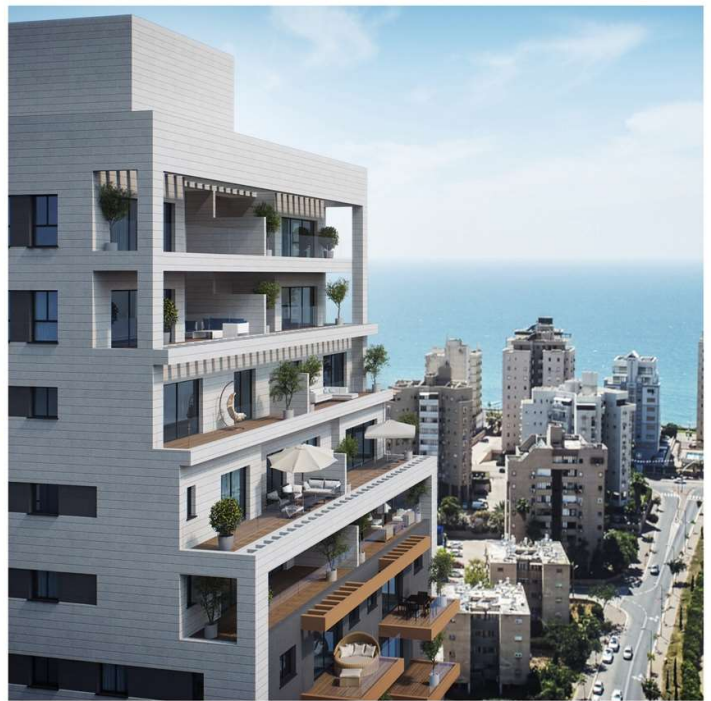




דוח רבעוני

30 בספטמבר 2021

תוכן העניינים:

פרק א' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2021.

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

פרק ג' הצהרות מנהלים.

פרק ד' מכתב הסכמה.



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 בספטמבר 2021

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של
תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 – "דלטה 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).

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).

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.

ביום 12 בינואר 2021 החל המסחר בניירות הערך של החברה.

במהלך תקופת הדוח 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, לתמיכה בפיתוח העסקי וכן לפירעון מוקדם של הלוואת 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, לתשלום הוצאות הנפקה בסך של כ- 829 אלפי ש"ח ולפירעון מלא של הלוואת 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 ו- 2020 וליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
מזומנים	24,158	2,442	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) אשר קוזזו בחלקו מתשלום של כ-26 מיליון לחשבון פרויקט ברנדייס רעננה לצורך כיסוי אשראי פרויקטלי והקטנת הוצאות המימון בפרויקט (מהווה עודף הון עצמי בפרויקט אשר ניתן למשיכה על ידי החברה בכל עת), מתשלום של כ-10 מיליון ש"ח אשר שימשו להון העצמי הנדרש על ידי הבנק המלווה בפרויקט רחל גבעתיים ופירעון מלוא הלוואת המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 5 בסך של כ-13 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו להלן דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.
מזומן מוגבל	60,540	-	-	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 ש"ח. תמורת ההנפקה נטו הועברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה א') של החברה. עד ליום 30 בספטמבר 2021 הועבר לחברה מחשבון הנאמן, בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות, סך של כ-45 מיליון ש"ח, אשר שימשו, בין היתר, לתשלום הוצאות הנפקה בסך של כ-829 אלפי ש"ח ולפירעון מלא של הלוואת המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 5 בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
מזומנים בחשבונות ליווי	62,042	65,662	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.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	103,743	23,845	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	121,194	188,224	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 קוזה כנגד קיטון במלאי בגין התקדמות הפרויקטים בביצוע וסיום פרויקט סירקין גבעתיים.
חייבים ויתרות חובה	13,728	32,040	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 מקבלת 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	385,405	312,213	298,609	
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5,014	1,577	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 בספטמבר 2021.
מיסים נדחים	815	1,499	1,072	
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	15,050	6,764	7,404	השינויים בסעיף זה הינם כתוצאה מהשקעות החברה בפרויקטים עתידיים.
נכס שיפוי	105	933	-	הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגריעת נכס שיפוי בגין חילוט ערבויות בדק וביצוע בפרויקט גני תקווה 1-3. ראה גם סעיף חייבים ויתרות חובה לעיל. היתרה המוצגת ליום 30 בספטמבר 2021 נובעת מיצירת נכס בדק בגין פרויקט סירקין גבעתיים אשר בנייתו הושלמה בתקופת הדיווח.
נכס זכות שימוש	154	419	352	
רכוש קבוע, נטו	864	799	771	

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	הסעיף
	10,512	11,991	22,002	סה"כ נכסים לא שוטפים
עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מתשלום של כ-26 מיליון לחשבון פרויקט ברנדייס רעננה לצורך כיסוי אשראי פרויקטלי והקטנת הוצאות המימון בפרויקט (מהווה עודף הון עצמי בפרויקט אשר ניתן למשיכה על ידי החברה בכל עת) וכן מפירעון אשראי שניתן לבעלי הקרקע בפרויקט גני תקווה בניין 5 בסך של כ-8 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף חייבים ויתרות חובה לעיל). קיטון זה קוזז בחלקו מגידול באשראי ביתר הפרויקטים בביצוע של החברה.	42,663	32,531	22,276	אשראי מתאגידים בנקאיים
בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב. ראה גם סעיף 6 לדוח דירקטוריון זה.	-	-	63,858	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
במהלך שנת 2021 פרעה החברה את מלוא הלוואות המממנים המשניים אשר הועמדו לצורך השלמת ההון העצמי בפרויקטים של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאורים 4 (ג'), (ד'), (יא') ו-(יג') לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021.	33,367	55,900	-	הלוואות שהתקבלו מאחרים
בחודש ספטמבר 2021 פרעה החברה את מלוא הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 6 בסכום של כ-17 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). המימון הועמד מהמממן המשני לבעלי השליטה בחברה (באמצעות חברות בשליטתן) והועמד על ידם לחברה בתנאים זהים (back to back).	14,521	13,911	-	הלוואות מבעלי שליטה
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.	126,382	142,023	98,611	התחייבויות לבעלי מקרקעין
	14,632	9,416	12,358	ספקים ונותני שירותים
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רשמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות.	43,769	37,210	70,789	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2021	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2020	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
זכאים ויתרות זכות	7,981	9,317	6,656	
מסים לשלם	779	1,403	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	276,652	301,711	283,302	
אגרות חוב	36,397	-	-	בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ע.נ. ראה גם סעיף 6 לדוח זה. יתרת סכום ההנפקה מוצגת בסעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב לעיל.
הפרשה לאחריות	571	933	815	
התחייבות בגין חכירה	-	154	86	
התחייבויות מיסים נדחים	5,681	-	907	הגידול ביחס לתקופות ההשוואה נובע מהתחייבות מס נדחה בפרויקט ברנדייס רעננה אשר גדלה עם התקדמות קצב הביצוע בפרויקט (בהתאם להוראות סעיפים 8א' ו-18 ד' לפקודת מס הכנסה).
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	42,649	1,087	1,808	

2.2. תוצאות הפעילות

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

הסעיף	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
הכנסות ממכירת דירות	254,579	125,800	93,864	56,830	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 בהכנסה 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	(200,181)	(101,312)	(73,899)	(46,364)	(158,134)	עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	54,398	24,488	19,965	10,466	38,997	
הוצאות מכירה ושיווק	(6,461)	(2,965)	(3,181)	(1,284)	(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	(10,843)	(6,429)	(3,814)	(2,157)	(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 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(43)	(30)	(15)	2	(29)	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	1,542	174	(252)	(413)	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	38,593	15,238	12,703	6,614	26,482	

הסעיף	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
הוצאות מימון	(13,751)	(10,278)	(3,178)	(3,982)	(16,885)	לתקופת הדוח, הוצאות המימון מורכבות בעיקר מהפשרת עלויות מימון שוטפות בחשבונות הליווי של הפרויקטים בביצוע, מקידום התחייבות לשירותי הבניה לבעלי המקרקעין הקשורים עם החברה בעסקאות קומבינציה וכן בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר הנופקו בחודש מרץ 2021. עד ליום ליום 30 ביוני 2021 הכירה החברה גם בהוצאות מימון משערוך הלוואות מאחרים אשר נפרעו במלואם ליום 30 בספטמבר 2021 (ראו גם סעיף הלוואות שהתקבלו מאחרים לעיל). הקיטון ביחס לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 נובע בעיקר מקיטון בהוצאות המימון מהלוואות המממנים המשניים (אשר נפרעו במלואם בתקופת הדיווח) בסך של כ-6 מיליון ש"ח אשק קוזז בחלקו מהוצאות מימון שנזקפו בגין אגרות החוב של החברה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח. הגידול ביחס לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובע בעיקר מזקיפת עלויות מימון שוטפות בפרויקטים בביצוע של החברה אשר קוזזו בחלקם מחסכון בעלויות המימון אשר נבעו לחברה מפירעון הלוואות המממנים המשניים והנפקת אגרות החוב. הקיטון ביחס לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובע מחסכון בעלויות המימון אשר נבעו לחברה מפירעון הלוואות המממנים המשניים והנפקת אגרות החוב.
הכנסות מימון	375	605	116	91	683	
רווח לפני מס	25,217	5,565	9,641	2,723	10,280	
הוצאות מיסים על הכנסה	(5,372)	(1,643)	(2,255)	(751)	(3,753)	
רווח נקי וכולל	19,845	3,922	7,386	1,972	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 וכן מקיטון בעלויות המימון של החברה.

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-24,158 אלפי ש"ח.

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

הסעף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	10,897	6,509	10,697	11,985	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	(4,109)	(11,256)	3,711	(17,282)	2,891	תזרים המזומנים שנבע (שימש) לפעילות השקעה נובע בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי בפרויקט בביצוע של החברה ומהתנועה בהלוואת לבעלי קרקע, נטו.
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות מימון	11,884	6,511	(45,396)	4,320	(10,203)	מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 נבעו בעיקר מקבלת תמורה נטו בסך של כ-44 מיליון ש"ח בגין הנפקת מניות החברה לראשונה לציבור, מקבלת חלקית של תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') בסך של כ-44 מיליון ש"ח וכן מקבלת של אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של הפרויקטים בביצוע בסך של כ-13 מיליון ש"ח אשר קוזזו בחלקם כתוצאה מפירעון הלוואות מאחרים ובעלי שליטה בסך של כ-56 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה) ומפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי הסגורים בפרויקטים בביצוע בסך של כ-34 מיליון ש"ח (נטו). בתקופה

הסעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2020	2021	2020	2020	
יתרת מזומנים לסוף התקופה	24,158	2,442	24,158	2,442	5,486	המקבילה אשתקד נבעו המזומנים בעיקר מקבלה של אשראי (נטו) מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי הסגורים בפרויקטים בביצוע. בשלושת החודשים שנסיימו ביום 30 בספטמבר 2021 שימשו המזומנים לפירעון הלוואות הממנים המשניים אשר הועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה בתנאי Back-To-Back, כולל ריבית צבורה (ראה גם סעיף הלוואות מבעלי שליטה לעיל) בסך של כ-17 מיליון ש"ח וכן לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי הסגורים בפרויקטים בביצוע בסך של כ-28 מיליון ש"ח (נטו). בשנת 2020 שימשו המזומנים בעיקר לפירעון הלוואות מאחרים בסך של כ-26 מיליון ש"ח אשר קוזזו בחלקם מקבלה (נטו) של אשראי מתאגידים בנקאיים בחשבונות ליווי הסגורים בפרויקטים בביצוע בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

11

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 בביצוע, באמצעות הון ממקורות עצמאיים ובעיקר באמצעות מימון אשר הועמד לה מגופי מימון חוץ בנקאיים. גיוס ההון והחוב כאמור מסייעים לחברה בתמיכה וגמישות בפיתוח העסקי וכן בהעמדת הון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. למועד הדוח פרעה החברה את מלוא הלוואות המממנים המשניים בפרויקטים ולמועד פרסום דוח זה, לא צופה צורך בגיוסי חוב חדשים מגופי מימון חוץ בנקאיים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבנייה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי והתחדשות עירונית.

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

23,944	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר מאחרים (ליום המאזן נפרעו מלוא הלוואות מאחרים)
32,470	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
13,495	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
75,021	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
63,901	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	רבעון 3 2021		
-	2,902	62,844	63,289	63,932	64,454	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁴	עלויות שהושקעו
378	7,398	9,260	9,632	9,920	10,169	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	15,712	20,618	26,683	33,385	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	787	1,475	2,269	2,298	2,337	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
378	11,087	89,290	95,809	102,833	110,345	סה"כ עלות מצטברת	
378	11,087	89,290	95,809	102,833	110,345	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
59,468	648	455	455	455	328	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁵	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
12,682	8,381	2,351	1,805	1,574	1,362	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
56,355	60,345	46,701	42,366	37,129	30,951	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,430	3,313	1,710	1,104	986	853	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
131,935	72,687	51,218	45,729	40,144	33,494	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	31.3%	37.9%	45.9%	55.0%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q2 2022	Q3 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	רבעון 3 2021	כל התקופה		
38	26	2	סיום שיווק		2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,920	3,458	246	סיום שיווק		246	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	19.2	18.1	סיום שיווק		18.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
38	64	66	66	66	66	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,920	8,378	8,624	8,624	8,624	8,624	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	18.1	18.2	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	161,993	161,993	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
88,317	153,196	158,859	160,778	161,993	161,993	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
58%	97%	100%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	2	סיום שיווק				מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,704	246	סיום שיווק				יחידות דיור (מ"ר)	
3,579	3,579	סיום שיווק				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	

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	1-9/2021		
161,107	166,027	170,515	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁷	
135,591	140,508	143,839	עלויות פרויקט צפויות ⁸	
25,516	25,519	26,676	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(9,930)	(9,677)	(9,928)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)	
15,586	15,843	16,748	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	7,821	14,663	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
25,516	17,698	12,013	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
16%	15%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
17.6	18.0	18.2	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

4.1.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט צפויה להסתכם לסך של כ-26,053 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	רבעון 3 2021		
-	-	15,703	15,703	15,703	15,703	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁹	עלויות שהושקעו
49	301	4,296	4,461	4,513	4,643	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	337	2,198	4,227	7,519	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	174	931	1,019	1,057	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
49	301	20,511	23,294	25,462	28,922	סה"כ עלות מצטברת	
49	301	20,511	23,294	25,462	28,922	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
15,985	15,985	153	163	180	192	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
7,183	6,931	1,889	1,602	1,523	1,378	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,862	28,862	28,996	27,493	25,984	23,053	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,138	1,138	982	733	582	484	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
53,168	52,916	32,019	29,991	28,269	25,108	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	
0%	0%	4.5%	12%	18%	28%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q4 2022	Q1 2023	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	רבעון 3 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	17.9	17.9	17.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	15	18	19	19	19	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹² :
-	-	2,090	2,448	2,586	2,586	2,586	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	18.6	18.5	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	51,337	51,337	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	38,878	45,660	48,759	49,090	49,090	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	77%	90%	95%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	5	2	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ¹³ :
-	-	634	276	138	138	138	יחידות דיור (מ"ר)	
49	301	7,287	3,223	1,625	1,634	1,634	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	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	18.6	ל.ר	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	1-9/2021		
62,786	64,127	66,912	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁴	
53,217	52,417	54,030	עלויות פרויקט צפויות ¹⁵	
9,569	11,710	12,883	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(2,548)	(3,816)	(3,697)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)	
7,021	7,894	9,186	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	459	3,414	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
7,021	11,251	9,469	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 12,416 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	רבעון 3 2021		
-	-	-	41,321	41,321	41,321	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹⁶	עלויות שהושקעו
399	898	1,195	6,175	7,097	7,453	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	980	2,372	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	982	1,009	1,257	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
399	898	1,195	48,478	50,408	52,404	סה"כ עלות מצטברת	
399	898	1,195	48,478	50,408	52,404	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
29,224	30,487	47,050	4,846	1,997	2,110	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,756	8,479	8,182	3,202	4,211	3,891	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
43,202	44,862	44,862	44,862	43,428	42,680	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,126	2,059	2,059	1,076	1,420	1,227	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
86,308	85,886	102,153	53,987	51,056	49,908	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
0%	0%	0%	0%	8%	11%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

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

16

17

2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	כל התקופה		
9	6	8	6	20	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
906	586	855	574	2,015	יחידות דיור (מ"ר)	
27.5	28.3	27.9	30.1	28.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9	15	23	29	29	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
906	1,492	2,346	2,921	2,921	יחידות דיור (מ"ר)	
27.5	27.8	27.8	28.3	28.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
87,248	87,248	91,901	93,796	93,796	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
24,897	41,456	65,332	84,950	84,950	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
28%	47%	72%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
23	17	9	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
2,336	1,750	895	321	321	יחידות דיור (מ"ר)	
37,924	28,412	14,254	14,381	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	ל.ר	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר	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 הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.

4.3.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	1-9/2021		
121,053	127,601	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁹	
99,381	102,311	עלויות פרויקט צפויות ²⁰	
21,672	25,290	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(6,350)	(6,429)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
15,322	18,861	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	2,576	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
21,672	22,714	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
17%	20%	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 29,761 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	רבעון 3 2021		
375	971	1,187	1,241	1,277	1,346	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,001	973	2,014	2,261	3,123	4,122	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	5,467	סה"כ עלות מצטברת	
1,376	1,944	3,201	3,502	4,400	5,467	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
81,710	81,114	80,898	80,844	80,808	88,881	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²¹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
39,136	39,164	38,123	37,876	37,014	29,940	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
194,900	194,900	194,900	194,900	194,900	206,150	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
9,441	9,441	9,441	9,441	9,441	8,660	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
325,187	324,619	323,362	323,060	322,162	333,631	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	1%	1.3%	1.7%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2 2025	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.

21

רבעון 2 2021 ²³	רבעון 3 2021	כל התקופה		
13	11	24	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,474	1,189	2,663	יחידות דיור (מ"ר)	
19.5	21.8	20.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
13	24	24	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
1,474	2,663	2,663	יחידות דיור (מ"ר)	
19.5	20.5	20.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
353,239	373,621	373,621	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
28,741	55,574	55,574	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
8%	15%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
144	133	133	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
16,461	15,272	15,272	יחידות דיור (מ"ר)	
233,790	230,573	230,573	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
לי"ר	לי"ר	10	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
לי"ר	לי"ר	21.8	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	1-9/2021		
415,202	441,213	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ²⁴	
320,796	339,099	עלויות פרויקט צפויות ²⁵	
94,407	102,114	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(25,015)	(27,483)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
69,392	74,630	רווח צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
69,392	74,630	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
23%	23%	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 כ-118,130 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	רבעון 3 2021		
-	35,491	37,417	37,533	36,893	36,703	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁶	עלויות שהושקעו
788	7,658	9,552	9,793	10,179	10,420	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	2,192	21,518	27,855	34,244	41,372	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1,047	1,697	2,480	2,535	2,580	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
788	46,388	70,184	77,066	83,851	91,075	סה"כ עלות מצטברת	
788	46,388	70,184	77,066	83,851	91,075	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
35,616	302	68	167	827	1,017	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,913	4,279	3,851	3,408	2,543	2,567	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
52,647	53,459	33,116	27,186	21,326	14,501	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,024	2,503	1,755	1,205	1,075	950	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
103,200	60,543	38,790	31,967	25,771	19,035	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	12%	43.9%	53.3%	61.7%	73.7%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q1 2022	Q1 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	מועד השלמת בניה צפוי	

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

26

27

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 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	48	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
2,032	3,449	5,882	6,138	6,254	6,254	6,254	יחידות דיור (מ"ר)	
18.4	18.5	18.7	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	120,098	120,098	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
35,939	63,449	111,147	114,092	119,518	120,098	120,098	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
33%	56%	94%	98%	100%	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	ל.ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר	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 הדיוור 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	רבעון 3 2021		
-	78,284	82,425	82,433	82,433	82,441	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁹	עלויות שהושקעו
7,368	8,120	17,365	18,795	17,951	16,191	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	7,338	36,610	54,391	73,794	89,814	עלויות מצטברות בגין בניה	
146	2,059	5,229	5,885	6,359	8,962	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
7,514	95,801	141,630	161,504	180,537	197,408	סה"כ עלות מצטברת	
7,514	95,801	141,630	161,504	180,537	197,408	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
76,185	2,511	5,038	5,030	5,030	5,022	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
11,112	5,566	4,914	3,560	4,669	5,006	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
94,510	89,449	73,911	57,051	38,756	23,468	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,509	2,699	538	67	395	1,275	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
186,316	100,225	84,401	65,708	48,850	34,771	סה"כ עלות שנתרת להשלמה	
0%	16.0%	39.2%	52.2%	65.4%	79.8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2 2022	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	רבעון 3 2021	כל התקופה		
5	16	18	4	3	4	11	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
677	2,054	2,378	443	309	309	1,061	יחידות דיור (מ"ר)	
22	23.2	21.5	23.5	24.0	21.8	23.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
33	49	67	71	74	78	78	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,142	6,196	8,574	9,017	9,326	9,785	9,785	יחידות דיור (מ"ר)	
20.9	21.7	21.8	21.7	21.8	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	241,696	241,696	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
71,659	115,547	191,265	203,110	212,919	224,644	224,644	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
39%	60%	81%	86%	89%	94%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
50	34	16	12	9	5	5	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
5,895	3,941	1,985	1,542	1,233	924	924	יחידות דיור (מ"ר)	
4,639	46,677	28,379	22,161	17,890	11,367	11,367	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	5 (סיום שיווק)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	22	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 היוזם ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

5.3. פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה

5.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2018	2019	2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021		
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
60	441	635	661	717	820	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
60	441	635	661	717	820	סה"כ עלות מצטברת	
60	441	635	661	717	820	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
32,786	30,150	40,629	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	13,285	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
49,687	52,471	52,471	52,471	52,471	52,471	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,528	2,230	2,230	2,230	2,230	2,230	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
95,278	98,515	108,800	108,774	108,718	108,616	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q3 2023	Q4 2023	Q4 2023	Q4 2023	Q2 2024	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 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	101,372
שווי נקוב צמוד ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	ל"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2021 (באלפי ש"ח)	1,128
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	101,383
שווי בורסאי ליום 30.9.2021 (אלפי ש"ח)	105,204
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.49% בתשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שבוצע ביום 30 ביוני 2021, בגין התקופה אשר התחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והסתיימה 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 30.09.2021	
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 פעולת שונות לבקשת הנאמן?	

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 בספטמבר 2021 לחברה אמצעים נזילים בסך של כ-50 מיליון ש"ח (24 מיליון ש"ח המוצגים בסעיף מזומנים במאזן החברה וכן סך של כ-26 מיליון ש"ח עודף הון עצמי בפרויקט ברנדייס רעננה אשר ניתן למשיכה בכל עת על ידי 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 23 בנובמבר 2021.



פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ומידע כספי נפרד

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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
10-19	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 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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, 23 בנובמבר 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 **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

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

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

נכסים

נכסים שוטפים:

5,486	2,442	24,158
-	-	60,540
60,450	65,662	62,042
46,299	23,845	103,743
161,304	188,224	121,194
25,070	32,040	13,728
298,609	312,213	385,405

מזומנים

מזומן מוגבל

מזומנים בחשבונות ליווי

נכסים בגין חוזים עם לקוחות

מלאי בניינים ודירות למכירה

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

913	1,577	5,014
1,072	1,499	815
7,404	6,764	15,050
-	933	105
352	419	154
771	799	864
10,512	11,991	22,002

השקעה בעסקה משותפת

מיסים נדחים

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים

נכס שיפוי

נכס זכות שימוש

רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

309,121	324,204	407,407
----------------	----------------	----------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

42,663	32,531	22,276	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	63,858	חלויות שוטפות של אגרות חוב
33,367	55,900	-	הלוואות שהתקבלו מאחרים
14,521	13,911	-	הלוואות מבעלי שליטה
126,382	142,023	98,611	התחייבויות לבעלי מקרקעין
14,632	9,416	12,358	ספקים ונותני שירותים
43,769	37,210	70,789	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,656	9,317	7,981	זכאים ויתרות זכות
1,312	1,403	779	מיסים לשלם
283,302	301,711	276,652	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

-	-	36,397	אגרות חוב
815	933	571	הפרשה לאחריות
86	154	-	התחייבות בגין חכירה
907	-	5,681	התחייבויות מיסים נדחים
1,808	1,087	42,649	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

24,011	21,406	88,106	סה"כ הון עצמי
---------------	---------------	---------------	----------------------

309,121	324,204	407,407
----------------	----------------	----------------

23 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
197,131	56,830	93,864	125,800	254,579	הכנסות ממכירות דירות
(158,134)	(46,364)	(73,899)	(101,312)	(200,181)	עלות מכירת דירות
38,997	10,466	19,965	24,488	54,398	רווח גולמי
(8,709)	(2,157)	(3,814)	(6,429)	(10,843)	הוצאות הנחלה וכלליות
(4,411)	(1,284)	(3,181)	(2,965)	(6,461)	הוצאות מכירה ושיווק
634	(413)	(252)	174	1,542	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(29)	2	(15)	(30)	(43)	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
26,482	6,614	12,703	15,238	38,593	רווח תפעולי
(16,885)	(3,982)	(3,178)	(10,278)	(13,751)	הוצאות מימון
683	91	116	605	375	הכנסות מימון
10,280	2,723	9,641	5,565	25,217	רווח לפני מיסים על הכנסה
3,753	751	2,255	1,643	5,372	מיסים על הכנסה
6,527	1,972	7,386	3,922	19,845	סך הכל רווח נקי וכולל
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
0.65	0.20	0.50	0.39	1.55	רווח נקי בסיסי
0.65	0.20	0.45	0.39	1.45	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	כתבי אופציה	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח					
24,011	14,011	-	-	10,000	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
40,528	-	-	36,695	3,833	שינויים במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
2,849	-	2,849	-	-	הנפקת מניות
873	-	(162)	963	72	הנפקת כתבי אופציה
19,845	19,845	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
88,106	33,856	2,687	37,658	13,905	רווח כולל לתקופה
					יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	הון מניות (*)	
אלפי ש"ח			
17,484	17,484	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
3,922	3,922	-	שינויים במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:
21,406	21,406	-	רווח כולל לתקופה
			יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):

הון מניות	פרמיה	כתבי אופציה	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח				
13,905	37,658	2,687	26,470	80,720
יתרה ליום 1 ביולי 2021				
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021: רווח כולל לתקופה				
-	-	-	7,386	7,386
13,905	37,658	2,687	33,856	88,106
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021				

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

הון מניות (*)	יתרת עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח		
-	19,434	19,434
יתרה ליום 1 ביולי 2020		
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020: רווח כולל לתקופה		
-	1,972	1,972
-	21,406	21,406
יתרה ליום 30 בספטמבר 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: הנפקת מניות הטבה		
10,000	(10,000)	-
רווח כולל לשנה		
-	6,527	6,527
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
6,527	1,972	7,386	3,922	19,845	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח לתקופה
					התאמות:
373	94	97	280	288	פחת והפחותות
3,753	751	2,255	1,643	5,372	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
29	(2)	15	30	43	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
16,202	3,891	3,062	9,673	13,376	הוצאות מימון, נטו
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(26,172)	(5,010)	(16,328)	(3,717)	(57,443)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(1,107)	(1,125)	705	(1,155)	4,331	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה
32,850	9,405	31,249	21,492	70,062	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
9,558	2,715	(2,119)	4,342	(2,276)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
(33,377)	(3,226)	(23,693)	(31,146)	(68,583)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
9,540	3,566	8,211	5,694	27,018	ירידה בהפרשה לאחריות
(817)	(5)	(143)	(344)	(451)	
(5,239)	(1,041)	-	(4,205)	(685)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
					מיסים ששולמו, נטו
12,120	11,985	10,697	6,509	10,897	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 בספטמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(1)	-	-	(1)	(182)	רכישת רכוש קבוע
(22,052)	(4,129)	(1,883)	(22,553)	(2,268)	מתן הלוואות לבעלי קרקע
14,899	-	-	7,491	8,387	גביית הלוואות מבעלי קרקע
9,037	(13,153)	5,594	3,807	(6,185)	ירידה (עלייה) בפיקדונות וחשבונות ליווי
467	-	-	-	-	פירעון הלוואה מעסקה משותפת
-	-	-	-	(4,000)	השקעה בעסקה משותפת
541	-	-	-	139	ריבית שהתקבלה
2,891	(17,282)	3,711	(11,256)	(4,109)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

-	-	-	-	41,174	הנפקת מניות
-	-	-	-	2,849	הנפקת כתבי אופציה
-	-	-	-	871	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	-	44,027	הנפקת אגרות חוב
(310)	(77)	(84)	(232)	(245)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	(12,000)	-	(12,000)	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
(25,524)	-	-	-	(21,597)	פירעון הלוואה מאחרים
52,082	5,970	1,297	25,482	13,482	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(32,913)	(763)	(29,225)	(16,255)	(34,038)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(3,538)	(810)	(5,383)	(2,484)	(22,639)	ריבית ששולמה
(10,203)	4,320	(45,396)	6,511	11,884	מזומנים, נטו, מפעילות מימון

4,808	(977)	(30,988)	1,764	18,672	עלייה במזומנים
678	3,419	55,146	678	5,486	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
5,486	2,442	24,158	2,442	24,158	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	15,271	-	74,303	37,771	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 לשווים ההוגן:

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

התחייבויות פיננסיות

101,383	105,204	אגרות חוב
---------	---------	-----------

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 7 בינואר 2021, הודיעה החברה על תוצאות הצעה על פי תשקיף להשלמה של החברה מיום 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 (וכולל) 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: **"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-7.5 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 (**Key Turn**) 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 פאוסלית 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 בניין 5. תמורת ההנפקה הועברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה א') של החברה ותועבר על ידי הנאמן לחברה, על פי המנגנון המפורט בטרם 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, לתשלום הוצאות הנפקה בסך של כ-829 אלפי ש"ח ולפירעון מלוא הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 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, בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה 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 תשעבד החברה כדלקמן:

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. התחייבות לרישום שעבוד עתידי על זכויות החברה לקבלת עודפים ולהעברתם לחשבון המשועבד - החברה מתחייבת 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. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) - כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, 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 והעתידיים.

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 בספטמבר 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 תביעה משביחה, ובעתים, בכפוף להתמלאות תנאים שנקבעו בזכר ההבנות ולתנאים נוספים שיכללו בהסכם המפורט, תוקנינה לחברה זכויות חכירה 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 הבנות 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 הלוחות 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. הצדדים הסכימו על הארכת המו"מ עד ליום 15 בדצמבר 2021 ופועלים לגיבוש הסכמות ולמצוי המשא ומתן.

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 בנקאי הגיעו להסכמה לפיה יוחלט 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 החברה בת פרויקט 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 המסגרת 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 החברה 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 7(4) 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/1-1/394א', 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 הדוחות, 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, תסתכם 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. בחודש ספטמבר 2021 פרעה החברה את מלוא הלוואת המממן המשני בפרויקט גני תקווה בניין 6 בסכום של כ-17 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). המימון הועמד מהמממן המשני לבעלי השליטה בחברה (באמצעות חברות בשליטתן) והועמד לחברה בתנאים זהים (back to back).

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

כ. בחודש אוקטובר 2021 (להלן: **"מועד ההפרדות"**) גובשו הסכמות בין החברה לחברת איי סי אר ישראל קנדה ראם אחזקות (להלן: **"ICR"**) שותפתה, בחלקים שווים, להחזקה בעסקה המשותפת חברת קריית שחקים בע"מ (להלן: **"קריית שחקים"**) על מכירת החזקותיה של ICR בקריית שחקים, זאת במסגרת מנגנון ההפרדות אשר נקבע בהסכם המייסדים בין הצדדים. בטרם מועד ההפרדות, התקשרה החברה עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: **"מבנה"**) בהסכם על פיו ישתפו החברה ומבנה פעולה לצורך אפשרות רכישת כלל החזקות השותפה (ICR) בקריית שחקים בנאמנות על ידי החברה עבור מבנה (להלן: **"המניות הנרכשות"**), באופן שמבנה תשלם לשותפה את הסכומים הנדרשים לצורך רכישת המניות הנרכשות ומנגד החברה תשתף פעולה לצורך העברת המניות הנרכשות ישירות למבנה (להלן: **"הסכם שיתוף הפעולה"**).

לאור תוצאות הליך ההפרדות ובהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה, תישא מבנה במלוא סכום הרכישה והסבת הלוואות הבעלים של ICR בקריית שחקים בסך כולל של כ-84.3 מיליוני ש"ח.

ביום 8.11.2021 נחתם הסכם המכר בין רותם שני (בנאמנות עבור מבנה) לבין ICR. בהתאם להסכם המכר, על התמורה בגין המניות הנרכשות להיות משולמת בתוך 30 ימים. בד בבד עם תשלום התמורה בגין המניות הנרכשות, ובסמוך לו, ייחתם הסכם בעלי מניות בין החברה למבנה, בקשר עם קריית שחקים, אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן (להלן: **"הסכם בעלי המניות"**):

1. בהסכם בעלי המניות נקבע כי בהתקיימותן של נסיבות מסוימות תהא לחברה אופציה למכור למבנה ובנסיבות דומות למבנה אופציה לרכוש מהחברה כ-69% מהחזקות החברה בקריית שחקים בתמורה לסך של כ-44 מיליון ש"ח, בתוספת סכומים שיכול וינבעו ממנגנוני התאמה נוספים.
2. בין החברה למבנה נקבע מנגנון זכות סירוב ראשון בהעברת מניות קריית שחקים ובנוסף לרותם שני הוקנתה זכות הצטרפות למכירה.
3. החזקה של 20% מהון מניות קריית שחקים תזכה במינוי של דירקטור. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות כאשר כוח ההצבעה של הדירקטורים יהיה כשל שיעור ההחזקה בהון המונפק של קריית שחקים של בעל המניות אשר מינה אותם. עם זאת, כל עוד החברה מחזיקה לפחות 5% מהון המניות המונפק והנפרע של קריית שחקים היא תהא זכאית לדירקטור אחד וכן החלטות מסוימות תתקבלנה פה אחד בלבד.

כא. בחודש נובמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, לצורך העמדת מסגרת מימון בקשר עם הקמת פרויקט הרצוג בנתניה (להלן בהתאמה: **"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 (בין היתר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות לפי חוק המכר וערבויות בגין תשלומי שכ"ד לבעלי הקרקע) (להלן: **"הערבויות"**) בסך כולל של כ-517 מיליון ש"ח. מסגרות המימון תעמודנה בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: **"המימון"** או **"מסגרת האשראי"**).
2. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי עמלה שנתית בגין הוצאת הערבויות, בשיעור קבוע בטווח של בין 0.7% עד 1.1% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות. בעבור מסגרת אשראי כספית המנוצלת תשלם החברה ריבית שנתית בשיעור של 2.3%.
3. לשם העמדת מסגרת האשראי התחייבה החברה לקיים, בין היתר, את התנאים המקדמיים שלהלן: השקעת הון עצמי בסך של בין 56.5 מיליון ש"ח ל-43.5 מיליון ש"ח; העמדת בטוחות, כאמור בסעיף 4 להלן; עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; קבלת היתר בניה; חתימה על הסכם עם קבלן ביצוע ופינוי חלקות הרצוג והחלקה הנוספת. יצוין כי למועד הדוחות הכספיים, החברה עומדת ביעדי המכירה המוקדמת כך שהשקעת ההון העצמי צפויה להסתכם לסך של כ-43 מיליון ש"ח, התקשרה עם קבלן ביצוע בקשר עם הפרויקט, נמצאת בסיום הליכי פינוי בעלי הקרקע וכי קיבלה שובר אגרות והיטלים לצורך תשלומם וקבלת היתר בנייה לפרויקט.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

4. להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך שעבוד על כל זכויות החברה על-פי הסכם הרצוג, הסכם החלוקה הנוספת והסכמי החברה עם קבלן/ני הביצוע; (2) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של 700 מיליון ש"ח כל אחת, על מלוא זכויותיהם של כל בעלי הזכויות בחלקות הרצוג; (3) שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בפרויקט; (4) התחייבות בעלי השליטה בחברה שלא להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או למשכן את מניותיהם בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), ללא הסכמת התאגיד הבנקאי, כל עוד ארע אירוע המקנה לבנק את הזכות לפרעון מיידי ו/או בדרך אשר יחדלו מלהיות בעלי שליטה בחברה. יצוין כי התחייבו זאת אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כ"עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנה 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

כב. בחודש נובמבר 2021 התקבלה במשרדי החברה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כנגד החברה. עניינה של התובענה בטענה כי החברה, כביכול, קבעה בחוזי מכר לרוכשי דירות מנגנון הצמדה פסול אשר מצמיד, במקרים מסוימים, את התשלום המשולם בפועל למדד עתידי ולא ידוע במועד התשלום.

הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל מי שרכש נכס מהחברה ואשר לפחות אחד מתשלומי התמורה עבור הנכס הוצמד למדד אשר טרם פורסם בעת התשלום שביצע בפועל, וזאת בשבע השנים האחרונות ועד למתן פסק הדין בתובענה, ככל ותאושר.

התובע טען כי לא ניתן בשלב זה להעריך במדויק את גובה הנזק הייצוגי.

החברה לומדת את פרטי התובענה ואת הבקשה לאשרה כייצוגית, ולא יכולה להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה ואת הסיכויים לאישורה כתובענה ייצוגית.

כג. 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 בשווק 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 בספטמבר 2021

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 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
8-10	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 בספטמבר 2021, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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, 23 בנובמבר 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 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
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

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

נכסים

נכסים שוטפים:

5,069	946	13,085	מזומנים
-	-	58,990	מזומן מוגבל
41,760	35,345	60,376	מזומנים בחשבונות ליווי
22,862	7,237	40,916	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
92,748	112,415	98,568	מלאי בניינים ודירות למכירה
6,761	13,496	46,596	הלוואות לחברות מוחזקות
21,300	28,095	10,976	חייבים ויתרות חובה
190,500	197,534	329,507	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

6,271	7,607	28,561	השקעה בחברות מוחזקות וכלולות
472	1,959	616	מיסים נדחים
7,404	6,764	10,679	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
-	933	-	נכס שיפוי
352	419	154	נכס זכות שימוש
767	794	862	רכוש קבוע, נטו
15,266	18,476	40,872	סה"כ נכסים לא שוטפים

205,766	216,010	370,379
----------------	----------------	----------------

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 בספטמבר	
מבוקר	2020	2021
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
16,057	23,278	13,073
-	-	63,858
18,683	25,233	-
14,521	13,911	-
2,562	3,681	7,093
80,596	88,227	84,579
6,651	7,472	5,242
35,263	24,562	65,017
5,209	883	6,113
1,312	6,270	435
180,854	193,517	245,410
-	-	36,397
815	933	466
86	154	-
901	1,087	36,863
24,011	21,406	88,106
205,766	216,010	370,379

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 הלוואות שהתקבלו מאחרים
 הלוואות מבעלי שליטה
 הלוואות מחברות מוחזקות
 התחייבויות לבעלי מקרקעין
 ספקים ונותני שירותים
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
 זכאים ויתרות זכות
 מיסים לשלם

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
 הפרשה לאחריות
 התחייבות בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון עצמי

23 בנובמבר 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.

רותם 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
107,303	30,156	43,381	66,056	116,634	הכנסות ממכירות דירות
4,290	1,072	851	3,217	2,996	הכנסות מדמי ניהול
111,593	31,228	44,232	69,273	119,630	
(89,301)	(25,457)	(35,644)	(54,329)	(96,003)	עלות מכירת דירות
22,292	5,771	8,588	14,944	23,627	רווח גולמי
(8,623)	(2,155)	(3,792)	(6,393)	(10,717)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,155)	(870)	(769)	(1,658)	(2,599)	הוצאות מכירה ושיווק
1,005	(612)	(173)	145	(165)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,461	1,737	6,404	1,588	18,289	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
14,980	3,871	10,258	8,626	28,435	רווח תפעולי
(7,523)	(2,037)	(2,691)	(5,242)	(9,110)	הוצאות מימון
1,818	216	116	1,260	375	הכנסות מימון
9,275	2,050	7,683	4,644	19,700	רווח לפני מיסים על הכנסה
2,748	78	297	722	(145)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
6,527	1,972	7,386	3,922	19,845	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 אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
6,527	1,972	7,386	3,922	19,845	רווח לתקופה
					התאמות:
371	93	95	279	285	פחת והפחתות
					מיסים על הכנסה (הטבת מס) ברווח או
2,748	78	297	722	(145)	הפסד
(2,461)	(1,737)	(6,404)	(1,588)	(18,289)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות
5,705	1,821	2,574	3,982	8,735	מוחזקות, נטו
					הוצאות מימון, נטו
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(12,403)	(3,211)	(3,551)	3,221	(18,054)	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם
(2,479)	(1,071)	124	(2,453)	3,780	לקוחות
					ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
19,697	5,935	14,045	15,056	28,469	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות
4,689	1,242	(1,947)	5,509	(1,409)	למכירה
(14,510)	(3,109)	(12,287)	(20,837)	(35,295)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
					ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
15,791	439	9,982	6,516	29,330	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	(5)	(143)	(344)	(451)	ומקדמות מלקוחות
(817)	-	-	-	-	ירידה (עלייה) בנכס שיפוי
					ירידה בהפרשה לאחריות
					מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(3,176)	(10)	-	(3,173)	(685)	מיסים ששולמו, נטו
19,682	2,437	10,171	10,812	16,116	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(1)	-	-	(1)	(182)	רכישת רכוש קבוע
(22,052)	(4,129)	(1,883)	(22,553)	(2,268)	מתן הלוואות לבעלי קרקע
14,899	-	-	7,491	8,175	גביית הלוואות מבעלי קרקע
(13,723)	(5,111)	3,927	(7,326)	(21,660)	ירידה (עלייה) בביקדונות וחשבוניות ליווי פירעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
8,781	(456)	(30,463)	514	(35,361)	השקעה בעסקה משותפת
-	-	-	-	(4,000)	ריבית שהתקבלה
541	-	-	-	139	
(11,555)	(9,696)	(28,419)	(21,875)	(55,157)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

-	-	-	-	41,174	הנפקת מניות
-	-	-	-	2,849	הנפקת אופציות למניות
-	-	-	-	871	מימוש אופציות למניות
-	-	-	-	44,027	הנפקת אגרות חוב
(310)	(77)	(84)	(232)	(245)	התחייבות בגין חכירה
-	-	(12,000)	-	(12,000)	פירעון הלוואה מבעל שליטה
(6,469)	-	-	-	(14,277)	פירעון הלוואות מאחרים
25,482	5,970	1,297	25,482	4,897	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(20,399)	-	-	(12,991)	(8,039)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,500)	(68)	(5,231)	(388)	(12,200)	ריבית ששולמה
(3,196)	5,825	(16,018)	11,871	47,057	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
4,931	(1,434)	(34,266)	808	8,016	עלייה במזומנים
138	2,380	47,351	138	5,069	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
5,069	946	13,085	946	13,085	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	15,271	-	74,303	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 ומידיים), 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 ומידיים), 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 והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2021.

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

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

ט. לפרטים בדבר הסכם לחילוט ערבויות שנחתם בין החברה לבין מליבו בנייה אשר שימשה כקבלן מבצע של החברה בפרויקט הירקון תל אביב ראה ביאור 4י' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021.
- יא. לפרטים בדבר התחלת ביצוע של פרויקט רחל גבעתיים ראה ביאור 4יב' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021.
- יג. לפרטים בדבר חתימת החברה על תוספת להסכם עם צד ג' בקשר עם פרויקט קריית שחקים, ראה ביאור 4טז' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021.
- טו. לפרטים בדבר חתימת החברה על הסכם התקשרות עם צד ג' להקמת חברה משותפת לייזום תכנון והקמת פרויקט פינזי בינוי בשכונת נווה כפיר בתל אביב בהיקף של עד 345 יחידות דיור, ראה ביאור 4יח' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.
- טז. לפרטים בדבר פירעון מלוא הלוואות המממן המשני (באמצעות חברות בעלי השליטה) בחברה, ראה ביאור 4יט' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.
- יז. לפרטים בדבר רכישת זכויות השותפה בעסקה המשותפת קריית שחקים בע"מ, ראה ביאור 4כ' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.
- יח. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם ליווי להעמדת מימון לפרויקט הרצוג נתניה, ראה ביאור 4כא' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.
- יט. לפרטים בדבר בקשר לתביעה ובקשה לאשרה כייצוגית שהוגשה כנגד החברה, ראה ביאור 4כב' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.
- כ. לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה ראה ביאור 4כג' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 השלישי של שנת 2021 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

23 בנובמבר 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 השלישי 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.

23 בנובמבר 2021
תאריך

ניר בן דוד, סמנכ"ל כספים



פרק ד'

מכתב הסכמה

23 בנובמבר 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 החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי
מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים
שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד
של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו
באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים),
התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון