

דוח רבעוני

31 במרץ 2022



תוכן עניינים

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2022

חלק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2022

חלק ג'

הצהרות מנהלים

חלק ד'

מכתב הסכמה



פרק א'

**דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה
ליום 31 במרץ 2022**

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (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 2021 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2021, כפי שפורסם באתר המגנ"א ביום 30 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-038128) (להלן: "**הדוח התקופתי**"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2022 (להלן: "**הדוחות הכספיים ביניים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. כללי

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

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"מר אבי טוריסקי ומר יהודה ידידיה (להלן: "**בעלי השליטה**") המחזיקים, כל אחד, ב-5,000,000 מניות של החברה. למיטב ידיעת החברה, 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 מלאה של מר יהודה ידידיה (להלן בהתאמה: "**מר ידידיה**" ו-"**נופר-ירדן**"). למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה וקיים ביניהם הסכם בעלי מניות בעל מנגנונים סטנדרטים.

בינואר 2021 השלימה החברה הנפקה ורישום למסחר לראשונה של 3,833,280 מניות רגילות ו-1,277,760 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. 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 בסך של 12 ש"ח. יצוין כי יום המסחר האחרון בכתבי האופציה (סדרה 1) של החברה יחול ביום 27 ביוני 2022. במהלך תקופת הדוח מומשו כ-86 אלף יחידות כתבי אופציה (סדרה 1) למניות בתמורה לסך של כ-1,034 אלפי ש"ח. נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, מומשו סה"כ 102,203 כתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת של כ-1,226 אלפי ש"ח.

ביום 9 במרץ 2021 הנפיקה החברה לציבור סך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה כוללת ברוטו של 101,372 אלפי ש"ח. ביום 06 בינואר 2022 בצעה החברה הרחבה של אגרות החוב סדרה א' והודיעה על תוצאות הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מיום 5 בינואר 2022. בדוח ההצעה הוצעו לציבור עד 36,750,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה ב-36,750 יחידות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחיד, אשר לא יפחת מ-1,037 ש"ח. בהתאם לתנאי ההצעה, הוקצו 29,400 יחידות כאשר התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין הרחבת הסדרה כאמור הסתכמה לסך של 30,487 אלפי ש"ח.

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 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: "פיוני בינוי") ופרויקטים במסגרת 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 לתוכניתה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלני מפתח) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיר בפרויקט.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ואחריה

- 1.3.1. נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בקידום תכנון ובניה של 21 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 7 פרויקטים בהקמה הכוללים 584 יחידות דיור (מתוכן 409 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 2 פרויקטים בתכנון הכוללים 120 יחידות דיור (מתוכן 72 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) ו-12 עתודות קרקע הכוללות 1,159 יחידות דיור (מתוכן 854 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה).
- כמו כן החברה, באמצעות החזקה בחברה כלולה, יוזמת ומקימה פרויקט בשטח של 200 אלף מ"ר (עיקרי) למסחר ותעסוקה².
- במקביל, החברה, בעצמה ובאמצעות עסקאות משותפות, 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 31 במרץ 2022.

¹ לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.
² ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

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 31 במרץ 2022 ו- 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
מזומנים	80,972	28,937	23,381	הגידול במזומנים לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע מקבלת תמורת הנפקת אגרות החוב של החברה (סדרה א'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך של כ-30 מיליון ש"ח (ראה סעיף 1.1 לעיל) ומשחרור עודפים מפרויקט ברנדייס רעננה בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות על תזרימי המזומנים בדוחותיה הכספיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2022.
מזומן מוגבל	4,550	103,844	4,554	מורכב בעיקר משיק ביטחון בסך 3 מיליון ש"ח אשר ניתן במסגרת משא ומתן אותו מנהלת החברה מול צדדים שלישיים בקשר למקרקעין ביפו. ליום 31 במרץ 2021 המזומן המוגבל נבע מתמורת הנפקת אגרות החוב של החברה (סדרה א') אשר הועברה לחשבון נאמן מחזיקי אגרות החוב. במהלך שנת 2021 תמורת ההנפקה הועברה במלואה לחברה בהתאם להתקיימות התנאים כפי שנקבעו בשטר הנאמנות.
מזומנים בחשבונות ליווי	92,602	56,041	77,532	מזומנים בחשבונות ליווי נובעים מתקבולי רוכשים בפרויקטים בליווי. מזומנים אלו משמשים לביצוע תשלומים שוטפים בפרויקטים, לתשלומים לבעלי מקרקעין הקשורים עם הקבוצה בעסקאות תמורות ולשחרור עודפים מהפרויקטים עם קבלת אישור הבנקים המלווים.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	84,244	63,981	115,262	הקיטון לעומת 31 בדצמבר 2021 נובע מגביית תשלומים מרוכשי דירות ובפרט בפרויקט ברנדייס רעננה שחברה הבת החלה במסירתו במהלך תקופת הדיווח. בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות.
מלאי בניינים ודירות למכירה	220,274	187,439	225,459	השינוי לעומת תקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקבלת חזקה בקרקע (קבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע) בפרויקטים רחל גבעתיים והרצוג נתניה אשר הביאה לגידול במלאי לאור הכרה בשווי הקרקע אשר קוזז כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע וסיום פרויקט סירקין גבעתיים.
חייבים ויתרות חובה	12,298	18,232	12,497	השינוי לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע בעיקר מתשלום של כ-2.2 מיליון ש"ח בגין מקדמות מס לשנת 2022 לאור צפי לסיום פרויקטים ברנדייס רעננה, גני תקווה בניין 5 וגני תקווה בניין 6. עיקר הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע כתוצאה מקבלת סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין הסכם פשרה שנחתם בין החברה, נאמני מליבו בנייה והתאגיד הבנקאי בגין פרויקט הירקון 29 תל אביב (אשר הושלם ונמסר בשנת 2018) וכן מקיטון בסך של כ-3 מיליון ש"ח בסעיף עלויות להשגת חוזים עם לקוחות אשר מהווה עלויות שכ"ט בגין מכר הדירות, זאת לאור התקדמות הביצוע והפשרת עלויות אלה לדוחות על הרווח הכולל.
סה"כ נכסים שוטפים	494,940	458,474	458,685	כמפורט לעיל
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5,112	942	5,014	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהיוון עלויות שנבעו מהסכם עם צד שלישי. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים במאוחדים של החברה לשנת 2021.
הלוואה שניתנה לאחרים	15,000	-	15,000	בגין מתן הלוואה לשותפה בקשר לעסקה משותפת של החברה במתחם הסביון בית שמש בסך של כ-15 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדיווח הודיעה החברה לשותפה על מימוש זכותה של החברה להמרת ההלוואה ב-50% מזכויות הפרויקט. מימוש הזכות להמרה מותנה בקיום תנאים מתלים.
מיסים נדחים	833	1,152	245	ללא שינוי מהותי
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	11,113	8,119	6,615	הגידול לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע בעיקר מתשלום אגרות והיטלים בפרויקט הגדוד העברי 20-22 בסך של כ-2 מיליון ש"ח וכן תשלום בסך של 1.5 מיליון ש"ח לשותפה בפרויקט בנימינה בגין חלקה של החברה בהוצאות הפרויקט שהוצאו עד למועד ההתקשרות בין הצדדים (בהתאם לשיעור החזקה בזכויות הפרויקט).

הסעיף	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
נכס שיפוי	90	-	98	ללא שינוי מהותי
נכס זכות שימוש	1,658	286	1,724	ללא שינוי מהותי
רכוש קבוע, נטו	365	843	428	ללא שינוי מהותי
סה"כ נכסים לא שוטפים	34,171	11,342	29,124	כמפורט לעיל
אשראי מתאגידים בנקאיים	20,410	39,760	26,217	עיקר הקטון לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע מפירעון אשראי שוטף בחשבונות הליווי בפרויקטים גני תקווה בנין 5 וברנדייס רעננה, זאת בהתאם לצרכי הפרויקטים ולאור גביית תקבולים מרוכשי דירות. הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מתשלום של כ-15 מיליון שבצעה החברה לחשבון פרויקט ברנדייס רעננה לצורך כיסוי אשראי פרויקטלי והקטנת הוצאות המימון בפרויקט (מהווה עודף הון עצמי אשר ניתן למשיכה על ידי החברה בכל עת).
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	92,126	46,514	68,993	בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב מוצגות בהתאם למחזור התפעולי של החברה (3 שנים). הגידול לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב של החברה (סדרה א') בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 לעיל וכן סעיף 6 לדוח דירקטוריון זה.
הלוואות שהתקבלו מאחרים	-	23,091	-	במהלך שנת 2021 פרעה החברה את מלוא הלוואות המממנים המשניים אשר הועמדו לצורך השלמת ההון העצמי בפרויקטים של החברה.
הלוואות מבעלי שליטה	-	15,043	-	בחודש ספטמבר 2021 פרעה החברה את מלוא הלוואות המממן המשני בפרויקט גני תקווה בנין 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).
התחייבויות לבעלי מקרקעין	155,140	144,841	180,539	עיקר הקיטון לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע של החברה - מתשלומים לבעלי מקרקעין הקשורים עם החברה בעסקאות תמורות וכן מקיטון בהתחייבות שירותי בניה לבעלי מקרקעין כתוצאה מהתקדמות הביצוע בסך כולל של כ-33 מיליון ש"ח אשר קוּזוּ בחלקו כתוצאה מקבלת חזקה במקרקעין בפרויקט ביירון 13 תל אביב ובהתאמה בהתחייבות לבעלי מקרקעין בגין שירותי הבנייה בסך של כ-7 מיליון ש"ח. הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע כתוצאה מקבלת חזקה במקרקעין בפרויקטים הרצוג נתניה וביירון 13 תל אביב ובהתאמה להכרה בהתחייבות לבעלי המקרקעין בסך של כ-102 מיליון ש"ח. גידול זה קוּזוּ בחלקו כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע של החברה - מתשלומים לבעלי מקרקעין הקשורים עם החברה בעסקאות תמורות וכן מקיטון בהתחייבות שירותי בניה לבעלי מקרקעין כתוצאה מהתקדמות הביצוע בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	16,403	18,704	17,185	ללא שינוי מהותי
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות זכאים ויתרות זכות	74,090	45,273	57,037	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות.
מסים לשלם	28,515	5,895	8,832	עיקר הגידול לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע בעיקר מהכרה בהוצאות לשלם בסך של כ-18 מיליון ש"ח אשר עיקרם בפרויקטים בליווי של החברה בגין עבודות קבלני הביצוע ואחרים שבוצעו בחודש מרץ 2022 בסך של כ-16 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	394,135	339,559	359,105	הגידול בהפרשת המס נבע בעיקר מהוצאות מיסים שוטפים לשלם בגין פרויקט ברנדייס רעננה אשר בגינו התקבל טופס גמר במהלך תקופת הדיווח ובהתאם לכך הופשרו רווחי הפרויקט אשר נדחו (בהתאם להוראות סעיפים 8א' ו-18 ד' לפקודת מס הכנסה).
אגרות חוב	29,411	53,525	22,249	בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב. הגידול לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב של החברה (סדרה א') בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב לעיל, וכן סעיפים 1.1 ו-6 לדוח דירקטוריון זה. יתרת סכום ההנפקה מוצגת בסעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב לעיל.
הפרשה לאחריות	382	700	462	ללא שינוי מהותי

הסעיף	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
התחייבות בגין חכירה	1,343	18	1,422	ללא שינוי מהותי
התחייבויות מיסים נדחים	1,260	2,299	7,726	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נבע בעיקר מהפשרת רווחי פרויקט ברנדייס רעננה בדוח ההתאמה למס, זאת לאור קבלת טופס אכלוס במהלך תקופת הדווח (בהתאם להוראות סעיפים 8'א ו-18 ד' לפקודת מס הכנסה). לאור זאת, הוצאות המס בגין רווחי הפרויקט משתקפים במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסעיף מיסים לשלם.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	32,396	56,542	31,859	כמפורט לעיל

2.2. תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 ו-2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2021	2022	
הכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. הגידול בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה בהכנסה בפרויקט הרצוג נתניה בסך של כ-17 מיליון ש"ח אשר בתקופת הדיווח החלה הכרה בהכנסה לראשונה מהפרויקט, מפרויקט רחל גבעתיים בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר הכרה בהכנסה בפרויקט זה החלה במהלך הרבעון השני לשנת 2021 וכן בפרויקטים השוטפים בביצוע של החברה גני תקווה בנין 5, בנין 6 ובנין 12 שהכרה בהכנסה בגינם עלתה בכ-11 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מקצב ההתקדמות בפרויקטים. גידול זה קוּוַז בחלקו כתוצאה מקיטון בהכרה בהכנסה בפרויקט ברנדייס רעננה בסך של כ-20 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, זאת כתוצאה מקיטון יחסי בהתקדמות הפרויקט אשר הגיעו לסיום במהלך תקופת הדיווח. הכנסות ממכירת דירות כוללות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה בגין בעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.	359,175	74,539	93,723	הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.	(285,208)	(58,414)	73,179	עלות מכירת דירות
	73,967	16,125	20,544	רווח גולמי
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 IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.	(6,607)	(1,564)	(1,789)	הוצאות מכירה ושיווק
סעיף ההנהלה והכלליות מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.	(16,082)	(3,207)	(4,917)	הוצאות הנהלה וכלליות

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2021	2022	
ללא שינוי מהותי ביחס לתקופת ההשוואה.	43	12	28	חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ההוצאות האחרות של החברה במהלך תקופת הדיווח נבעו בעיקר ממחיקת נכס חייבים בגין שירותי בניה בסך 1 מיליון ש"ח וכן בהפרשה להוצאות משפטיות בסך 600 אלפי ש"ח, זאת לאור הסכם פשרה שנחתם בין החברה הבת לבעלי קרקע בגין פרויקט הירקון אשר הושלם ונמסר בשנת 2018.	(1,184)	(1,510)	2,287	(הכנסות) הוצאות אחרות, נטו
	52,419	12,852	11,523	רווח תפעולי
ללא שינוי מהותי ביחס לתקופת ההשוואה.	16,463	5,348	4,356	הוצאות מימון
ללא שינוי מהותי ביחס לתקופת ההשוואה.	(413)	(134)	(101)	הכנסות מימון
	36,369	7,638	7,268	רווח לפני מס
	7,946	1,311	1,725	הוצאות מיסים על הכנסה
	28,423	6,327	5,543	רווח נקי וכולל

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 במרץ 2022 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-81 מיליון ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופות שהסתיימו בימים 31 במרץ 2022 ו- 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2021	2022	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה נובע בעיקר מירידה ביתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות ועליה ביתרת מקדמות מלקוחות בסך של כ-60 מיליון ש"ח, זאת לאור תקבולים מרוכשי דירות ביחס להכרה בהכנסה מהפרויקטים אשר קוזז בחלקו מירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין בסך של כ-34 מיליון ש"ח.	(6,682)	(10,900)	44,626	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים שנבע (שימש) לפעילות השקעה נובע בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי בפרויקט בביצוע של החברה ומהתנועה בהלוואות לבעלי קרקע, נטו. בתקופת הדיווח חלה עליה ביתרת חשבונות הליווי של החברה בסך של כ-23 מיליון ש"ח, זאת ביחס לירידה של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2021 חלה עליה של כ-21 מיליון ש"ח בחשבונות הליווי של החברה וכן העמידה החברה הלוואה לשותפה במתחם הסביון בית שמש בסך של כ-15 מיליון ש"ח. אלה קוזזו בחלקם מגביית הלוואות מבעלי קרקע בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	(34,758)	7,083	(22,993)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה
מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מקבלת תמורת הנפקת אגרות החוב של החברה (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה בסך של כ-30 מיליון ש"ח ומקבלת אשראי שוטף בחשבונות הליווי של החברה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.	59,515	27,268	35,958	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	23,381	28,937	80,972	יתרת מזומנים לסוף התקופה

טרם הנפקת מניות החברה וגיוס אגרות החוב (סדרה א'), 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 ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן בהעמדת ההון 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 הבניה, 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 31 במרץ 2022 (אלפי ש"ח):

23,314	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
16,794	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
99,753	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
80,560	היקף ממוצע חלויות שוטפות של אגרות חוב

3. היבטי ממשל תאגידי

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.

4. עדכון בדבר רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים בביצוע ליום 31.03.22³

פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצת התקדמות הנדסי	שיעור מכירות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ₪)	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ₪)
ברנדייס, רעננה	פינוי בינוי	Q2 2022	99%	100%	136	83	2,283	33,129
גני תקווה בניין 6	קומבינציה +תמורות	Q3 2022	97%	100%	66	48	2,385	9,329
גני תקווה בניין 5	קומבינציה +תמורות	Q3 2022	83%	100%	74	66	5,281	14,012
גני תקווה בניין 12	קומבינציה +תמורות	Q1 2023	67%	95%	34	20	4,581	10,706
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	Q1 2023	22%	100%	56	32	18,427	30,634
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q2 2025	5%	31%	206	157	94,132	116,139
סה"כ					572	406	127,089	213,949

³ ליום 31 במרץ 2022, ללא הכנסות בגין שווי שירותי הבנייה לבעלי הקרקע

5. עדכון בדבר פרויקטים אשר זכויות החברה לקבלת עודפים מהם משמשים כבטוחה לבעלי

אגרות החוב (סדרה א') של החברה

5.1. פרויקט גני תקווה בנין 5

5.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
2,902	62,844	65,064	65,266	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁴	עלויות שהושקעו
7,398	9,260	10,981	11,026	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	15,712	42,587	49,971	עלויות מצטברות בגין בניה	
787	1,475	2,274	3,484	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
11,087	89,290	120,096	129,747	סה"כ עלות מצטברת	
11,087	89,290	120,096	129,747	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
648	455	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁵	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,381	2,351	1,504	1,575	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
60,345	46,701	22,040	14,985	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,313	1,710	821	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
72,687	51,218	24,364	16,504	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
0%	31.3%	68.7%	79%	שיעור השלמה כספי (%)	
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.

5.1.2. שיווק הפרויקט⁶

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
38	26	2	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,920	3,458	246	-	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	19.2	18.1	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
38	64	66	66	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,920	8,378	8,624	8,624	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	18.1	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	162,856	163,476	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
88,317	153,196	162,856	163,476	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
58%	97%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	2	סיום שיווק	סיום שיווק	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,704	246	סיום שיווק	סיום שיווק	יחידות דיור (מ"ר)	
162	316	סיום שיווק	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.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

⁶הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 66 יחידות הדיור לשיווק לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין

5.1.3. אומדן רווחיות גולמית מהפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	
161,107	166,027	171,378	171,998	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ⁷
135,591	140,508	145,270	146,251	עלויות פרויקט צפויות ⁸
25,516	25,519	26,108	25,747	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
(9,930)	(9,677)	(9,138)	(8,964)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
15,586	15,843	16,970	16,783	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	7,821	17,965	20,466	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
25,516	17,698	8,142	5,281	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16%	15%	15%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18.0	18.1	18.2	18.2	מגורים
-	-	-	-	מסחרי
-	-	-	-	משרדים
-	-	-	-	אחר

5.1.4. יתרת העודפים מהפרויקט

העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2022 מסתכמת לסך של כ- 14,012 אלפי ש"ח.

⁷ הכנסות צפויות מ- 66 יחידות הדיור לשיווק (ואשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין) ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

⁸ לרבות תשלומים בהם מחויבת החברה בהתאם להסכם התמורות וכן בגין שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

5.2. פרויקט גני תקווה בניין 12

5.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
-	15,703	16,811	16,811	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁹	עלויות שהושקעו
301	4,296	4,843	5,260	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	337	13,062	18,828	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	174	1,106	1,747	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
301	20,511	35,823	42,645	סה"כ עלות מצטברת	
301	20,511	35,823	42,645	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
15,985	153	201	215	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,931	1,889	1,593	980	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,862	28,996	17,719	12,212	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,138	982	446	90	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
52,916	32,019	19,959	13,497	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	4.5%	44%	62%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q1 2023	Q1 2023	Q1 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

⁹ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה.
¹⁰ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה.

5.2.2. שיווק הפרויקט¹¹

2020	2021	רבעון 1 2022		
15	5	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,090	634	-	יחידות דיור (מ"ר)	
18.6	17.9	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15	19	19	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹² :
2,090	2,586	2,586	יחידות דיור (מ"ר)	
18.6	18.5	18.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
48,552	51,711	51,992	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
38,878	49,463	49,744	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
77%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
5	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ¹³ :
634	138	138	יחידות דיור (מ"ר)	
32	259	309	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	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
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 שנת 2021

¹³ כולל ביטול חוזה שבוצע במהלך שנת 2021

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

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
62,786	64,127	67,286	67,567	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁴	
53,217	52,417	55,781	56,142	עלויות פרויקט צפויות ¹⁵	
9,569	11,710	11,505	11,425	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(2,548)	(3,816)	(3,309)	(3,264)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)	
7,021	7,894	8,196	8,161	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	459	4,817	6,844	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
7,021	11,251	6,688	4,581	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
15%	18%	17%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
17.5	18	18	18	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	-	מסחרי	
-	-	-	-	משרדים	
-	-	-	-	אחר	

5.2.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2022 צפויה להסתכם לסך של 10,706 אלפי ש"ח.

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

5.3. פרויקט רחל, גבעתיים

5.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
-	-	39,713	39,713	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹⁶	עלויות שהושקעו
898	1,195	9,318	9,555	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	3,774	8,437	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	1,491	2,359	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
898	1,195	54,296	60,064	סה"כ עלות מצטברת	
898	1,195	54,296	60,064	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
30,487	47,050	2,178	2,304	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,479	8,182	3,780	3,278	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
44,862	44,862	41,705	37,678	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,059	2,059	1,036	1,592	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
85,886	102,153	48,699	44,853	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	17%	27%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q1 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

¹⁶ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
¹⁷ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

5.3.2. שיווק הפרויקט¹⁸

2020	2021	רבעון 1 2022		
9	22	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
906	2,266	70	יחידות דיור (מ"ר)	
27.5	28.9	31.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9	31	32	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
906	3,172	3,242	יחידות דיור (מ"ר)	
27.5	28.5	28.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
87,248	95,203	96,357	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
24,897	90,397	96,357	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
28%	97%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
23	1	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
2,336	70	-	יחידות דיור (מ"ר)	
0.5	775	ל.ר.	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.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

¹⁸ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 32 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.

5.3.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	2021	רבעון 1 2022		
125,019	129,008	130,162	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁹	
103,347	102,995	104,917	עלויות פרויקט צפויות ²⁰	
21,672	26,013	25,245	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(6,350)	(6,443)	(5,429)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
15,322	19,570	19,816	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	4,509	6,818	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
21,672	21,504	18,427	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
17%	20%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
27	28.5	28.6	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

5.3.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2022 צפויה להסתכם לסך של 30,634 אלפי ש"ח.

¹⁹ הכנסות צפויות מ- 32 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה לרבות שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
²⁰ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

5.4. פרויקט הרצוג, נתניה

5.4.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
971	1,187	102,481	107,075	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
973	2,014	40,016	40,775	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	9,037	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	357	1,314	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
1,944	3,201	142,855	158,301	סה"כ עלות מצטברת	
1,944	3,201	142,855	158,301	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
81,114	80,898	5,437	916	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²¹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
39,164	38,123	14,025	13,460	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
194,900	194,900	206,151	203,096	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
9,441	9,441	8,517	7,250	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
324,619	323,362	234,130	224,722	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	2.4%	8.6%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	מועד השלמת בניה צפוי	

²¹ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

2021	רבעון 1 2022		
39	10	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,115	1,136	יחידות דיור (מ"ר)	
20.6	20.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
39	49	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,115	5,251	יחידות דיור (מ"ר)	
20.6	20.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
373,621	379,978	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
85,344	113,098	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
25%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
118	108	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
13,820	12,709	יחידות דיור (מ"ר)	
10.30	12.46	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
ל"ר	57	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל"ר	20	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

²² הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 157 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי הפינוי בינוי

5.4.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	2021	רבעון 1 2022		
415,202	475,797	482,089	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ²³	
320,796	376,985	383,024	עלויות פרויקט צפויות ²⁴	
94,407	98,812	99,065	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(25,015)	(24,182)	(26,426)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
69,392	74,630	72,639	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	-	4,933	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	
94,407	98,812	94,132	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	
23%	21%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
20	22	20.6	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

5.4.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2022 צפויה להסתכם לסך של 116,139 אלפי ש"ח.

²³ הכנסות צפויות מ-157 יחידות הדיור לשיווק היוזם ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבנייה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם וכן תקבולים בגין שירותי הבנייה לחלקה הנוספת.

²⁴ לרבות עלויות בגין שווי שירותי הבנייה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

6. עדכון בדבר פרויקטים מהותיים מאוד

6.1. פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה

6.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
441	635	852	2,284	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
441	635	852	2,284	סה"כ עלות מצטברת	
441	635	852	2,284	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
38,837	38,837	38,837	38,837	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁵	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,261	8,067	7,850	5,878	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
53,392	53,392	53,392	53,392	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,180	2,180	2,180	2,180	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
102,670	102,476	102,259	100,287	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q3 2023	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2024	מועד השלמת בניה צפוי	

²⁵ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

2021	רבעון 1 2022		
5	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
597	438	יחידות דיור (מ"ר)	
22	23	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5	9	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
597	1,035	יחידות דיור (מ"ר)	
22	22	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
102,120	102,120	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
12,984	22,630	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
14%	25%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31	27	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,610	3,172	יחידות דיור (מ"ר)	
לי"ר	לי"ר	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
4	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
21	24	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

²⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 36 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.

6.1.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2021	רבעון 1 2022		
138,793	138,793	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ²⁷	
103,111	103,111	עלויות פרויקט צפויות ²⁸	
35,682	35,682	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
15,961	15,961	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
19,722	19,722	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
35,682	35,682	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
35%	35%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
24	24	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

²⁷ הכנסות צפויות מ- 36 יחידות הדירור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם
²⁸ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

6.2. פרויקט הגדוד העברי 20-22, רעננה

6.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022		
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
231	506	699	2,824	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
231	506	699	2,824	סה"כ עלות מצטברת	
231	506	699	2,824	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
38,814	38,814	38,814	38,814	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,112	7,837	7,644	5,496	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
53,482	53,482	53,482	53,482	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,017	2,017	2,017	2,017	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
102,425	102,150	101,957	99,809	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q3 2023	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2024	מועד השלמת בניה צפוי	

²⁹ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

2021	רבעון 1 2022		
2	16	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
109	1,839	יחידות דיור (מ"ר)	
20.6	25.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2	18	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
109	2,057	יחידות דיור (מ"ר)	
20.6	25.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
100,100	100,100	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
4,493	52,482	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
6%	50%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
34	18	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,933	2,094	יחידות דיור (מ"ר)	
ל"ר	ל"ר	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
16	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
26	25	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

³⁰ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 36 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.

6.2.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2021	רבעון 1 2022	
136,773	136,773	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ³¹
102,656	102,656	עלויות פרויקט צפויות ³²
34,117	34,117	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
15,841	15,841	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
18,275	18,275	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
34,117	34,117	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
34%	34%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
24	24	מגורים
-	-	מסחרי
-	-	משרדים
-	-	אחר

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

³¹ הכנסות צפויות מ- 36 יחידות הדיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם
³² כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

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

7.1. 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	6/1/2022
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (באלפי ש"ח)	121,537
שווי נקוב ליום 31.03.2022 (באלפי ש"ח)	121,537
שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2022 (באלפי ש"ח)	ל"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.2022 (באלפי ש"ח)	1,292
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2022 (באלפי ש"ח)	121,537
שווי בורסאי ליום 31.03.2022 (באלפי ש"ח)	125,481
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.49%
מועדי תשלום הקרן	שבעה (7) תשלומים לא שווים: 1. ביום 31 בדצמבר 2021 פרעה החברה 9% מקרן אגרות החוב 2. ביום 31 בדצמבר 2022 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב 3. ביום 30 ביוני 2023 תפרע החברה 18% מקרן אגרות החוב 4. ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב 5. ביום 30 ביוני 2024 תפרע החברה 17% מקרן אגרות החוב 6. ביום 31 בדצמבר 2024 תפרע החברה 14% מקרן אגרות החוב 7. ביום 30 ביוני 2025 תפרע החברה 22% מקרן אגרות החוב
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב, תשולם ב-9 בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 30 ביוני 2025, בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט לעיל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות ביצוע פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב, בעילות אשר נקבעו בשטר הנאמנות, ראו סעיף 6.6.9 לשטר הנאמנות של החברה.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת נאמנות
	שם האחראי על סדרת אגרות החוב
	דרכי התקשרות
	כתובת למשלוח מסמכים
החברה המדרגת	
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	
דירוג האג"ח ליום 31.12.2021	
היסטוריית דירוג	
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?	
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?	

7.2. 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 31 במרץ 2022 לחברה אמצעים נזילים בסך של כ-81 מיליון ש"ח 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 טורסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 31 במאי 2022.



פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים

ומידע כספי נפרד

ליום 31 במרץ 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות כספיים 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 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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, 31 במאי 2022

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים:

23,381	28,937	80,972	מזומנים
4,554	103,844	4,550	מזומן מוגבל
77,532	56,041	92,602	מזומנים בחשבונות ליווי
115,262	63,981	84,244	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
225,459	187,439	220,274	מלאי בניינים ודירות למכירה
12,497	18,232	12,298	חייבים ויתרות חובה
458,685	458,474	494,940	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,014	942	5,112	השקעה בעסקה משותפת
15,000	-	15,000	הלוואה שניתנה לאחרים
245	1,152	833	מיסים נדחים
6,615	8,119	11,113	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
98	-	90	נכס שיפוי
1,724	286	1,658	נכס זכות שימוש
428	843	365	רכוש קבוע, נטו
29,124	11,342	34,171	סה"כ נכסים לא שוטפים

487,809	469,816	529,111
----------------	----------------	----------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

26,217	39,760	20,410	אשראי מתאגידים בנקאיים
68,993	46,514	92,126	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	23,091	-	הלוואות שהתקבלו מאחרים
-	15,043	-	הלוואות מבעלי שליטה
180,539	144,841	155,140	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,185	18,704	16,403	ספקים ונותני שירותים
57,037	45,273	74,090	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
8,832	5,895	28,515	זכאים ויתרות זכות
302	438	7,451	מיסים לשלם
359,105	339,559	394,135	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

22,249	53,525	29,411	אגרות חוב
462	700	382	הפרשה לאחריות
1,422	18	1,343	התחייבות בגין חכירה
7,726	2,299	1,260	התחייבויות מיסים נדחים
31,859	56,542	32,396	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון עצמי

96,845	73,715	102,580
487,809	469,816	529,111

31 במאי 2022

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.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
359,175	74,539	93,723	הכנסות ממכירות דירות
285,208	58,414	73,179	עלות מכירת דירות
73,967	16,125	20,544	רווח גולמי
16,082	3,207	4,917	הוצאות הנהלה וכלליות
6,607	1,564	1,789	הוצאות מכירה ושיווק
(1,184)	(1,510)	2,287	(הכנסות) הוצאות אחרות, נטו
43	12	28	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת
52,419	12,852	11,523	רווח תפעולי
16,463	5,348	4,356	הוצאות מימון
(413)	(134)	(101)	הכנסות מימון
36,369	7,638	7,268	רווח לפני מיסים על הכנסה
7,946	1,311	1,725	מיסים על הכנסה
28,423	6,327	5,543	סך הכל רווח נקי וכולל
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:			
2.06	0.58	0.40	רווח נקי בסיסי
1.90	0.57	0.37	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר):

הון מניות	פרמיה	כתבי אופציה	עודפים	סך הכל	
אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)	13,919	37,835	2,657	42,434	96,845
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:					
הנפקת מניות	-	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציה למניות	16	212	(36)	-	192
רווח כולל לתקופה	-	-	-	5,543	5,543
יתרה ליום 31 במרץ 2022	13,935	38,047	2,621	47,977	102,580

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר):

הון מניות	פרמיה	כתבי אופציה	עודפים	סך הכל
אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)	10,000	-	14,011	24,011
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021:				
הנפקת מניות	3,833	36,695	-	40,528
הנפקת כתבי אופציה	-	-	2,849	2,849
רווח כולל לתקופה	-	-	6,327	6,327
יתרה ליום 31 במרץ 2021	13,833	36,695	20,338	73,715

(*) 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	כתבי אופציה	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח					
24,011	14,011	-	-	10,000	יתרה ליום 1 בינואר 2021
שינויים במהלך שנת 2021:					
43,377	-	2,849	36,695	3,833	הנפקת מניות
1,034	-	(192)	1,140	86	מימוש כתבי אופציה למניות
28,423	28,423	-	-	-	רווח כולל לתקופה
96,845	42,434	2,657	37,835	13,919	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
28,423	6,327	5,543	רווח לתקופה
			התאמות:
800	94	132	פחת והפחתות
7,946	1,311	1,725	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
43	12	28	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
16,050	5,214	4,254	הוצאות מימון, נטו
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(68,961)	(17,682)	31,017	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
6,524	388	1,017	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
75,592	11,055	7,018	ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה
2,552	4,072	(782)	ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
(89,158)	(20,476)	(34,364)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
15,314	(379)	31,765	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
(564)	(153)	(120)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
			ירידה בהפרשה לאחריות
			מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(1,423)	(683)	(2,607)	מיסים ששולמו, נטו
(6,862)	(10,900)	44,626	מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(193)	(100)	(2)	רכישת רכוש קבוע
(2,642)	-	-	מתן הלוואות לבעלי קרקע
(15,000)	-	-	מתן הלוואות לאחרים
8,387	5,647	90	גביית הלוואות מבעלי קרקע
(21,451)	1,409	(23,050)	ירידה (עלייה) במזומן מוגבל ובחשבוניות ליווי
-	-	-	פירעון הלוואה לעסקה משותפת
(4,000)	-	(31)	השקעה בעסקה משותפת
141	127	-	ריבית שהתקבלה
(34,758)	7,083	(22,993)	מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
40,528	41,174	-	הנפקת מניות
2,849	2,849	-	הנפקת כתבי אופציה
1,034	-	192	מימוש כתבי אופציה למניות
100,011	-	30,276	הנפקת אגרות חוב
(9,123)	-	-	פירעון אגרות חוב
(331)	(77)	(85)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(12,000)	-	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
(21,597)	(10,331)	-	פירעון הלוואה מאחרים
21,482	2,700	5,800	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(37,829)	(5,647)	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(25,509)	(3,400)	(225)	ריבית ששולמה
59,515	27,268	35,958	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
17,895	23,451	57,591	עלייה במזומנים
5,486	5,486	23,381	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
23,381	28,937	80,972	יתרת מזומנים לסוף התקופה
			(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
1,636	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	100,842	-	הנפקת אגרות חוב כנגד מזומן מוגבל
139,817	37,771	7,486	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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

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 נמדדים בשווי הוגן. פרט למפורט בטבלה הבאה הקבוצה סבורה כי ערכם של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2021		ליום 31 במרץ, 2021		ליום 31 במרץ, 2022	
שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים
אלפי ₪					
95,431	91,242	102,325	100,039	125,481	121,537

אגרות חוב – סדרה א'

* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 06 בינואר 2022 הודיעה החברה על תוצאות הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה מיום 5 בינואר 2022, על פי תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 בנובמבר 2020 נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 ותיקון לו מיום 28 בדצמבר 2020 (להלן: "דוח ההצעה"). בדוח ההצעה הוצעו לציבור עד 36,750,000 אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה, ב-36,750 יחידות, בדרך של מכרז על מחיר היחיד, אשר לא יפחת מ-1,037 ש"ח. בהתאם לתנאי ההצעה, הוקצו 29,400 יחידות כאשר התמורה הכוללת ברוטו שקבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של 30,487 אלפי ש"ח.

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").

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

- (א) ביום 31 בדצמבר 2021 פרעה החברה 9% מקרן אגרות החוב;
- (ב) ביום 31 בדצמבר 2022 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב;
- (ג) ביום 30 ביוני 2023 תפרע החברה 18% מקרן אגרות החוב;
- (ד) ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב;
- (ה) ביום 30 ביוני 2024 תפרע החברה 17% מקרן אגרות החוב;
- (ו) ביום 31 בדצמבר 2024 תפרע החברה 14% מקרן אגרות החוב;
- (ז) ביום 30 ביוני 2025 תפרע החברה 22% מקרן אגרות החוב.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

הבטחת אגרות החוב

להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה כי תיצור ו/או תרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

1. 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.

לתאריך הדוח רשמה החברה את השעבוד כאמור.

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 ולתאריך הדוח רשמה את השעבוד כאמור בקשר לפרויקטים גני תקווה בניין 5, גני תקווה בניין 12 ורחל גבעתיים ופועלת להשלמת הרישום לפרויקט הרצוג נתניה.

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 שעבדים 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 (כהגדרתם לעיל) (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.

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 31 במרץ 2022, 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 שערור) 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.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. בחודש יולי 2021 החלה החברה בהחתמת הסכם התקשרות בעסקת קומבינציה במקרקעין הידועים כחלקות 1 עד 3 בגוש 8016, רחוב הבנים באבן יהודה. במהלך תקופת הדיווח ואחריה החתימה החברה כ-65% מבעלי הזכויות במקרקעין. על המקרקעין חלה תכנית מאושרת להקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 155 יח"ד (בהנחת 100% חתימות של בעלי הזכויות במקרקעין). יודגש כי נכון למועד זה, על פי הוראות התכנית החלה על המקרקעין, ניתן להפיק היתרי בניה במקרקעין ל-60% מכלל היחידות (היינו 93 יח"ד) (להלן: "שלב א'") כאשר מספר בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הקמת שלב א' (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו במלואם על הסכם ההתקשרות כאמור.

ג. בתום חודש מרץ 2022 התקבלה תעודת גמר לפרויקט ברנדייס רעננה והחברה החלה במסירת הדירות לרוכשים ולבעלי המקרקעין. החברה צופה כי תשלים את מסירת הדירות בפרויקט עד תום הרבעון השני לשנת 2022.

ד. ביום 30 במרץ 2022 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הבעלים"), בהסכם אופציה להתקשרות עם הבעלים בעסקת קומבינציה לפי שיעור קומבינציה של כ-43% מהזכויות לבעלים וכ-57% מהזכויות לחברה, ביחס למקרקעין הנמצאים ביפו והידועים כחלקה 55 בגוש 7043 בשטח של 2,875 מ"ר (להלן: "המקרקעין" או "המגרש"), אשר הבעלים זכאים להירשם כבעלי מלוא זכויות החכירה בהם, מכוח הסכמי חכירה מהוונת בינם לבין המחכירה (להלן: "המחכירה"). יצוין כי, זכויות החכירה של 558 מ"ר מתוך המקרקעין שייכות, נכון למועד דיווח זה, לבעלים אחרים (להלן לפי העניין: "הבעלים האחרים" ו-"מקרקעי הבעלים האחרים") כאשר מקרקעי הבעלים האחרים ירכשו על ידי הבעלים, כתנאי במסגרת העסקה.

נכון למצב התכנוני הקיים, זכויות הבניה במקרקעין מאפשרות הקמה של כ-3,400 מ"ר מגורים או משרדים וכן כ-880 מ"ר מסחר, כאשר בכוונת החברה לפעול לאישור תב"ע חדשה בהתאם או בהיקף העולה על הוראות תכנית מתאר תא/5000. ככל ולא תאושר תב"ע חדשה עד חלוף 3 שנים ממועד חתימת הסכם האופציה כמפורט להלן, תחל החברה לפעול לקידום היתר בניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות במועד החלטת החברה. בהתאם לאומדני החברה ולהוראות תא/5000, פועלת החברה להקמת פרויקט בהיקף של כ-70 יח"ד וכן כ-2,320 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר ומלונאות (להלן: "הפרויקט").

בד בבד עם חתימת הסכם האופציה, התקשרה החברה עם הבעלים בהסכם הלואה, שמטרתו העיקרית הינה סילוק כל החובות, השעבודים והעיקולים המוטלים על הבעלים ועל זכויות הבעלים במקרקעין באמצעות כונס הנכסים שמונה ביחס למקרקעין (להלן: "כונס הנכסים") וכן מימון רכישת זכויות הבעלים האחרים, כך שהמקרקעין, במלואם, יירשמו על שם הבעלים כשזכויות הבעלים בהם נקיות וחופשיות למעט משכנתא מדרגה ראשונה אשר תרשם לטובת החברה.

הסכם ההלוואה

1. ההלוואה בסך של 65 מיליון ₪ (להלן: "קרן ההלוואה") תועמד לחשבון כונס הנכסים בתוך 2 ימי עסקים מחתימת הסכם ההלוואה והסכם האופציה ואישור בנק הפועלים, כנושה מרכזי במקרקעין, לבקשה שתוגש לבית המשפט, במסגרתה יידרש בית המשפט לאשר לכונס הנכסים לסלק את כל החובות והשעבודים המוטלים על הבעלים ועל זכויות הבעלים במקרקעין ולרשום משכנתא מדרגה ראשונה לחברה על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין (להלן: "הבקשה"). קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.5%.
2. השימוש בהלוואה יעשה בכפוף לתנאים המתלים שלהלן, כאשר המועד להתרחשותם יהיה בתוך 30 ימים ממועד קבלת אישור בנק הפועלים, כאמור.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

עיקרי התנאים המתלים להעמדת ההלוואה :

- (1) יתקבל אישור ביהמ"ש לבקשה כהגדרתה לעיל.
- (2) קבלת מכתבי כוונות מכל נושי הבעלים והמקרקעין לפיהם, בכפוף לתשלום סכום חלוט (בין היתר על בסיסו, נקבעה גובה ההלוואה), תוסר ההערה/העיקול הרשומים לטובתם.
- (3) ייחתם הסכם בין הלווה לבין בעל השליטה בבעלים (להלן: "בעל השליטה"), אשר הינו דייר מוגן במקרקעין, להסדרת פינוי המקרקעין וכן ויתור על זכויותיו כדייר מוגן במקרקעין.
- (4) תירשמן לטובת החברה: הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, שעבוד הזכויות החוזיות של הבעלים במקרקעין, ותינתן ערבות אישית של בעל השליטה.
- (5) הבעלים האחרים יצורפו לבקשה ויתחייבו לחתום על הסכם מכר, במועד המפורט בבקשה, לרכישת מלוא זכויותיהם במקרקעי הבעלים האחרים על ידי הבעלים. יצוין כי רכישת הזכויות כאמור על ידי הבעלים תבוצע באמצעות כספי ההלוואה.
- (6) יתקבלו שוברי היטל השבחה ביחס למקרקעין.
- (7) החברה תהא רשאית לוותר על כל אחד מהתנאים המתלים ו/או להאריך את המועד לקיום התנאים המתלים בעד 180 יום במצטבר.

לאחר תאריך המאזן העבירה החברה את סכום קרן ההלוואה לחשבון כונס הנכסים אשר יפעל לפי סדר הפעולות המפורט להלן:

- (1) יעשה שימוש בקרן ההלוואה לפירעון כלל החובות, העיקולים והשעבודים.
- (2) ייחתם הסכם לרכישת מקרקעי הבעלים האחרים על ידי הבעלים, וישלם את מלוא תמורת מקרקעי הבעלים האחרים.
- (3) יפרע את החובות הנותרים בהליך חדל"פ שנפתחו כנגד בעל השליטה.
- (4) ירשום את זכויות החכירה במלוא המקרקעין כשהם נקיות וחופשיות, על שם הבעלים.
- (5) ירשום משכנתא ראשונה בדרגה על מלוא זכויות החכירה במקרקעין לטובת החברה.
- (6) העברת יתרת ההלוואה לידי הבעלים.

לתאריך פרסום הדוח שולם על ידי הנאמן, מתוך קרן ההלוואה, סך של כ-16 מיליון ש"ח לפירעון חוב בנק הפועלים.

3. להבטחת החזר ההלוואה, יועמדו לטובת החברה הבטוחות הבאות: הערת אזהרה על התחייבות לרישום משכנתא על מלוא זכויות החכירה במקרקעין; משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה במקרקעין ושעבוד מקביל ברשם החברות; ערבות אישית של בעל השליטה; שעבודים קבועים וראשוניים - על הזכות לקבלת ההלוואה, על כל זכויות הבעלים במקרקעין, על כל מניות יחיד הבעלים.

לתאריך פרסום הדוח התקבלו ונרשמו השעבודים המפורטים בסעיף 3 לעיל פרט למשכנתא מדרגה ראשונה. החברה פועלת מול הצדדים לרישום המשכנתא.

4. ככל והועמדה ההלוואה אך לא מומשה האופציה או בוטל הסכם הקומבינציה, אזי תפרע ההלוואה בתוך 150 ימים מדרישת החברה.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

הסכם האופציה

להלן עיקרי התנאים המתלים למימוש האופציה:

- 1) קיום כל התנאים המתלים על פי הסכם ההלוואה.
- 2) בנוסף לאמור בהסכם ההלוואה, הרי בתוך 60 ימים מועד קיום התנאי המתלה האמור בסעיף א' קטן לעיל:
 - ב.1 יבוצע רישום הערת אזהרה לטובת החברה בגין הסכם אופציה על מלוא זכויות החכירה במקרקעין.
 - ב.2 יקוימו כל הוראות הסכם ההלוואה, רישום כל הבטוחות לטובת החברה, השלמת רישום זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין בגין מלוא הזכויות במקרקעין והעמדת ההלוואה.
- החברה תהא רשאית להאריך את המועד להתקיימות כל אחד מבין התנאים המתלים המפורטים לעיל בסעיפים ב.1 ו- ב.2 בתקופות של עד כ-10 חודשים במצטבר ו/או לוותר על התקיימות כל אחד מבין התנאים המתלים.
- 3) החברה הגישה תב"ע חדשה בקשר עם המגרש אשר ככל ותאושר תכלול תוספות בנייה (להלן: "התכנית החדשה") בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם האופציה, ותקיים כל התחייבויותיה בקשר עם קידום התכנית החדשה.
- 4) החברה תגיש את הבקשה להיתר בניה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם האופציה ונתקבלה החלטה לתת היתר בניה בתנאים.
- 5) האופציה תהא ניתנת למימוש במשך 12 חודשים החל מהמועד קיום כל התנאים המתלים וקבלת החלטת ועדה למתן היתר בתנאים, כאשר לחברה הזכות להאריך את תקופת המימוש הנ"ל ב-120 ימים נוספים.
5. בהתאם להערכות החברה בדבר המועדים להשלמת הליכי התכנון בפרויקט ובהיקף הזכויות המתכונן, החברה צופה כי תחל בביצוע הפרויקט במהלך שנת 2025 כאשר משך בניית הפרויקט מוערכת בכ-3 שנים.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. ביום 30 במרץ 2022 הוסיפה החברה את חתימתה על הסכם פינוי בינוי אשר נחתם, עובר למועד חתימתה, על ידי כ- 75% מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "המועד הקובע", "הסכם הפינוי בינוי" ו-"הבעלים", בהתאמה) הידועים כחלקות 1121 (ששטחה הרשום 1,487 מ"ר) וחלקה 1122 (ששטחה הרשום 999 מ"ר) בגוש 6625, הנמצאות ברחוב וינשל 1 (שלונסקי 25) וברחוב ראובן רובין 2 (שלונסקי 29) בתל-אביב, עליהן בנויים 2 בניינים משותפים הכוללים יחד 30 יח"ד למגורים (להלן: "המקרקעין" ו-"המבנים הקיימים" בהתאמה).

- (1) במסגרת הסכם הפינוי בינוי, התחייבה החברה להריסת המבנים הקיימים במקרקעין והקמת שני מבני מגורים חדשים בני 11 קומות, בתוספת חניות תת קרקעיות ומחסנים, אשר על פי התכנון צפויים לכלול סה"כ כ-95 יחידות דיור (מתוכן 30 יחידות דיור שייכות לבעלים ויתרת 65 הדירות לשיווק על ידי החברה), בהתאם לתב"ע חדשה בסמכות ועדה מחוזית ובהתאם להיתרי בנייה שיוצאו כדין (לעיל ולהלן: "הפרויקט").
- (2) בתמורה להקמת הפרויקט ובניית דירות התמורה לבעלים, יוענקו לחברה מלוא זכויות הבנייה הקיימות לרבות זכויות הנובעות ו/או הקשורות למקרקעין ו/או מלוא זכויות הבנייה שתהיינה קיימות על המקרקעין, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, את כל זכויות הבנייה העתידיות שיתווספו לחלקות לאחר אישורה של התב"ע החדשה והכל עד למועד קבלת תעודת גמר לפרויקט.
- (3) סטטוס תכנוני של הפרויקט: למועד החתימה על הדוחות הכספיים פועלת החברה להכנה וקידום של תב"ע חדשה. התב"ע החדשה משובצת לדיון בוועדה המקומית ת"א בחודש יוני 2022 וככל ותאושר, תועבר לדיון בוועדה המחוזית לשם אישורה. להערכת החברה, דיון התכנית ואישורה (ככל ותאושר) בוועדה המחוזית צפוי להתקיים בתוך שנתיים ממועד הדיון בתב"ע החדשה בוועדה המקומית. לאחר אישור התב"ע בוועדה המחוזית, תפעל החברה להפקת היתר בנייה לפרויקט אשר צפוי להיות, בהתבסס על המועדים המתוכננים כאמור לעיל, לקראת תום שנת 2025 ולא יאוחר מתום הרבעון השני לשנת 2026. בהתאם לאמור לעיל, מעריכה החברה את מועד התחלת הקמת הפרויקט במהלך הרבעון השני לשנת 2026 ואת סיומו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2028.
- (4) למועד זה, עברה החברה את סף החתימות הנדרש על פי דין בליצוע הפרויקט (שיעור "הרוב הדרוש" אשר עומד על 67%-) וכן הנדרש לשם הגשת התב"ע החדשה לוועדה המקומית (העומד על שיעור של כ-75%).

הסכם הפינוי בינוי מותנה בקיומם של תנאים מתלים אשר עיקרם מפורט להלן:

- (1) חתימת 100% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי בינוי, וזאת בתוך 18 חודשים ממועד חתימת החברה על הסכם הפינוי בינוי. על אף האמור לעיל, לחברה ו/או לנציגות הבעלים הזכות להאריך את המועד להתקיימות תנאי מתלה זה בתקופה נוספת של 6 חודשים.
- (2) הפרויקט הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי בהתאם לדיון וכן התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי) תשס"ד-2004, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 וחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1975 וכן פטור מלא מהיטל השבחה עד למועד הוצאת היתר הבנייה. יצוין כי, החברה רשאית לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- (3) על פי הסכם הפינוי בינוי, התב"ע החדשה על המקרקעין תכלול זכויות לבניית 90 יח"ד לפחות ובשטח עילי כולל לפרויקט של 12,700 מ"ר (לעיל ולהלן: "התב"ע החדשה" או "התוכנית"). יצוין כי, אם תאושר על ידי הסמכות הרלוונטית במסגרת התב"ע החדשה פחות מ-90 יח"ד, אזי החברה תהא רשאית למחול על אי התקיימות תנאי מתלה זה עד לתקופה בת 90 יום ממועד אישור התב"ע החדשה.
- (4) כמו כן, במקרה שבו לא יתקיימו איזה מבין התנאים המתלים המפורטים בס"ק (3) לעיל במועד, יהיו רשאים הבעלים, ברוב של 60%, להודיע לחברה כי ההסכם לא נכנס לתוקפו, וזאת בתוך 30 ימים מהמועד אשר נקבע לקיום אבן הדרך.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

1. בחודש אפריל 2022 התקשרה החברה בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי, אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, לצורך העמדת מסגרת מימון בקשר עם הקמת הפרויקטים הגדוד העברי 16-18 רעננה ופרויקט הגדוד העברי 20-22 רעננה, אשר עיקרי פרטיהם המהותיים הינם כמפורט להלן (להלן בהתאמה: "הסכמי הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקטים"):

(1) על פי כל אחד מהסכמי הליווי, לפי העניין, אשר הינם זהים, בהתאמות הנדרשות, בתנאיהם, 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) ואשראי כספי בסך כולל של עד כ-185 מיליון ש"ח, לכל אחד מהפרויקטים בנפרד. מסגרות המימון תעמודנה בתוקף עד ליום 1 במאי 2025 בקשר עם פרויקט הגדוד העברי 16-18 ועד ליום 1 ביוני 2025 בקשר עם פרויקט הגדוד העברי 20-22 (להלן לפי העניין: "המימון" או "מסגרת האשראי").

(2) מסגרת האשראי, לכל אחד מבין הפרויקטים, כוללת מסגרת אשראי כספי בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח ונושא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. בגין ערבויות בעלי הקרקע וערבויות חוק המכר תישא החברה בעמלה שנתית בשיעור קבוע בטווח של עד 0.75% לשנה מסכום כל ערבות, בהתאם לסוג הערבות.

(3) לשם העמדת מסגרת האשראי, לכל אחד מבין הפרויקטים בנפרד, התחייבה החברה לקיים, בין היתר, את התנאים המקדמיים שלהלן, לא יאוחר מ-180 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם הליווי הרלוונטי: השקעת הון עצמי בסך של בין כ-16.5 מיליון ש"ח ל-10.7 מיליון ש"ח (הכל בהתאם לשיעור המכירות המוקדמות); העמדת בטוחות, כאמור בסעיף קטן 5 להלן; עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; קבלת היתר בניה; חתימה על הסכם עם קבלן ביצוע ופינוי המקרקעין.

(4) הסכמי הליווי כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם החברה תפר ו/או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם, לפי העניין, ו/או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי כגון עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, חריגה מהיתרי הבניה, סטייה ברווחיות הפרויקט בפועל לעומת נתוני דוח אפס, לפי העניין, ושינוי שליטה בחברה.

(5) להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (1) שעבוד קבוע ושעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך שעבוד על כל זכויות החברה במקרקעי פרויקט הגדוד העברי 16-18 ובמקרקעי הגדוד העברי 20-22, לפי העניין, לרבות זכויות החברה לקבלת כספי רוכשים ולרבות על-פי הסכם החברה עם קבלן הביצוע; (2) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום כל אחת, על מלוא זכויותיהם של כל בעלי הזכויות במקרקעין, לפי העניין; (3) כתב נחיתות של החברה ביחס להערות אזהרה הרשומות לטובתה על זכויות בעלי המקרקעין במקרקעין הפרויקטים.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. בהמשך לביאור 23(5) ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר התקשרות החברה בהסכם הלוואה אשר מקנה לחברה את הזכות להמיר את ההלוואה בזכויות לרכישת 50% בפרויקט פינני בינוי בבית שמש (בדרך של עסקה משותפת) ולרכישתה של הלוואת הבעלים, ובהמשך להודעת החברה בדבר מימוש זכות החברה להמרת ההלוואה, בחודש אפריל 22 הודיעה החברה על הארכת התקופה להתקיימות התנאים המתלים עד ליום 14 ביוני 2022.

ח. בהמשך לביאור 23(1) ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בדבר תביעות הדדיות בין חברה בת של החברה לחלק מבעלי הקרקע עימם התקשרה החברה הבת בהסכם למתן שירותי בניה בפרויקט הירקון 29 תל אביב (אשר הושלם ואוכלס בשנת 2018), בחודש אפריל 2022 נחתם בין הצדדים הסדר גישור לפיו תשלם החברה הבת לבעלי הקרקע סך של 600 אלפי ש"ח, זאת לסילוק סופי ומוחלט של כל המחלוקות והתביעות ההדדיות בין הצדדים. הסדר הגישור קיבל תוקף של פסק בוררות וההליכים הגיעו לסיומם. לאחר תאריך המאזן שילמה החברה הבת את הסכום האמור. לאור תוצאות הסדר הגישור כאמור, הוכרו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה הוצאות בסך של 1.6 מיליון ש"ח, זאת כתוצאה ממחיקת נכס חייבים משירותי בניה בסך של 1 מיליון ש"ח.

ט. בחודש מאי 2022 התקשרה חברת רותם שני ביירון 13 תל אביב בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר הינה חברה בבעלות מלאה של החברה (בשרשור), בהסכם מימון עם תאגיד חוץ בנקאי (להלן: "הגורם המממן"), אשר אינו מהווה צד קשור לחברה, לצורך העמדת מסגרת מימון בקשר עם הקמת פרויקט ביירון 13 תל אביב, אשר עיקרי פרטיו המהותיים הינם כמפורט להלן:

- 1) על פי הסכם הליווי, יעמיד הגורם המממן מסגרות ערבויות (בין היתר ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות לפי חוק המכר) ואשראי כספי בהיקף כולל של כ-33 מיליון ש"ח, הכוללת אשראי עבור העמדת ערבות לפי חוק המכר לרוכשים (20 מש"ח), ערבויות לבעלי הקרקע (כ-400 אלפי ש"ח) ואשראי כספי (כ-13 מש"ח) אשר תעמוד בתקופה עד ליום 31 באוקטובר 2025 או עד 90 ימים מקבלת טופס 4, כמוקדם.
- 2) לשם העמדת מסגרת האשראי, התחייבה חברת הפרויקט להשקעת הון עצמי בהיקף של כ-2.1 מיליון ש"ח. למועד הדוח השקיעה חברת הפרויקט כ-4.5 מיליון ש"ח בפרויקט. עם כניסת הסכם הליווי לתוקף ישוחרר לחברת הפרויקט עודף ההון העצמי שכבר הושקע למועד הדוח (כ-2.5 מש"ח).
- 3) האשראי הכספי יישא ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 3.1%. בגין ערבויות חוק המכר תישא חברת הפרויקט בעמלה שנתית בשיעור קבוע של 0.8%.
- 4) נקבעו תנאים להעמדת האשראי בשני שלבים: שלב א' - העמדת אשראי כספי לאחר עמידה במספר תנאים מקדמיים שעיקרם השקעת הון עצמי ורישום השעבודים לטובת הגורם המממן. שלב ב' - העמדת אשראי לטובת פוליסות לרכשי דירות לאחר קבלת היתר השינויים בפרויקט.
- 5) להבטחת פירעון המימון התחייבה חברת הפרויקט להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן: (1) 2 שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט ובקשר עמו, ועל חשבון הפרויקט; (2) שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא הזכויות בפרויקט; (3) יצירתה לטובת הגורם המממן ורישום כדין של משכנתא מדרגה ראשונה וללא השתתפות אחרים על מלוא הזכויות ביחידת הזכויות, כשהן נקיות מכל עיקול, שעבוד, צו, הערה, חוב, הליך וזכות צד שלישי (4) מתן ערבות חברת האם רותם שני יזמות והשקעות בע"מ.

למועד הדוח הפרויקט בביצוע, וחברת הפרויקט פועלת להשלמת התנאים המקדמיים שנקבעו בהסכם המימון.

י. במהלך חודש מאי 2022 התקבלה תעודת גמר לפרויקט גני תקווה בניין 6 והחברה החלה במסירת הדירות לרוכשים ולבעלי המקרקעין. החברה צופה כי תשלים את מסירת הדירות בפרויקט עד תום הרבעון השלישי לשנת 2022.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2022
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	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 31 במרץ 2022, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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, 31 במאי, 2022

זיו האפט
רואי חשבון

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
22,683	28,746	79,866	מזומנים
3,004	103,844	3,000	מזומן מוגבל
72,181	43,877	89,315	מזומנים בחשבונות ליווי
45,999	29,795	37,218	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
219,416	129,990	206,160	מלאי בניינים ודירות למכירה
29,120	5,427	8,559	הלוואות לחברות מוחזקות
9,895	12,302	10,400	חייבים ויתרות חובה
402,298	353,981	434,518	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
35,145	12,318	38,454	השקעה בחברות מוחזקות
15,000	-	15,000	הלוואה שניתנה לאחרים
9	971	-	מיסים נדחים
6,175	8,087	11,113	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
-	-		נכס שיפוי
1,724	286	1,658	נכס זכות שימוש
427	839	364	רכוש קבוע, נטו
58,480	22,501	66,589	סה"כ נכסים לא שוטפים
460,778	376,482	501,107	

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 2021	ליום 31 במרץ	
מבוקר	2021	2022
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

19,015	10,418	15,009	אשראי מתאגידים בנקאיים
68,993	46,514	92,126	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
-	12,593	-	הלוואות שהתקבלו מאחרים
-	15,043	-	הלוואות מבעלי שליטה
8,329	2,497	20,406	הלוואות מחברות מוחזקות
174,393	108,663	145,664	התחייבויות לבעלי מקרקעין
54,929	9,960	11,957	ספקים ונותני שירותים
9,896	37,853	71,578	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
4,343	4,545	9,481	זכאים ויתרות זכות
-	438	-	מיסים לשלם
339,898	248,524	366,221	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

22,249	53,525	29,411	אגרות חוב
364	700	292	הפרשה לאחריות
1,422	18	1,343	התחייבות בגין חכירה
-	-	1,260	מיסים לשלם
24,035	54,243	32,306	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

96,845	73,715	102,580
---------------	---------------	----------------

סה"כ הון עצמי

460,778	376,482	501,107
----------------	----------------	----------------

31 במאי 2022

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
173,439	31,681	71,608	הכנסות ממכירות דירות
4,022	1,072	851	הכנסות מדמי ניהול
177,461	32,753	72,459	
143,714	26,273	57,295	עלות מכירת דירות
33,747	6,480	15,164	רווח גולמי
15,818	3,187	4,505	הוצאות הנהלה וכלליות
3,270	981	1,516	הוצאות מכירה ושיווק
431	81	93	הוצאות אחרות, נטו
(24,873)	(6,047)	(1,498)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
39,101	8,278	10,548	רווח תפעולי
10,980	2,596	3,837	הוצאות מימון
(764)	(146)	(101)	הכנסות מימון
28,885	5,828	6,812	רווח לפני מיסים על הכנסה
462	(499)	1,269	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
28,423	6,327	5,543	סך הכל רווח נקי וכולל

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
28,423	6,327	5,543	רווח נקי לתקופה
			התאמות:
797	94	131	פחת והפחתות
462	(499)	1,269	מיסים על הכנסה (הטבת מס) ברווח או הפסד
(24,873)	(6,047)	(1,498)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
10,216	2,450	3,736	הוצאות מימון, נטו
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(23,137)	(6,933)	8,781	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
5,647	2,631	133	ירידה בחייבים ויתרות חובה
13,533	(68)	7,131	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה
3,245	3,309	2,061	ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
(47,490)	(10,329)	(29,721)	עלייה בספקים ונותני שירותים
18,669	806	20,423	ירידה התחייבות לבעלי קרקע
(564)	(153)	(120)	עלייה בזכאים ויתרות זכות
			ירידה בהפרשה לאחריות
(1,162)	(683)	(716)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
			מיסים ששולמו, נטו
(16,234)	(9,095)	17,153	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(193)	(100)	(2)	רכישת רכוש קבוע
(2,642)	-	-	מתן הלוואות לבעלי קרקע
(15,000)	-	-	מתן הלוואות לאחרים
8,174	5,647	90	גביית הלוואות מבעלי קרקע
(33,239)	(5,117)	(25,114)	עלייה במזומן מוגבל, פיקדונות וחשבונות ליווי
(16,098)	1,322	30,786	מתן (פירעון) הלוואה מחברות מוחזקות, נטו
(4,000)	-	(31)	השקעה בעסקה משותפת
140	127	-	ריבית שהתקבלה
(62,858)	1,879	5,729	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

40,528	41,174	-	הנפקת מניות
2,849	2,849	-	הנפקת אופציות למניות
1,034	-	192	מימוש כתבי אופציה למניות
100,011	-	30,276	הנפקת אגרות חוב
(9,123)	-	-	פירעון אגרות חוב
(14,277)	(4,531)	-	פירעון הלוואות מאחרים
(12,000)	-	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
12,897	-	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(9,879)	(5,647)	4,000	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(331)	(77)	(85)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(15,003)	(2,875)	(82)	ריבית ששולמה
96,706	30,893	34,301	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
17,614	23,677	57,183	עלייה במזומנים
5,069	5,069	22,683	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
22,683	28,746	79,866	יתרת מזומנים לסוף התקופה

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

1,636	-	-	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	100,842	-	הנפקת אגרות חוב כנגד מזומן מוגבל
139,817	37,771	7,486	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 2021 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 38 ד 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 תוצאות הצעה לציבור בדבר הרחבת סדרת אגרות החוב של החברה (סדרה א'), ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ב. לפרטים בדבר החתמת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט אבן יהודה ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ג. לפרטים בדבר התקשרות עם צדדים שלישיים בהסכם אופציה בקשר עם פרויקט ביפו ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ד. לפרטים בדבר הסכם פינוי בינוי בקשר עם פרויקט שלונסקי בתל אביב, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ה. לפרטים בדבר התקשרות בהסכמי ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הפרויקטים הגדוד העברי 16-18 והגדוד העברי 20-22 ברעננה, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ו. לפרטים בדבר מימוש זכות החברה להמרת הלואה בקשר לפרויקט בית שמש, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

ז. לפרטים בדבר קבלת תעודת גמר בפרויקט גני תקווה בניין 6, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022.

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 הראשון של שנת 2022 (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.

31 במאי 2022
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 הראשון של שנת 2022 (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.

31 במאי 2022
תאריך

ניר בן דוד, סמנכ"ל כספים

פרק ד'

מכתב הסכמה

31 במאי, 2022

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 יפורסמו:

1. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 31 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 31 במאי 2022 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,
זיו האפט

רואי חשבון