מניות נוספות של אנשי העיר תמורת יתרת קרן האשראי הבלתי מסולקת, בהתאם להערכת שווי שתבוצע במועד מימוש זכות הרכישה האמורה. בנוסף, עודכן הסכם בעלי המניות המקורי בין החברה לבין בעלי המניות מיום 23 בינואר 2018 (להלן: "**ההסכם המקורי**"), כך שלאחר עדכון ההסכם המקורי השליטה באנשי העיר עם השלמת העסקה עברה לידיה של החברה. בהסכם הוכנסו סעיפי שליטה הכוללים בין היתר: קביעת זהות המנכ"ל, החלטות על גיוס והנפקה של הון או חוב חוץ בנקאי והחלטה בדבר כניסה להסכמי ליווי. עם השלמת העסקה, ולאור תנאי ההסכם והעדכון להסכם המקורי, מחזיקה החברה בשיעור של כ- 55% מהון מניותיה של אנשי העיר וכן הינה בעלת השליטה האפקטיבית באנשי העיר, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים (להלן: "IFRS 3"). כפועל יוצא, החברה איחדה לראשונה את דוחותיה הכספיים של אנשי העיר החל מדוחותיה כספיים ביניים מאוחדים אלו.

בהתאם להוראות IFRS 3, בנוגע להשגת שליטה על ישות בשלבים ושערוך ההשקעה הקודמת במניות אנשי העיר לשווי הוגן, הכירה החברה ברווח הון ממימוש השקעה בחברה מוחזקת בסך של כ- 41,985 אלפי ש"ח.

-----

**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 השלישי 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.

29 בנובמבר 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 השלישי 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 בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

29 בנובמבר 2020

---

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