

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוח ביניים לרבעון הראשון לשנת 2021

תוכן העניינים

- חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה
- חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ג' - דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2021
- 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 2020, אשר פורסם ביום 22 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040620) (להלן: "הדוח התקופתי") 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

במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה בסין אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם, וביניהם ישראל, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. בחודשים האחרונים החל מבצע חיסונים נרחב בישראל ונראה כי מדינת ישראל נערכת ליישום תוכנית יציאה מהמשבר. על כן, בהנחה שמשבר הקורונה יגיע לסיומו בחודשים הקרובים, החברה מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, וזאת בין היתר, לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה וקיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה ותנקוט בצעדים הנדרשים בהתאם לצורך. במהלך תקופת הדוח ונכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית של משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל היקף המכירות וכן על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ונכון 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.

לפרטים נוספים בדבר משבר הקורונה והשלכותיו על החברה בשנת 2020, ראו סעיף 8.1 לדוח התקופתי.

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

2. עדכון לסעיף 14 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט בפתח תקווה

ביום 6 באפריל 2021, השלימה החברה התקשרות בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע אשר מחזיקים בזכויות במקרקעין לבנייה של כ-110 יח"ד במתחם ששטחו הינו כ-10.7 דונם הכולל זכויות להקמת כ-251 יח"ד בשישה בניינים במתחם "הקריה האקדמית" בעיר פתח תקווה בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין כאמור (להלן: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם מחזיקים בזכויות לכ-91 יחידות קרקע לפי שיעור קומבינציה של כ-44% מהזכויות לבעלי הקרקע וכן רכשה מקרקעין לכ-19 יח"ד בתמורה לתשלום במזומן בסך של כ-15 מיליון ש"ח. ע"פ תנאי ההסכם, הבעלים ישאו במס שבח, היטל השבחה ומע"מ שירותי בניה, והחברה תישא בעלויות הפיתוח ואגרות בניה. הבנק המלווה מטעם החברה יעמיד לבעלים הלוואה לצורך תשלומי המסים והיטל השבחה בגין המקרקעין. כמו כן, כולל ההסכם תנאי מתלה לביצוע העסקה, לפיו החברה תשלים את ההתקשרות עם יתר בעלי הקרקע תוך כ-6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם וככל והעניין לא יתממש בפרק זמן זה, תפעל החברה על חשבונה לקידום הליך

פירוק שיתוף לשם הוצאתו של הפרויקט לפועל ובכפוף לכך, המועד להשלמת התנאי המתלה יוארך עד לסיום ההליכים בתביעת פירוק השיתוף ככל ותוגש. נכון למועד פרסום דוח זה השלימה החברה התקשרות בהסכם עם בעלי קרקע המחזיקים בזכויות במקרקעין לבנייה של כ- 160 יח"ד.

לפרטים נוספים אודות העסקה כאמור ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058110).

המידע האמור לעיל בקשר להתקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין (לרבות עם יתר בעלי הקרקע) הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה והערכותיה נכון למועד זה. יובהר, כי אין כל ודאות לכך שהחברה תתקשר בהסכם עם יתר בעלי הקרקע ו/או שלא יחול שינוי בפרטי העסקה לרבות מטעמים אשר אינם תלויים בחברה.

3. עדכון לסעיף 14 לדוח התקופתי – כרמי הנדיב

ביום 6 במאי 2021, התקשרה שותפות נחלת אש"ר, בה מחזיקה החברה 53% (להלן: "השותפות"), עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה ומתן אופציה למכירת חלק מן המקרקעין בה מחזיקה השותפות בפרויקט "כרמי הנדיב" בעיר קרית מלאכי (להלן: "ההסכם"). ע"פ תנאי ההסכם, תמכור החברה מקרקעין הכוללים זכויות להקמת 336 יח"ד (להלן: "המקרקעין") תמורת תשלום במזומן בסך של כ-105 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן תעניק לרוכשת אופציה למשך 24 חודשים (בתמורה לתשלום של 2 מש"ח, בתוספת מע"מ) לרכישת מקרקעין נוספים או חלק מהם (להלן: "מקרקעי האופציה") הכוללים זכויות להקמת 648 יח"ד, בתמורה לתשלום בסך של כ-214 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. ע"פ תנאי ההסכם, השותפות תישא בתשלום היטל השבחה והרוכשת תישא בעלויות הפיתוח ואגרות בניה בגין המקרקעין ובגין מקרקעי האופציה, ככל שימומשו.

במסגרת ההסכם נקבע כי השותפות תמציא לרוכשת תוך 30 יום מחתימת ההסכם אישור מעיריית קרית מלאכי לפיו הוראות הסכם הפיתוח בין השותפות לבין עיריית קרית מלאכי לא חלות על הרוכשת (להלן: "אישור העירייה"). במידה ולא יתקבל אישור העירייה, לרוכשת תעמוד זכות לביטול ההסכם בהודעה בכתב תוך 7 ימים מחלוף 30 הימים כאמור. כמו כן, נקבע בהסכם כי השותפות תמציא לרוכשת מכתב כוונות מאת הבנק אשר העמיד משכנתא בקשר עם המקרקעין, המפרט את התנאים הכספיים להסרת השעבוד על המקרקעין וזאת תוך 30 יום ממועד ההסכם.

לפרטים נוספים בקשר אודות העסקה כאמור, ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-080460).

4. עדכון לסעיף 24 לחלק א' לדוח התקופתי – הסכמי שכירות

נכון למועד פרסום הדוח, החברה התקשרה ב-12 הסכמי שכירות ביחס לנכס בקדימה צורן אשר משקפים כ-75% תפוסה, לתקופות הנעות בטווח של בין 9 ל-25 שנים (כולל אופציות), כאשר צפי הפתיחה לאכלוס הינו במחצית השנייה לשנת 2021. בין סוגי השוכרים, קופת חולים, חדר כושר, פארם, סופר-מרקט, חנויות נוחות ורשתות מזון.

המידע האמור לעיל בקשר לצפי הפתיחה לאכלוס הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על הידוע לחברה נכון למועד זה ועל הערכות החברה בהתאם. המידע והערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה כאמור לרבות באופן שבו לשיבושים כאמור תהיינה השפעות מהותיות על פעילות החברה ותוצאותיה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד דוח זה וכן אינם בשליטתה ובכלל זה, בין היתר, יכולת הספקים לספק לחברה מלאי בהיקפים ובמועדים אשר יידרשו לחברה, יכולת החברה לנצל אשראי, וכיו"ב.

בהמשך למפורט בסעיף 26.2 לדוח התקופתי בדבר מגעים שמנהלת החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), ביום 20 באפריל 2021 התקשרו החברה והשותף עם צד שלישי אחר בהסכם משותף לרכישת מקרקעין בחלקים שווים (להלן: "המוכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה), בעיר נשר בשטח של כ-28 דונם (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים אשר מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות בהיקף של כ-40,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, התקשרה החברה עם השותף, בהסכם עסקה משותפת בה יחזיק כל צד ב-50% מהזכויות לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל. הסכם המכר כולל תנאי מתלה לפיו עד תום שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תומצא ע"י המוכר הסכמת רמ"י להארכת חוזה החכירה הקיים כיום בגין המקרקעין.

לפרטים נוספים אודות הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-067005).

6.1. עדכון לסעיף 32.2.2 לדוח התקופתי - תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות

להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, נכון ליום 31 במרץ 2021:

אמת המידה	תיאור	תוצאות ליום 31.3.2021
אמת מידה לטובת תאגיד בנקאי בקשר להסכם שירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה	עמידה בהון עצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ- 15% מסך המאזן של החברה (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין)	15.69%
	הונה העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.	169,974
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ו')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	21.78%
	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.	217,590
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ז')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	21.78%
	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.	217,590
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ח')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	21.78%
	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.	
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה 1)	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	21.78%
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 95 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.	
אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ט')	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	21.78%
	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 110 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 120 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	217,590

6.2. עדכון לסעיף 32.3.1 - אשראי בר דיווח

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ	תאגיד בנקאי	תאגיד פיננסי
היקף ההלוואה הכולל 31.3.2021	91,741	67,947	21,148
האשראי המפורט לעיל הינו אשראי בר דיווח בשל היקפו המצטבר וכולל אשראי כללי וכן אשראי פרדסיה, באר יעקב ורכישת מקרקעין באלפי מנשה.	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות רוטשטיין ייזום בהסכם הלוואה להעמדת מימון להקמת מרכז מסחרי בקדימה צורן. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 27 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072826).	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות רוטשטיין בהסכם הלוואה להעמדת מימון להקמת שלב א' בפרויקט הכולל 145 יח"ד בטירת כרמל. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 27 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-072829).	האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות 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 עיקרי למסחר ותעסוקה. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוחות מידיים מיום 13 באוגוסט 2019, מיום 10 במאי 2020 ומיום 9 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתאות -01-083956-2020 ו-01-041443-2020-2019, בהתאמה). 099657-01-2020, בהתאמה).
		102,424	26,963
			האשראי המפורט לעיל הינו בגין התקשרות בהסכם 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 מידיים מיום 2 בספטמבר 2020 ומיום 10 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתאות -01-097968 ו-01-099945-2020, בהתאמה).

לפרטים נוספים בדבר לוח הסילוקין, טווח הריבית המשולמת, מנגנון ההצמדה, בטוחות, מגבלות החלות על החברה בקשר להלוואה, מנגנון Cross Default ותנאים מהותיים למימוש מסגרת האשראי ביחס לכל אחד מהאשראים המפורטים לעיל, ראו סעיף 32.3.1 לדוח התקופתי.

6.2.1. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה מבנקים וגופים חוץ בנקאים, נכון ליום 31 במרץ 2021 הסתכם בכ-370 מיליון ש"ח.

6.2.2. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה מבנקים וגופים חוץ בנקאים, נכון ליום 31 במרץ 2021 הסתכם בכ-9,057 מיליון ש"ח.

23 במאי 2021

חלק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, הנוגות מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021. הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ונערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2020, אשר פורסמו ביום 22 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040620) (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 שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה וכן פרויקטים שמכירתם או הקמתם הסתיימה עד ליום 31 במרץ 2021:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יחיד בפרויקט (כולל יחיד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יחיד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יחיד בעלי קרקע ושותפים)	סך יחיד שנמכרו ליום 31.3.2021 (חלק החברה)	סך יחיד שנמכרו ליום 23.5.2021 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.3.2021 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.3.2021 (ב-%) ¹
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב – שלב ה' ²	77.5%	132	108	108	108	199	100%
כרמי הנדיב – שלב ג'	53%	97	51	51	51	58	100%
כפר יונה	100%	108	108	108	108	165	100%
סה"כ		337	267	267	267	422	

2. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה בהקמה עד ליום 31 במרץ 2021:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יחיד בפרויקט (כולל יחיד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יחיד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יחיד בעלי קרקע ושותפים)	סך יחיד שנמכרו ליום 31.3.2021 (חלק החברה)	סך יחיד שנמכרו ליום 23.5.2021 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.3.2021 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.3.2021 (ב-%) ¹
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ו' ²	77.5%	78	56	56	56	111	88%
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב שלב ו' ²	77.5%	78	54	36	39	75	31%
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב – קוטגיים ז' ⁴	77.5%	32	21	-	1	4	1%
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ד'	53%	174	92	74	78	87	92%
פרדסיה – שלב א'	100%	66	66	65	66	140	83%
טירת הכרמל – שלב א' ⁵	75%	145	145	73	88	93	12%
התחדשות עירונית							
רמת גן – תש"י	100%	47	26	18	20	40	97%
קליי 18 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	24	11	6	7	21	94%
מלצ'ט 3 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/1)	55%	9	3	2	2	14	49%
קצנלסון 7 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	25	10	8	8	37	37%

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

² כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ- 22.5% ממניות החברה.

³ כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ- 22.5% ממניות החברה.

⁴ כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ- 22.5% ממניות החברה. שלב ז' צפוי להיות משווק כיחידות קרקע לבניה עצמית.

⁵ כולל חלק השותף המחזיק כ- 25% ממניות החברה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בטירת כרמל ראו סעיף 14.10 בחלק א' לדוח התקופתי.

⁶ כולל חלק השותף בחברת אנשי העיר בע"מ המחזיק ב- 45% ממניות החברה.

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (ב-%)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	סך יח"ד שנמכרו ליום 31.3.2021 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 23.5.2021 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.3.2021 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.3.2021 (ב-%) ¹
מודליאני 10 תל אביב (תמ"א 38/2) ⁶	55%	20	10	4	4	22	13%
סה"כ		698	494	342	369	644	

3.

להלן פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון ו/או המסווגים בדוחותיה

הכספיים של החברה כעתודות קרקע ו/או פרויקטים אשר השלמתם כפופה להתקיימות תנאים מתלים, וטרם

החל שיווקם נכון ליום 31 במרץ 2021, כדלקמן:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.3.2021
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ה'	53%	92	49	בתכנון (לאחר וועדה)
כרמי הנדיב – ק.מלאכי – שלב ו'	53%	208	110	בתכנון (לאחר וועדה)
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב – קוטגים ז' 2 ⁴	77.5%	32	26	עתודת קרקע
פרדסיה שלב ב'	100%	44	44	בתכנון
טירת הכרמל – שלב ב' ⁷	75%	217	217	בתכנון
קדמת נתניה	100%	120	120	בתכנון
אשדוד - מגורים	100%	192	192	בתכנון (תב"ע בתוקף)
כרמי הנדיב - ק.מלאכי יתר השלבים	53%	2,234	1,184	עתודת קרקע
כפר יונה – שלב ב' ⁸	100%	18	14	עתודת קרקע
בית שמש - מגורים ⁹	100%	1,000	540	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
בית שמש – מסחר ⁹	100%	10,000	מ"ר עיקרי שטחי מסחר	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
פ"ת הקריה האקדמית ¹⁰	100%	251	140	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
טירת הכרמל – קוטגים	100%	28	28	עתודת קרקע
גבעת זאב ¹¹	100%		אין תב"ע	טרם הושלמה העסקה
באר יעקב ¹²	100%		אין תב"ע	טרם מומשה האופציה והושלמה העסקה

7

כולל חלק השותף המחזיק כ- 25% ממניות החברה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בטירת כרמל ראו סעיף 14.10 בחלק א' לדוח התקופתי.

8

ביום 27 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת המקרקעין עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בתמורה לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי שתכיר החברה מהמכירה צפוי להתסכם לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

9

יצוין, כי בהסכם רכישת המקרקעין בבית שמש נקבע כי המוכר יפעל להגדלת מספר יח"ד שיבנו על המקרקעין לכ- 1,300-900 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 13.8 בחלק א' לדוח התקופתי. בקשת ההגדלה אושרה באופן עקרוני ע"י הוועדה לתכנון ובניה של עיריית בית שמש בכפוף לתחילת תכנון של הרחבת כביש הכניסה הראשי לשכונה.

10

ביום 6 באפריל 2021, השלימה החברה התקשרות בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע אשר מחזיקים בזכויות במקרקעין לבנייה של כ-110 יח"ד במתחם ששטחו הינו כ-10.7 דונם הכולל זכויות להקמת כ-251 יח"ד בשישה בניינים במתחם "הקריה האקדמית" בעיר פתח תקווה בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין כאמור (להלן: "**ההסכם**"). ההסכם כולל תנאי מתלה לביצוע העסקה, לפיו החברה תשלים את ההתקשרות עם יתר בעלי הקרקע תוך כ-6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם וככל והעניין לא יתממש בפרק זמן זה, תפעל החברה על חשבונה לקידום הליך פירוק שיתוף לשם הוצאתו של הפרויקט לפועל ובכפוף לכך, המועד להשלמת התנאי המתלה יוארך עד לסיום ההליכים בתביעת פירוק השיתוף ככל ותוגש. לפרטים נוספים בדבר העסקה כאמור, ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058110). נכון למועד פרסום דוח זה השלימה החברה התקשרות בהסכם עם בעלי קרקע המחזיקים בזכויות במקרקעין לבנייה של כ-160 יח"ד.

11

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 שתתאפשר בנייתן של כ-180-200 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בגבעת זאב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 7 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2018-01-128949).

12

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 שתתאפשר בנייתן של כ-180 יח"ד. ביום 28 באפריל 2021 אישרה הוועדה המחוזית את תוכנית המתאר לבאר יעקב לפיה שונה ייעוד המקרקעין מקרקע חקלאית לקרקע למגורים. לפרטים נוספים בדבר עסקת האופציה בבאר יעקב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מיום 10 ביוני 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-049281).

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יחיד בפרויקט (כולל יחיד בעלי קרקע)	מס' יחיד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.3.2021
רוטשטיין הירוקה – באר יעקב – שטח מסחרי ¹³	45%	זכויות של כ- 3,300 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי	חלק החברה לאחר ההגדלה כמפורט בהערה מטה-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 שטחי משרדים (חלק החברה)		עתודת קרקע
מרלו"ג בקריות - נשר ¹⁴	50%	זכויות של כ- 40,000 מ"ר עיקרי לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים (חלק החברה 20,000 מ"ר)		טרם הושלמה העסקה
התחדשות עירונית				
פינוי בינוי בת ים	50%	137	57	בתכנון (אחרי ועדה) – החל שיווק
פינוי בינוי רמת השרון	100%	180	90	בתכנון
שרת 38 – תל אביב	70%	22	7	בתכנון (אחרי ועדה)
לוד איינשטיין	100%	465	405	עתודת קרקע
רמת השרון – ששת הימים ¹⁵	100%	44	26	בתכנון (אחרי ועדה)
ויצמן 50 תל אביב	70%	25	9	בתכנון
סוטיין 13 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	13	5	בתכנון (אחרי ועדה) – החל שיווק
רמז 19 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	21	9	בתכנון (אחרי ועדה)
זכרון יעקב 12 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	25	9	בתכנון
פנקס 11-13 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	50	23	בתכנון (אחרי ועדה) – החל שיווק
בצלאל 1 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	18	10	בתכנון (אחרי ועדה)
רמז 21 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	24	11	בתכנון (אחרי ועדה)
עמוס 10-12 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	17	7	בתכנון (אחרי ועדה)
מיכה 19-21 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	35	16	בתכנון
ז'בוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	24	11	בתכנון
מוזיר 4 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	25	12	בתכנון (אחרי ועדה) – החל שיווק
אנטקולסקי 13 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	17	10	בתכנון
צייטלין 15 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	28	12	בתכנון
שלומציון 13 תל אביב (תמ"א) ⁶ (38/2)	55%	18	7	בתכנון
סה"כ		5,624	3,400	

ביום 13 ביולי 2020 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם השותף לרכישת חלקו (22.5%) בחלק המרכזי המסחרי תמורת כ-100 אלפי ש"ח וביום 4 בינואר 2021 נחתם הסכם המכר לרכישת חלקו של השותף במניות (22.5%), כך שכעת מחזיקה החברה ב-100% ממניות החברה השותפה בעסקה המשותפת המחזיקה כ-45% בזכויות המרכזי המסחרי.

ביום 20 באפריל 2021 התקשרו החברה והשותף עם צד שלישי אחר בהסכם משותף לרכישת מקרקעין בחלקים שווים (להלן: "המוכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה), בעיר נשר בשטח של כ-28 דונם (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים אשר מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות בהיקף של כ-40,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, התקשרה החברה עם השותף, בהסכם עסקה משותפת בה יחזיק כל צד ב-50% מהזכויות לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל. הסכם המכר כולל תנאי מתלה לפיו עד תום שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תומצא ע"י המוכר הסכמת רמ"י להארכת חוזה החכירה הקיים כיום בגין המקרקעין. לפרטים נוספים בדבר הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת, ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 22 בדצמבר 2020 ו-20 באפריל 2021 (מס' אסמכתאות: 2020-01-138177 ו-2021-01-067005, בהתאמה). 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 הדירור 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 13.5 לחלק א' לדוח התקופתי.

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

בהקמה, נכון ליום 31 במרץ 2021:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 31.3.2021
קדימה צורן "רמת אמיר" ¹⁶	100%	שטח של כ-5,000 מ"ר עיקרי בו מוקם מרכז מסחרי	מבנה מניב בהקמה מהותי

5. להלן פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כקרקע

להשקעה ו/או פרויקטים אשר השלמתם כפופה להתקיימות תנאים מתלים, נכון ליום 31 במרץ 2021:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 31.3.2021
מרלו"ג השרון-אלפי מנשה ¹⁷	50%	שטחי בניה של כ-33,000 מ"ר עיקרי בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה	קרקע להשקעה, בתכנון
אשדוד-מסחר ותעסוקה	100%	שטחים של כ-4,000 מ"ר עיקרי, בייעוד מסחר ומשרדים.	קרקע להשקעה, בתכנון
מרלו"ג במושב תנובות ¹⁸	60%	שטחי בניה של כ-53,000 מ"ר עיקרי בייעוד אחסנה.	טרם הושלמה העסקה

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

דירקטוריון החברה בחן וממשיך לבחון את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילותה העסקית של החברה, 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 31 במרץ 2021 ביחס לתקופות ההשוואה, ומצא כי בעקבות הסרתן ההדרגתית של הגבלות הקורונה אשר התאפשרה עקב שיעור התחסנות גבוה יחסית של האוכלוסייה נגד הנגיף, הורגשה התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. במהלך תקופת הדוח ונכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית של משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל היקף המכירות וכן על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ונכון 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.

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 לחלק א' לדוח זה, סעיף 8.1 לדוח התקופתי וכן ביאור יגי' לדוחותיה הכספיים של החברה בחלק ג' להלן.

¹⁶ לפרטים נוספים בדבר הנכס המסחרי בקדימה צורן ראו סעיף 25 לחלק א' לדוח התקופתי.

¹⁷ 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 בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באלפי מנשה (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.

¹⁸ 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, תבי"ע המקנה זכויות בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-53,000 מ"ר עילי. 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. ביום 3 במרץ 2021, התקשרה החברה בתוספת להסכם עם השותף הנוסף בתאגיד והתקבלו מפרטים כספיים מרמ"י לרכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין (כ-42 דונם) בסכום שהוסכם בין הצדדים ובכך התקיימו התנאים המתלים לעסקה. החברה פועלת להשלמת ההתקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לשם ביצוע התשלום בגין המקרקעין האמור, וכן מקדמת את תכנון הפרויקט. לפרטים נוספים אודות ההסכם כאמור ראו, סעיף 26.1 לדוח התקופתי.

תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה

היקף המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 הסתכם לסך כולל של כ-1,160 מיליון ש"ח לעומת סך כולל של כ-1,062 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. להלן ריכוז נתוני דוח המאזן, באלפי ש"ח:

הסבר	31 בדצמבר		31 במרץ				
	2020		2020		2021		
	(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	61.4%	651,937	58.7%	420,369	59.3%	688,393	
נכסים לא שוטפים	38.6%	410,141	41.3%	295,298	40.6%	472,035	
סה"כ נכסים	100%	1,062,078	100%	715,667	100%	1,160,428	
התחייבויות שוטפות	57.5%	610,675	49.8%	356,119	53.3%	618,462	
התחייבויות לא שוטפות	21.8%	231,577	30.2%	215,958	28%	324,376	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	16.33%	173,389	17.5%	124,784	14.65%	169,974	
זכויות שאינן מקנות שליטה	4.4%	46,437	2.6%	18,806	4.1%	47,616	

הסבר	31 בדצמבר		31 במרץ				
	2020		2020		2021		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
	שיעור מסך המאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	
3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזון חלוקות דיבידנד למיעוט של כ- 10.3 מיליון ש"ח במהלך התקופה.							
	100%	1,062,078	100%	715,667	100%	1,160,428	סה"כ התחייבויות והון

נכסים שוטפים

נכסיה השוטפים של החברה ליום 31 במרץ 2021 הסתכמו לסך של כ- 688 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 59.3% מסך המאזן לעומת סך של כ- 652 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 המהווה שיעור של כ- 61% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת הנכסים השוטפים (באלפי ש"ח):

הסבר	31 בדצמבר	31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
מזומנים ושווי מזומנים	83,456	113,360	84,200	
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	33,734	31,275	52,319	
השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב	47,652	6,054	21,495	
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	111,246	84,886	140,201	
חייבים ויתרות חובה	109,035	22,963	41,204	
מלאי ובנינים ודירות למכירה	266,814	161,831	348,974	
סה"כ נכסים שוטפים	651,937	420,369	688,393	

נכסים לא שוטפים

נכסיה הלא שוטפים של החברה ליום 31 במרץ 2021 הסתכמו לסך של כ- 472 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 40% מסך המאזן לעומת סך של כ- 410 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 המהווה שיעור של כ- 39% מסך המאזן. להלן פירוט עיקר השינויים ביתרת הסעיף:

הסבר	31 בדצמבר	31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(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 לבנית כ- 3,100 יח"ד וכן שטחי מסחר ומשרדים, וכולל גם בתקופות ההשוואה את ההשקעה בחברת אנשי העיר. הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד 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.	18,422	79,751	20,183	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מיתרת הלוואה שהעניקה החברה לעסקה המשותפת לרכישת המקרקעין המיועדים להקמת המרלוי"ג באלפי מנשה. כמו כן, נובע הגידול מחייבים בגין הסכם רכישת מניות בגין המקרקעין המיועדים להקמת המרלוי"ג במושב תנובות, וכן בגין יתרות חייבים בגין הלוואה שהוענקה לבעלי מניות המיעוט באנשי העיר. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 מיוחס לתשלומים ע"ח המקרקעין המיועדים להקמת המרלוי"ג במושב תנובות בסך של כ-7 מליון ש"ח.	27,622	14,321	34,376	חייבים ויתרות חובה
הסעיף כולל בעיקר את עתודת הקרקע בפרויקט באר יעקב המיועדת לצמודי הקרקע וכן עתודת קרקע בנתניה. הגידול ביחס ליום 31 במרץ 2020 נובע תשלומים ע"ח המקרקעין בנתניה ורכישת יחידות קרקע בפ"ת בעסקת הקומבינציה החדשה, 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 ההוגן. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 מיוחס לרכישת יחידות קרקע בפ"ת בעסקת הקומבינציה החדשה.	210,334	85,054	235,863	מלאי מקרקעין
מרכז מסחרי בהקמה ברמת אמיר, קדימה צורן, אשר נמדד ע"פ שווי הוגן. הגידול ביחס ליום 31 במרץ 2020 נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט והשלמת עסקת רכישת המקרקעין באלפי מנשה המיועדים להקמת מרלוי"ג. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מהשלמת רכישת המקרקעין באשדוד ומיון חלק העלות המיוחסת למסחר ומשרדים לסעיף נדל"ן להשקעה.	110,386	64,644	136,857	נדל"ן להשקעה
	-	24,342	-	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
סעיף זה כולל בעיקר את משרדי החברה. עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מהשקעה בחברה הבת אנשי העיר במשרד מכירות בת"א. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס לאיחוד לראשונה של אנשי העיר בדוחות החברה, ולהשקעה בקומת משרדים נוספת במטה החברה בפ"ת.	9,734	9,232	10,336	רכוש קבוע
היתרה מורכבת בעיקר מנכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס משנים קודמות וכן בגין הפרשי עיתוי בהתאם לסעיף 18ד לפקודת מס הכנסה. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר.	19,447	17,954	20,224	נכסי מסים נדחים
הסעיף מיוחס לאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר במהלך הרבעון השלישי בשנת 2020.	14,196	-	14,196	מוניטין
	410,141	295,298	472,035	סה"כ נכסים לא שוטפים

לחברה הון חוזר בסך של כ- 70 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2021 לעומת הון חוזר בסך של כ- 41 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בסעיף הכנסות לקבל עם התקדמות הביצוע בפרויקטים של החברה בהקמה ומלאי בניינים ודירות למכירה עם השלמת רכישת המקרקעין באשדוד.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 31 במרץ 2021 הסתכמו לסך של כ- 618 מיליון ש"ח, המהווים כ- 53% מסך המאזן לעומת סך של 611 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, שהיוו כ- 58% מהמאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת התחייבויות שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	31 בדצמבר	31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
חלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרות ו', ז' ו- ח').	84,390	60,706	54,600	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מאשראי בסך של כ-55 מליון ש"ח שנטלה החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 עבור השלמת רכישת המקרקעין באשדוד. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד 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.	309,679	138,287	370,116	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
מייצג לקוחות שקצב התשלומים מהם גבוה ביחס לקצב הביצוע.	23,514	20,729	26,479	מקדמות מרוכשי דירות
סעיף זה כולל בעיקרו התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי קרקע בפרויקט "רטשטיין הירוקה" בבאר יעקב, פרויקט תש"י בר"ג ופרויקטים בחברת הבת אנשי העיר. עיקר הגידול ביחס ליום 31 במרץ 2020 נובע מאיחוד לראשונה של דוחות חברת הבת אנשי העיר בדוחות החברה. הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מהתקדמות הביצוע בפרויקטים של החברה הכוללים התחייבות לבעלי קרקע.	64,410	35,111	50,811	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
סעיף זה כולל בתוכו את הסעיפים המאזניים: ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות הוצאות לשלם והפרשות לגמר. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאשראי נוסף שהעמיד השותף בפרויקט טירת כרמל וגידול נוסף נובע מיתרות זכאים כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברת אנשי העיר בדוחות החברה וכן כתוצאה מגידול בהוצאות לשלם עבור קרקע בגין שלב א' בטירת כרמל עבור רמ"י בסך של כ-7 מליון ש"ח. הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מתשלום ע"ח הפרשה לשומת המע"מ בבאר יעקב ע"ס של כ-11 מליון ש"ח.	128,682	101,286	116,455	התחייבויות שוטפות אחרות
	610,675	356,119	618,462	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 31 במרץ 2021 הסתכמו לסך של כ- 324 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ- 28% מסך המאזן, לעומת סך של כ- 232 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 המהווים שיעור של כ- 22% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת ההתחייבויות שאינן שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
אשראי שנלקח לצורך רכישת משרדי החברה. עיקר הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע	2,114	2,289	9,057	אשראי מתאגידים בנקאיים וחוב בנקאיים

הסבר	31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
מאשראי חוץ בנקאי שנטלה חברת הבת אנשי העיר.				
במהלך חודש ינואר 2021, בוצע פירעון של אגרות חוב (סדרות ד' ו-ו') בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח, ומנגד, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ט') בסך של כ-100 מיליון ש"ח.	202,665	195,967	285,550	אגרות חוב
עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד לראשונה של חברת הבת אנשי העיר בדוחות החברה.	26,798	17,702	29,769	התחייבויות מיסים נדחים
	231,577	215,958	324,376	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

הון עצמי

נכון ליום 31 במרץ 2021 הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 170 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 14.6% מסך המאזן לעומת הון עצמי של כ- 173.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 המהווה שיעור של כ-16.3% מסך המאזן.

בתקופת הדוח קטן הון החברה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח בשל הכרה ברווח בתקופת הדוח של כ-5.5 מיליון ש"ח, המרות של אג"ח להמרה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח בקיזוז של כ- 8 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד במהלך השנה וקיטון של כ-2.3 מיליון ש"ח בגין מימוש אופציה לרכישת מקרקעין מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

להלן תוצאות פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021:

הסבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח		
ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים באר-יעקב, תש"י, פרדסיה, טירת כרמל ופרויקטים בחברת הבת אנשי העיר. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בכמות היחידות המכורות בתקופה ומקצב ההתקדמות בפרויקטים בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וכן מהצגת ההכנסות בגין חברת הבת אנשי העיר בסעיף ההכנסות כתוצאה מאיחוד לראשונה החל מהרבעון השלישי לשנת 2020.	306,852	63,402	106,759	הכנסות ממכירת דירות למגורים ושירותי ביצוע של בניית דירות למגורים
	602	126	55	הכנסות מדמי ניהול ואחרים
עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים באר יעקב, תש"י, פרדסיה, טירת כרמל ופרויקטים בחברת אנשי העיר.	307,455	63,527	106,814	סה"כ הכנסות
עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר יעקב, תש"י, פרדסיה וטירת כרמל.	243,804	46,494	84,506	עלות מכירת דירות למגורים
-	63,651	17,033	22,308	רווח גולמי
-	10,984	2,796	3,522	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות הנו"כ מיוחס לאיחוד של חברת הבת אנשי החל מהרבעון השלישי לשנת 2020.	19,087	4,157	5,761	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,451	-	-	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 מכניסה לאיחוד
בהתאם להערכת שווי של המרכז המסחרי בהקמה בקדימה צורן והמקרקעין המיועדים להקמת מרלויג באיזור השרון.	77,016	10,080	13,025	רווח תפעולי
הכנסות מימון כוללות הכנסות מרכיב מימון משמעותי בפרויקטים פרדסיה ובאר יעקב, וכן כוללות הכנסות מימון מהלוואה לבעלי מניות המיעוט בחברת אנשי העיר.	3,196	489	647	הכנסות מימון
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרות ח' 1, ו-ט') והגידול ביתרת האובליגו הכללי של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	22,589	4,773	6,449	הוצאות מימון
רווחי אקוויטי מפרויקט כרמי הנדיב שלב ד' בקרית מלאכי משותפות כלולה.	(1,903)	1,375	1,761	חלק ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	55,720	7,171	8,984	רווח/(הפסד) לפני מסים על הכנסה
	4,579	1,657	2,308	מסים על הכנסה (הטבת מס)
	51,141	5,514	6,676	רווח/(הפסד) נקי
				מיוחס ל:
	49,580	3,909	5,522	בעלי מניות החברה
	1,561	1,605	1,154	זכויות שאינן מקנות שליטה
	51,141	5,514	6,676	רווח נקי

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

הסבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)			
בתקופת הדוח שימשו מזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ-92 מיליון ש"ח ושימשו מזומנים לפעילות שוטפת בדוחות המיזוגים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ-63 מיליון ש"ח. עיקר המזומנים שימשו לתשלומים ע"ח המקרקעין באשדוד בסך של כ-28 מיליון ש"ח ומתשלומי מסים וריבית בגין אגרות חוב. לאור העובדה שתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נכון ליום 31 במרץ 2020 ו-30 ביוני 2020, היה חיובי, אין מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך.	(104,242)	20,576	(92,085)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
בתקופת הדוח שימשו מזומנים לפעילות השקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח. עיקר התזרים שימש להשקעות בגין השלמת רכישת הקרקע באשדוד בגין המרכז המסחרי, ביצוע במרכז המסחרי בקדימה צורן בסך של כ-5 מיליון ש"ח ולהשקעות ע"ח נדל"ן להשקעה בקרקע המיועדת להקמת מרלוי"ג בתנובות בסך של כ-7 מיליון ש"ח, עליה במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים בקיזוז ירידה בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב.	(48,189)	15,714	(27,976)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות מימון בסך של כ-121 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מחד בשל הנפקה של אגרות חוב (סדרה ט') בסך של כ-100 מיליון ש"ח ומנגד פירעון של אגרות חוב (סדרות ד' ו-ו') בסך של כ-45 מיליון ש"ח, נטילת אשראי מבנקים ואחרים בסך של כ-67 מיליון ש"ח.	200,870	42,053	120,805	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	48,439	78,343	744	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	35,017	35,017	83,456	יתרת מזומנים ושווי לתחילת התקופה
	83,456	113,360	84,200	יתרת מזומנים ושווי לסוף התקופה

מקורות המימון

להלן פירוט באלפי ש"ח:

31 בדצמבר		31 במרץ				
2020		2020		2021		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
שיעור מסך המאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	
57.5%	610,675	49.7%	356,119	53.3%	618,462	התחייבויות שוטפות
21.8%	231,577	30.1%	215,958	28%	324,376	התחייבויות שוטפות לא
16.3%	173,389	17.4%	124,784	14.65%	169,974	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
4.4%	46,437	2.6%	18,806	4.1%	47,616	זכויות שאינן מקנות שליטה
100%	1,062,078	100%	715,667	100.0%	1,160,428	סה"כ התחייבויות והון

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 במרץ 2020, פרט להונה העצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-379 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-340 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים וזכאים אחרים בסך של כ-116 מיליון ש"ח ומקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

יצוין כי ביום 8 ביולי 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו הוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה 1) הניתנות להמרה למניות החברה. נכון למועד דוח זה מומשו 2,088,495 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 1) ל- 83,547 ש"ח ע.נ. מניות רגילות של החברה, המהוות כ- 0.6% מהון המניות של החברה.

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

1. אירועים עיקריים לאחר תאריך המאזן:

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021, בפרק ג' להלן.

2. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

2.1. פרטים אודות תעודות ההתחייבות שבמחזור:

הסדרה:	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'	סדרה 1
מועד הנפקה:	10.01.2017	04.04.2019	09.01.2020	14.1.2021	12.7.2020
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח ע.ג.):	62,188	65,000	120,000	100,000	50,000
שווי נקוב ליום 31.03.21 (באלפי ש"ח ע.ג.):	29,649	48,750	120,000	100,000	47,912
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.21 (באלפי ש"ח):	196	557	1,087	712	449
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 31.03.21 (לא כולל ריבית לשלם) (באלפי ש"ח):	29,446	48,260	118,703	45,251	98,489
שווי בורסאי של הסדרה ליום 31.03.21 (באלפי ש"ח):	30,040	50,944	125,292	102,360	57,984
סוג הריבית ושיעורה:	קבועה 3.15%	קבועה 5.4%	קבועה 4.35%	קבועה 3.56%	קבועה 4.5%
מועדי תשלום הקרן:	4 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023.	4 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023.	5 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025.	4 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).	2 תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2023 (כולל).
מועדי תשלום הריבית:	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2018 עד 14 בינואר 2023.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2019 עד 14 ביולי 2023.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2020 עד 14 ביולי 2025.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2021 עד 14 ביולי 2025.	2 תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי, החל מיום 14 ביולי 2021 עד 14 ביולי 2023.
האם ניתנת להמרה:	לא	לא	לא	לא	כן
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם:	כן. לפרטים ראו סעיף 33 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 9 בינואר 2018 (2018-01-004006)	כן. לפרטים ראו סעיף 32 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 3 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2018-01-032545)	כן. לפרטים ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 8 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-003529).	כן. לפרטים ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 13 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005638).	כן. לפרטים ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 1) כפי שפורסם בדוח הצעת המדף מיום 8 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-073152).
סדרה מהותית:	כן	כן	כן	כן	כן
שם הנאמן:	משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ				
שם האחראי על הסדרה:	רמי קצב, רו"ח ועו"ד				
דרכי התקשרות:	טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344				
כתובת למשלוח דואר:	דוא"ל: ramik@mtrust.co.il דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001				
עמידה בתנאי שטר הנאמנות בתום שנת הדיווח ובמהלכה:	כן	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי/למימוש בטוחות:	לא	לא	לא	לא	לא
בטוחות:	שיעבוד עודפי פרויקט באר יעקב שלבים ה' ו-ו', לפרטים ראו להלן באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.	שיעבוד עודפי הפרויקטים פרדסיה (שלבים ה' ו-ו') ותש"י, לפרטים ראו להלן באור 17' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.	אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.

[illegible]

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

אבישי בן-חיים
מנכ"ל

סעדיה עוזרי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2021

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-23	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 מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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, 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2021

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2020	2021
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

83,456	113,360	84,200	מזומנים ושווי מזומנים
33,734	31,275	52,319	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
47,652	6,054	21,495	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
111,246	84,886	140,201	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
109,035	22,963	41,204	חייבים ויתרות חובה
266,814	161,831	348,974	מלאי בניינים ודירות למכירה
651,937	420,369	688,393	

נכסים לא שוטפים

18,422	79,751	20,183	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,622	14,321	34,376	חייבים ויתרות חובה
210,334	85,054	235,863	מלאי מקרקעין
110,386	64,644	136,857	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	24,342	-	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
9,734	9,232	10,336	רכוש קבוע
14,196	-	14,196	מוניטין
19,447	17,954	20,224	נכסי מסים נדחים
410,141	295,298	472,035	
1,062,078	715,667	1,160,428	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

84,390	60,706	54,600	חלויות שוטפות של אגרות חוב
309,679	138,287	370,116	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
17,992	17,617	22,266	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
72,467	65,886	60,240	זכאים ויתרות זכות
38,223	17,783	33,950	הוצאות לשלם והפרשות לגמר
23,514	20,729	26,479	מקדמות מרוכשי דירות
64,410	35,111	50,811	התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים
610,675	356,119	618,462	

התחייבויות לא שוטפות

2,114	2,289	9,057	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
202,665	195,967	285,550	אגרות חוב
26,798	17,702	29,769	התחייבויות מיסים נדחים
231,577	215,958	324,376	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

19,057	19,028	19,112	הון מניות
45,822	45,136	47,124	פרמיה על מניות
1,633	1,413	1,774	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה
1,999	-	1,944	רכיב הוני של אג"ח להמרה
(8,053)	(8,053)	(10,433)	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
110,969	65,298	108,491	יתרת רווח

173,389	124,784	169,974
46,437	18,806	47,616

זכויות שאינן מקנות שליטה

219,826	143,590	217,590	סה"כ הון
1,062,078	715,667	1,160,428	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

רועי טויוזר	אבישי בן-חיים	סעדיה עוזרי	23 במאי, 2021
סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 20202021		
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
307,455	63,527	106,814	הכנסות ממכירת דירות למגורים ודמי ניהול
243,804	46,494	84,506	עלות מכירת דירות למגורים
63,651	17,033	22,308	רווח גולמי
10,984	2,796	3,522	הוצאות מכירה ושיווק
19,087	4,157	5,761	הוצאות הנהלה וכלליות
41,985	-	-	הכנסות אחרות
1,451	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
77,016	10,080	13,025	רווח תפעולי
3,196	489	647	הכנסות מימון
22,589	4,773	6,449	הוצאות מימון
(1,903)	1,375	1,761	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,720	7,171	8,984	רווח לפני מסים על הכנסה
4,579	1,657	2,308	מסים על הכנסה
51,141	5,514	6,676	רווח כולל
מיוחס ל:			
49,580	3,909	5,522	בעלי מניות החברה
1,561	1,605	1,154	זכויות שאינן מקנות שליטה
51,141	5,514	6,676	
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:			
3.71	0.27	0.41	בסיסי
3.53	0.27	0.40	בדילול מלא

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	רכיב המרה של אג"ח להמרה	קרן בגין עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן עם 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
בלתי מבוקר										
אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)										
19,057	45,822	1,999	1,826	(8,053)	1,633	110,969	136	173,389	46,437	219,826
-	-	-	-	-	-	5,522	-	5,522	1,154	6,676
-	-	-	-	-	141	-	-	141	-	141
-	-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
55	1,302	(55)	-	-	-	-	-	1,302	-	1,302
-	-	-	-	(2,380)	-	-	-	(2,380)	25	(2,355)
19,112	47,124	1,944	1,826	(10,433)	1,774	108,491	136	169,974	47,616	217,590
יתרה ליום 31 במרס, 2021										

יתרה ליום 1
בינואר, 2021
(מבוקר)

סה"כ רווח כולל
עלות משלום
מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי
מניות החברה (1)
המרת אגרות חוב
להמרה למניות
החברה (2)
מימוש אופציית
לרכישת זכויות
שאינן מקנות
שליטה (3)

יתרה ליום 31
במרס, 2021

- (1) למידע נוסף באור ד'4
- (2) למידע נוסף באור ג'4
- (3) למידע נוסף באור ח'4

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן 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
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
-	-	-	-	-	3,909	-	3,909	1,605	5,514
-	-	-	-	77	-	-	77	-	77
67	773	-	-	(229)	-	-	611	-	611
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,713)	(4,713)
-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
19,028	45,136	1,826	(8,053)	1,413	65,298	136	124,784	18,806	143,590

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה אופציה דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרס, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	רכיב המרה של אג"ח להמרה	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)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
-	-	-	-	-	-	49,580	-	49,580	1,561	51,141
-	-	-	-	-	297	-	-	297	-	297
67	773	-	-	-	(229)	-	-	611	-	611
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,338)	(10,338)
-	-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
-	-	2,028	-	-	-	-	-	2,028	-	2,028
29	686	(29)	-	-	-	-	-	686	-	686
-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,300	33,300
19,057	45,822	1,999	1,826	(8,053)	1,633	110,969	136	173,389	46,437	219,826

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)	18,961	44,363	-	1,826	(8,053)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה דיבידנד לבעלי מניות החברה תקבולים בגין אופציית המרה בהנפקת איגרות חוב ניתנות להמרה בנטו המרת אגרות חוב להמרה למניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 31 דצמבר, 2020	19,057	45,822	1,999	1,826	(8,053)	1,633	110,969	136	173,389	46,437	219,826

יתרה ליום 1
בינואר, 2020
(מבוקר)

סה"כ רווח כולל
עלות תשלום
מבוסס מניות
מימוש כתבי
אופציה
דיבידנד לזכויות
שאינן מקנות
שליטה
דיבידנד לבעלי
מניות החברה
תקבולים בגין
אופציית המרה
בהנפקת איגרות
חוב ניתנות להמרה
בנטו
המרת אגרות חוב
להמרה למניות
החברה
זכויות שאינן מקנות
שליטה שנוצרו
בחברות שאוחדו
לראשונה

יתרה ליום 31
דצמבר, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

51,141 5,514 6,676

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

1,051	247	300	פחת רכוש קבוע
1,590	385	635	שערוך ונכיון של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
			חלק הקבוצה (ברוחי) הפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
			המאזני, נטו
1,903	(1,375)	(1,761)	הוצאות מימון, נטו
19,393	4,284	5,802	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(1,451)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
297	45	141	מסים על הכנסה
4,579	1,657	2,308	רווח מעלייה לשליטה בחברה כלולה (א)
(41,985)	-	-	
(14,624)	5,243	7,425	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(15,673)	(8,315)	(15,361)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
10,405	30,072	(28,524)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
(13,344)	6,872	165	ירידה (עלייה) במלאי קרקעות ומלאי בניינים ודירות למכירה
(75,940)	-	(28,097)	עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין
(6,870)	(880)	4,275	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
19,369	(1,887)	(15,285)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
16,505	(164)	(1,155)	עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשות לגמר
(6,501)	(1,689)	2,965	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות
(38,479)	(6,099)	(13,598)	ירידה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים
(110,528)	17,910	(94,615)	

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

(15,912)	(6,286)	(9,018)	ריבית ששולמה
(14,319)	(1,805)	(2,553)	מסים ששולמו
(30,231)	(8,091)	(11,571)	
(104,242)	20,576	(92,085)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(49,587)	(5,347)	(26,472)	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו
2,438	(574)	(18,593)	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
6,379	47,977	26,164	ירידה (עלייה) בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב (השקעה) החזר הלוואה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,003	(2,000)	-	הלוואה לזכויות שאינן מקנות שליטה (א)
(5,000)	-	-	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (א)
(3,549)	-	-	מקדמה על חשבון זכויות בנדל"ן להשקעה
(5,206)	(24,342)	(6,355)	מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך
-	-	(2,535)	רכישת רכוש קבוע
(667)	-	(185)	
(48,189)	15,714	(27,976)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(60,941)	(44,691)	(44,691)	פירעון אגרות חוב של החברה
166,322	118,197	98,440	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(5,803)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מוחזקת
611	611	-	מימוש כתבי אופציה
(232)	(57)	(57)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	7,000	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים
(609)	(150)	(185)	פירעון התחייבות בגין חכירה
109,522	(31,857)	60,298	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(8,000)	-	-	דיבידנד ששולם
200,870	42,053	120,805	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
48,439	78,343	744	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
35,017	35,017	83,456	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
83,456	113,360	84,200	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילויות מהותיות שלא במזומן:

10,388	4,713	-	חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	8,000	8,000	הכרזת דיבידנד לבעלי מניות החברה (1)
26,123	-	-	דיבידנד בשותפות מוחזקת
-	-	2,355	מימוש אופציה לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) למידע נוסף ראה באור ד'4

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(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)
(87,004)	-	-	נכסים שאינם שוטפים
(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
	-	-	רווח בגין מדידה מחדש של השקעה בחברה המטופלת לפי
41,985	-	-	שיטת השווי המאזני
33,300	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(3,549)	-	-	מזומנים נטו ששולמו להשגת שליטה לאחר קיזוז המזומנים שנרכשו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 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. תיקונים ל IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 - בדבר הרפורמה בריביות IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה- IBOR - להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל-8 IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאות ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

מכשירים פיננסיים באור 3:-

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2020		31 במרס 2020		31 במרס 2021	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

310,204	293,457	242,111	259,305	366,620	343,150	אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-------------------------------

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב נמדד על בסיס מחירי שוק מצוטטים, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן. ביום 17 בינואר, 2021 ביצעה החברה הנפקה של סדרה ט'. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב ראה גם באור 4א'.

לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של ההלוואות הבנקאיות מיום 31 בדצמבר, 2020.

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה באור 4:-

א. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 17 בינואר, 2021 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 3.56% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ט') הינה כ-4.17%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1,560 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-98,440 אלפי ש"ח.

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-110 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-120 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 ט') לפרעון מיידי.

באור 4: - 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 1) לפרעון מיידי.

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

ב. ביום 14 בינואר, 2021 פרעה החברה פרעון סופי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך כ- 29,866 אלפי ש"ח, ובכך אג"ח סדרה ד' נפרעו במלואן, נמחקו מהמסחר והוסרו השיעבודים בגינן. כמו כן, במועד זה פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך כ- 14,825 אלפי ש"ח, כך שנכון ליום 31 במרס 2021, נותרה יתרת ערך נקוב של כ- 30 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרה ו'.

ג. המרת אג"ח סדרה 1 להמרה למניות החברה

במהלך תקופת הדוח בוצעו מספר המרות על ידי מחזקי אגרות חוב סדרה 1, כך שהומרו כ- 1,364,625 ש"ח ע.ג אגרות חוב סדרה 1 על ידי המחזיקים בהן, ל- 54,585 ש"ח ע.ג מניות רגילות של החברה.

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרס 2021, אודות חלוקת דיבידנד בסך של 0.595 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה ובהתאם לאמור בשטר הנאמנות ונספחיו (ראה ביאור 4(ד) להלן), החל מיום 5 באפריל 2021 (להלן: "המועד הקובע") עודכנו שערי ההמרה של אגרות החוב (סדרה 1) והותאמו לחלוקת הדיבידנד האמורה. בעקבות כך, החל מהמועד הקובע ועד ליום 4 ביולי 2022, כל 24.50586 ש"ח ע.ג של אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 15 ביולי 2022 ועד ליום 4 ביולי 2023 כל 29.40704 ש"ח ע.ג של אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.

ד. ביום 21 במרס, 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.595 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 13 באפריל 2021 שולם מלוא הדיבידנד.

ה. בהמשך למתואר בביאור 8א(4) 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. נכון ליום 31 במרס, 2021 שילמה החברה את מלוא תמורת הרכישה והעסקה הושלמה. עם סיום והשלמת העסקה החברה ביצעה פיצול של תמורת הרכישה לסעיף המלאי בניינים ודירות למכירה ולסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

ו. ביום 6 באפריל 2021, השלימה החברה התקשרות בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע אשר מחזיקים בזכויות במקרקעין לבנייה של כ- 110 יח"ד במתחם ששטחו הינו כ- 10.7 דונם הכולל זכויות להקמת כ- 251 יח"ד בשישה בניינים במתחם "הקריה האקדמית" בעיר פתח תקווה בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין כאמור (להלן: "ההסכם").

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

במסגרת ההסכם, התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם מחזיקים בזכויות לכ-91 יחידות קרקע לפי שיעור קומבינציה של כ-44% מהזכויות לבעלי הקרקע וכן רכשה מקרקעין לכ-19 יח"ד בתמורה לתשלום במזומן בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

כמו כן, כולל ההסכם תנאי מתלה לביצוע העסקה, לפיו החברה תשלים את ההתקשרות עם יתר בעלי הקרקע תוך כ-6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם וככל והעניין לא יתממש בפרק זמן זה, תפעל החברה על חשבונה בקידום הליך פירוק שיתוף לשם הוצאתו של הפרויקט לפועל ובכפוף לכך, המועד להשלמת התנאי המתלה יוארך עד לסיום ההליכים בתביעת פירוק השיתוף ככל ותוגש.

החברה פועלת להשלמת ההתקשרות בהסכם עם יתר בעלי הקרקע בכדי לקדם את הפרויקט במלואו. עד ליום 31 במרס 2021 שולם סך של כ-12 מיליון ש"ח.

ז. בהמשך למפורט בביאור 8ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר התקשרות בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה 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").

ביום 3 במרס 2021, התקשרה החברה בתוספת להסכם עם השותף הנוסף בתאגיד והתקבלו מפרטים כספיים מרמ"י לרכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין (כ-42 דונם) בסכום שהוסכם בין הצדדים ובכך התקיימו התנאים המתלים לעסקה. החברה פועלת להשלמת ההתקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לשם ביצוע התשלום בגין המקרקעין האמור, וכן מקדמת את תכנון הפרויקט.

נכון ליום 31 במרס 2021, סך השקעות התאגיד בפרויקט עומדות ע"ס של כ-9 מיליון ש"ח כולל הלוואה שהעניק התאגיד למושב ע"פ התוספת להסכם בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

ח. מרכז מסחרי באר יעקב

1. בהמשך למתואר בביאור 8ב(5) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר התקשרות החברה בהסכם אופציה עם השותף המחזיק 22.5% ממניות חברת הבת רוטשטיין באר-יעקב (להלן: "השותף" ו-"החברה הבת") בתמורה ל-100 אלפי ש"ח, לרכוש ממנו תמורת 2.2 מליון ש"ח את חלקו בזכויות להקמת המרכז המסחרי בבאר-יעקב.

ע"פ תנאי ההסכם זכויות החברה הבת מכוח הסכם הקומבינציה בחלק המגורים ובמרכז המסחרי יפוצלו ל-2 חברות שונות שיוחזקו באותם חלקים ע"י בעלי המניות (השותף 22.5% והחברה 77.5%) לפי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה (להלן: "החברה הבת" ו-"החברה הבת החדשה"). לאחר הפיצול החברה הבת תמשיך להחזיק בזכויות הקומבינציה עבור חלק המגורים, והחברה הבת החדשה תחזיק בזכויות הקומבינציה עבור החלק המסחרי. כמו כן, לפי תנאי ההסכם לחברה ישנה הזכות לרכוש תמורת 2.2 מליון ש"ח את מניות השותף בחברה הבת החדשה. ביום 4 בינואר 2021 חתמו הצדדים על הסכם מכר לרכישת המניות והחברה עלתה לשיעור החזקה של 100% בחברה הבת החדשה, לחברה נוצרו עלויות נוספות הקשורות לרכישה בסך של כ-155 אלפי ש"ח.

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

2. בהמשך למתואר בביאור 29(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר מכירת זכויות במקרקעין (להלן: "המקרקעין") המיועדים להקמת מרכז מסחרי בבאר יעקב אשר בהתאם לתב"ע הקיימת יכלול שטח עיקרי של כ-1,815 מ"ר וכ-835 מ"ר שטחי שירות עיליים (ובנוסף שטחי שירות בתת הקרקע) (להלן: "המרכז המסחרי"), בדרך של הקמת עסקה משותפת לפי חלוקה של 55% ליזם ו-45% לחברה (להלן: "העסקה המשותפת"). המקרקעין הינם חלק ממגרשים בבאר יעקב המוחזקים על ידי החברה (במסגרת הסכם קומבינציה). ביום 19 בינואר, 2021 פורסמה התב"ע החדשה למתן תוקף וכפועל יוצא מכך, התמורה בגין הזכויות שנמכרו תעמוד על סך 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה בהתאם לתנאי העסקה. עד ליום 31 בדצמבר 2020 הכירה החברה בהכנסה על סך של כ-5.5 מיליוני ש"ח ועם אישור התב"ע החדשה הכירה החברה בהכנסה נוספת בסכום של כ-3 מיליוני ש"ח, יתרת התמורה הצפויה להתקבל הינה כ-2.3 מיליוני ש"ח אשר נמצאת בסעיף החייבים ויתרות חובה.

ט. בהמשך למתואר בביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר אישור הענקה לטובת שני (2) נושאי משרה בחברה (אשר אינם דירקטורים, בעל שליטה או קרובו) של 160,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת בהתאמה בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור. וכן 60,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. לשלושה עובדים נוספים של החברה. הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 2.4 מיליון ש"ח, כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

הוצאה שנזקפה בגין במהלך רבעון 1 של שנת 2021 הינה כ-107 אלפי ש"ח.

י. ביום 6 במאי 2021, התקשרה שותפות נחלת אש"ר, בה מחזיקה החברה 53% (להלן: "השותפות") עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה ומתן אופציה למכירת חלק מן המקרקעין בה מחזיקה השותפות בפרויקט "כרמי הנדיב" בעיר קרית מלאכי (להלן: "ההסכם"). ע"פ תנאי ההסכם, תמכור החברה מקרקעין הכוללים זכויות להקמת 336 יח"ד ("המקרקעין") תמורת תשלום במזומן בסך של כ-105 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן תעניק לרוכשת אופציה למשך 24 חודשים (בתמורה לתשלום של 2 מ"ש"ח, בתוספת מע"מ אשר ישולם יחד עם התשלום הראשון ע"ח התמורה) לרכישת מקרקעין נוספים או חלק מהם ("מקרקעי האופציה") הכוללים זכויות להקמת 648 יח"ד, בתמורה לתשלום בסך של כ-214 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ע"פ תנאי ההסכם, השותפות תישא בתשלום היטל השבחה והרוכשת תישא בעלויות הפיתוח ואגרות בניה בגין המקרקעין ובגין מקרקעי האופציה, ככל שימומשו.

במסגרת ההסכם נקבע כי השותפות תמציא לרוכשת תוך 30 יום מחתימת ההסכם אישור מעיריית קרית מלאכי לפיו הוראות הסכם הפיתוח בין השותפות לבין עיריית קרית מלאכי לא חלות על הרוכשת (להלן: "אישור העירייה"). במידה ולא יתקבל אישור העירייה, לרוכשת תעמוד זכות לביטול ההסכם בהודעה בכתב תוך 7 ימים מחלוף 30 הימים כאמור (להלן: "התנאי המפסיק"). כמו כן, נקבע בהסכם כי השותפות תמציא לרוכשת מכתב כוונות מאת הבנק אשר העמיד משכנתא בקשר עם המקרקעין, המפרט את התנאים הכספיים להסרת השעבוד על המקרקעין וזאת תוך 30 יום ממועד ההסכם.

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

יא. בהמשך למתואר בביאור 9ב(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בקשר לבניין מס' 7 במגרש מספר 306 (75% מהזכויות במגרש של החברה) הממוקם בחלקה 31 בגוש 8147 בכפר יונה עליו ניתן לבנות 18 יח"ד (חלק החברה 13.5 יח"ד). ביום 27 באפריל התקשרה החברה בהסכם למכירת חלקה במקרקעין עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בתמורה לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח.

יב. ביום 20 באפריל 2021 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "השותף") עם צד שלישי אחר בהסכם משותף לרכישת מקרקעין בחלקים שווים (להלן: "המוכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה), בעיר נשר בשטח של כ-28 דונם (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים אשר מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות בהיקף של כ-40,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, התקשרה החברה עם השותף, בהסכם עסקה משותפת בה יחזיק כל צד ב-50% מהזכויות לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל.

להלן עיקר תנאי הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת:

1. החברה והשותף ירכשו את המקרקעין מהמוכר בכ-61 מיליון ש"ח.
2. הצדדים ינהלו במשותף את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-3.5%, בתוספת מע"מ, מעלויות הפרויקט ללא עלות הקרקע ועלויות מימון. דמי הניהול יחולקו בין השותף לחברה באופן הבא: 65% לשותף ו-35% לחברה.
3. ההון העצמי הנדרש עבור הקמת הפרויקט יתחלק בין הצדדים באופן שווה.
4. הרווחים בפרויקט יתחלקו באופן שווה בין הצדדים ע"פ שיעור אחזקתם בפרויקט. במידה והחברה תבחר להמשיך להחזיק בפרויקט למטרת החזקתו כנכס מניב, התמורה בגין חלקו של השותף תיקבע בהתאם לחלקו בשווי הפרויקט כפי שיקבע על ידי שמאי שהוסכם על שני הצדדים.
5. הסכם המכר כולל תנאי מתלה לפיו עד תום שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תומצא ע"י המוכר הסכמת רמ"י להארכת חוזה החכירה הקיים כיום בגין המקרקעין.

יג. השלכות נגיף קורונה

בהמשך למתואר בביאור 27 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר השלכות נגיף קורונה, הנהלת החברה בחנה וממשיכה לבחון את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילותה העסקית של החברה, 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 31 במרץ 2021 ביחס לתקופות ההשוואה, ומצא כי בעקבות הסרתן ההדרגתית של הגבלות הקורונה אשר התאפשרה עקב שיעור התחסנות גבוה יחסית של האוכלוסייה נגד הנגיף, הורגשה התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. במהלך תקופת הדוח ונכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית של משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל היקף המכירות וכן על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ונכון 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.

באור 5: - מידע תמציתי ביחס לשותפות בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס לשותפות בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, לכל אחת מתקופות הדיווח:

31 בדצמבר 2020	31 במרס 2021	אלפי ש"ח	
בדוח על המצב הכספי של השותפות נחלת אש"ר לתאריך הדיווח:			
272,659	247,810	נכסים	
314,630	285,993	התחייבויות	
(41,971)	(38,183)	סה"כ הון	
53%	53%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת	
(22,245)	(20,237)	השקעה בעסקה משותפת	
20,402	20,277	עודפי עלות (מיוחסים למקרקעין) שכבה א	
20,265	20,143	עודפי עלות (מיוחסים למקרקעין) שכבה ב	
18,422	20,183	סך השקעה בעסקה משותפת	
במהלך שנת 2019 ו-2020 התקבלו מהחברה הכלולה כ- 39 מיליון ש"ח על חשבון ההלוואה, ההלוואה מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות.			
ביום ה-1 באפריל, 2020 החליט דריקטוריון 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. יתרת ההלוואה תוחזר מעודפי הפרויקטים במהלך השנה הקרובה.			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021	
תוצאות הפעילות של העסקה המשותפת השנה:			
94,075	19,049	27,930	הכנסות
85,944	14,668	22,191	הוצאות תפעוליות, הנהלה וכלליות ופרסום ושיווק
8,536	1,940	1,974	הוצאות מימון, נטו
(405)	2,441	3,765	רווח (הפסד)
53%	53%	53%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(215)	1,302	2,008	
1,164	262	247	עודפי עלות
(1,379)	1,040	1,761	חלק החברה ברווח (הפסדי) העסקה המשותפת

באור 6: - מגזרים

א. כללי -

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר ייזום והקמת פרויקטים - ייזום, פיתוח, ביצוע, שיווק ומכירה של קרקעות של בנייה למגורים ופרויקטים בתחום הבנייה למגורים בישראל, לרבות על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית.

מגזר נדל"ן להשקעה - הפעילות הינה השכרת שטחי מסחר, תעסוקה ואחסנה (מרכזים לוגיסטיים) שבבעלות החברה. המגזר כולל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות המיועדות להקמת מרכזי מסחר.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על רווח או הפסד גולמי שבמקרים מסוימים, כמוסבר בטבלה להלן, נמדד באופן שונה מרווח או הפסד גולמי בדוחות הכספיים המאוחדים. הכנסות המגזר של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מהוות את הערך הכספי של חוזי המכירה שנחתמו במהלך התקופה. הכנסות מגזר נדל"ן להשקעה מהווה את ההכנסות כפי שנכללו בדוח על הרווח הכולל.

תוצאות מגזר ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מהוות את הרווח הגולמי החזוי בגין חוזי המכירה שנחתמו בתקופה.

תוצאות מגזר נדל"ן להשקעה מהוות את הרווח הגולמי ובתוספת השינויים בשווי ההוגן כפי שנכלל בדוח על הרווח הכולל.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי המגזר שלא כוללים מסים נדחים, השקעות והלוואות לחברות כלולות, שטרי הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את התחייבויות המגזר שלא כוללות מסים נדחים, התחייבות מסים שוטפים, הלוואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
31 במרס 2021

בלתי מבוקר

יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	נדל"ן להשקעה	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ במאחד
121,324	-	(14,510)	106,814
הכנסות			
-	-	-	-
עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה			
24,939	-	(2,631)	22,308
תוצאות המגזר			
הוצאות שלא הוקצו			
רווח תפעולי			
הוצאות מימון, נטו			
רווחי אקוויטי			
הוצאות מס			
6,676			9,283
סה"כ רווח נקי במאחד			
מידע נוסף			
785,636	158,924	-	944,560
נכסי המגזר			
נכסים שאינם מוקצים			
סה"כ נכסים במאחד			
414,063	86,003	-	500,066
התחייבויות המגזר			
התחייבויות שאינן מוקצות			
סה"כ התחייבויות במאחד			
21	-	279	300
פחת והפחתות			

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
מבוקר				
סה"כ במאוחד	התאמות	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים	
307,455	444	-	307,011	הכנסות
1,451	-	1,451		עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
65,101	(6,423)	1,451	70,073	תוצאות המגזר
(11,915)				הוצאות (הכנסות) שלא הוקצו
77,016				רווח תפעולי
19,393				הוצאות מימון, נטו
1,903				הפסדי אקוויטי
4,579				הוצאות מס
51,141				סה"כ רווח נקי במאוחד
				<u>מידע נוסף</u>
825,851	-	116,302	709,549	נכסי המגזר
236,227				נכסים שאינם מוקצים
1,062,078				סה"כ נכסים במאוחד
446,921	-	82,575	364,346	התחייבויות המגזר
395,331				התחייבויות שאינן מוקצות
842,252				סה"כ התחייבויות במאוחד
1,051	1,030	-	21	פחת והפחתות

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום

31 במרס 2020

בלתי מבוקר

ס"ח במאחד	התאמות	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים
63,527	17,529	-	45,998
-	-	-	-
17,033	5,663	-	11,370
6,953			
10,080			
4,284			
1,375			
1,657			
5,514			
462,593	-	89,005	373,588
253,074			
715,667			
226,427	-	48,502	177,925
345,650			
572,077			
247	247	-	-

הכנסות

עלית (ירידת) ערך נדל"ן
להשקעה בהקמה

תוצאות המגזר

הוצאות שלא הוקצו

רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו
רווחי אקוויטי
הוצאות מס

סה"כ רווח נקי במאחד

מידע נוסף

נכסי המגזר

נכסים שאינם מוקצים

סה"כ נכסים במאחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שאינן

מוקצות

סה"כ התחייבויות במאחד

פחת והפחתות

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2021

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 31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 נפרד 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2021

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2020	2021	
2020	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
55,757	100,184	59,405	מזומנים ושווי מזומנים
486	13,683	953	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
47,652	6,054	21,495	מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
90,855	11,633	23,465	חייבים ויתרות חובה
1,027	21,590	2,553	הכנסות לקבל
15,104	22,435	121,786	מלאי בניינים ודירות למכירה
55,712	59,803	78,676	הלוואות לחברות מוחזקות
266,593	235,382	308,333	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
17,479	14,321	15,273	חייבים ויתרות חובה
131,997	106,600	139,404	עודף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות
71,397	19,726	102,793	הלוואות לחברות מוחזקות
53,119	29,522	65,587	מלאי מקרקעין
30,146	267	50,970	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	24,342	-	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
9,175	9,232	8,981	רכוש קבוע
14,659	13,856	15,301	מסים נדחים
327,972	217,866	398,309	סה"כ נכסים לא שוטפים
594,565	453,248	706,642	

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

84,390	60,706	54,600	חלות שוטפת של אגרות חוב
90,565	33,980	145,675	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
4,605	6,489	8,086	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,173	5,304	4,272	הוצאות לשלם והפרשה לגמר
7,808	11,903	16,150	זכאים ויתרות זכות
214	-	-	מקדמות מרוכשי דירות
195,755	118,382	228,783	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

20,642	11,826	20,278	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,114	2,289	2,057	אשראי מתאגידים בנקאיים
202,665	195,967	285,550	אגרות חוב
225,421	210,082	307,885	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

19,057	19,028	19,112	הון מניות
45,822	45,136	47,124	פרמיה על מניות
1,633	1,413	1,774	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
1,999	-	1,944	רכיב הוני של אג"ח להמרה
(8,053)	(8,053)	(10,433)	קרן בגין רכישת השקעה בחברה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
110,969	65,298	108,491	יתרת רווח
173,389	124,784	169,974	סה"כ הון
594,565	453,248	706,642	

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

2021, במאי	סעדיה עוזרי	אבישי בן-חיים	רועי טוויזר
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	2020	2021	
אלפי ש"ח				
29,268	17,471	1,777		הכנסות ממכירת דירות למגורים
22	7	4		הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
2,440	235	765		הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות
31,370	17,713	2,546		סה"כ הכנסות
25,565	13,884	2,262		עלות מכירת דירות למגורים
6,165	3,829	284		רווח (הפסד) גולמי
2,184	822	233		הוצאות מכירה ושיווק
5,494	2,652	695		הוצאות הנהלה וכלליות
3,855	-	-		עליית ערך נדל"ן להשקעה
2,342	355	(644)		רווח תפעולי
15,985	3,838	4,134		הוצאות מימון
6,030	1,667	1,759		הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
14,139	5,327	7,900		רווח מחברות מוחזקות
41,985	-	-		רווח משערוך חברה מוחזקת
48,511	3,511	4,881		רווח לפני מסים על הכנסה
(1,069)	(398)	(641)		הוצאות מס (הטבת מס)
49,580	3,909	5,522		רווח נקי
49,580	3,909	5,522		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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2020	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

49,580	3,909	5,522	רווח נקי המיוחס לחברה
--------	-------	-------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,019	247	245	פחת רכוש קבוע
1,362	385	635	שערוך ונכיון של אגרות חוב
(14,139)	(5,327)	(7,900)	רווח בגין חברות מוחזקות
15,985	3,838	4,134	הוצאות מימון
(6,030)	(1,667)	(1,759)	ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות
(16,022)	(1,487)	(5,171)	השתתפות בהוצאות על ידי חברות מוחזקות
(1,069)	(398)	(641)	הטבת מס
297	45	141	עלות תשלום מבוסס מניות
(3,855)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(41,985)	-	-	רווח משערוך חברה מוחזקת
(64,437)	(4,364)	(10,316)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(11,572)	(7,330)	(12,366)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(7,765)	8,533	(11,297)	ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין
(4,800)	(2,916)	3,481	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
42,216	21,653	(1,527)	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות
(172)	(2,768)	(5)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(864)	38	(498)	עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר
(1,032)	(1,288)	(213)	עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות
(75,940)	-	(28,097)	מקדמה ע"ח מקרקעין
(59,929)	15,922	(50,522)	

מזומנים ששולמו במהלך התקופה בחברה עבור:

(12,232)	(5,408)	(7,792)	ריבית ששולמה
(279)	(540)	(15)	מסים ששולמו
(12,511)	(5,948)	(7,807)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

(87,297)	9,519	(63,123)	
----------	-------	----------	--

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(41,240)	(12,559)	(47,430)	קבלת (פירעון) הלוואות מחברות מאוחדות
6,379	47,977	26,157	ירידה (עלייה) במזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
11,355	(1,842)	(467)	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
47,864	13,522	128	השקעה בחברות מוחזקות
(314)	-	(51)	רכישת רכוש קבוע
(2,206)	-	(148)	מקדמה ע"ח רכישת מניות
(26,024)	-	(20,824)	רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו
-	(24,342)	-	תשלום מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

(4,186)	22,756	(42,635)
---------	--------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(60,941)	(44,691)	(44,691)	פירעון אגרות חוב
(232)	(57)	(57)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
41,652	(14,438)	55,856	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
611	611	-	מימוש כתבי אופציה
(609)	(150)	(142)	פירעון התחייבות בגין חכירה
166,322	118,197	98,440	הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה)
(8,000)	-	-	דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

138,803	59,472	109,406
---------	--------	---------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

47,320	91,747	3,648
--------	--------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

8,437	8,437	55,757
-------	-------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

55,757	100,184	59,405
--------	---------	--------

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

35,575	16,235	-
-	8,000	8,000

חלוקת דיבידנד מחברה מאוחדת
הכרזת דיבידנד לבעלי מניות החברה

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2021 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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, 2020 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, 2020.

3. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הנפקת אגרות החוב (סדרה ט')

ביום 17 בינואר, 2021 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 100,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרון) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתי בשיעור של 3.56% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).
הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ט') הינה כ-4.17%.
תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1,560 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-98,440 אלפי ש"ח.

התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') קיימות במחזור, החברה מתחייבת:

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-110 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-120 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 ט') לפרעון מדי.

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 העצמי 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 מדי.

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

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

ב. ביום 14 בינואר, 2021 פרעה החברה פרעון סופי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך כ- 29,866 אלפי ש"ח, ובכך אג"ח סדרה ד' נפרעו במלואן, נמחקו מהמסחר והוסרו השיעבודים בגין. כמו כן, במועד זה פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך כ- 14,825 אלפי ש"ח, כך שנכון ליום 31 במרס 2021, נותרה יתרת ערך נקוב של כ-30 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב סדרה ו'.

ג. המרת אג"ח סדרה 1 להמרה למניות החברה

במהלך תקופת הדוח בוצעו מספר המרות על ידי מחזקי אגרות חוב סדרה 1. כך שהומרו כ- 1,364,625 ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה 1 על ידי המחזיקים בהן, ל- 54,585 ש"ח ע.נ. מניות רגילות של החברה.

בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרס 2021, אודות חלוקת דיבידנד בסך של 0.595 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה ובהתאם לאמור בשטר הנאמנות ונספחיו (ראה ביאור 4(ד) להלן), החל מיום 5 באפריל 2021 (להלן: "המועד הקובע") עודכנו שערי ההמרה של אגרות החוב (סדרה 1) והותאמו לחלוקת הדיבידנד האמורה. בעקבות כך, החל מהמועד הקובע ועד ליום 4 ביולי 2022, כל 24.50586 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 15 ביולי 2022 ועד ליום 4 ביולי 2023 כל 29.40704 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.

ד. ביום 21 במרס, 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-8 מיליון ש"ח, המהווה כ- 0.595 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. ביום 13 באפריל 2021 שולם מלוא הדיבידנד.

ה. בהמשך למתואר בביאור 8א(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, 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. נכון ליום 31 במרס, 2021 שילמה החברה את מלוא תמורת הרכישה והעסקה הושלמה. עם סיום והשלמת העסקה החברה ביצעה פיצול של תמורת הרכישה לסעיף המלאי בניינים ודירות למכירה ולסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.

ו. ביום 6 באפריל 2021, השלימה החברה התקשרות בהסכם עם קבוצת בעלי קרקע אשר מחזיקים בזכויות במקרקעין לבנייה של כ-110 יח"ד במתחם ששטחו הינו כ-10.7 דונם הכולל זכויות להקמת כ-251 יח"ד בשישה בניינים במתחם "הקריה האקדמית" בעיר פתח תקווה בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין כאמור (להלן: "ההסכם").

במסגרת ההסכם, התקשרה החברה בעסקת קומבינציה עם מחזיקים בזכויות לכ-91 יחידות קרקע לפי שיעור קומבינציה של כ-44% מהזכויות לבעלי הקרקע וכן רכשה מקרקעין לכ-19 יח"ד בתמורה לתשלום במזומן בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

כמו כן, כולל ההסכם תנאי מתלה לביצוע העסקה, לפיו החברה תשלים את ההתקשרות עם יתר בעלי הקרקע תוך כ-6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם וככל והעניין לא יתממש בפרק זמן זה, תפעל החברה על חשבונה בקידום הליך פירוק שיתוף לשם הוצאתו של הפרויקט לפועל ובכפוף לכך, המועד להשלמת התנאי המתלה יוארך עד לסיום ההליכים בתביעת פירוק השיתוף ככל ותוגש.

החברה פועלת להשלמת ההתקשרות בהסכם עם יתר בעלי הקרקע בכדי לקדם את הפרויקט במלואו. עד ליום 31 במרס 2021 שולם סך של כ-12 מיליון ש"ח.

ז. בהמשך למפורט בביאור 8ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר התקשרות בהסכם מותנה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה 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

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

בין היתר לבניית מרכז אחסנה לוגיסטי בשטח של כ-53,000 מ"ר עילי (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו"הפרויקט").

ביום 3 במרס 2021, התקשרה החברה בתוספת להסכם עם השותף הנוסף בתאגיד והתקבלו מפרטים כספיים מרמ"י לרכישת הזכויות בחלק מהמקרקעין (כ-42 דונם) בסכום שהוסכם בין הצדדים ובכך התקיימו התנאים המתלים לעסקה. החברה פועלת להשלמת ההתקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לשם ביצוע התשלום בגין המקרקעין האמור, וכן מקדמת את תכנון הפרויקט.

נכון ליום 31 במרס 2021, סך השקעות התאגיד בפרויקט עומדות ע"ס של כ-9 מיליון ש"ח כולל הלוואה שהעניק התאגיד למושב ע"פ התוספת להסכם בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

ח. מרכז מסחרי באר יעקב

(1) בהמשך למתואר בביאור 8ב(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר התקשרות החברה בהסכם אופציה עם השותף המחזיק 22.5% ממניות חברת הבת רוטשטיין באר-יעקב (להלן: "השותף" ו-"החברה הבת") בתמורה ל-100 אלפי ש"ח, לרכוש ממנו תמורת 2.2 מיליון ש"ח את חלקו בזכויות להקמת המרכז המסחרי בבאר-יעקב.

ע"פ תנאי ההסכם זכויות החברה הבת מכוח הסכם הקומבינציה בחלק המגורים ובמרכז המסחרי יפוצלו ל-2 חברות שונות שיוחזקו באותם חלקים ע"י בעלי המניות (השותף 22.5% והחברה 77.5%) לפי סעיף 104 לפקודת מס הכנסה (להלן: "החברה הבת" ו-"החברה הבת החדשה"). לאחר הפיצול החברה הבת תמשיך להחזיק בזכויות הקומבינציה עבור חלק המגורים, והחברה הבת החדשה תחזיק בזכויות הקומבינציה עבור החלק המסחרי. כמו כן, לפי תנאי ההסכם לחברה ישנה הזכות לרכוש תמורת 2.2 מיליון ש"ח את מניות השותף בחברה הבת החדשה. ביום 4 בינואר 2021 חתמו הצדדים על הסכם מכר לרכישת המניות והחברה עלתה לשיעור החזקה של 100% בחברה הבת החדשה, לחברה נוצרו עלויות נוספות הקשורות לרכישה בסך של כ-155 אלפי ש"ח.

(2) בהמשך למתואר בביאור 9ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר מכירת זכויות במקרקעין (להלן: "המקרקעין") המיועדים להקמת מרכז מסחרי בבאר יעקב אשר בהתאם לתב"ע הקיימת יכלול שטח עיקרי של כ-1,815 מ"ר וכ-835 מ"ר שטחי שירות עיליים (ובנוסף שטחי שירות בתת הקרקע) (להלן: "המרכז המסחרי"), בדרך של הקמת עסקה משותפת לפי חלוקה של 55% לזם ו-45% לחברה (להלן: "העסקה המשותפת"). המקרקעין הינם חלק ממגרשים בבאר יעקב המוחזקים על ידי החברה (במסגרת הסכם קומבינציה). ביום 19 בינואר, 2021 פורסמה התב"ע החדשה למתן תוקף וכפועל יוצא מכך, התמורה בגין הזכויות שנמכרו תעמוד על סך 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה בהתאם לתנאי העסקה. עד ליום 31 בדצמבר 2020 הכירה החברה בהכנסה על סך של כ-5.5 מיליוני ש"ח ועם אישור התב"ע החדשה הכירה החברה בהכנסה נוספת בסכום של כ-3 מיליוני ש"ח, יתרת התמורה הצפויה להתקבל הינה כ-2.3 מיליוני ש"ח אשר נמצאת בסעיף החייבים ויתרות חובה.

ט. בהמשך למתואר בביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר אישור הענקת לטובת שני (2) נושאי משרה בחברה (אשר אינם דירקטורים, בעל שליטה או קרובו) של 160,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת בהתאמה בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור. וכן 60,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.ג. לשלושה עובדים נוספים של החברה. הערך הכלכלי של כתבי האופציה מחושב לפי המודל B&S, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, הינו 2.4 מיליון ש"ח, כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות על פני תקופה של ארבע שנים.

הוצאה שנזקפה בגין במהלך רבעון 1 של שנת 2021 הינה כ-107 אלפי ש"ח.

י. ביום 6 במאי 2021, התקשרה שותפות נחלת אש"ר, בה מחזיקה החברה 53% (להלן: "השותפות") עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר מותנה ומתן אופציה למכירת חלק מן המקרקעין בה מחזיקה השותפות בפרויקט "כרמי הנדיב" בעיר קרית מלאכי (להלן: "ההסכם"). ע"פ תנאי ההסכם, תמכור החברה מקרקעין הכוללים זכויות להקמת 336 יח"ד ("המקרקעין") תמורת תשלום במזומן

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

בסך של כ-105 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן תעניק לרוכשת אופציה למשך 24 חודשים (בתמורה לתשלום של 2 מ"ש"ח, בתוספת מע"מ אשר ישולם יחד עם התשלום הראשון ע"ח התמורה) לרכישת מקרקעין נוספים או חלק מהם ("מקרקעי האופציה") הכוללים זכויות להקמת 648 יח"ד, בתמורה לתשלום בסך של כ-214 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

ע"פ תנאי ההסכם, השותפות תישא בתשלום היטל השבחה והרוכשת תישא בעלויות הפיתוח ואגרות בניה בגין המקרקעין ובגין מקרקעי האופציה, ככל שימומשו.

במסגרת ההסכם נקבע כי השותפות תמציא לרוכשת תוך 30 יום מחתימת ההסכם אישור מעיריית קרית מלאכי לפיו הוראות הסכם הפיתוח בין השותפות לבין עיריית קרית מלאכי לא חלות על הרוכשת (להלן: "אישור העירייה"). במידה ולא יתקבל אישור העירייה, לרוכשת תעמוד זכות לביטול ההסכם בהודעה בכתב תוך 7 ימים מחלוף 30 הימים כאמור (להלן: "התנאי המפסיק"). כמו כן, נקבע בהסכם כי השותפות תמציא לרוכשת מכתב כוונות מאת הבנק אשר העמיד משכנתא בקשר עם המקרקעין, המפרט את התנאים הכספיים להסרת השעבוד על המקרקעין וזאת תוך 30 יום ממועד ההסכם.

י.א. בהמשך למתואר בביאור 9(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בקשר לבניין מס' 7 במגרש מספר 306 (75% מהזכויות במגרש של החברה) הממוקם בחלקה 31 בגוש 8147 בכפר יונה עליו ניתן לבנות 18 יח"ד (חלק החברה 13.5 יח"ד). ביום 27 באפריל התקשרה החברה בהסכם למכירת חלקה במקרקעין עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בתמורה לסך של כ-7.5 מיליון ש"ח.

י.ב. ביום 20 באפריל 2021 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "השותף") עם צד שלישי אחר בהסכם משותף לרכישת מקרקעין בחלקים שווים (להלן: "המוכר" ו-"הסכם המכר" בהתאמה), בעיר נשר בשטח של כ-28 דונם (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין נכון למועד דוח זה, על המקרקעין קיימות זכויות לבניית פארק תעשייה קלה ועסקים אשר מיועד לתעשיות עתירות ידע, מחקר ופיתוח ותעשיות קלות בהיקף של כ-40,000 מ"ר (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, התקשרה החברה עם השותף, בהסכם עסקה משותפת בה יחזיק כל צד ב-50% מהזכויות לצורך הוצאתו של הפרויקט לפועל.

להלן עיקר תנאי הסכם המכר והסכם העסקה המשותפת:

1. החברה והשותף ירכשו את המקרקעין מהמוכר בכ-61 מיליון ש"ח.
2. הצדדים ינהלו במשותף את הקמת הפרויקט בתמורה לדמי ניהול בסך של כ-3.5%, בתוספת מע"מ, מעלויות הפרויקט ללא עלות הקרקע ועלויות מימון. דמי הניהול יחולקו בין השותף לחברה באופן הבא: 65% לשותף ו-35% לחברה.
3. ההון העצמי הנדרש עבור הקמת הפרויקט יתחלק בין הצדדים באופן שווה.
4. הרווחים בפרויקט יתחלקו באופן שווה בין הצדדים ע"פ שיעור אחזקתם בפרויקט. במידה והחברה תבחר להמשיך להחזיק בפרויקט למטרת החזקתו כנכס מניב, התמורה בגין חלקו של השותף תיקבע בהתאם לחלקו בשווי הפרויקט כפי שיקבע על ידי שמאי שהוסכם על שני הצדדים.
5. הסכם המכר כולל תנאי מתלה לפיו עד תום שישה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תומצא ע"י המוכר הסכמת רמ"י להארכת חוזה החכירה הקיים כיום בגין המקרקעין.

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

יג. השלכות נגיף קורונה –

בהמשך למתואר בביאור 27 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בדבר השלכות נגיף קורונה, הנהלת החברה בחנה וממשיכה לבחון את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילות העסקית של החברה, 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 31 במרץ 2021 ביחס לתקופות ההשוואה, ומצא כי בעקבות הסרתן ההדרגתית של הגבלות הקורונה אשר התאפשרה עקב שיעור התחסנות גבוה יחסית של האוכלוסייה נגד הנגיף, הורגשה התעוררות בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מכירת דירות כאשר נכון למועד זה לא ניתן להצביע על מגמה של ירידה במחירי הדירות. במהלך תקופת הדוח ונכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית של משבר הקורונה על תוצאות החברה ועל היקף המכירות וכן על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ונכון 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.

F:\W2000\w2000\72021\M\21\3-IFRS-SOLO.docx

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, אבישי בן חיים, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן – "הדוחות");

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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.

23 במאי 2021

**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 הראשון של שנת 2021 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

23 במאי 2021

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