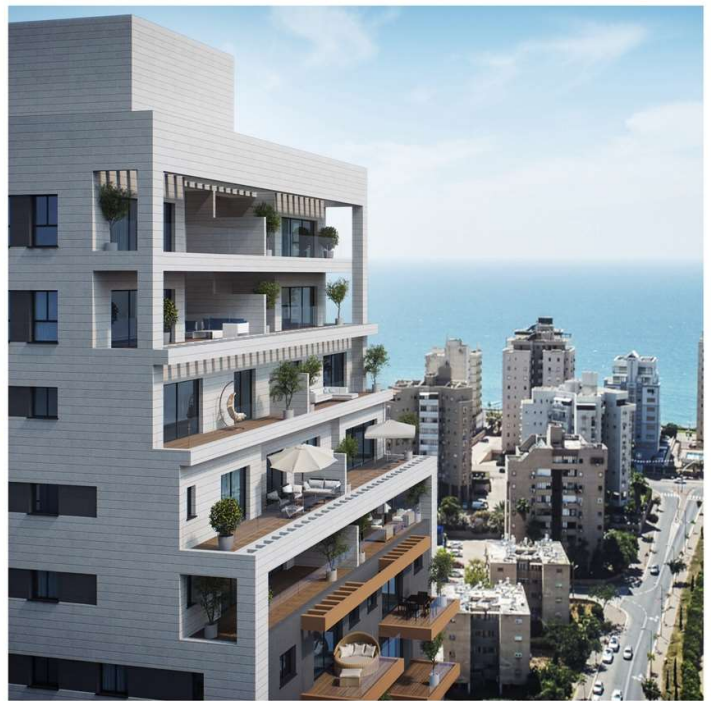




רותם שני
מתמקדים בך

דוח רבעוני

30 ביוני 2021

תוכן העניינים:

**פרק א' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלשה חודשים
שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021.**

פרק ב' דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2021.

פרק ג' הצהרות מנהלים.

פרק ד' מכתב הסכמה.



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של שישה ושלושה חודשים

שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של
שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021**

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה 'תאגיד קטן', כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג(א) לתקנות תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח"). ביום 28 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגיד קטן המפורטות בתקנות הדיווח, ככל והן רלוונטיות לחברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2020, כפי שפורסם באתר המגנ"א ביום 31 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-053136) (להלן: "הדוח התקופתי"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2021, אלא אם יצוין במפורש אחרת.

תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 1996 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בערבון מוגבל, בשם – "דלטא אשכול יזמות בע"מ". ביום 1 במאי 1996 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

ליום 31 בדצמבר 2020, מניות החברה הוחזקו בחלקים שווים (50%) על ידי ה"ה מר אבי טוריסקי ומר יהודה ידידיה (להלן: "בעלי השליטה"). מר אבי טוריסקי מחזיק במניות החברה באמצעות חברת סי-טי-איי ניהול והשקעות בע"מ אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר אבי טוריסקי (להלן בהתאמה: "מר טוריסקי" ו-"סי-טי-איי") ואילו מר יהודה ידידיה מחזיק במניות החברה באמצעות חברת נופר-ירדן בניה פיתוח והשקעות בע"מ אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה של מר יהודה ידידיה¹ (להלן בהתאמה: "מר ידידיה" ו-"נופר-ירדן").

ביום 7 בינואר 2021, הודיעה החברה על תוצאות הצעה על פי תשקיף להשלמה של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 ועל פי תיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 ועל פי ההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 4 בינואר 2021 להנפקה ולרישום למסחר לראשונה של מניות ואופציות (סדרה 1) של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

במסגרת ההצעה, החברה נענתה להזמנות לרכישת 127,776 יחידות (היינו 3,833,280 מניות רגילות ו-1,277,760 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה), בתמורה ברוטו בסך כולל של כ- 46 מיליון ש"ח (לא כולל תמורה בגין מימוש כתבי האופציה (סדרה 1) ככל שימומשו).

כל כתב אופציה (סדרה 1) ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בכל יום מסחר, החל ממועד רישומם למסחר בבורסה ועד (וכולל) יום 30 ביוני 2022. כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש תמורת תשלום במזומן לחברה של מחיר מימוש בסך של 12 ש"ח.

¹ מר ידידיה מחזיק במלוא מניות ההנהלה של נופר-ירדן וב-99% מהמניות הרגילות של נופר-ירדן (יתרת המניות הרגילות מוחזקות על ידי גרושתו של מר ידידיה).

ביום 12 בינואר 2021 החל המסחר בניירות הערך של החברה.

במהלך התקופה מומשו כ- 72 אלף יחידות כתבי אופציה (סדרה 1) למניות בתמורה לסך של כ- 873 אלפי ש"ח.

ביום 9 במרץ 2021 הנפיקה החברה לציבור סך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2021, מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020. התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של 101,372 אלפי ש"ח (להלן: **"תמורת ההנפקה"**). תמורת ההנפקה יועדה לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים של החברה ולתמיכה בפיתוח העסקי וכן לפירעון מוקדם של הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 5. תמורת ההנפקה הועברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותועבר על ידי הנאמן לחברה, על פי המנגנון המפורט בשטר הנאמנות עם התקיימות התנאים המפורטים בו. לתאריך הדוח מוצגת תמורת ההנפקה שטרם הועברה מחשבון הנאמן במסגרת סעיף מזומן מוגבל במאזן החברה. במהלך הרבעון השני של השנה הועבר לחברה מחשבון הנאמן סך של 44,858 אלפי ש"ח, אשר שימשו, בין היתר, לפירעון מלא של הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 5.

1.2. תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

נכון לתאריך הדוח, החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן היזמי, כך שהחברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בנייה למגורים ו/או מסחר בישראל, על פי רוב, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין ו/או תמורות והתחדשות עירונית (להלן: **"תחום הפעילות"**).

החברה פועלת לייזום פרויקטים במסגרת תחום הפעילות, בין היתר, בדרך של איתור ומציאת חטיבות קרקע לייזום המתאימות לרקימת עסקאות מסוג קומבינציה ו/או תמורות. כמו כן, החברה פועלת בתחום ההתחדשות העירונית כאשר החברה מוציאה אל הפועל פרויקטים במסגרת תכניות ל-"פינוי-בינוי", על מסלוליהן השונים (להלן: **"פינוי בינוי"**) ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: **"תמ"א 38"**). בתחום הפעילות, החברה, לאחר שאיתרה מקרקעין אשר עונים על דרישותיה, מתקשרת בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ואחריה

1.3.1. נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בקידום תכנון ובניה של 13 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 366 יחידות דיור (מתוכן 249² יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 4 פרויקטים בתכנון הכוללים 386 יחידות דיור (מתוכן 265 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), ו-4 עתודות קרקע הכוללות 146 יחידות דיור (מתוכן 83 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה). כמו כן החברה, באמצעות החזקה בחברה כלולה, יוזמת ומקימה פרויקט בשטח של 200 אלף מ"ר (עיקרי) למסחר ותעסוקה³.

במקביל, החברה פועלת לתכנון וייזום של פרויקטים נוספים ונמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים מול בעלי המקרקעין באזורים בהם היא פועלת.

1.3.2. לפרטים נוספים בדבר אירועים בתקופת הדוח ולאחריה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

1.4. השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי

החברה מעריכה כי לא קיימת השפעה מהותית להתפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה. החברה מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור קצב המכירות בפרויקטים בשיווק של החברה, ההמשכיות הרציפה של הפרויקטים בביצוע, ההתקדמות הסטטוטורית בפרויקטים בתכנון וכן לאור הגדרתו של ענף הבנייה כענף חיוני למשק על ידי ממשלת ישראל אשר על ידי כך הוחרג ממגבלות כוח האדם שהוטלו על יתר ענפי המשק. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

² לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.
³ ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים

2.1. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי לימים 30 ביוני 2021 ו- 2020 וליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
מזומנים	55,146	3,419	5,486	עיקר הגידול נובע מקבלת תמורת הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור ומקבלה חלקית של תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה (ראה סעיף 1.1 לעיל). לפרטים נוספים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו להלן דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
מזומן מוגבל	58,986	-	-	השינוי נובע בעיקר מהנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב. התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של 101,372 אלפי ₪. תמורת ההנפקה נטו הועברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה א') של החברה. עד ליום 30 ביוני 2021 הועבר לחברה מחשבון הנאמן, בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות, סך של כ-45 מיליון ש"ח, אשר שימשו, בין היתר, לפירעון מלא של הלוואת המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 5.
מזומנים בחשבונות ליווי	69,292	52,509	60,450	מזומנים בחשבונות ליווי נובעים מתקבולי רוכשים בפרויקטים בליווי. מזומנים אלו משמשים לביצוע תשלומים שוטפים בפרויקטים, לתשלומים לבעלי מקרקעין הקשורים עם הקבוצה בעסקאות קומבינציה תמורות ולשחרור עודפים מהפרויקטים עם קבלת אישור הבנקים המלווים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	87,415	18,835	46,299	הגידול נובע מהתקדמות בביצוע בפרויקטים בליווי של החברה ביחס לתשלומים אשר התקבלו מרוכשי הדירות. בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות.
מלאי בניינים ודירות למכירה	158,046	181,991	161,304	השינוי נובע בעיקר מקבלת חזקה בקרקע (קבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע) בגין פרויקט רחל גבעתיים אשר הביאה לגידול במלאי לאור הכרה בשווי הקרקע אשר קווצה כנגד קיטון במלאי בגין התקדמות הפרויקטים בביצוע וסיום פרויקט סירקין גבעתיים.

הסעיף	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
חייבים ויתרות חובה	12,612	27,478	25,070	עיקר הקיטון נובע מהחזר הלוואות בעלי קרקע בפרויקט גני תקווה בניין 5 בסך של כ-8 מיליון ש"ח (זאת במסגרת הסכמי הליווי והסכמי הקומבינציה שנחתמו עם בעלי המקרקעין). ההלוואות נלקחו על ידי הקבוצה מתאגידים בנקאיים בתנאי שוק מקובלים והועמדו לבעלי הקרקע בתנאים זהים) וכן קבלת סך של 4 מיליון ש"ח בגין חילוט חלקי של ערבויות מליבו בנייה (הוצג כנכס שיפוי) אשר שימשה כקבלן המבצע של פרויקט גני תקווה 1-3, זאת בהמשך להסכם פשרה שנחתם בין הצדדים.
סה"כ נכסים שוטפים	441,497	284,232	298,609	
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	4,979	1,492	913	הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מהיוון עלויות שנבעו מהסכם עם צד שלישי. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 (טז') לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30.6.2021
מיסים נדחים	1,087	2,309	1,072	
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	9,566	6,591	7,404	השינויים בסעיף זה הינם כתוצאה מהשקעות החברה בפרויקטים עתידיים.
נכס שיפוי	113	938	-	הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגריעת נכס שיפוי לזמן ארוך בגין חילוט ערבויות בדק וביצוע בפרויקט גני תקווה 1-3. ראה סעיף חייבים ויתרות חובה לעיל.
נכס זכות שימוש	220	485	352	
רכוש קבוע, נטו	894	826	771	
סה"כ נכסים לא שוטפים	16,859	12,641	10,512	
אשראי מתאגידים בנקאיים	50,232	27,301	42,663	עיקר הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מגידול באשראי בחשבונות הליווי של פרויקט ברנדייס רעננה ורחל גבעתיים בסך של כ-15 מיליון ש"ח אשר קוזזו בחלקם מפירעון אשראי שניתן לבעלי הקרקע בפרויקט גני תקווה בניין 5 בסך של כ-8 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף חייבים ויתרות חובה לעיל). הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מנטילת אשראי בחשבונות הליווי בפרויקטים גני תקווה בניין 12 וברנדייס רעננה בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	63,791	-	-	בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב. ראה גם סעיף 6 לדוח דירקטוריון זה.

הסעיף	ליום 30 ביוני 2021	ליום 30 ביוני 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
הלוואות שהתקבלו מאחרים	-	54,343	33,367	הקיטון בסעיף זה מיום 30 ביוני 2020 נובע מפירעון הלוואות המממנים המשניים בפרויקטים ברנדייס רעננה, גני תקווה בנין 5, סירקין גבעתיים וכן מפירעון הלוואה מצד ג' בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח.
הלוואות מבעלי שליטה	16,721	13,232	14,521	צבירת הוצאות ריבית בגין הלוואה מבעלי שליטה לצורך העמדת ההון העצמי בפרויקט בנין 6 גני תקווה.
התחייבויות לבעלי מקרקעין	121,413	129,299	126,382	עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מתשלומים לבעלי קרקע הקשורים עם החברה בעסקאות קומבינציה תמורות, וכן מקיטון בהתחייבות לבעלי מקרקעין הקשורים עם החברה בעסקאות קומבינציה בעין לאור תשלומי שכ"ד השוטפים וההתקדמות בביצוע הפרויקטים. מנגד, חלה עליה בהתחייבות בגין קבלת חזקה בקרקע בפרויקט רחל גבעתיים (קבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע) אשר הביאה להכרה בהתחייבות לבעלי הקרקע בסך של כ-37 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	14,475	6,703	14,632	
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	64,149	36,696	43,769	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רישמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות.
זכאים ויתרות זכות	5,325	6,162	6,656	
מסים לשלם	700	2,504	1,312	הקיטון נובע בעיקר מתשלומי מס בסך של כ-685 אלפי ש"ח כאשר מנגד יצירת הפרשה למס בגין תקופת הדיווח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	336,806	276,240	283,302	
אגרות חוב	36,354	-	-	בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ע.ג. ראה גם סעיף 6 לדוח זה. יתרת סכום ההנפקה מוצגת בסעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב לעיל.
הפרשה לאחריות	697	938	815	
התחייבות בגין חכירה	-	261	86	
התחייבויות מיסים נדחים	3,779	-	907	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	40,830	1,199	1,808	

2.2. תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2021 ו-2020 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
הכנסות ממכירת דירות	160,715	68,970	86,176	33,776	197,131	הכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. הגידול בהכנסות לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מהכרה בפרויקטים חדשים גני תקווה בניין 12 ורחל גבעתיים וכן בגין פרויקט ברנדייס רעננה אשר קיבל בחודש יולי 2020 היתר בנייה לתוספת של 16 יח"ד, דבר אשר הגדיל את הכנסות הפרויקט לעומת תקופות קודמות. הכנסות ממכירת דירות כוללות הכנסות בגין דירות הקומבינציה.
עלות מכירת דירות	(126,282)	(54,948)	(67,868)	(26,530)	(158,134)	עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	34,433	14,022	18,308	7,246	38,997	
הוצאות מכירה ושיווק	(3,280)	(1,681)	(1,716)	(941)	(4,411)	סעיף זה כולל הוצאות פרסום ושיווק שוטפות וכן הוצאות תיווך בגין מכירת דירות המוכרות בדוחות על הרווח הכולל בהתאם להתקדמות בביצוע, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS15 בדבר הכרה בהכנסה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(7,029)	(4,272)	(3,822)	(2,185)	(8,709)	סעיף הנהלה וכלליות מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה. עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהוצאות השכר ודמי ניהול לבעלי השליטה וכן בשירותים המקצועיים בעקבות גידול בהיקפי הפעילות והנפקת החברה לציבור.

הסעיף	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(28)	(32)	(16)	(11)	(29)	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,794	587	284	305	634	ההכנסות האחרות נטו של החברה בתקופת הדיווח נבעו בעיקר מהסכם פשרה שנחתם בין החברה, נאמני מליבו בנייה והבנק בגין פרויקט הירקון 29 תל אביב, לחילוט ערבויות מליבו אשר בידי החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
רווח תפעולי	25,890	8,624	13,038	4,414	26,482	
הוצאות מימון	(10,573)	(6,296)	(5,225)	(3,995)	(16,885)	הוצאות המימון מורכבות בעיקר משערוך הלוואות מאחרים אשר ניתנו לטובת השלמת ההון העצמי במספר פרויקטים בביצוע ואשר מחושבים כנגזרת של רווחיות הפרויקטים, מהפשרת עלויות מימון שוטפות בחשבונות הליווי של הפרויקטים בביצוע וכן בגין אגרות החוב של החברה. עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מרישום הוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח בגין פירעונות מוקדמים של הלוואות המממנים המשניים בפרויקטים וכן הכרה לראשונה בהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח.
הכנסות מימון	259	514	125	142	683	
רווח לפני מס	15,576	2,842	7,938	561	10,280	
הוצאות מיסים על הכנסה	(3,117)	(892)	(1,806)	(227)	(3,753)	
רווח נקי וכולל	12,459	1,950	6,132	334	6,527	הגידול ברווח הנקי של החברה ובשיעורו ביחס להכנסות החברה, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות החברה מפרויקטים בביצוע לאור גידול בהיקף הפרויקטים ומשיפור ברווחיותם הגולמית. יצויין כי כאמור בסעיף הוצאות מימון לעיל, בתקופת הדוח הכירה החברה בהוצאות מימון חד פעמיות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2021 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-55,146 אלפי ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2021 ו-2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח):

הסעף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	(1,745)	(5,475)	9,155	(22,879)	12,120	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה נובע בעיקר בשינויים בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ובהתחייבות לבעלי המקרקעין ובמלאי בניינים ודירות למכירה.
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות השקעה	(7,820)	6,025	(14,903)	34,881	2,891	תזרים המזומנים שנבע (שימוש) לפעילות השקעה נובע בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי בפרויקט בביצוע של החברה ומהתנועה בהלוואת לבעלי קרקע, נטו.
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות מימון	59,225	2,191	31,957	(9,763)	(10,203)	עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקבלת תמורה נטו בסך של כ-44 מיליון ש"ח בגין הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור ומקבלה חלקית של תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-45 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו כתוצאה מפירעון הלוואות מאחרים בסך של כ-27 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).
יתרת מזומנים לסוף התקופה	55,146	3,419	55,146	3,419	5,486	

2.4. מקורות מימון

טרם הנפקת מניות החברה וגיוס אגרות חוב (סדרה א') (ראה סעיף 1.1 לעיל), החברה נהגה לממן את פעילותה, לרבות קידום ותכנון פרויקטים והעמדת ההון העצמי לפרויקטים בליווי של החברה, באמצעות הון עצמי ובעיקר באמצעות מימון אשר הועמד לה מגופי מימון חוץ בנקאיים. גיוס ההון והחוב כאמור מסייעים לחברה בתמיכה בפיתוח העסקי בכלל ובהעמדת הון עצמי לפרויקטים בפרט. למועד הדוח פרעה החברה את מלוא הלוואות המממנים המשניים בפרויקטים (פרט למימון שהועמד בגין פרויקט גני תקווה בניין 6) ולמועד פרסום דוח זה, לא צופה צורך בגיוסי חוב חדשים מגופי מימון חוץ בנקאיים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, עם קבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.

להלן היקפם הממוצע של האשראים של החברה ליום 30 ביוני 2021 (אלפי ש"ח):

32,305	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר מאחרים
46,448	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
14,554	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
66,857	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
63,791	היקף חלויות שוטפות של אגרות חוב (הכרה לראשונה)

3.1. תרומות

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. במהלך תקופת הדוח, תרמה החברה סכומים לא מהותיים לגופים שונים.

3.2. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

שם מבקר הפנים: רו"ח גינוסר יוסי (משרד פאהן-קנה ושות') (להלן: "מבקר הפנים").

מועד תחילת כהונת המבקר: החל מיום 8 באפריל 2021.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים עמד במועד תחילת כהונתו ועומד למועד דוח זה בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), בכל התנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים איננו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, למבקר הפנים אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

מבקר הפנים הינו נותן שירותים חיצוניים לחברה מטעם משרד פאהן-קנה ושות'.

מועד אישור מינוי המבקר הפנימי:

מינוי מבקר הפנים אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 8 באפריל 2021.

תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למינוי המבקר הפנימי:

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי רו"ח יוסי גינוסר הינו בעל ניסיון בהיבטי ביקורת והיבטים חשבונאיים בחברות ציבוריות וכי הינו בעל הסמכות והכישורים המתאימים לשמש כמבקר הפנימי של החברה, כמו כן הינו בעל היכרות עם תחום פעילותה ואופן עבודתה של החברה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה הארגוני על מבקר הפנים בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, מר אבי טוריסקי.

תכנית עבודה:

תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה שנתית.

דרך קביעת תוכן תכנית העבודה תהא בהתאם להצעה לתוכנית ביקורת אשר תערך באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר תתבסס על סקר סיכונים אשר יבוצע במהלך שנת 2021 על ידי מבקר הפנים. כמו כן, תכנית העבודה תוכל לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'.

ועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים, כאמור לעיל, ותעביר את המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר יאשרה בשינויים הנראים לו, ככל שיהיו.

השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:

- א. הצעת מבקר הפנים לתוכנית עבודה שנתית.
- ב. הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
- ג. עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.
- ד. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.

ביקורת של תאגידים מוחזקים:

תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר והפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת, בין היתר, באמצעות החברות הבנות, אשר הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר מתייחסת למעשה לביקורת בהן.

לחברה אין תאגידים מוחזקים מחוץ לישראל.

היקף העסקת המבקר הפנימי:

יפורט במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021.

תקנים מקצועיים מקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

גישה למידע:

למבקר הפנימי גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של הקבוצה, לרבות נתונים כספיים.

4. עדכון בדבר פרויקטים אשר זכויות החברה לקבלת עודפים מהם משמשים כבטוחה לבעלי אגרות החוב (סדרה א') של החברה

4.1. פרויקט גני תקווה בנין 5

4.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
-	2,902	62,844	63,289	63,932	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁴	עלויות שהושקעו
378	7,398	9,260	9,632	9,920	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	15,712	20,618	26,683	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	787	1,475	2,269	2,298	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
378	11,087	89,290	95,809	102,833	סה"כ עלות מצטברת	
378	11,087	89,290	95,809	102,833	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
59,468	648	455	455	455	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁵	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
12,682	8,381	2,351	1,805	1,574	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
56,355	60,345	46,701	42,366	37,129	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,430	3,313	1,710	1,104	986	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,935	72,687	51,218	45,729	40,144	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	31.3%	37.9%	45.9%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q2 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	מועד השלמת בניה צפוי	

⁴ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה ואת אומדן שווי תמורות בעלי הקרקע בגין עסקת התמורות.
⁵ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה ואת אומדן שווי תמורות בעלי הקרקע בגין עסקת התמורות.

2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	כל התקופה		
38	26	2	-	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,920	3,458	246	-	246	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	19.2	18.1	-	18.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
38	64	66	66	66	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,920	8,378	8,624	8,624	8,624	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	18.1	18.2	18.2	18.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
154,680	157,505	158,859	160,778	160,778	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
88,317	153,196	158,859	160,778	160,778	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
58%	97%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	2	-	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,704	246	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
3,579	3,579	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 66 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הקומבינציה.

4.1.3. אומדן רווחיות גולמית מהפרויקט

2019	2020	חציון 1 2021	
161,107	166,027	169,300	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁷
135,591	140,508	142,977	עלויות פרויקט צפויות ⁸
25,516	25,519	26,323	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
(9,930)	(9,677)	(9,765)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
15,586	15,843	16,558	רווח צפוי בגין הפרויקט
-	7,821	12,051	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
25,516	17,698	14,272	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16%	15%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
17.6	18.0	18.2	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

4.1.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט צפויה להסתכם לסך של 25,978 אלפי ש"ח.

⁷ הכנסות צפויות מ- 66 יחידות הדיור לשיווק היזם ולרבות הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.
⁸ לרבות תשלומים בהם מחויבת החברה בהתאם להסכם התמורות וכן בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

4.2. פרויקט גני תקווה בניין 12

4.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
-	-	15,703	15,703	15,703	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁹	עלויות שהושקעו
49	301	4,296	4,461	4,513	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	337	2,198	4,227	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	174	931	1,019	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
49	301	20,511	23,294	25,462	סה"כ עלות מצטברת	
49	301	20,511	23,294	25,462	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
15,985	15,985	153	163	180	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
7,183	6,931	1,889	1,602	1,523	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,862	28,862	28,996	27,493	25,984	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,138	1,138	982	733	582	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
53,168	52,916	32,019	29,991	28,269	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	4.5%	12%	18%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q1 2023	Q1 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה.
עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה.

9
10

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	כל התקופה		
-	-	15	4	1	5	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	2,090	496	138	634	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	18.6	17.8	18.4	17.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	15	18	19	19	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹² :
-	-	2,090	2,448	2,586	2,586	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	18.6	18.5	18.5	18.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	48,552	49,883	51,007	51,007	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	38,878	45,660	48,759	48,759	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	77%	90%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	5	2	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ¹³ :
-	-	634	276	138	138	יחידות דיור (מ"ר)	
49	301	7,287	3,223	1,625	1,625	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1	ל.ר.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	18.6	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

¹¹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 20 יחידות הדיור אשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הקומבינציה.
¹² כולל ביטול חוזה שבוצע במהלך תקופת הדיווח ונחתם בשנת 2020.
¹³ כולל ביטול חוזה שבוצע במהלך תקופת הדיווח ונחתם בשנת 2020.

4.2.3. אומדן רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2019	2020	חציון 1 2021		
62,786	64,127	66,582	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁴	
53,217	52,417	53,731	עלויות פרויקט צפויות ¹⁵	
9,569	11,710	12,851	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(2,548)	(3,816)	(3,561)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)	
7,021	7,894	9,290	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	459	2,243	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
7,021	11,251	10,608	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
15%	18%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
17.5	18	18	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

4.2.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט צפויה להסתכם לסך של 12,716 אלפי ש"ח.

¹⁴ הכנסות צפויות מ-20 יחידות הדיור לשיווק היזם ולרבות הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.
¹⁵ כולל עלויות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

4.3. פרויקט רחל, גבעתיים

4.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
-	-	-	41,321	41,321	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹⁶	עלויות שהושקעו
399	898	1,195	6,175	7,097	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	980	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	982	1,009	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
399	898	1,195	48,478	50,408	סה"כ עלות מצטברת	
399	898	1,195	48,478	50,408	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
29,224	30,487	47,050	4,846	1,997	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,756	8,479	8,182	3,202	4,211	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
43,202	44,862	44,862	44,862	43,428	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,126	2,059	2,059	1,076	1,420	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
86,308	85,886	102,153	53,987	51,056	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

16. כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי הקרקע בקומבינציה.
17. כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	כל התקופה		
9	6	8	14	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
906	586	855	1,441	יחידות דיור (מ"ר)	
27.5	28.3	27.9	28.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9	15	23	23	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
906	1,492	2,346	2,346	יחידות דיור (מ"ר)	
27.5	27.8	27.8	27.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
87,248	87,248	91,901	91,901	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
24,897	41,456	65,332	65,332	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
28%	47%	72%	72%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
23	17	9	9	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
2,336	1,750	895	895	יחידות דיור (מ"ר)	
37,924	28,412	14,254	14,254	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	29	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 32 יחידות הדיוור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.

4.3.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	חציון 1 2021		
121,053	125,706	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁹	
99,381	101,464	עלויות פרויקט צפויות ²⁰	
21,672	24,242	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(6,350)	(6,391)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
15,322	17,851	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	1,553	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
21,672	22,689	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
17%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
27	27	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

4.3.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט צפויה להסתכם לסך של 28,751 אלפי ש"ח.

¹⁹ הכנסות צפויות מ- 32 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה לרבות שוי הקרקע בגין הקומבינציה.
²⁰ כולל שווי הקרקע בקומבינציה.

4.4. פרויקט הרצוג, נתניה

4.4.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
375	971	1,187	1,241	1,277	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,001	973	2,014	2,261	3,123	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,376	1,944	3,201	3,502	4,400	סה"כ עלות מצטברת	
1,376	1,944	3,201	3,502	4,400	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
81,710	81,114	80,898	80,844	80,808	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²¹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
39,136	39,164	38,123	37,876	37,014	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
194,900	194,900	194,900	194,900	194,900	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
9,441	9,441	9,441	9,441	9,441	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
325,187	324,619	323,362	323,060	322,162	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	מועד השלמת בניה צפוי	

עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את אומדן שווי המקרקעין בגין עסקת הקומבינציה.

רבעון 2 2021 ²³	כל התקופה		
13	13	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,474	1,474	יחידות דיור (מ"ר)	
19.5	19.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
13	13	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
1,474	1,474	יחידות דיור (מ"ר)	
19.5	19.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
309,587	309,587	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
28,741	28,741	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
8%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
144	144	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
16,461	16,461	יחידות דיור (מ"ר)	
233,790	233,790	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל"ר	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל"ר	19.5	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 157 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א. החברה החלה בשיווק הפרויקט לראשונה במהלך הרבעון השני לשנת 2021.

²²

²³

4.4.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	חציון 1 2021		
415,202	415,202	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ²⁴	
320,796	320,796	עלויות פרויקט צפויות ²⁵	
94,407	94,407	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(25,015)	(25,015)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
69,392	69,392	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
69,392	69,392	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
17%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
20	20	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

4.4.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט צפויה להסתכם לסך של 127,818 אלפי ש"ח.

²⁴ הכנסות צפויות מ- 157 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה לרבות אומדן שווי הקרקע בגין עסקת הקומבינציה וכן בגין שירותי בניה.
²⁵ כולל אומדן שווי הקרקע בקומבינציה.

5. עדכון בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

5.1. פרויקט גני תקווה בנין 6

5.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
-	35,491	37,417	37,533	36,893	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁶	עלויות שהושקעו
788	7,658	9,552	9,793	10,179	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	2,192	21,518	27,855	34,244	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1,047	1,697	2,480	2,535	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
788	46,388	70,184	77,066	83,851	סה"כ עלות מצטברת	
788	46,388	70,184	77,066	83,851	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
35,616	302	68	167	827	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,913	4,279	3,851	3,408	2,543	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
52,647	53,459	33,116	27,186	21,326	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,024	2,503	1,755	1,205	1,075	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
103,200	60,543	38,790	31,967	25,771	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	12%	43.9%	53.3%	61.7%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q1 2022	Q1 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	מועד השלמת בניה צפוי	

²⁶ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה ואת אומדן שווי תמורות בעלי הקרקע בגין עסקת התמורות.
²⁷ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה ואת אומדן שווי תמורות בעלי הקרקע בגין עסקת התמורות.

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 1 2021	כל התקופה		
16	11	18	2	1	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,032	1,417	2,433	256	116	372	יחידות דיור (מ"ר)	
18.4	18.8	19.0	18.0	17.6	17.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
16	27	45	47	48	48	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
2,032	3,449	5,882	6,138	6,254	6,254	יחידות דיור (מ"ר)	
18.4	18.5	18.7	18.7	18.7	18.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
112,195	115,051	118,103	116,212	119,518	119,518	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
35,939	63,449	111,147	114,092	119,518	119,518	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
33%	56%	94%	98%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
32	21	3	1	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
4,222	2,805	372	116	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
525	35,771	4,791	1,503	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 48 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הקומבינציה.

5.2. פרויקט ברנדייס רעננה

5.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
-	78,284	82,425	82,433	82,433	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁹	עלויות שהושקעו
7,368	8,120	17,365	18,795	17,951	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	7,338	36,610	54,391	73,794	עלויות מצטברות בגין בניה	
146	2,059	5,229	5,885	6,359	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
7,514	95,801	141,630	161,504	180,537	סה"כ עלות מצטברת	
7,514	95,801	141,630	161,504	180,537	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
76,185	2,511	5,038	5,030	5,030	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,112	5,566	4,914	3,560	4,669	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
94,510	89,449	73,911	57,051	38,756	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,509	2,699	538	67	395	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
186,316	100,225	84,401	65,708	48,850	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	16.0%	39.2%	52.2%	65.4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2 2022	Q2 2022	Q2 2022	Q2 2022	Q2 2022	מועד השלמת בניה צפוי	

29. כולל עלויות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.
30. כולל עלויות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	כל התקופה		
5	16	18	4	3	7	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
677	2,054	2,378	443	309	752	יחידות דיור (מ"ר)	
22	23.2	21.5	23.5	24.0	23.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
33	49	67	71	74	74	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,142	6,196	8,574	9,017	9,326	9,326	יחידות דיור (מ"ר)	
20.9	21.7	21.8	21.7	21.8	21.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
170,760	183,973	234,759	236,708	239,560	239,560	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
71,659	115,547	191,265	203,110	212,919	212,919	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
39%	60%	81%	86%	89%	89%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
50	34	16	12	9	9	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
5,895	3,941	1,985	1,542	1,233	1,233	יחידות דיור (מ"ר)	
4,639	46,677	28,379	22,161	17,890	17,890	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	24	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 83 יחידות דיור לשיווק הזים ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

5.3. פרויקט הגדוד העברי 18-16, רעננה

5.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021		
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
60	441	635	661	717	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
60	441	635	661	717	סה"כ עלות מצטברת	
60	441	635	661	717	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
32,786	30,150	40,629	40,629	40,629	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³²	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
10,277	13,664	13,470	13,444	13,388	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
49,687	52,471	52,471	52,471	52,471	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,528	2,230	2,230	2,230	2,230	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
95,278	98,515	108,800	108,774	108,718	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q3 2023	Q4 2023	Q4 2023	Q4 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

32

6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן: "אגרות החוב")

להלן פרטים לגבי תעודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר במחזור, בין היתר, בהתאם לאמור בשטר הנאמנות של החברה עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מיום 8 במרץ 2021 (להלן: "שטר נאמנות") אשר פורסם ע"י החברה ביום 8 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 029265-01-2021):

אגרות החוב (סדרה א')	
מועד הנפקה	10/3/2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	101,372
מועד הגדלת הסדרה	-
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	-
שווי נקוב ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	101,372
שווי נקוב צמוד ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	ל"ר
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021 (באלפי ש"ח)	100,145
שווי בורסאי ליום 30.6.2021 (אלפי ש"ח)	103,562
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.49% התשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שבוצע ביום 30 ביוני 2021, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי יום 29 ביוני 2021), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 1.378%
מועדי תשלום הקרן	שבעה (7) תשלומים לא שווים: 1. ביום 31 בדצמבר 2021 תפרע החברה 9% מקרן אגרות החוב 2. ביום 31 בדצמבר 2022 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב 3. ביום 30 ביוני 2023 תפרע החברה 18% מקרן אגרות החוב 4. ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב 5. ביום 30 ביוני 2024 תפרע החברה 17% מקרן אגרות החוב 6. ביום 31 בדצמבר 2024 תפרע החברה 14% מקרן אגרות החוב 7. ביום 30 ביוני 2025 תפרע החברה 22% מקרן אגרות החוב
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב, תשולם ב-9 בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 30 ביוני 2025, בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט לעיל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות ביצוע פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב, בעילות אשר נקבעו בשטר הנאמנות, ראו סעיף 6.6.9 לשטר הנאמנות של החברה.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת נאמנות
	שם האחראי על סדרת אגרות החוב
	דרכי התקשרות
	כתובת למשלוח מסמכים
החברה המדרגת	
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	
דירוג האג"ח ליום 31.3.2021	
היסטוריית דירוג	
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?	
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?	
לא.	

בטחונות והתחייבויות אחרות בקשר עם אגרות החוב:

- א. לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה ו/או התחייבה לשעבד בכפוף להסכמת תאגידים בנקאיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.
- החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 2 שטר הנאמנות. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, ראו שטר הנאמנות.
- ב. ליום 30 ביוני 2021 לחברה אמצעים נזילים בסך של כ-55 מיליון ש"ח (מוצגים בסעיף מזומנים במאזן החברה) אשר אינם פחותים מגובה תשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב על תנאי שטר הנאמנות (ראו סעיף 5.3 לשטר הנאמנות).

יהודה ידידיה
דירקטור ומנכ"ל

אבי טוריסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 18 באוגוסט 2021.



פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ומידע כספי נפרד

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-17	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ וחברות בנות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 18 באוגוסט 2021

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים:

5,486	3,419	55,146	מזומנים
-	-	58,986	מזומן מוגבל
60,450	52,509	69,292	מזומנים בחשבונות ליווי
46,299	18,835 (*)	87,415	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
161,304	181,991	158,046	מלאי בניינים ודירות למכירה
25,070	27,478 (*)	12,612	חייבים ויתרות חובה
298,609	284,232	441,497	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

913	1,492	4,979	השקעה בעסקה משותפת
1,072	2,309	1,087	מיסים נדחים
7,404	6,591	9,566	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
-	938	113	נכס שיפוי
352	485	220	נכס זכות שימוש
771	826	894	רכוש קבוע, נטו
10,512	12,641	16,859	סה"כ נכסים לא שוטפים

309,121	296,873	458,356
----------------	----------------	----------------

(*) סווג מחדש.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רוחם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
מבוקר	2020	2021
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

42,663	27,301	50,232	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	63,791	חלויות שוטפות של אגרות חוב
33,367	54,343	-	הלוואות שהתקבלו מאחרים
14,521	13,232	16,721	הלוואות מבעלי שליטה
126,382	129,299	121,413	התחייבויות לבעלי מקרקעין
14,632	6,703	14,475	ספקים ונותני שירותים
43,769	36,696	64,149	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,656	6,162	5,325	זכאים ויתרות זכות
1,312	2,504	700	מיסים לשלם
283,302	276,240	336,806	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

-	-	36,354	אגרות חוב
815	938	697	הפרשה לאחריות
86	261	-	התחייבות בגין חכירה
907	-	3,779	התחייבויות מיסים נדחים
1,808	1,199	40,830	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

24,011	19,434	80,720	סה"כ הון עצמי
---------------	---------------	---------------	----------------------

309,121	296,873	458,356
----------------	----------------	----------------

18 באוגוסט 2021

ניר בן דוד
סמנכ"ל כספים

יהודה ידידיה
מנכ"ל ודירקטור

אבי טורסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רוחם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
מבוקר	2020	2021	2020	2021	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
197,131	33,776	86,176	68,970	160,715	הכנסות ממכירות דירות
(158,134)	(26,530)	(67,868)	(54,948)	(126,282)	עלות מכירת דירות
38,997	7,246	18,308	14,022	34,433	רווח גולמי
(8,709)	(2,185)	(3,822)	(4,272)	(7,029)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,411)	(941)	(1,716)	(1,681)	(3,280)	הוצאות מכירה ושיווק
634	305	284	587	1,794	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(29)	(11)	(16)	(32)	(28)	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
26,482	4,414	13,038	8,624	25,890	רווח תפעולי
(16,885)	(3,995)	(5,225)	(6,296)	(10,573)	הוצאות מימון
683	142	125	514	259	הכנסות מימון
10,280	561	7,938	2,842	15,576	רווח לפני מיסים על הכנסה
3,753	227	1,806	892	3,117	מיסים על הכנסה
6,527	334	6,132	1,950	12,459	סך הכל רווח נקי וכולל
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:					
0.65	0.03	0.47	0.20	1.06	רווח נקי בסיסי
0.65	0.03	0.44	0.20	1.01	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

הון מניות	פרמיה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח				
10,000	-	-	14,011	24,011
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)				
שינויים במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:				
3,833	36,695	-	-	40,528
הנפקת מניות				
-	-	2,849	-	2,849
הנפקת כתבי אופציה				
72	963	(162)	-	873
מימוש כתבי אופציה למניות				
-	-	-	12,459	12,459
רווח כולל לתקופה				
13,905	37,658	2,687	26,470	80,720
יתרה ליום 30 ביוני 2021				

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

הון מניות (*)	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח		
-	17,484	17,484
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)		
שינויים במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:		
-	1,950	1,950
רווח כולל לתקופה		
-	19,434	19,434
יתרה ליום 30 ביוני 2020		

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר):

הון מניות	פרמיה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח				
13,833	36,695	2,849	20,338	73,715
יתרה ליום 1 באפריל 2021				
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:				
72	963	(162)	-	873
מימוש כתבי אופציה למניות				
-	-	-	6,132	6,132
רווח כולל לתקופה				
13,905	37,658	2,687	26,470	80,720
יתרה ליום 30 ביוני 2021				

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

הון מניות (*)	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח		
-	19,100	19,100
יתרה ליום 1 באפריל 2020		
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020:		
-	334	334
רווח כולל לתקופה		
-	19,434	19,434
יתרה ליום 30 ביוני 2020		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר):

הון מניות	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח		
- (*)	17,484	17,484
יתרה ליום 1 בינואר 2020		
שינויים במהלך שנת 2020:		
10,000	(10,000)	-
הנפקת מניות הטבה		
-	6,527	6,527
רווח כולל לשנה		
10,000	14,011	24,011
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020		

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
6,527	334	6,132	1,950	12,459	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח לתקופה
					התאמות:
373	94	97	186	191	פחת והפחותות
3,753	227	1,806	892	3,117	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
29	11	16	32	28	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
16,202	3,853	5,100	5,782	10,314	הוצאות מימון, נטו
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(26,172)	(3,738)	(23,433)	1,292	(41,115)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם
(1,107)	1,204	3,239	(31)	3,627	לקוחות
					ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות
32,850	(3,087)	27,758	12,087	38,813	למכירה
9,558	3,794	(4,229)	1,627	(157)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(33,377)	(16,505)	(24,414)	(27,919)	(44,890)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
9,540	(5,675)	17,240	2,129	16,861	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					ומקדמות מלקוחות
(817)	(231)	(155)	(339)	(308)	ירידה בהפרשה לאחריות
(5,239)	(3,160)	(2)	(3,163)	(685)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
					מיסים ששולמו, נטו
12,120	(22,879)	9,155	(5,475)	(1,745)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(1)	-	(82)	(1)	(182)	רכישת רכוש קבוע
(22,052)	(554)	(385)	(18,425)	(385)	מתן הלוואות לבעלי קרקע
14,899	7,491	2,740	7,491	8,387	גביית הלוואות מבעלי קרקע
9,037	27,944	(13,188)	16,960	(11,779)	ירידה (עלייה) בפיקדונות וחשבונות ליווי
467	-	-	-	-	פירעון הלוואה מעסקה משותפת
		(4,000)		(4,000)	השקעה בעסקה משותפת
541	-	12	-	139	ריבית שהתקבלה
2,891	34,881	(14,903)	6,025	(7,820)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

-	-	-	-	41,174	הנפקת מניות
-	-	-	-	2,849	הנפקת כתבי אופציה
-	-	873	-	873	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	44,858	-	44,858	הנפקת אגרות חוב
(310)	(77)	(84)	(155)	(161)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(25,524)	-	(17,066)	-	(27,397)	פירעון הלוואה מאחרים
52,082	1,715	12,710	19,512	15,410	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(32,913)	(9,991)	(2,392)	(15,492)	(8,039)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(3,538)	(1,410)	(6,942)	(1,674)	(10,342)	ריבית ששולמה
(10,203)	(9,763)	31,957	2,191	59,225	מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה במזומנים

4,808	2,239	26,209	2,741	49,660	
678	1,180	28,937	678	5,486	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
5,486	3,419	55,146	3,419	55,146	יתרת מזומנים לסוף התקופה

**(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות
שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

-	-	-	-	55,984	הנפקת אגרות חוב כנגד קבלת מזומן מוגבל
60,803	-	-	59,032	37,771	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 1996 וכתובתה הרשמית היא קיבוץ גליל ים 1, הרצליה.

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות ועסקה משותפת, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ולמסחר בישראל, לרוב בדרך של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.

בחודש ינואר 2021 השלימה החברה הנפקת מניות ראשונה לציבור. לפרטים נוספים ראה ביאור 4א'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם להוראות תקן 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 אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

1. הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, הכוללת מכשירים הוניים בלבד, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) למרכיבי ניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם ליחסי שווים הוגן בהתבסס על מחירם המצוטט בבורסה במועד תחילת המסחר בהם. עלויות ההנפקה ישירות ותוספתיות מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב כאמור לעיל, בניכוי השפעת המס המתירה בניכוי את מלוא הוצאות ההנפקה בשנה שבה בוצעה.

2. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות (ניירות ערך המירים כדוגמת כתבי אופציה) נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה על ידי כך שהמרתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה הקבוצה סבורה כי ערכם של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 30 ביוני	2021
2021	2021
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב

103,562 100,145

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 7 בינואר 2021, הודיעה החברה על תוצאות הצעה על פי תשקיף להשלמה של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020, על פי תיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 ועל פי ההודעה המשלימה אשר פורסמה ביום 4 בינואר 2021 להנפקה ולרישום למסחר לראשונה של מניות וכתבי אופציה (סדרה 1) של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

במסגרת ההצעה, החברה נענתה להזמנות לרכישת 127,776 יחידות (היינו 3,833,280 מניות רגילות ו-1,277,760 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה), בתמורה ברוטו בסך כולל של כ- 46 מיליון ש"ח (לא כולל תמורה בגין מימוש כתבי האופציה (סדרה 1) ככל שימומשו).

כל כתב אופציה (סדרה 1) ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, בכל יום מסחר, החל ממועד רישום למסחר בבורסה ועד (כולל) יום 30 ביוני 2022. כל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש תמורת תשלום במזומן לחברה של מחיר מימוש לא צמוד בסך של 12 ש"ח.

ביום 12 בינואר 2021 החל המסחר בניירות הערך (מניות וכתבי אופציה) של החברה.

ב. ביום 12 בינואר 2021 דירקטוריון החברה אישר את התקשרות החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, לצורך העמדת מימון בקשר עם הקמת פרויקט רחל בגבעתיים (להלן בהתאמה בסעיף קטן זה: "**תאגיד בנקאי**" ו- "**הפרויקט**") אשר פרטיו המהותיים הינם כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הליווי יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה מסגרות אשראי כספיות ו/או ערבויות (ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות לפי חוק המכר, ערבויות בגין תשלומי שכר דירה לבעלי הקרקע, ערבויות להבטחת תשלומי מיסים וערבויות לבנקים למשכנתאות (להלן: "**הערבויות**")) בסך כולל של כ- 163 מיליון. מסגרות מימון אלו תעמודנה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**המימון**" או "**מסגרת האשראי**").

2. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי עמלה שנתית בגין הוצאת הערבויות, בשיעורים משתנים של 0.8% ועד 2% מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות. בעבור מסגרת אשראי כספית תשלם החברה ריבית שנתית בשיעור של פריים+1.5%.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

3. לשם העמדת מסגרת האשראי, התחייבה החברה להשקעת הון עצמי ממקורותיה העצמיים בשיעור משתנה של 15% ועד 25% מעלויות הפרויקט, אשר ייקבע בהתאם לשיעור המכירות המוקדמות.
4. כמו כן, נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת המימון, אשר יועמד לחברה במספר שלבים - ניצול מסגרת הערבויות בגין בעלי הקרקע בשלב הראשון וניצול יתרת מסגרות האשראי (ערבויות חוק מכר ואשראי כספי) בשלב השני, בהם, בין היתר, רישום שעבודים, העמדת ערבויות אישיות של בעלי השליטה, השקעת הון עצמי, רישום הערות אזהרה על זכויותיהם במקרקעין של בעלי הקרקע, מסירת הודעת פינוי לבעלי הקרקע, עמידה ביעד מכירה מוקדמת של כ-20% וקבלת היתר בנייה.
- ג. בחודש ינואר 2021 פרעה החברה פירעון מלא של הלוואה שהתקבלה מצד שלישי שאינו קשור לחברה בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- ד. בחודש ינואר 2021 שוחררו על ידי הבנק המלווה בפרויקט ברנדייס רעננה (להלן: "הפרויקט") משיכת עודפים בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח אשר יועדה לפירעון מלוא יתרת הלוואות המממנים המשניים בפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (1) ו-9ב' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- ה. ביום 10 בפברואר 2021 הודיעה החברה כי התקשרה עם חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "הקבלן") בהסכם קבלן (Turn Key) לפיו יבצע הקבלן את הקמתו של פרויקט הרצוג נתניה אשר כולל ביצוע עבודות הריסה של הבניינים הקיימים והקמה של 2 מגדלי מגורים חדשים בני 23 ו-27 קומות בהיקף כולל של 206 יח"ד אשר יבנו מעל חניון תת קרקעי משותף (להלן בהתאמה בס"ק זה: "ההסכם" ו-"העבודות") בעבור ביצוע העבודות יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-177 מיליון ש"ח (צמודה למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ). להבטחת קיום התחייבויותיו על פי ההסכם, ימציא הקבלן לחברה ערבות ביצוע וכן ערבות בדק.
- ו. ביום 9 במרץ 2021 הנפיקה החברה לציבור סך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2021, מכוח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020. התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של 101,372 אלפי ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה"). תמורת ההנפקה יועדה לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים של החברה ולתמיכה בפיתוח העסקי וכן לפירעון מוקדם של הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בנין 5. תמורת ההנפקה הועברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותועבר על ידי הנאמן לחברה, על פי המנגנון המפורט בשטר הנאמנות עם התקיימות התנאים המפורטים בו. במהלך הרבעון השני הועבר לחשבונה השוטף של החברה מחשבון הנאמן סך של כ-44,858 אלפי ש"ח, אשר שימשו, בין היתר, לפירעון מלא של הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בנין 5.

תנאי אגרות החוב (סדרה א')

אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור קבוע של 4.49% ואשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל) באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2021 ותשלום הריבית האחרון יתבצע ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2025 (לעיל ולהלן: "אגרות החוב (סדרה א') או "אגרות החוב").

שיעור הריבית החצי שנתי שנקבע הינו 2.245% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 1.378%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה שולם ביום 30 ביוני 2021.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

קרן אגרת החוב עומדת לפירעון ב-7 תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2021 עד 2025 (כולל) כדלקמן:

1. ביום 31 בדצמבר 2021 תפרע החברה 9% מקרן אגרות החוב;
2. ביום 31 בדצמבר 2022 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב;
3. ביום 30 ביוני 2023 תפרע החברה 18% מקרן אגרות החוב;
4. ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב;
5. ביום 30 ביוני 2024 תפרע החברה 17% מקרן אגרות החוב;
6. ביום 31 בדצמבר 2024 תפרע החברה 14% מקרן אגרות החוב;
7. ביום 30 ביוני 2025 תפרע החברה 22% מקרן אגרות החוב.

הבטחת אגרות החוב

לצורך הבטחת אגרות החוב, החברה:

1. רשמה שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד (אליו יועברו עודפי הפרויקטים, כהגדרתם להלן), על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם להלן (לעיל ולהלן בהתאמה: **"השעבוד"** ו-**"החשבון המשועבד"**).

"עודפים" - הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבונות הליווי של הפרויקטים גני תקווה בניין 5, גני תקווה בניין 12, רחל גבעתיים והרצוג נתניה (להלן: **"הפרויקטים"**) ואשר הבנקים המלווים יאשרו את משיכתם בפועל.

2. התחייבה לרישום שעבוד עתידי על זכויות החברה לקבלת עודפים ולהעברתם לחשבון המשועבד - החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים, ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, תרשום החברה, בכפוף להסכמת הבנק המלווה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.

החברה קבלה את הסכמת הבנקים המלווים בפרויקטים ופועלת לרישום השעבודים.

3. התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) - כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת. תאגידים בשליטת החברה יהיו רשאים ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים בשליטה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות

1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
2. יחס בטוחה לחוב לא יפחת משיעור של 125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הבטוחה לחוב הינו סך העודפים הצפויים מהפרויקטים (על פי דוחות המעקב העדכניים הקיימים אשר נערכו במועד שאינו מוקדם לשלושה (3) חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם של אגרות החוב (יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באותה עת בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד וטרם שולמה בפועל), כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן (להלן: "יחס הבטוחה לחוב").
3. יחס הון העצמי מסך המאזן המאוחד של החברה על דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-10.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

נכון ליום 30 ביוני 2021, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה וכן לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

מגבלות על חלוקה

1. החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "חלוקה") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-85 מיליון ש"ח.
 2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס הבטוחה לחוב לאחר החלוקה, יקטן מ-140%.
 3. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון העצמי לסך המאזן לאחר החלוקה, יפחת מ-17%.
 4. החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 40% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
- "**הרווח הנקי**" – הרווח הנקי של החברה (בנטרול רווחי שערך) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת.
5. החברה לא תבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב.
 6. החברה לא תבצע חלוקה במידה ומתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב כהגדרתם בשטר הנאמנות.

ז. בחודש מרץ 2021, כחלק ממשא ומתן שמתנהל בין החברה לבין צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), שעל פי מידע שמסרו לחברה, מחזיקים ובעלי זכויות מסוימות, וכן טוענים לזכויות נוספות בנוגע למקרקעין המצויים ביפו בשטח של כ-50 דונם (להלן: "המקרקעין"), נחתם בין החברה לבין המוכרים מזכר הבנות (NO SHOP), שתנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

1. המוכרים מעוניינים לחתום על הסכם מפורט עם החברה בהתאם לעקרונות הנקובים במזכר ההבנות, שבמסגרתו תיקח החברה על עצמה, בין היתר, לטפל בקידום וגיבוש הסדר כולל מול רשויות שונות וקידום תב"ע משביחה, ובעטיים, בכפוף להתמלאות תנאים שנקבעו במזכר ההבנות ולתנאים נוספים שיכללו בהסכם המפורט, תוקנינה לחברה זכויות חכירה ו/או בעלות ו/או זכות אחרת במקרקעין והמוכרים יפנו את המקרקעין בתמורה לדמי פינוי שלא יפחתו מ-360 מיליון ש"ח.
2. הצדדים ינהלו מו"מ להתקשרות בהסכם מפורט בתוך 90 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות ובתקופה זו ינהלו מו"מ בלעדי (No Shop) במטרה לחתום על ההסכם המפורט.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

3. אם וכאשר יחתם הסכם מפורט, ההסכם המפורט יהיה כפוף להתקיימות תנאים מתלים, הכוללים בין היתר, חתימה על הסכמים מול רשויות מסוימות בתנאים מקובלים על דעת החברה, ואישור תב"ע חדשה, המוסיפה זכויות על התב"ע הקיימת על המקרקעין (המאפשרת הקמת 430 יח"ד בשטח של 47 אלף מ"ר), שקיומם, ככל ויתקיימו, עשוי לארוך מספר שנים, אלא אם החברה תוותר על קיומם.

יודגש כי על אף שבכוונת החברה לפעול למיצוי המו"מ מול המוכרים על מנת להגיע לחתימה על הסכם מפורט, בלוחות הזמנים האמורים בסעיף 2 לעיל, אין כל וודאות כי המו"מ יעלה יפה וכי בסופו יחתם ההסכם המפורט בכלל ו/או בלוחות הזמנים הנ"ל. בתאריך 23 ביוני 2021, התקשרו החברה והמוכרים בתוספת למזכר ההבנות, לפיה תקופת הבלעדיות לניהול המו"מ הוארכה עד ליום 21 באוגוסט 2021.

ח. בהמשך לביאור 22(ב5) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, בקשר לבקשת החילוט של ערבויות מליבו בנייה אשר שימשה כקבלן המבצע של החברה בפרויקט גני תקווה 1-3 (אשר הסתיים ונמסר במלואו), בחודש מרץ 2021 החברה, נאמני מליבו בנייה והתאגיד הבנקאי הגיעו להסכמה לפיה יחולט סך של 2 מיליון ש"ח מכל אחת מהערבויות אשר בידי החברה (בדק וביצוע) ובסך הכל 4 מיליון ש"ח, וזאת לסילוק סופי ומוחלט של טענות הצדדים בקשר עם הפרויקט. הסכמה זו קיבלה תוקף של בית משפט. כספי החילוט הופקדו בחשבון החברה.

ט. בהמשך לביאור 22(ג1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, בחודש אפריל 2021 התקבל פסק בורר בעניין לפיו תשלמנה היזמיות סך של כ-2.3 מיליון ש"ח לקבלן הביצוע. חלק החברה הינו 50% והסתכם לסך של כ-1.15 מיליון ש"ח. החברה שילמה את חלקה במהלך הרבעון השני של השנה.

י. בהמשך לביאור 22(ד1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, בקשר להליכים המשפטיים שהתנהלו בין החברה לבין מליבו בנייה אשר שימשה כקבלן המבצע של חברה בת בפרויקט הירקון תל אביב (אשר הסתיים ונמסר במלואו), בחודש אפריל 2021 נחתם הסכם פשרה בין החברה, נאמני מליבו בנייה והתאגיד הבנקאי לפיו ישולמו לחברה בת סך כולל של כ-3.3 מיליון ש"ח כאשר מסכום זה, כ-1.5 מיליון ש"ח שולמו בעבר לחברה הבת במסגרת הסדר ביניים. במהלך הרבעון השני של השנה התקבלו הכספים בחשבון החברה.

יא. בחודש אפריל 2021 פרעה החברה באופן מלא את הלוואת המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 5. סכום הפירעון הסופי, כולל ריבית שנצברה, הסתכם לסך של כ-12.6 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 4'ד' לעיל.

יב. בחודש אפריל 2021 השלימה החברה את פינוי כלל בעלי הקרקע בפרויקט רחל גבעתיים, ובמהלך חודש מאי 2021 השלימה את עבודות ההריסה והחלה בביצוע הפרויקט.

יג. בחודש מאי 2021 פרעה חברה בת באופן מלא את הלוואת המממן המשני בפרויקט סירקין גבעתיים. סכום הפירעון הסופי, כולל ריבית שנצברה, הסתכם לסך של כ-10.7 מיליון ש"ח.

יד. בחודש מאי 2021 קיבלה החברה אישור ועדה מקומית להיתר בנייה (בתנאים) לפרויקטים הגדוד העברי 16-18, רעננה ו-הגדוד העברי 20-22 רעננה. החברה פועלת להשלמת התנאים ולהוצאת היתרי בנייה לפרויקטים וכן פועלת להתקשרות עם בנק מלווה.

טו. בחודש יוני 2021 השלימה חברת בת של החברה את מסירת הדירות לרוכשים ובעלי הקרקע בפרויקט סירקין גבעתיים.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

טז. בהמשך לביאור 4)7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, בקשר להסכם החברה עם צד ג' בגין השתתפות ברווחי הפרויקט, בחודש מאי 2021 חתמו החברה והצד השלישי על תוספת להסכם המעגן את ההסכמות המעודכנות בין הצדדים ואשר מבטלות כל סיכום קודם ביניהם (להלן: "ההסכם החדש"). על פי ההסכם החדש, תשלם החברה, לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2021, סך של 4 מיליון ש"ח ללא קשר לתוצאות הרווח של הפרויקט. בנוסף, ככל ובמהלך התקופה של 3 שנים החל ממועד החתימה על ההסכם החדש תמכור החברה את זכויותיה או חלק מזכויותיה (ולא פחות מ-15%) בחברה המשותפת, יהיה זכאי הצד השלישי לתמורה נוספת הנגזרת משווי מלוא זכויות החברה בחברה המשותפת. היה שווי זכויות החברה בחברה המשותפת יסתכם לסך של 65 מיליון ש"ח, יהיה זכאי הצד השלישי לתמורה נוספת בסך 1 מיליון ש"ח. עלה שווי זכויות החברה בחברה המשותפת על 65 מיליון ש"ח, יהיה זכאי הצד השלישי, בנוסף לתמורה הנוספת, ל-20% משווי הזכויות העולה על 65 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים, שולם לצד השלישי סך של 2 מיליון ש"ח.

יז. בחודש יולי 2021 החלה החברה בהחתמת הסכם התקשרות בעסקה עם כ-85% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 1 עד 3 בגוש 8016, רחוב הבנים באבן יהודה בשטח כולל של כ-30,000 מ"ר (להלן: "ההסכם"), "בעלי הזכויות", ו-"המקרקעין", בהתאמה), זאת בהמשך לאישור דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם בעלי הזכויות כאמור. יצוין, כי בכוונת החברה לפעול להוספת יתר בעלי הזכויות במקרקעין (כ-15%) להסכם, מיד לאחר השלמת רישומם כבעלים במקרקעין (להלן: "ההסכם הנוסף").

במסגרת ההסכם, תתקשר החברה בעסקת קומבינציה לפי שיעור קומבינציה של כ-43% מהזכויות למוכרים וכ-57% לחברה, כאשר המוכרים רשאים לבחור בין שני מסלולי עסקה- עסקת תמורות, עסקת קומבינציה בעין או כל שילוב בין המסלולים הנ"ל.

על המקרקעין חלה תב"ע הצ/1-1/394, המאשרת הקמת שכונת מגורים חדשה של 155 יח"ד (להלן בסעיף קטן זה "התוכנית" ו-"הפרויקט", בהתאמה). על פי הוראות התוכנית, נקבעו מגבלות מימוש שונות, כאשר, בין היתר, נקבע כי עד להשלמת כביש 561 ניתן יהיה להנפיק היתרי בניה במקרקעין ל-60% מכלל היחידות, היינו 93 יח"ד (להלן: "המכסה"). יצוין כי, החברה תוכל להוציא את הפרויקט לפועל, ביחס לממכר, גם אם לא ייחתם ההסכם הנוסף.

החברה תקים את הפרויקט בשלב אחד, ככל הניתן, כך שכלל והמכסה לא תוסר עד מועד הוצאת היתרי הבניה הראשוניים תבנה החברה את הפרויקט בשלבים, באופן שבשלב ראשון יוצאו היתרי בניה בהתאם למכסה, ועם ביטול המכסה תפעל החברה להוצאת היתרי בניה ליתרת יח"ד ותבצע את בנייתן בשלב השני.

בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט בהנחה כי יבנו 155 יח"ד (היינו, בהנחה של התקשרות עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין) הינו כ-195 מיליון ש"ח (חלק החברה, לא כולל מע"מ) ועלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט הינה כ-170 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

יח. ביום 8 באוגוסט 2021, התקשרה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה בהסכם מייסדים להקמת חברה חדשה (להלן: "מועד החתימה", "השותף", "ההסכם" ו-"החברה המשותפת", בהתאמה).

עובר למועד החתימה, החתים השותף על הסכם לפינוי ובינוי את בעלי זכויות וכן מחזיקים במקרקעין הידועים כחלקה 8 וחלק מחלקה 27 בגוש 7423 בשכונת נווה כפיר בתל אביב בשטח של כ-8.8 דונם (להלן: "המקרקעין"). למועד הדוח, נכון להצהרת השותף, חתמו מלוא המחזיקים במקרקעין על הסכם פינוי בינוי (להלן: "הסכם המחזיקים") וכן חתמו כ-60% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם פינוי בינוי (להלן: "הסכם בעלי הזכויות") (להלן יחד: "הסכמי הפינוי"). על פי ההסכם, ימחה השותף לחברה המשותפת את כלל זכויותיו וחובותיו על פי הסכם המחזיקים והחברה המשותפת תצטרף את חתימתה להסכם בעלי הזכויות, כך שהחברה המשותפת תיזום ותקדם תכנון והקמת פרויקט על המקרקעין, אשר להערכת החברה, בכפוף לאישור תב"ע, יכלול הריסה של 8 בניינים קיימים והקמתם של 2 בניינים חדשים ומבנה מרקמי אשר צפויים לכלול בין 279 עד כ-345 יחידות דיור סה"כ (להלן: "הפרויקט") כאשר תמורת בעלי הזכויות והמחזיקים, יחדיו, יסתכם ל-71 יחידות דיור חדשות.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

תנאיו המהותיים של ההסכם הינם כדלקמן:

1. תנאים מתלים אשר נדרשים להתקיים, במצטבר, בתוך 120 ימים ממועד החתימה – (1) קבלת אישור עקרוני מהחברה הממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ (להלן: "חלמיש") להתכנות הפרויקט, לשביעות רצונה של החברה. חלמיש הינה חלק מבעלי הזכויות ומחזיקה בכ-38% ברכוש המשותף, ועל כן החברה המשותפת תפעל לחתימה על הסכם מול חלמיש; (2) קבלת אישור בכתב מהמחזיקים במקרקעין, אשר חתמו על הסכם המחזיקים, על הסבת והמחאת הזכויות והחובות של השותף בהסכם המחזיקים לחברה המשותפת ואשרור הסכם המחזיקים; (3) קבלת אישורי זכויות מחלמיש התואמים לרשימת בעלי הזכויות אשר הוצגה על ידי השותף לחברה (בהקשר זה יצוין כי, רישום בעלי הזכויות במקרקעין מתבצע במרשם חלמיש); (4) קבלת אישור ב"כ בעלי הזכויות כי הסכם בעלי הזכויות בתוקף.
2. הון מניות החברה המשותפת – הון מניות החברה המשותפת יחולק ל-3 סוגי מניות כדלקמן: (1) מניות רגילות אשר יוקצו בשיעור של 70% לחברה ו-30% לשותף; (2) מניות ב' – אשר מקנות זכות לקבלת רווחים מעבר ל-20% רווח ויוקצו בשיעור של 50% לחברה ו-50% לשותף; (3) מניית בכורה – מניה אחת אשר תוקצה לשותף, המקנה זכות לקבלת סכום של עד 10 מיליון ש"ח (להלן: "הפרמיה") מהרווחים הראשונים של הפרויקט ובלבד ששיעור הרווח לעלות בפרויקט, על פי דוח האפס, תעמוד על שיעור של לפחות 17%. פחתה הרווחיות מתחת לשיעור של 17%, תובטח זכאותה של החברה לקבלת רווחים בסך השווה ל-70% לפי שיעור רווחיות של 17%.
3. מימון פעילות החברה המשותפת – אופן מימון ההון העצמי ויתר הכספים אשר ידרשו לחברה המשותפת מעת לעת, ייעשה בדרך של הלוואות בעלים לחברה המשותפת על פי יחס האחזקה במניות הרגילות. חלקו של השותף בהון העצמי יועמד באמצעות הלוואה אשר יקבל מהחברה, בהתאם להסכם הלוואה אשר נחתם על ידי השותף והחברה במועד החתימה (להלן: "הסכם הלוואה"). מימון הפרויקט ובכלל זה העמדת ערבויות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, יתבצע באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי.
4. דירקטוריון החברה המשותפת – יורכב משני (2) דירקטורים מטעם החברה ודירקטור (1) מטעם השותף. החלטות דירקטוריון החברה המשותפת יתקבלו ברוב קולות למעט החלטות מסוימות כפי שנקבעו בהסכם.
5. החברה תעמיד לשותף הלוואה בסך השווה למלוא ההון העצמי אשר יידרש להעמיד כאמור בסעיף 3 לעיל (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה תובטח בערבויות אישיות, שעבוד חלקו של השותף בעודפי הפרויקט ושעבוד מניות השותף בחברה המשותפת. ההלוואה תושב בטרם חלוקת רווחים כלשהם בפרויקט. בהסכם ההלוואה נקבעו עילות מקובלות אשר בקרות אחת מהן, לפחות, לחברה תהא אפשרות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. היה ורווחי הפרויקט לא יספיקו לתשלום הפרמיה, כאמור בסעיף 2 לעיל, תמחל החברה על חלק ההלוואה השווה לסכום אותו לא קיבל השותף מכוח החזקתו במניית הבכורה. סך של 10 מיליון ש"ח מתוך ההלוואה יועמד ללא הצמדה וריבית ואילו יתרת ההלוואה תישא הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית חודשית בשיעור של 1% החל ממועד העמדתה.

יט. השלכות משבר הקורונה - בקשר לפרוץ משבר הקורונה והשפעתו על החברה בשנת 2020 יש לעיין בביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020. החברה מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור קצב המכירות בפרויקטים בשוק של החברה, ההמשכיות הרציפה של הפרויקטים בביצוע, ההתקדמות הסטטוטורית בפרויקטים בתכנון וכן לאור הגדרתו של ענף הבנייה כענף חיוני למשק על ידי ממשלת ישראל אשר על ידי כך הוחרג ממגבלות כוח האדם שהוטלו על יתר ענפי המשק. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2021

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2021
לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד
3-4	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-9	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 נהלי 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 מחוויים 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2021

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רוחם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני 2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
5,069	2,380	47,351	מזומנים
-	-	58,986	מזומן מוגבל
41,760	30,234	64,409	מזומנים בחשבונות ליווי
22,862	4,026	37,365	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
92,748	103,352	113,892	מלאי בניינים ודירות למכירה
6,761	13,454	16,788	הלוואות לחברות מוחזקות
21,300	22,868	9,194	חייבים ויתרות חובה
190,500	176,314	347,985	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
6,271	5,784	22,157	השקעה בחברות מוחזקות
472	2,096	913	מיסים נדחים
7,404	6,591	9,453	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
-	938	-	נכס שיפוי
352	485	220	נכס זכות שימוש
767	820	891	רכוש קבוע, נטו
15,266	16,714	33,634	סה"כ נכסים לא שוטפים
205,766	193,028	381,619	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
מבוקר	2020	2021
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

16,057	17,192	11,686	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	63,791	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
18,683	24,314	-	הלוואות שהתקבלו מאחרים
14,521	13,232	16,721	הלוואות מבעלי שליטה
2,562	4,220	7,609	הלוואות מחברות מוחזקות
80,596	75,941	96,465	התחייבויות לבעלי מקרקעין
35,263	6,230	7,189	ספקים ונותני שירותים
6,651	25,374	55,407	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
5,209	5,234	4,654	זכאים ויתרות זכות
1,312	658	439	מיסים לשלם
180,854	172,395	263,961	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

-	-	36,354	אגרות חוב
815	938	584	הפרשה לאחריות
86	261	-	התחייבות בגין חכירה
901	1,199	36,938	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

24,011	19,434	80,720	סה"כ הון עצמי
---------------	---------------	---------------	----------------------

205,766	193,028	381,619
----------------	----------------	----------------

18 באוגוסט 2021

ניר בן דוד סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	----------------------------

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רוחם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
מבוקר	2020	2021	2020	2021	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
107,303	15,490	41,572	35,900	73,253	הכנסות ממכירות דירות
4,290	1,072	1,073	2,145	2,145	הכנסות מדמי ניהול
111,593	16,562	42,645	38,045	75,398	
(89,301)	(11,877)	(34,086)	(28,872)	(60,359)	עלות מכירת דירות
22,292	4,685	8,559	9,173	15,039	רווח גולמי
(8,623)	(2,168)	(3,738)	(4,238)	(6,925)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,155)	(474)	(849)	(788)	(1,830)	הוצאות מכירה ושיווק
1,005	382	89	757	8	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,461	(379)	5,838	(149)	11,885	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
14,980	2,046	9,899	4,755	18,177	רווח תפעולי
(7,523)	(1,899)	(3,823)	(3,205)	(6,419)	הוצאות מימון
1,818	414	113	1,044	259	הכנסות מימון
9,275	561	6,189	2,594	12,017	רווח לפני מיסים על הכנסה
2,748	227	57	644	(442)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
6,527	334	6,132	1,950	12,459	סך הכל רווח נקי וכולל

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
6,527	334	6,132	1,950	12,459	רווח לתקופה
התאמות:					
371	93	96	186	190	פחת והפחתות
2,748	227	57	644	(442)	מיסים על הכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד
(2,461)	379	(5,838)	149	(11,885)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
5,705	1,485	3,710	2,161	6,160	הוצאות מימון, נטו
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:					
(12,403)	(1,850)	(7,570)	6,432	(14,503)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(2,479)	773	1,025	(1,381)	3,656	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
19,697	(317)	14,491	9,121	14,424	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה
4,689	4,281	(2,771)	4,267	538	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(14,510)	(10,898)	(12,679)	(17,728)	(23,008)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
15,791	(4,863)	16,596	6,077	17,402	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(817)	(226)	(155)	(339)	(308)	ירידה בהפרשה לאחריות
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
(3,176)	(3,160)	(2)	(3,163)	(685)	מיסים ששולמו, נטו
19,682	(13,742)	13,092	8,376	3,998	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(1)	-	(82)	(1)	(182)	רכישת רכוש קבוע
(22,052)	(554)	(385)	(18,425)	(385)	מתן הלוואות לבעלי קרקע
14,899	7,491	2,528	7,491	8,174	גביית הלוואות מבעלי קרקע
(13,723)	14,099	(20,470)	(2,215)	(25,587)	ירידה (עלייה) בביקדונות וחשבונות ליווי
8,781	381	(6,220)	970	(4,898)	פירעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	-	(4,000)	-	(4,000)	השקעה בעסקה משותפת
541	-	13	-	139	ריבית שהתקבלה
(11,555)	21,417	(28,616)	(12,180)	(26,739)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

-	-	-	-	41,174	הנפקת מניות
-	-	-	-	2,849	הנפקת אופציות למניות
-	-	873	-	873	מימוש אופציות למניות
-	-	44,858	-	44,858	הנפקת אגרות חוב
(310)	(77)	(83)	(155)	(161)	התחייבות בגין חכירה
(6,469)	-	(9,746)	-	(14,277)	פירעון הלוואות מאחרים
25,482	1,715	3,600	19,512	3,600	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(20,399)	(7,491)	(2,393)	(12,991)	(8,039)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,500)	(216)	(2,980)	(320)	(5,854)	ריבית ששולמה
(3,196)	(6,069)	34,129	6,046	65,023	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
4,931	1,606	18,605	2,242	42,282	עלייה במזומנים
138	774	28,746	138	5,069	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
5,069	2,380	47,351	2,380	47,351	יתרת מזומנים לסוף התקופה

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

-	-	-	-	55,984	הנפקת אגרות חוב כנגד קבלת מזומן מוגבל
60,146	-	-	59,032	37,771	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי השנתי הנפרד של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.
המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדדה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדדה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה:

א. לפרטים בדבר הנפקת מניות ואופציות למניות ראה ביאור 4א' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ב. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לצורך העמדת מימון בקשר עם פרויקט רחל גבעתיים ראה ביאור 4ב' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ג. לפרטים בדבר פירעון מלא של הלוואה שהתקבלה מצד שלישי שאינו קשור לחברה ראה ביאור 4ג' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ד. לפרטים בדבר התקשרות עם חברת דניה סיבוס בהסכם קבלן בקשר עם פרויקט הרצוג נתניה ראה ביאור 4ה' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה ביאור 4ו' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ו. לפרטים בדבר מזכר הבנות (NO SHOP) שנחתם בין החברה לבין צדדים שלישיים ראה ביאור 4ז' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ז. לפרטים בדבר הסכם לחילוט ערבויות שנחתם בין החברה לבין מליבו בנייה אשר שימשה כקבלן מבצע של החברה בפרויקט גני תקווה 1-3 ראה ביאור 4ח' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ח. לפרטים בדבר פסק בורר שהתקבל בחודש אפריל 2021 ראה ביאור 4ט' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

ט. לפרטים בדבר הסכם לחילוט ערבויות שנחתם בין החברה לבין מליבו בנייה אשר שימשה כקבלן מבצע של חברה בת בפרויקט הירקון תל אביב ראה ביאור 4י' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

- י. לפרטים בדבר פירעון מלא של מממן משני בפרויקט גני תקווה בניין 5 ראה ביאור 4יא' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
- יא. לפרטים בדבר התחלת ביצוע של פרויקט רחל גבעתיים ראה ביאור 4יב' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
- יב. לפרטים בדבר קבלת אישור ועדה מקומית להיתר בנייה (בתנאים) לפרויקטים הגדוד העברי 16-18, רעננה ו-הגדוד העברי 20-22 רעננה, ראה ביאור 4יד' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
- יג. לפרטים בדבר חתימת החברה על תוספת להסכם עם צד ג' בקשר עם פרויקט קריית שחקים, ראה ביאור 4יטז' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
- יד. לפרטים בדבר חתימת החברה על הסכם התקשרות בעסקת קומבינציה באבן יהודה להקמת 155 יחידות דיור, ראה ביאור 4יז' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
- טו. לפרטים בדבר חתימת החברה על הסכם התקשרות עם צד ג' להקמת חברה משותפת לייזום תכנון והקמת פרויקט פינוי בינוי בשכונת נווה כפיר בתל אביב בהיקף של עד 345 יחידות דיור, ראה ביאור 4יח' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.
- טז. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה ראה ביאור 4יט' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021.



פרק ג'

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, יהודה ידידיה, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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.

18 באוגוסט 2021
תאריך

יהודה ידידיה, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, ניר בן דוד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

18 באוגוסט 2021
תאריך

ניר בן דוד, סמנכ"ל כספים



פרק ד'

מכתב הסכמה

18 באוגוסט, 2021

לכבוד

הדירקטוריון של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ מיום 29 בנובמבר 2020 (נושא תאריך 30 בנובמבר 2020) ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 (להלן: "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל ויפורסמו:

1. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2021 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,
זיו האפט
רואי חשבון