

דוח רבעוני

30 ביוני 2022



תוכן עניינים

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2022

חלק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2022

חלק ג'

הצהרות מנהלים

חלק ד'

מכתב הסכמה

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 ביוני 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 28 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגיד קטן המפורטות בתקנות הדוחות, ככל והן רלוונטיות לחברה.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2022 (להלן: "**הדוחות הכספיים ביניים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2022, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "**הדוחות הכספיים**"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראו ביאור 2, לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2021.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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"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.

(1) 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 היה למימוש למנייה רגילה אחת של החברה, בכל יום מסחר, החל ממועד רישומם למסחר בבורסה ועד (וכולל) יום 30 ביוני 2022, תמורת תשלום במזומן לחברה של מחיר מימוש בסך של 12 ש"ח. יום המסחר האחרון בכתבי האופציה (סדרה 1) של החברה חל ביום 27 ביוני 2022. במהלך תקופת הדוח מומשו 1,190,917 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות בתמורה לסך של כ-14,292 אלפי ש"ח. בסה"כ מומשו 1,277,045 כתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת של כ-15,324 אלפי ש"ח.

(2) 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 באמצעות דוח הצעת מדף מיום 9 במרץ 2021. ביום 6 בינואר 2022 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה א') באמצעות דוח הצעת מדף מיום 5 בינואר 2022. בהתאם לתנאי ההצעה, שנעשתה בדרך של מכרז על מחיר היחידה, אשר לא יפחת מ-1,037 ש"ח, הקצתה החברה 29,400 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), כאשר התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הרחבת הסדרה כאמור הסתכמה לסך של 30,487 אלפי ש"ח.

(3) ביום 20 ביולי 2022 הנפיקה החברה לציבור סך של 54,205 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 18 ביולי 2022. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') הסתכמה לסך של 54,205 אלפי ש"ח (להלן: **"תמורות ההנפקה"**). למועד פרסום הדוח טרם הועברה תמורת ההנפקה לחשבון החברה והיא תועבר לחשבון החברה על פי המנגנון המפורט בשטר הנאמנות עם התקיימות התנאים המפורטים בו.

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: **"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 לתוכניתה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלני מפתח) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט.

1.4. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ואחריה

1.4.1. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה, בעצמה ובאמצעות עסקאות משותפות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 23 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים כאשר בתקופת הדוח השלימה החברה את הקמתם של פרויקטים ברנדייס רעננה (136 יח"ד) וגני תקווה בנין 6 (66 יח"ד). מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 7 פרויקטים בהקמה הכוללים 502 יחידות דיור (מתוכן 1350 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 3 פרויקטים בתכנון הכוללים 152 יחידות דיור (מתוכן 90 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 10 עתודות קרקע הכוללות 1,092 יחידות דיור (מתוכן 2817 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) וכן 3 פרויקטים המוגדרים כפרויקטים אחרים והכוללים את פרויקט מתחם הסביון בית שמש (456 יח"ד, חלק החברה 50%),³ גבעת חן בנימינה (496 יח"ד, חלק החברה 50%)⁴ ו-יפת 246, יפו (כ-66 יח"ד ו-2,320 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר ומלונאות)⁵.

כמו כן החברה, באמצעות החזקה בחברה כלולה, יוזמת ומקימה פרויקט בשטח של 200 אלף מ"ר (עיקרי) למסחר ותעסוקה⁶.

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.

מתחילת שנת 2022 ועד מועד פרסום הדוח מכרה החברה 104 דירות, בעיקר ממכירה של 68 דירות בפרויקט הרצוג נתניה, 19 דירות בפרויקט הגדוד העברי 22-20 רעננה ו-15 דירות בפרויקט הגדוד 18-16 רעננה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים בביצוע של החברה ראה סעיפים 3 ו-4 לדוח דירקטוריון זה.

1.4.2. לפרטים נוספים בדבר אירועים בתקופת הדוח ולאחריה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

1.5. משבר הקורונה והשפעתו על עסקי החברה

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.

¹ לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לתחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.

² לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.

³ למועד פרסום דוח זה מימשה החברה את זכותה להמרת ההלוואה שניתנה לפרויקט ל-50% מזכויות הפרויקט אשר כפופה להשלמת תנאים מתלים.

⁴ לחברה אופציה להגדלת הזכויות ל-100% בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

⁵ החברה חתמה עם בעל הזכויות במקרקעין על הסכם הלוואה והסכם אופציה. מותנה באישור תב"ע וכן במימוש הסכם האופציה אשר נחתם עם בעלי הזכויות במקרקעין.

⁶ ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

החל משנת 2021 חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות עולמיות. מגמת עלייה זו נמשכה ואף התחזקה ברבעון השני של שנת 2022, כאשר עליית מדד המחירים בישראל לחודש יולי 2022 שיקפה גידול שנתי בשיעור של כ- 4.8%. על רקע עליית המחירים המתמשכת, הוחלט על ידי בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית במספר פעימות, כך שהחל מחודש אפריל 2022 עלה שיעור הריבית בסך כולל של 1.9%. כמו כן, בחודש יולי 2022 עדכן בנק ישראל את הציפיות לאינפלציה לשנת 2022 לשיעור של 4.5%. לאור עליית ריבית בנק ישראל, ריבית הפריים עלתה מתחילת שנת 2022 משיעור של 1.6% לשיעור של 2.75%.

בנוסף, הופחתו תחזיות הצמיחה לשנים 2022 ו-2023, על רקע הצפי למדיניות מוניטרית מרסנת יותר וכן בשל התייקרות המוצרים והתשומות המיובאים, אשר פועלים למיתון הצריכה הפרטית וההשקעות.

עלייה בשיעורי הריבית עלולה להשפיע על הוצאות המימון השוטפות בחברה ולייקר את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר מימון החברה הינו באגרות חוב מגובות בשעבוד על עודפי פרויקטים שאינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של 4.9%, בהיקף כולל של כ-173 מיליוני ש"ח. 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, זאת בהתאם לצרכי האשראי של כל פרויקט בביצוע. מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה מושפעות משינויים בריבית הפריים. נכון ליום 30 ביוני 2022 החברה לא צורכת אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע כאשר האשראי המוצג במאזן המאוחד של החברה ומסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח מורכב בעיקרו מאשראי אשר ניטל לטובת הלוואות לבעלי קרקע בפרויקטים בליווי של החברה ואשר הועמדו על ידי החברה לבעלי הקרקע בתנאים זהים (Back to back). באופן כללי יצויין כי צריכת האשראי השוטף של החברה בפרויקטים בביצוע מסוג של התחדשות עירונית וקומבנציה בדרך כלל קטנה יחסית היות ומרכיב הקרקע ממומן באמצעות הקמת יחידות הבעלים ומכוסה ברובו מתקבולי מכירות של יחידות דיור לרוכשים במהלך הקמת הפרויקט.

להערכת החברה, נכון למועד זה, אין לעלייה במדד תשומות הבניה השפעה מהותית על הפרויקטים בביצוע של החברה. לעלייה במחירי תשומות הבניה השפעה על עלויות הביצוע, אך כיון שחוזי המכר שחותמת החברה צמודים למדד תשומות הבניה, להערכת החברה, בשלב זה, השפעת העלייה בתשומות הבניה על החברה קטנה, אם בכלל.

לפרטים בדבר תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, והשפעתו על החברה ראו להלן.

ככל שמגמת העלייה בשיעור האינפלציה והריבית, כאמור לעיל, תימשך בתקופה הקרובה, היא עשויה להשפיע באופן לא מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה בשל העלייה הצפויה בהוצאות החברה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כח אדם ושחיקה ברווחיות.

בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך לאורך זמן, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

1.7.

השפעת התיקון לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, על פעילות החברה

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "התיקון") אשר מגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף עד לשיעור של 40% מהתמורה בגין הדירה הנרכשת. כמו כן עיגן התיקון הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה 7 פרויקטים יזמיים למגורים בביצוע אשר רוב הדירות בהן נמכרו טרם כניסת התיקון לתוקף, וחווה הקבלן שנחתם להקמתם הינו צמוד למדד תשומות הבניה במלואו. להערכת החברה, החשיפה הצפויה לתוצאות פעילותה בפרויקטים הללו כתוצאה מן התיקון, אינה מהותית, היות והן התקבולים מרוכשי הדירות והן התשלומים לקבלן הביצוע צמודים במלואם למדד התשומות.

ביחס ליתר הפרויקטים של החברה, התיקון כאמור עשוי להשפיע על יכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות והחברה בוחנת את השפעת התיקון.

על אף כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר, לעת עתה, החברה סבורה כי לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות, זאת בין היתר נוכח הימשכות העלייה במחירי המכירה של דירות למגורים. החברה סבורה כי, בשלב זה, הביקוש לדירות באזורים בהן היא פועלת ועליית מחירי המכירה מפצים על ההשפעה של התיקון.

הערכות החברה, כאמור לעיל, האומדנים והתחזיות בדבר ההשפעות האפשריות של השפעת האינפלציה והריבית וכן תיקון חוק המכר (דירות) על פעילות החברה מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה, המתבססים על מידע המצוי בידי החברה במועד פרסום דוח זה, פרסומים בארץ בנושא ועל הנחיות הרשויות והרגולטורים הרלוונטיים לפעילות החברה. התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד ומשכך תוצאות החברה עשויות להשתנות ואף באופן מהותי מהאמור לעיל.

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

2.1. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי לימים 30 ביוני 2022 ו-30 ביוני 2021 וליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
מזומנים	20,001	55,146	23,381	השינוי במזומנים לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע בעיקר מקבלת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, בסך של כ-30 מיליון ש"ח (ראו סעיף 1.1 לעיל), משחרור עודפים מפרויקט ברנדייס רעננה בסך של כ-30 מיליון ש"ח ומקבלת תמורה בסך של כ-14 מיליון ש"ח מממוש כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, אשר מנגד קוזזו אל מול תשלום של כ-65 מיליון ש"ח בגין הלוואה לבעל הזכויות במקרקעין בפרויקט יפת 246 יפו של החברה וזאת בהמשך להסכם הלוואה והסכם אופציה שנחתם מול בעל הזכויות במקרקעין (לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ד') לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022). לפרטים נוספים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות על תזרימי המזומנים בדוחותיה הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022.
מזומן מוגבל	4,550	58,986	4,554	ליום 30 ביוני 2022 מורכב בעיקר משיק ביטחון בסך של כ-3 מיליון ש"ח אשר ניתן במסגרת משא ומתן אותו מנהלת החברה מול צדדים שלישיים בקשר למקרקעין ביפו. ליום 30 ביוני 2021 המזומן המוגבל נבע בעיקר 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	127,023	69,292	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	31,215	87,415	115,262	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2021 נבע מגביית תשלומים מרוכשי דירות בעיקר בפרויקטים ברנדייס רעננה וגני תקווה בניין 6, שהחברה החלה במסירתן במהלך תקופת הדיווח.
מלאי בניינים ודירות למכירה	204,015	158,046	225,459	השינוי לעומת תקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול במלאי כתוצאה 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.
חייבים ויתרות חובה	25,385	12,612	12,497	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2021 נובע משומת שמאי מכריע בפרויקט הרצוג נתניה של החברה אשר לאורו זכאית החברה להחזר בסך של כ-12 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	412,189	441,497	458,685	כמפורט לעיל
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5,179	4,979	5,014	ללא שינוי מהותי
הלוואות שניתנו לאחרים	80,602	-	15,000	מורכב מהלוואה לשותפה בקשר לעסקה משותפת של החברה במתחם הסביון בית שמש בסך של כ-15 מיליון ש"ח אשר ניתנה בשנת 2021 וכן מהלוואה שניתנה במהלך תקופת הדיווח לבעל הזכויות במקרקעין בפרויקט יפת 246 יפו של החברה בסך של כ-65 מיליון ש"ח, זאת בהמשך להסכם הלוואה והסכם אופציה שנחתם מול בעל הזכויות במקרקעין (לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ד') לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022).
מיסים נדחים	2,058	1,087	245	ללא שינוי מהותי.
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	8,216	9,566	6,615	ללא שינוי מהותי.
נכס שיפוי	734	113	98	ללא שינוי מהותי.

הסעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
נכס זכות שימוש	1,875	220	1,724	ללא שינוי מהותי.
רכוש קבוע, נטו	419	894	428	ללא שינוי מהותי.
סה"כ נכסים לא שוטפים	99,083	16,859	29,124	כמפורט לעיל
אשראי מתאגידים בנקאיים	7,498	50,232	26,217	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2021 נובע מפירעון אשראי שוטף בחשבונות הליווי בפרויקטים גני תקווה בנין 5, רחל גבעתיים וברנדייס רעננה, זאת בהתאם לצרכי הפרויקטים ולאור גביית תקבולים מרוכשי דירות.
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	121,548	63,791	68,993	עיקר השינוי הינו 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 וכן מסיווג התחייבות בגין אגרות חוב לזמן ארוך לזמן קצר. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לעיל וכן סעיף 6 לדוח דירקטוריון זה.
הלוואות מבעלי שליטה	-	16,721	-	בחודש ספטמבר 2021 פרעה החברה את מלוא הלוואת 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	138,430	121,413	180,539	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2021 נובע 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-49 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו אל מול קבלת חזקה במקרקעין בפרויקט ביירון 13 תל אביב ובהתאמה בגידול 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 קוזז בחלקו אל מול התקדמות 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-80 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	11,758	14,475	17,185	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	77,372	64,149	57,037	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רישמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות.
זכאים ויתרות זכות	15,659	5,325	8,832	עיקר הגידול לעומת 31 בדצמבר 2021 נבע בעיקר מהכרה בהוצאות לשלם בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח בפרויקטים בליווי של החברה בגין עבודות קבלני הביצוע שבוצעו בחודש יוני 2022.
מסים לשלם	8,715	700	302	הגידול בהפרשת המס נבע בעיקר מהוצאות מיסים לשלם בגין פרויקטים אשר הסתיימו (ברנדייס רעננה וגני תקווה בנין 6) וצפויים להסתיים (גני תקווה בנין 5) בשנת. בהתאם לכך הופשרו רווחי הפרויקט אשר נדחו (בהתאם להוראות סעיפים 8א' ו-18 ד' לפקודת מס הכנסה).
סה"כ התחייבויות שוטפות	380,980	336,806	359,105	כמפורט לעיל
אגרות חוב	-	36,354	22,249	עיקר השינוי הינו בגין הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 101,372 אלפי ש"ח ערך נקוב. השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2021 נובע כתוצאה ממיון יתרת ההתחייבות בגין אגרות החוב מזמן ארוך לזמן קצר, זאת התאם למחזור התפעולי של החברה ולמועדי פירעון אגרות החוב של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף חלויות שוטפות בגין אגרות חוב לעיל, וכן סעיפים 1.1 ו-6 לדוח דירקטוריון זה.
הפרשה לאחריות	943	697	462	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חכירה	1,447	-	1,422	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות מיסים נדחים	-	3,779	7,726	הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר מהפשרת רווחי פרויקט ברנדייס רעננה בדוח ההתאמה למס, זאת לאור קבלת טופס אכלוס במהלך תקופת הדוח (בהתאם להוראות סעיפים 8א' ו-18 ד' לפקודת מס הכנסה). לאור זאת, הוצאות המס בגין רווחי הפרויקט משתקפים במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסעיף מיסים לשלם.

הסעיף	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	2,390	40,830	31,859	כמפורט לעיל

2.2. תוצאות הפעילות

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 ו-30 ביוני 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2022	2021	2022	2021	2021	
הכנסות ממכירת דירות	151,583	160,715	57,860	86,176	359,175	הכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. השינוי בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה לראשונה בהכנסה בפרויקט הרצוג נתניה בסך של כ-24 מיליון ש"ח וכן בפרויקטים השוטפים בביצוע של החברה גני תקווה בניין 5, בניין 12 ורחל גבעתיים שהכרה בהכנסה בגינם עלתה בכ-32 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מקצב ההתקדמות בפרויקטים אשר מנגד קוזזו כתוצאה מקיטון יחסי בהכרה בהכנסה בפרויקטים ברנדייס רעננה וגני תקווה בניין 6 אשר הגיעו לסיומם בתקופת הדיווח וכן בפרויקט סירקין גבעתיים אשר הסתיים בשנת 2021 בסך כולל של כ-66 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהכרה בהכנסה לראשונה בפרויקט הרצוג נתניה בסך של כ-7 מיליון ש"ח אשר מנגד קוזז כתוצאה מקיטון יחסי בהכרה בהכנסה בפרויקטים ברנדייס רעננה וגני תקווה בניין 6 אשר הגיעו לסיומם בתקופת הדיווח וכן בפרויקט סירקין גבעתיים אשר הסתיים שנת 2021 בסך של כ-41 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות ממכירת דירות כוללות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה בגין בעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.
עלות מכירת דירות	(110,148)	(126,282)	(36,969)	(67,868)	(285,208)	עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	41,435	34,433	20,891	18,308	73,967	---
הוצאות מכירה ושיווק	(2,458)	(3,280)	(669)	(1,716)	(6,607)	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.

הסעיף	לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2022	2021	2022	2021	
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,741)	(7,029)	(4,824)	(3,822)	(16,082)	סעיף ההנהלה והכלליות מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה. עיקר הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהוצאות השכר והנלוות של עובדים וקבלני משנה בסך של כ-1 מיליון ש"ח לאור גידול בכח האדם של החברה וכן גידול בהוצאות דמי הניהול של בעלי השליטה בסך של כ-1 מיליון ש"ח לאור הפרשה למענק שנתי בהתאם למדיניות העסקתם.
חלק החברה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(57)	(28)	(29)	(16)	(43)	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופת ההשוואה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(2,798)	1,794	(511)	284	1,184	ההוצאות האחרות של החברה במהלך תקופת הדיווח נבעו בעיקר ממחיקת נכס חייבים בגין שירותי בנייה בסך של כ-1 מיליון ש"ח וכן בהפרשה להוצאות משפטיות בסך 600 אלפי ש"ח, זאת לאור הסכם פשרה שנחתם בין חברה בת לבעלי קרקע בגין פרויקט הירקון אשר הושלם ונמסר בשנת 2018 וכן מהפרשת עלויות שנוקפו בגין פרויקטים עתידיים בחברת הבת (100% רותם שני אלה בע"מ בסך של כ-1 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה, החברה מהוונת עלויות כאמור כאשר משיגה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש בהתאם לסוג הפרויקט.
רווח תפעולי	26,381	25,890	14,858	13,038	52,419	---
הוצאות מימון	(5,437)	(10,573)	(1,081)	(5,225)	(16,463)	הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה ומהוצאות מימון בפרויקטים בליווי של החברה אשר כוללים בתוכם גם את מימון ערך הקרקע בקומבינציה. הקיטון לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע מפירעון מלוא ההלוואות החוץ בנקאיות של החברה בשנת 2021 אשר הוצאות המימון בגינן בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו לכ-5 מיליון ש"ח.
הכנסות מימון	806	259	705	125	413	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופת ההשוואה.
רווח לפני מס	21,750	15,576	14,482	7,938	36,369	---
הוצאות מיסים על הכנסה	4,985	3,117	3,260	1,806	7,946	ללא שינוי מהותי ביחס לתקופת ההשוואה.
רווח נקי וכולל	16,765	12,459	11,222	6,132	28,423	---

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2022 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-20 מיליון ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני 2022 ו-30 ביוני 2021 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת	88,611	(1,745)	43,984	9,155	(6,862)		תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה נובע בעיקר מירידה ביתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות זאת לאור תקבולים מרוכשי דירות ביחס להכרה בהכנסה מהפרויקטים בעיקר מפרויקטים ברנדייס רעננה וגני תקווה בניין 6 אשר הגיעו לסיומם בתקופת הדווח.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(115,001)	(7,820)	(92,007)	(14,903)	(34,758)		תזרים המזומנים שנבע (שימש) לפעילות השקעה נובע בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי בפרויקט בביצוע של החברה ומהתנועה בהלוואות לבעלי קרקע, נטו. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואה שניתנה במהלך תקופת הדיווח לבעל הזכויות במקרקעין בפרויקט יפת 246 יפו של החברה בסך של 65 מיליון ש"ח, זאת בהמשך להסכם הלוואה והסכם אופציה שנחתם מול בעל הזכויות במקרקעין (לפרטים נוספים ראו ביאור 4(ד') לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022) וכן מעלייה ביתרת חשבונות הליווי של החברה בסך של כ-49 מיליון ש"ח וזאת בהשוואה לעלייה של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון	23,010	59,225	(12,948)	31,957	59,515		מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדווח נבעו בעיקר מקבלת תמורת הנפקת אגרות החוב של החברה (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה בסך של כ-30 מיליון ש"ח ומתמורה בסך של כ-14 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה אשר קוזזו כנגד פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בפרויקטים בליווי בסך של כ-9 מיליון ש"ח.
יתרת מזומנים לסוף התקופה	20,001	55,146	20,001	55,146	23,381		---

החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים וכן מגיוסי הון וחוב. גיוסי ההון והחוב (ראו גם סעיף 1.2 לעיל) כאמור מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. 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 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (אלפי ש"ח):

16,858	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
14,472	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
73,239	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
95,271	היקף ממוצע חלויות שוטפות של אגרות חוב

3. **עדכון בדבר רווח גולמי שטרם הוכר בפרויקטים בביצוע \ לקראת ביצוע ליום 30.06.22**

פרויקט	סוג פרויקט	מועד סיום משוער	קצת התקדמות הנדסי	שיעור מכירות	סה"כ יח"ד	יח"ד לשיווק	רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)	יתרת עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)
ברנדייס, רעננה	פינוי בינוי	למועד פרסום הדוח הפרויקט אוכלס במלואו	100%	100%	136	83	-	22,055
גני תקווה 6 בניין	קומבינציה +תמורות	למועד פרסום הדוח הפרויקט אוכלס במלואו	99%	100%	66	48	885	10,697
גני תקווה 5 בניין	קומבינציה +תמורות	Q4 2022	89%	100%	74	66	3,145	13,978
גני תקווה 12 בניין	קומבינציה +תמורות	Q1 2023	78%	95%	34	20	3,031	10,582
רחל גבעתיים	תמ"א 38/2	Q4 2023	30%	100%	56	32	16,475	30,521
הרצוג נתניה	פינוי בינוי	Q2 2025	6%	68%	206	157	97,964	121,753
הגדוד העברי 16-18, רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2025	0%	39%	60	36	30,721	32,082
הגדוד העברי 20-22, רעננה	תמ"א 38/2	Q1 2025	0%	55%	60	36	29,100	30,549
בירון 13, תל אביב	תמ"א 38/1	Q2 2023	60%	33%	12	3	7,396	7,825
סה"כ					704	481	188,716	280,043

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

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
2,902	62,844	65,064	65,266	65,532	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁷	עלויות שהושקעו
7,398	9,260	10,981	11,026	11,280	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	15,712	42,587	49,971	56,514	עלויות מצטברות בגין בניה	
787	1,475	2,274	3,484	3,488	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
11,087	89,290	120,096	129,747	136,814	סה"כ עלות מצטברת	
11,087	89,290	120,096	129,747	136,814	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
648	455	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁸	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,381	2,351	1,504	1,575	931	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
60,345	46,701	22,040	14,985	8,828	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,313	1,710	821	-	66	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
72,687	51,218	24,364	16,504	9,826	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	31.3%	68.7%	79%	87.5%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	Q4 2022	מועד השלמת בניה צפוי	

4.1.2. שיווק הפרויקט⁹

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 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	66	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
4,920	8,378	8,624	8,624	8,624	יחידות דיור (מ"ר)	
17.9	18.1	18.2	18.2	18.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
154,680	157,505	162,856	163,476	164,295	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט

⁷ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה ואת אומדן שווי תמורות בעלי הקרקע בגין עסקת התמורות.
⁸ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה ואת אומדן שווי תמורות בעלי הקרקע בגין עסקת התמורות.
⁹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 66 יחידות הדיור לשיווק לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין

88,317	153,196	162,856	163,476	164,295	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
58%	97%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
28	2	סיום שיווק	סיום שיווק	סיום שיווק	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
3,704	246	סיום שיווק	סיום שיווק	סיום שיווק	יחידות דיור (מ"ר)	
162	316	סיום שיווק	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.	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

4.1.3. אומדן רווחיות גולמית מהפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
161,107	166,027	171,378	171,998	172,817	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁰
135,591	140,508	145,270	146,251	146,639	עלויות פרויקט צפויות ¹¹
25,516	25,519	26,108	25,747	26,178	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
(9,930)	(9,677)	(9,138)	(8,964)	(9,121)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
15,586	15,843	16,970	16,783	17,057	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	7,821	17,965	20,466	23,034	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
25,516	17,698	8,142	5,281	3,145	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16%	15%	15%	15%	15%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18.0	18.1	18.2	18.2	18.2	מגורים
-	-	-	-	-	מסחרי
-	-	-	-	-	משרדים
-	-	-	-	-	אחר

4.1.4. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-13,978 אלפי ש"ח.

¹⁰ הכנסות צפויות מ- 66 יחידות דיור 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.

¹¹ לרבות תשלומים בהם מחויבת החברה בהתאם להסכם התמורות וכן בגין שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

4.2 פרויקט גני תקווה בנין 12

4.2.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
-	15,703	16,811	16,811	16,811	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹²	עלויות שהושקעו
301	4,296	4,843	5,260	5,362	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	337	13,062	18,828	23,794	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	174	1,106	1,747	1,802	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
301	20,511	35,823	42,645	47,769	סה"כ עלות מצטברת	
301	20,511	35,823	42,645	47,769	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
15,985	153	201	215	237	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ¹³	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
6,931	1,889	1,593	980	903	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
28,862	28,996	17,719	12,212	7,564	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,138	982	446	90	44	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
52,916	32,019	19,959	13,497	8,748	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	4.5%	44%	62%	76%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2022	Q1 2023	Q1 2023	Q1 2023	Q1 2023	מועד השלמת בניה צפוי	

¹² עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה.
¹³ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבנייה בגין עסקת הקומבינציה.

4.2.2. שיווק הפרויקט¹⁴

2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 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	19	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹⁵ :
2,090	2,586	2,586	2,586	יחידות דיור (מ"ר)	
18.6	18.5	18.5	18.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
48,552	51,711	51,992	52,288	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
38,878	49,463	49,744	50,040	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
77%	95%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
5	1	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ¹⁶ :
634	138	138	138	יחידות דיור (מ"ר)	
32	259	309	330	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	

¹⁴ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 20 יחידות הדיור אשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הקומבינציה.

¹⁵ כולל ביטול חוזה שבוצע במהלך שנת 2021

¹⁶ כולל ביטול חוזה שבוצע במהלך שנת 2021

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

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁷
62,786	64,127	67,286	67,567	67,863	עלויות פרויקט צפויות ¹⁸
53,217	52,417	55,781	56,142	56,517	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
9,569	11,710	11,505	11,425	11,346	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
(2,548)	(3,816)	(3,309)	(3,264)	(3,281)	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
7,021	7,894	8,196	8,161	8,065	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	459	4,817	6,844	8,315	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
7,021	11,251	6,688	4,581	3,031	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15%	18%	17%	17%	17%	מגורים
17.5	18	18	18	18	מסחרי
-	-	-	-	-	משרדים
-	-	-	-	-	אחר
-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

4.2.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-10,582 אלפי ש"ח.

¹⁷ הכנסות צפויות מ-20 יחידות הדיור לשיווק היום ולרבות הכנסות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.
¹⁸ כולל עלויות בגין שווי הקרקע בקומבינציה.

4.3. פרויקט רחל, גבעתיים

4.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ¹⁹
-	-	39,713	39,713	39,716	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
898	1,195	9,318	9,555	9,443	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	3,774	8,437	12,296	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
898	1,195	54,296	60,064	64,330	סה"כ עלות מצטברת
898	1,195	54,296	60,064	64,330	סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,487	47,050	2,178	2,304	2,502	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁰
8,479	8,182	3,780	3,278	3,488	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
44,862	44,862	41,705	37,678	34,750	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,059	2,059	1,036	1,592	1,212	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
85,886	102,153	48,699	44,853	41,952	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	17%	27%	33%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q2 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q1 2023	21Q4 2023	מועד השלמת בניה צפוי

4.3.2. שיווק הפרויקט²²

2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9	22	1	-	מס' יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
906	2,266	70	-	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
27.5	28.9	31.4	-	מס' יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
9	31	32	32	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
906	3,172	3,242	3,242	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
27.5	28.5	28.6	28.6	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
87,248	95,203	96,357	97,488	מס' יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
24,897	90,397	96,357	97,488	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
28%	97%	100%	100%	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי

¹⁹ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותן בבעלותם.

²⁰ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותן בבעלותם.
²¹ לאור עיכובים בבנייה שחלו בשלבים המוקדמים של הפרויקט, אשר נבעו, בין היתר, ממחסור כוח אדם וצמצום באישורי עבודה של עובדי הקבלן מעדכנת החברה, על דרך הזהירות, את התחזית לסיום הפרויקט.

²² הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 32 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.

4.3.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
125,019	129,008	130,162	131,293	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ²³
103,347	102,995	104,917	106,283	עלויות פרויקט צפויות ²⁴
21,672	26,013	25,245	25,010	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
(6,350)	(6,443)	(5,429)	(5,388)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
15,322	19,570	19,816	19,621	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	4,509	6,818	8,535	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
21,672	21,504	18,427	16,475	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
17%	20%	19%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
27	28.5	28.6	28.6	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	-	מגורים
-	-	-	-	מסחרי
-	-	-	-	משרדים
-	-	-	-	אחר

4.3.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-30,521 אלפי ש"ח.

²³ הכנסות צפויות מ- 32 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה לרבות שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם
²⁴ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

4.4. פרויקט הרצוג, נתניה

4.4.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
971	1,187	102,481	107,075	109,897	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
973	2,014	40,016	40,775	29,258	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	9,037	12,748	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	357	1,314	2,623	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
1,944	3,201	142,855	158,301	154,526	סה"כ עלות מצטברת
1,944	3,201	142,855	158,301	154,526	סה"כ עלות מצטברת בספרים
81,114	80,898	5,437	916	842	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁵
39,164	38,123	14,025	13,460	12,700	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
194,900	194,900	206,151	203,096	204,352	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
9,441	9,441	8,517	7,250	6,957	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
324,619	323,362	234,130	224,722	224,852	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
0%	0%	2.4%	8.6%	10.9%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	Q2 2025	מועד השלמת בניה צפוי

4.4.2. שיווק הפרויקט²⁶

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
39	10	57	מס' יחידות דיור
4,115	1,136	5,871	יחידות דיור (מ"ר)
20.6	20.5	21.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
39	49	106	מס' יחידות דיור
4,115	5,251	11,122	יחידות דיור (מ"ר)
20.6	20.6	21.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
373,621	379,978	386,950	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
85,344	113,098	242,300	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
25%	31%	68%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
118	108	51	מס' יחידות דיור
13,820	12,709	6,803	יחידות דיור (מ"ר)
10.30	12.46	22.7	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
ל"ר	ל"ר	24.7	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי

²⁵ עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

²⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 157 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי הפינוי בינוי

4.4.3. רוחניות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
415,202	475,797	482,089	484,129	הכנסות צפיות בגין הפרויקט ²⁷	
320,796	376,985	383,024	379,378	עלויות פרויקט צפויות ²⁸	
94,407	98,812	99,065	104,751	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
(25,015)	(24,182)	(26,426)	(26,111)	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
69,392	74,630	72,639	78,640	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	-	4,933	6,787	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
94,407	98,812	94,132	97,964	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
23%	21%	21%	22%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
20	22	20.6	21.2	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 ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-121,753 אלפי ש"ח.

²⁷ הכנסות צפויות מ-157 יחידות הדיר לשיווק היוזם ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבנייה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם וכן תקבולים בגין שירותי הבניה לחלקה הנוספת.

²⁸ לרבות עלויות בגין שווי שירותי הבנייה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

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

החוב (סדרה ב') של החברה

5.1. פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה

5.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
441	635	852	2,284	3,844	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	773	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
441	635	852	2,284	4,616	סה"כ עלות מצטברת	
441	635	852	2,284	4,616	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
38,837	38,837	38,837	38,837	38,837	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,261	8,067	7,850	5,878	4,858	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
53,392	53,392	53,392	53,392	53,392	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,180	2,180	2,180	2,180	1,408	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
102,670	102,476	102,259	100,287	98,495	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q3 2023	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2024	Q1 2025	מועד השלמת בניה צפוי	

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

5.1.2. שיווק הפרויקט³⁰

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
5	4	5	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
597	438	615	יחידות דיור (מ"ר)	
22	23	25	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5	9	14	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
597	1,035	1,650	יחידות דיור (מ"ר)	
22	22	23.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
102,120	102,120	102,120	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
12,984	22,630	38,025	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
14%	25%	38%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31	27	22	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,610	3,172	2,557	יחידות דיור (מ"ר)	
לי"ר	לי"ר	1.81	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
לי"ר	לי"ר	6	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
לי"ר	לי"ר	31.7	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

5.1.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
138,793	138,793	138,793	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ³¹	
103,111	103,111	103,111	עלויות פרויקט צפויות ³²	
35,682	35,682	35,682	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
15,961	15,961	15,961	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
19,722	19,722	19,722	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
35,682	35,682	35,682	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
25%	25%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
24	24	24	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

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

5.1.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-32,082 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך הדוח התקבל מהמפקח הבנקאי של הפרויקט עדכון ממצאים לרווחיות הפרויקט, זאת, בין היתר, לאור עדכון החוזים שנחתמו בפועל, לפיו סה"כ ההכנסות בפרויקט ממכירת דירות צפויות להסתכם לסך של כ-109,596 אלפי ש"ח, גידול של כ-7.5 מיליון ש"ח לעומת הערכות בדוח האפס כאשר הרווח לפני מס בפרויקט צפוי להסתכם לכ-24.5 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-19.7 מיליון ש"ח אשר הוערך בדוח האפס. בהתאם לכך, יתרת העודפים בפרויקט, סמוך לפרסום דוח זה, צפוי להסתכם לכ-36,892 אלפי ש"ח.

5.2. פרויקט הגדוד העברי 20-22, רעננה

5.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2019	2020	2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
231	506	699	2,824	3,083	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	6	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
231	506	699	2,824	3,089	סה"כ עלות מצטברת	
231	506	699	2,824	3,089	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
38,814	38,814	38,814	38,814	33,814	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³³	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,112	7,837	7,644	5,496	5,260	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
53,482	53,482	53,482	53,482	53,482	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,017	2,017	2,017	2,017	2,012	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
102,425	102,150	101,957	99,809	99,568	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q3 2023	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2024	Q1 2025	מועד השלמת בניה צפוי	

³³ כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

5.2.2. שיווק הפרויקט³⁴

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
2	16	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
218	1,839	362	יחידות דיור (מ"ר)	
20.6	25.9	26.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2	18	21	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
218	2,057	2,419	יחידות דיור (מ"ר)	
20.6	25.3	25.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
100,100	100,100	100,100	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
4,493	52,482	61,986	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
6%	50%	58%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
34	18	15	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,933	2,094	1,732	יחידות דיור (מ"ר)	
לי"ר	לי"ר	1.8	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
לי"ר	לי"ר	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

5.2.3. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
136,773	136,773	136,773	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ³⁵	
102,656	102,656	102,656	עלויות פרויקט צפויות ³⁶	
34,117	34,117	34,117	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
15,841	15,841	15,841	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)	
18,275	18,275	18,275	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט	
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
34,117	34,117	34,117	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
25%	25%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
24	24	24	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	-	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

³⁴ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 36 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי התמ"א.
³⁵ הכנסות צפויות מ- 36 יחידות הדיור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
³⁶ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

5.2.4. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-30,549 אלפי ש"ח.

לאחר תאריך הדוח התקבל מהמפקח הבנקאי של הפרויקט עדכון ממצאים לרווחיות הפרויקט, זאת, בין היתר, לאור עדכון החוזים שנחתמו בפועל, לפיו סה"כ ההכנסות בפרויקט ממכירת דירות צפויות להסתכם לסך של כ-106,651 אלפי ש"ח, גידול של כ-6.5 מיליון ש"ח לעומת הערכות בדוח האפס כאשר הרווח לפני מס בפרויקט צפוי להסתכם לכ-22.5 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-18.2 מיליון ש"ח אשר הוערך בדוח האפס. בהתאם לכך, יתרת העודפים בפרויקט, סמוך לפרסום דוח זה, צפוי להסתכם לכ-33,143 אלפי ש"ח. יצוין כי בפועל הועמד על ידי החברה הון עצמי בסך של כ-10.6 מיליון ש"ח, זאת לעומת כ-12.3 מיליון ש"ח אשר נלקח בחשבון בהערכות החברה הקודמות.

5.3. פרויקט הגדוד העברי 12-14, רעננה

5.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022		
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
529	535	576	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
529	535	576	סה"כ עלות מצטברת	
529	535	576	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
37,869	37,869	37,869	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
8,737	8,731	8,690	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
54,558	54,558	54,558	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,519	1,519	1,519	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
102,683	102,677	102,636	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4 2025	Q4 2025	Q4 2025	מועד השלמת בניה צפוי	

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

5.3.2. רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
133,948	133,948	133,948	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ³⁸
103,212	103,212	103,212	עלויות פרויקט צפויות ³⁹
30,736	30,736	30,736	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
11,737	11,737	11,737	הוצאות תפעוליות (כגון תקורה, מימון ופרסום ושיווק)
18,999	18,999	18,999	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
30,736	30,736	30,736	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
23%	23%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
26	26	26	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

5.3.3. יתרת עודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2022 מסתכמת לסך של כ-31,315 אלפי ש"ח.

³⁸ הכנסות צפויות מ- 36 יחידות הדיוור לשיווק ולרבות הכנסות בגין שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם
³⁹ כולל שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

6. 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.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

7.1. להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה א')	מועד הנפקה
20/7/2022	10/3/2021	שווי נקוב במועד הנפקה (באלפי ש"ח)
54,205	101,372	מועד הגדלת הסדרה
---	6/1/2022	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
---	121,537	שווי נקוב ליום 30.06.2022 (באלפי ש"ח)
---	121,537	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2022 (באלפי ש"ח)
ל"ר	ל"ר	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2022 (באלפי ש"ח)
---	-	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2022 (באלפי ש"ח)
---	121,548	שווי בורסאי ליום 30.06.2022 (אלפי ש"ח)
---	120,214	סוג ושיעור הריבית
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.97%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.49%	מועדי תשלום הקרן
שלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן: (1) ביום 31 במרץ 2025 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); (2) ביום 30 בספטמבר 2025 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); (3) ביום 31 במרץ 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').	שבעה (7) תשלומים לא שווים כדלהלן: (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.	
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2026. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט להלן).	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') 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 לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה.	מועדי תשלום הריבית

אגרות החוב (סדרה א')		אגרות החוב (סדרה ב')
תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 31 במרץ 2023, לגביו תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית, קרי 30 במרץ 2023, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.		
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.		אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
לא ניתנות להמרה.		לא ניתנות להמרה.
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה א'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.		החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ב'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.
לפרטים אודות ביצוע פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה א'), בעילות אשר נקבעו בשטר הנאמנות, ראו סעיף 6.6.9 לשטר הנאמנות של החברה.		לפרטים אודות ביצוע פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ב'), בעילות אשר נקבעו בשטר הנאמנות, ראו סעיף 6.6.9 לשטר הנאמנות של החברה.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת נאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
	שם האחראי על סדרת אגרות החוב	דן אבנון.
	דרכי התקשרות	טלפון: 03-5544553 bonds@hermetic.co.il
	כתובת למשלוח מסמכים	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.
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?		למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה א'), החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי?		למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?		לא.

7.2.

בטחונות והתחייבויות אחרות בקשר עם אגרות החוב

בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר פורסם ביום 8 במרץ 2021 (מס' אסמכתא 029265-01-2021), שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

- לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה ו/או התחייבה לשעבד בכפוף להסכמת תאגידים בנקאיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').
- החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 2 שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

ג. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר פורסם ביום 18 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-075570), שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

א. לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה ו/או התחייבה לשעבד בכפוף להסכמת תאגידים בנקאיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

ב. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 2 שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'). להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

ג. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

7.3 עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה

אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 30 ביוני 2022 (באלפי ש"ח)
אגרות חוב (סדרה א')	הון עצמי שלא יפחת מ-45 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) שלא יפחת מ-125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-10.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	אמצעיה הנזילים (כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
אגרות חוב (סדרה ב')	הון עצמי שלא יפחת מ-60 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) שלא יפחת מ-115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
	אמצעיה הנזילים (כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו לאחר תאריך המאזן.	

נכון ליום 30 ביוני 2022 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

8. גילוי בהתאם לסעיפים 10(ב)(1) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 30 ביוני 2022 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

9. **אומדנים חשבונאיים מהותיים**

בעריכת הדוחות הכספיים של החברה נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים של החברה נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת.

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

10. **מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות**

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2022 ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח התקופתי.

יהודה ידידיה
דירקטור ומנכ"ל

אבי טורסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 24 באוגוסט 2022.

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ומידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022

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
10-22	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ וחברות בנות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 24 באוגוסט 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 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 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים:

23,381	55,146	20,001	מזומנים
4,554	58,986	4,550	מזומן מוגבל
77,532	69,292	127,023	מזומנים בחשבונות ליווי
115,262	87,415	31,215	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
225,459	158,046	204,015	מלאי בניינים ודירות למכירה
12,497	12,612	25,385	חייבים ויתרות חובה
458,685	441,497	412,189	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

5,014	4,979	5,179	השקעה בעסקה משותפת
15,000	-	80,602	הלוואות שניתנו לאחרים
245	1,087	2,058	מיסים נדחים
6,615	9,566	8,216	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
98	113	734	נכס שיפוי
1,724	220	1,875	נכס זכות שימוש
428	894	419	רכוש קבוע, נטו
29,124	16,859	99,083	סה"כ נכסים לא שוטפים

487,809	458,356	511,272
----------------	----------------	----------------

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 2021	ליום 30 ביוני	
מבוקר	2021	2022
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

26,217	50,232	7,498	אשראי מתאגידים בנקאיים
68,993	63,791	121,548	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	16,721	-	הלוואות מבעלי שליטה
180,539	121,413	138,430	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,185	14,475	11,758	ספקים ונותני שירותים
57,037	64,149	77,372	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
8,832	5,325	15,659	זכאים ויתרות זכות
302	700	8,715	מיסים לשלם
359,105	336,806	380,980	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

22,249	36,354	-	אגרות חוב
462	697	943	הפרשה לאחריות
1,422	-	1,447	התחייבות בגין חכירה
7,726	3,779	-	התחייבויות מיסים נדחים
31,859	40,830	2,390	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון עצמי

96,845	80,720	127,902
---------------	---------------	----------------

487,809	458,356	511,272
----------------	----------------	----------------

24 באוגוסט 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.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
359,175	86,176	57,860	160,715	151,583	הכנסות ממכירות דירות
(285,208)	(67,868)	(36,969)	(126,282)	(110,148)	עלות מכירת דירות
73,967	18,308	20,891	34,433	41,435	רווח גולמי
(16,082)	(3,822)	(4,824)	(7,029)	(9,741)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,607)	(1,716)	(669)	(3,280)	(2,458)	הוצאות מכירה ושיווק
1,184	284	(511)	1,794	(2,798)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
					חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
(43)	(16)	(29)	(28)	(57)	
52,419	13,038	14,858	25,890	26,381	רווח תפעולי
(16,463)	(5,225)	(1,081)	(10,573)	(5,437)	הוצאות מימון
413	125	705	259	806	הכנסות מימון
36,369	7,938	14,482	15,576	21,750	רווח לפני מיסים על הכנסה
7,946	1,806	3,260	3,117	4,985	מיסים על הכנסה
28,423	6,132	11,222	12,459	16,765	סך הכל רווח נקי וכולל
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
2.06	0.47	0.80	1.06	1.20	רווח נקי בסיסי
1.90	0.44	0.74	1.01	1.11	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	קרבן הון אלפי ש"ח	כתבי אופציה	פרמיה	הון מניות	
96,845	42,434	-	2,657	37,835	13,919	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
						שינויים במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
14,292	-		(2,655)	15,756	1,191	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	2	(2)	-	-	פקיעת אופציות
16,765	16,765	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
127,902	59,199	2	-	53,591	15,110	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	כתבי אופציה	פרמיה	הון מניות	
102,580	47,977	-	2,621	38,047	13,935	יתרה ליום 1 באפריל 2022
						שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
14,100	-	-	(2,619)	15,544	1,175	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	2	(2)	-	-	פקיעת אופציות
11,222	11,222	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
127,902	59,199	2	-	53,591	15,110	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה	הון מניות	
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 ₪

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
28,423	6,132	11,222	12,459	16,765	רווח לתקופה
					התאמות:
800	97	125	191	257	פחת והפחתות
7,946	1,806	3,260	3,117	4,985	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
43	16	29	28	57	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
16,050	5,100	376	10,314	4,631	הוצאות מימון, נטו
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(68,961)	(23,433)	53,029	(41,115)	84,047	
6,524	3,239	(12,948)	3,627	(11,932)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
75,592	27,758	20,493	38,813	27,511	ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה
2,552	(4,229)	(4,645)	(157)	(5,427)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(89,158)	(24,414)	(17,612)	(44,890)	(51,976)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
15,314	17,240	(5,808)	16,861	25,957	ומקדמות מלקוחות
(564)	(155)	(34)	(308)	(154)	ירידה בהפרשה לאחריות
					מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(1,423)	(2)	(3,503)	(685)	(6,110)	מיסים ששולמו, נטו
(6,862)	9,155	43,984	(1,745)	88,611	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(193)	(82)	(396)	(182)	(399)	רכישת רכוש קבוע
(2,642)	(385)	(187)	(385)	(187)	מתן הלוואות לבעלי קרקע
(15,000)	-	(65,000)	-	(65,000)	מתן הלוואות לאחרים
8,387	2,740	18	8,387	108	החזר הלוואות מבעלי קרקע
(21,451)	(13,188)	(26,442)	(11,779)	(49,492)	ירידה (עלייה) בפיקדונות וחשבונות ליווי
(4,000)	(4,000)	-	(4,000)	(31)	השקעה בעסקה משותפת
141	12	-	139	-	ריבית שהתקבלה
(34,758)	(14,903)	(92,007)	(7,820)	(115,001)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

40,528	-	-	41,174	-	הנפקת מניות
2,849	-	-	2,849	-	הנפקת כתבי אופציה
1,034	873	14,098	873	14,291	מימוש כתבי אופציה למניות
100,011	44,858	-	44,858	30,276	הנפקת אגרות חוב
(9,123)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(331)	(84)	215	(161)	129	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חכירה
(12,000)	-	-	-	-	פירעון הלוואה מבעלי שליטה
(21,597)	(17,066)	-	(27,397)	-	פירעון הלוואה מאחרים
21,482	12,710	-	15,410	5,800	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(37,829)	(2,392)	(24,515)	(8,039)	(24,515)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(25,509)	(6,942)	(2,746)	(10,342)	(2,971)	ריבית ששולמה
59,515	31,957	(12,948)	59,225	23,010	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
17,895	26,209	(60,971)	49,660	(3,380)	עלייה (ירידה) במזומנים
5,486	28,937	80,972	5,486	23,381	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
23,381	55,146	20,001	55,146	20,001	יתרת מזומנים לסוף התקופה

**מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות
שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

1,636	-	1,958	-	1,958	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	-	55,984	-	הנפקת אגרות חוב כנגד קבלת 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

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

ביאור 1 - כללי

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

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 של החברה.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

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

<u>ליום 31 בדצמבר, 2021</u>		<u>ליום 30 ביוני, 2021</u>		<u>ליום 30 ביוני, 2022</u>		
<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן*</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן*</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן*</u>	
אלפי ש"ח						
<u>95,431</u>	<u>91,242</u>	<u>103,562</u>	<u>100,145</u>	<u>120,214</u>	<u>121,548</u>	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.נ. 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").

קריאת 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. |

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.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

2. התחייבות לרישום שעבוד עתידי על זכויות החברה לקבלת עודפים ולהעברתם לחשבון המשועבד - החברה מתחייבת להעביר את מלוא העודפים, ככל שיהיו וישוחררו מחשבונו 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 השעבודים כאמור בקשר לפרויקטים.

3. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) - כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהינה 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.

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 30 ביוני 2022, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בטרם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה וכן לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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.
- 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, באמצעות חברה בת, החלה במסירת הדירות לרוכשים ולבעלי המקרקעין. במהלך תקופת הדיווח השלימה החברה הבת את מסירת הדירות בפרויקט. לאחר תאריך החתימה על הדוח הועברו מחשבון הליווי לחשבון החברה עודפים בסך של כ-20 מיליון ש"ח. החברה פועלת להעברת יתרת העודפים מחשבון הליווי לחשבון החברה (כ-10 מיליון ש"ח), זאת לאחר ביטול כלל הערבויות והשלמת התחייבויותיה מול הבנק המלווה.
- 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").

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

בד בבד עם חתימת הסכם האופציה, התקשרה החברה עם הבעלים בהסכם הלוואה, 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 כזכויות הבעלים בהם נקיות וחופשיות למעט משכנתא מדרגה ראשונה אשר תרשם לטובת החברה.

הסכם הלוואה

1. הלוואה בסך של 65 מיליון ₪ (להלן: "קרן הלוואה") תועמד לחשבון כונס הנכסים בתוך 2 ימי עסקים מחתימת הסכם הלוואה 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 הלוואה 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.

עיקרי התנאים המתלים להעמדת הלוואה:

- (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 הלוואה), 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) תירשמה 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 הלוואה.
- (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.

בתקופת הדיווח העבירה החברה את סכום קרן הלוואה לחשבון כונס הנכסים אשר יפעל לפי סדר הפעולות המפורט להלן:

- (1) יעשה שימוש בקרן הלוואה 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 הנוטרים 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 הלוואה לידי הבעלים.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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 יחידי הבעלים.

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

לתאריך פרסום הדוח שולם על ידי הנאמן, מתוך קרן ההלוואה, סך של כ-42 מיליון ש"ח לפירעון החובות, העיקולים והשעבודים החלים על המקרקעין או על זכויות הבעלים בהם, תשלום תמורת מקרקעי הבעלים האחרים ופרעון החובות בהליך חדל"פ כנגד בעל השליטה. הנאמן פועל לתשלום יתרת החובות החלים על המקרקעין. עם סילוק כלל החובות, מחיקת השעבודים וההערות בפועל וקבלת אישורי המיסים והעירייה הדרושים להשלמת הרישום, תירשמה זכויות החכירה על שם הבעלים ובד בבד תירשם משכנתא מדרגה ראשונה לטובת החברה.

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. ביום 15 ביוני 2022 החליטה הוועדה המקומית של תל אביב להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. 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 לביצוע 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 לדין 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 הבניה. 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 פינוי בינוי בבית שמש (בדרך של עסקה משותפת) ולרכישתה של הלוואת הבעלים, ובהמשך להודעת החברה בדבר מימוש זכות החברה להמרת ההלוואה, ביום 31 ביולי 2022 הודיעה החברה על הארכת התקופה להתקיימות התנאים המתלים עד ליום 12 בספטמבר 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 תוצאות 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) 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. לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את ביצוע הפרויקט ואת מסירת הדירות בפרויקט ופועלת לביטול ערבויות הפרויקט ושחרור כספי העודפים בחשבון הליווי אשר מסתכמים לסך של כ-9 מיליון ש"ח.

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

יא. ביום 30 ביוני פקע המועד למימוש כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה. במהלך תקופת הדיווח מומשו 1,190,917 כתבי אופציה למניות החברה בסכום של כ-14.3 מיליון ש"ח.

יב. בהמשך לביאור 23 (5)ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, בקשר עם התקשרות החברה במוזכר הבנות בקשר עם מקרקעין ביפו, ביום 31 במאי 2022 הודיעה החברה על הארכת תקופת ה-No Shop עד ליום 1 בספטמבר 2022.

יג. ביום 2 ביוני 2022 התקבלו היתרי בנייה לביצוע פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה הידוע כחלקה 403 בגוש 6579 ופרויקט הגדוד העברי 20-22, רעננה הידוע כחלקה 401 בגוש 6579 (להלן ביחד: "הפרויקטים"). כל אחד מן הפרויקטים, בנפרד, הינו פרויקט תמ"א 38/2, לפינוי בניין מגורים בן 24 יח"ד קיימות והקמה של פרויקט מגורים אשר יכלול 2 בניינים בני 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בהיקף כולל של 60 יח"ד, מתוכן 24 יחידות המשויות לבעלי הקרקע. בסה"כ, הפרויקטים יכללו הקמה של 120 יח"ד אשר מתוכן 72 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה. הפרויקטים הינם השלב הראשון מתוך מתחם הכולל פינוי של 84 יח"ד קיימות והקמה של 218 יח"ד.

יד. ביום 13 ביולי 2022 התקשרה החברה בהסכם שיתוף פעולה עם צד ג', שאינו קשור לחברה (להלן: "צד ג'"), בקשר עם המקרקעין הידועים כחלקה 259 בגוש 6393, בפתח תקווה (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"המקרקעין"). צד ג' וצדדים שלישיים נוספים (להלן: "הבעלים") הינם בעלי הזכויות במקרקעין שעליה חלה תכנית פת/מק/1601/א (להלן: "התכנית"), היוצרת באמצעות תכנית איחוד וחלוקה מגרשים בתחומה ובמסגרתה, בין היתר, הוקצו לצד ג' ולבעלים זכויות במגרשים 204, 205, 206, 303, 304 ו-305 (להלן: "המגרשים"). כמו כן, צד ג' וחלק מהבעלים הגישו תביעה לפירוק השיתוף כנגד חלקם האחר של הבעלים ביחס למגרשים (להלן: "התביעה"), אשר הצדדים, במסגרת ההסכם, הסכימו לבקש בהסכמה לדחות את המועד הקבוע לדיון בה עד המועד הקובע למסלול ב' (כהגדרתו להלן). החברה וצד ג' התקשרו כל אחת בהסכם קומבינציה/שירותי בנייה עם חלק מהבעלים ובמסגרת ההסכם הגיעו להסכמות בהתאם למתווה המפורט להלן:

מסלול א' - פיצוי לחברה בגין אובדן רווח צפוי

ככל שעד 7 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "המועד הקובע למסלול א'") יודיע צד ג' לחברה על רצונם של מרבית הבעלים שהתקשרו עם החברה לבטל את ההסכם עימה, אזי ישלמו אותם הבעלים לחברה פיצוי על אובדן רווחים בסך של 14.5 מיליון ש"ח (להלן: "הפיצוי"). הוסכם על הצדדים כי צד ג' ישלם עבור הבעלים את הפיצוי.

לחברה לא נמסרה ההודעה עד לתום המועד הקבוע כאמור לעיל ולפיכך פועלים הצדדים בהתאם לאמור במסלול ב' להלן.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

מסלול ב' - ייחוד הזכויות במגרשים

הצדדים הסכימו כי לחברה וחלק מהבעלים עימם התקשרה ו/או תתקשר בהסכם קומבינציה/שירותי בנייה ייחודי הזכויות בחלקים במקרקעין המהווים 85 יח"ד ממוצעות במגרשים 305, A206 ו-B206 ולצד ג' וחלק מהבעלים עימם התקשר צד ג' בהסכם קומבינציה/שירותי בנייה ייחודי יתרת הזכויות במקרקעין כך שהחברה תוציא אל הפועל פרויקט הכולל בסך הכל 85 יח"ד כאשר מתוכן כ-52 יח"ד לשיווק על ידי החברה.

לצורך ייחוד הזכויות כאמור, הצדדים יפעלו לשינויים בהסכמי הקומבינציה/שירותי בנייה עד 60 ימים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "המועד הקובע למסלול ב'").

במסגרת שינויים ההסכמים וייחוד הזכויות תתקשר החברה בהסכמים לפי המתווה להלן:

- א. הסכם מכר לרכישת 23 יחידות קרקע (מתוכן 20 מהצד ג' והיתרה מבעלים פרטיים) כאשר למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בהסכם מכר עם הבעלים הפרטיים ופועלת להשלמת הסכם המכר מול הצד השלישי. התמורה בגין יחידות הקרקע תהיה בהתאם להערכת שמאי מוסכם.
- ב. התקשרות בהסכם למתן שירותי בנייה לפי $cost+15\%$ (בגין 10 יחידות). למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בהסכם זה.
- ג. יתרת הזכויות (כ-52 יחידות) לפי התקשרות בעסקת תמורות בשיעור של 44% לבעלים. למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בהסכם זה.

טו. ביום 20 ביולי 2022 הנפיקה החברה לציבור סך של 54,205 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2022, 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 ב') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של 54,205 אלפי ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה"). תמורת ההנפקה יועדה לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים של החברה ולתמיכה בפיתוח העסקי. תמורת ההנפקה הועברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. למועד פרסום הדוח טרם הועברה תמורת ההנפקה לחשבון החברה. תמורת ההנפקה תועבר לחשבון החברה על פי המנגנון המפורט בשיטת הנאמנות עם התקיימות התנאים המפורטים בו.

תנאי אגרות החוב (סדרה ב')

אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור קבוע של 5.97% ואשר תשולם פעמיים בשנה, בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2026 (לעיל ולהלן: "אגרות החוב (סדרה ב') או "אגרות החוב").

קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן:

- ביום 31 במרץ 2025 תפרע החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב');
- ביום 30 בספטמבר 2025 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ב');
- ביום 31 במרץ 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').

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 ב') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), 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 תנאי חשבוניותיו, 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 מחשבוניות הליווי של הפרויקטים הגדוד העברי 16-18 רעננה, הגדוד העברי 20-22 רעננה ו-הגדוד 12-14 רעננה (להלן: "הפרויקטים") ואשר הבנקים המלווים יאשרו את משיכתם בפועל.

לתאריך הדוח פועלת החברה לרישום השעבוד כאמור.

2. התחייבות לרישום שעבוד עתידי על זכויות החברה לקבלת עודפים ולהעברתם לחשבון המשועבד - החברה מתחייבת להעביר את מלוא העודפים, ככל שיהיו וישוחררו מחשבוניות 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 ביחס לפרויקט הגדוד העברי 12-14 שבגיטו טרם נחתם הסכם ליווי, 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 מכח הסכמי הליווי, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כל אחד מהפרויקטים.

לתאריך הדוח פועלת החברה לרישום השעבוד כאמור בפרויקטים הגדוד העברי 16-18 ו-20-22 רעננה. בפרויקט הגדוד העברי 12-14 תפעל החברה לרישום השעבוד לאחר התקשרות בהסכם ליווי ובכפוף להסכמת הבנק המלווה שייבחר.

3. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) - כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), 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-60 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
 2. יחס בטוחה לחוב לא יפחת משיעור של 115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הבטוחה לחוב הינו סך העודפים מהפרויקטים (על פי דוחות המעקב העדכניים הקיימים אשר נערכו במועד שאינו מוקדם לשלושה (3) חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שהוא מעת לעת בניכוי 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-12.5.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- נכון ליום 30 ביוני 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-90 מיליון ש"ח.
2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס הבטוחה לחוב לאחר החלוקה, יקטן מ-120%.
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) במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת. לעניין זה יובהר כי, סכומים שהחברה לא חילקה בשנה קלנדרית מסוימת יצטרפו לרווחי תקופות קלנדריות עתידיות לצורך חישוב הרווח לחלוקה.
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.

טז. ביום 4 באוגוסט 2022 הוגשה תביעה בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח כנגד החברה וחברה בת שלה על ידי אחד מבעלי הקרקע (להלן: "התובע") עימם התקשרה החברה הבת בהסכם קומבינציה לצורך הקמת פרויקט הירקון 29 תל אביב אשר הושלם ונמסר בשנת 2018. טענות התובע נוגעות בעיקר לאיחור במסירת דירות התמורה וכן טענות לאי קיום התחייבויות שונות מצד החברה הבת. לנוכח עיתוי הגשת התביעה, למועד החתימה על הדוחות הכספיים, אין באפשרות החברה ויועציה המשפטיים לאמוד את סיכוייה.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2022

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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
8-9	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2022, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 24 באוגוסט, 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 **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	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים:

22,683	47,351	19,011	מזומנים
3,004	58,986	3,000	מזומן מוגבל
72,181	64,409	94,336	מזומנים בחשבונות ליווי
45,999	37,365	31,215	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
219,416	113,892	189,210	מלאי בניינים ודירות למכירה
29,120	16,788	2,364	הלוואות לחברות מוחזקות
9,895	9,194	39,944	חייבים ויתרות חובה
402,298	347,985	379,080	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

35,145	22,157	26,393	השקעה בחברות מוחזקות
15,000	-	80,602	הלוואות שניתנו לאחרים
9	913	1,106	מיסים נדחים
6,175	9,453	8,216	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
1,724	220	1,875	נכס זכות שימוש
427	891	419	רכוש קבוע, נטו
58,480	33,634	118,611	סה"כ נכסים לא שוטפים

460,778	381,619	497,691
----------------	----------------	----------------

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 30 ביוני	
מבוקר	2021	2022
	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

19,015	11,686	7,498	אשראי מתאגידים בנקאיים
68,993	63,791	121,548	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
-	16,721	-	הלוואות מבעלי שליטה
8,329	7,609	7,800	הלוואות מחברות מוחזקות
174,393	96,465	130,944	התחייבויות לבעלי מקרקעין
54,929	7,189	8,039	ספקים ונותני שירותים
9,896	55,407	77,372	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
4,343	4,654	13,378	זכאים ויתרות זכות
-	439	1,553	מיסים לשלם
339,898	263,961	368,132	

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

22,249	36,354	-	אגרות חוב
364	584	210	הפרשה לאחריות
1,422	-	1,447	התחייבות בגין חכירה
24,035	36,938	1,657	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

96,845	80,720	127,902
---------------	---------------	----------------

סה"כ הון עצמי

460,778	381,619	497,691
----------------	----------------	----------------

24 באוגוסט 2022

ניר בן דוד סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טורסקי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	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 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
מבוקר	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
173,439	41,572	48,307	73,253	119,915	הכנסות ממכירות דירות
4,022	1,073	851	2,145	1,702	הכנסות מדמי ניהול
177,461	42,645	49,158	75,398	121,617	
(143,714)	(34,086)	(38,575)	(60,359)	(95,870)	עלות מכירת דירות
33,747	8,559	10,583	15,039	25,747	רווח גולמי
(15,818)	(3,738)	(4,537)	(6,925)	(9,042)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,270)	(849)	(546)	(1,830)	(2,062)	הוצאות מכירה ושיווק
(431)	89	(141)	8	(234)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
24,873	5,838	7,843	11,885	9,341	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
39,101	9,899	13,202	18,177	23,750	רווח תפעולי
(10,980)	(3,823)	(1,723)	(6,419)	(5,560)	הוצאות מימון
764	113	705	259	806	הכנסות מימון
28,885	6,189	12,184	12,017	18,996	רווח לפני מיסים על הכנסה
462	57	962	(442)	2,231	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
28,423	6,132	11,222	12,459	16,765	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 2021	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
28,423	6,132	11,222	12,459	16,765	רווח לתקופה
					התאמות:
797	96	124	190	255	פחת והפחתות
					מיסים על הכנסה (הטבת מס) ברווח או
462	57	962	(442)	2,231	הפסד
(24,873)	(5,838)	(7,843)	(11,885)	(9,341)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות
10,216	3,710	1,018	6,160	4,754	מוחזקות, נטו הוצאות מימון, נטו
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם
(23,137)	(7,570)	6,003	(14,503)	14,784	לקוחות
5,647	1,025	(30,123)	3,656	(29,989)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה
					ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים
13,533	14,491	20,148	14,424	27,279	עתידיים
3,245	(2,771)	(3,918)	538	(1,857)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(47,490)	(12,679)	(15,126)	(23,008)	(44,847)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
18,669	16,596	10,839	17,402	31,259	ומקדמות מלקוחות
(564)	(155)	(34)	(308)	(154)	ירידה בהפרשה לאחריות
					מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(1,162)	(2)	(1,059)	(685)	(1,775)	מיסים ששולמו, נטו
(16,234)	13,092	(7,787)	3,998	9,364	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 2021 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
(193)	(82)	(396)	(182)	(398)	רכישת רכוש קבוע
(2,642)	(385)	(187)	(385)	(187)	מתן הלוואות לבעלי קרקע
(15,000)	-	(65,000)	-	(65,000)	מתן הלוואות לאחרים
8,174	2,528	18	8,174	108	גביית הלוואות מבעלי קרקע
(33,239)	(20,470)	2,959	(25,587)	(22,155)	ירידה (עלייה) בביקדונות וחשבונות ליווי
(16,098)	(6,220)	13,483	(4,898)	44,270	מתן (פירעון) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(4,000)	(4,000)	-	(4,000)	(31)	השקעה בעסקה משותפת
140	13	-	139	-	ריבית שהתקבלה
(62,858)	(28,616)	(49,123)	(26,739)	(43,393)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
40,528	-	-	41,174	-	הנפקת מניות
2,849	-	-	2,849	-	הנפקת אופציות למניות
1,034	873	14,098	873	14,291	מימוש אופציות למניות
100,011	44,858	-	44,858	30,276	הנפקת אגרות חוב
(9,123)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
(331)	(83)	215	(161)	129	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חכירה
(14,277)	(9,746)	-	(14,277)	-	פירעון הלוואות מאחרים
(12,000)	-	-	-	-	קבלת הלוואה מבעלי שליטה
12,897	3,600	-	3,600	4,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(9,879)	(2,393)	(15,514)	(8,039)	(15,514)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(15,003)	(2,980)	(2,744)	(5,854)	(2,825)	ריבית ששולמה
96,706	34,129	(3,945)	65,023	30,357	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
17,614	18,605	(60,855)	42,282	(3,672)	גידול (קיטון) במזומנים
5,069	28,746	79,866	5,069	22,683	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
22,683	47,351	19,011	47,351	19,011	יתרת מזומנים לסוף התקופה
					(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
1,636	-	1,958	-	1,958	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
-	-	-	55,984	-	הנפקת אגרות חוב כנגד קבלת 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 ומיידיים), 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 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה 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 התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ב. לפרטים בדבר החתמת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט אבן יהודה ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ג. לפרטים בדבר התקשרות עם צדדים שלישיים בהסכם הלוואה והסכם אופציה בקשר עם פרויקט ביפו ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ד. לפרטים בדבר הסכם פינוי בינוי בקשר עם פרויקט שלונסקי בתל אביב, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ה. לפרטים בדבר התקשרות בהסכמי ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הפרויקטים בגדוד העברי 16-18 והגדוד העברי 20-22 ברעננה, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ו. לפרטים בדבר מימוש זכות החברה להמרת הלוואה בקשר לפרויקט בית שמש והארכת התנאים המתלים למימושה, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ז. לפרטים בדבר קבלת תעודת גמר בפרויקט גני תקווה בניין 6, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ח. לפרטים בדבר מימוש כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה בתקופת הדיווח, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

ט. לפרטים בדבר הארכת תקופת ה-No Shop בקשר למקרקעין ביפו, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

י. לפרטים בדבר היתרים שקבלה החברה בקשר עם הפרויקטים הגדוד העברי 16-18 ו-הגדוד העברי 20-22 ברעננה, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

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

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

- יא. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שיתוף פעולה עם צד ג' בקשר למקרקעין בפתח תקווה, ראה ביאור 4 יד' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.
- יב. לפרטים בדבר הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה (סדרה ב'), ראה ביאור 4 טו' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.
- יג. לפרטים בדבר תביעה שהוגשה כנגד החברה וחברה בת, ראה ביאור 4 טו' לדוחות הכספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022.

פרק ג' הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, יהודה ידידיה, מצהיר כי :

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

24 באוגוסט 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 השני 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.

24 באוגוסט 2022
תאריך

ניר בן דוד, סמנכ"ל כספים

פרק ד'

מכתב הסכמה

24 באוגוסט, 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 ויפורסמו:

1. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2022 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון