

# רוטשטיין נדל"ן בע"מ

## דוח ביניים לרבעון הראשון לשנת 2020

### תוכן העניינים

- חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה
- חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ג' - דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2020
- חלק ד' - הצהרות מנהלים

**חלק א'**

**עדכון תיאור עסקי החברה**

## חלק א' - עדכון תיאור עסקי החברה

כנדרש בתקנה 39 לתקנות ניירות הערך (דוחות מיידים ותקופתיים), התש"ל-1970, להלן פירוט השינויים ו/או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה, ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר פורסם ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026077) (להלן: "הדוח התקופתי") ועד למועד פרסום דוח רבעוני זה (להלן: "העדכונים").

העדכונים להלן מובאים על פי סדר הסעיפים של תיאור עסקי החברה כפי שנכלל בחלק א' לדוח התקופתי כאשר למונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת. פרק זה של הדוח הרבעוני נערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי מצוי בפני הקורא.

### 1. עדכון לסעיף 8.1 לחלק א' לדוח התקופתי - התפשטות נגיף הקורונה

בהמשך למפורט בסעיף 8.1 לחלק א' לדוח התקופתי אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ההתמודדות עם התפרצות הנגיף בישראל ובמדינות רבות אחרות בעולם, לפי הנחיות הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים, כללה ועדיין כוללת הנחיות שונות, המתעדכנות בתדירות גבוהה ויום יומית (לרבות החמרה ו/או הקלה לסירוגין), אשר נועדו למנוע את התפשטותו של הנגיף, ובכללן מגבלות תנועה וסגר על תושבי המדינה עד לכדי הגבלת מרחק ל-100 מטר ואיסור התקהלויות, מגבלות תחבורה וטיסות, דרישות בידוד ביתי, ביטול אירועים רבי משתתפים והתכנסויות (לרבות במקומות עבודה), השבתת מערכות חינוך, סגירת מקומות בילוי ופנאי וכן הלאה. בהקשר זה יצוין, כי ענף הבניה הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, ולפיכך נשמר תפקודו המלא והרציף אף בתקופת המגבלות האמורות. בנוסף, החל מחודש מאי 2020 החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על ההגבלות שנקבעו. למשבר הקורונה השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות הכרוכה בירידות חדות בשערי חליפין בשוקי ההון השונים בעולם ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

משבר הקורונה פרץ בעיתוי בו עיקר הפרויקטים בביצוע של החברה מצויים בשלבי סיום ומסירה וטרם תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. לפיכך, ולאור האמור לעיל, בדבר הגדרת ענף הבניה כענף חיוני למשק, משבר הקורונה לא פגע בהמשך ביצועם של פרויקטים של החברה, בקצב הקמתם ובמועד סיומם. בנוסף, נכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה חלה בתקופת הדוח האטה מסוימת במספר יחידות הדיור שנמכרו על ידי החברה, אשר קיבלה ביטוי בעיקר במחצית השנייה של חודש מרץ. יובהר, שלהאטה כאמור אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 במרץ 2020, ואף אם קיימת השפעה כלשהי הרי שהיא זניחה. בנוסף, קיימת השפעה לא מהותית על תנאי המימון הקיימים בחלק מהפרויקטים. לאור האמור לעיל, להתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח.

בתקופה שלאחר יום 31 במרץ 2020, קרי החל מחודש אפריל ועד למועד פרסום דוח זה, המשיכה מגמת ההאטה במספר יחידות הדיור הנמכרות על ידי החברה, ובחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עצירה מוחלטת במכירות. יצוין, כי החל מחודש מאי, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור, מורגשת התעוררות מסוימת בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מספר יחידות שנמכרו.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל ומשבר זה יימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור האמור לעיל בדבר זמינות כח

אדם, חומרי גלם וכיו"ב וכן לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה למועד פרסום הדוח, וכן קיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החוזי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים וכן תנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

עם זאת יובהר ויודגש, כי התפרצות נוספת של הנגיף ו/או התפתחותו של מיתון לרבות שיעורי אבטלה גבוהים כתוצאה ממשבר הקורונה, עשויים להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה, להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. בנוסף, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על יכולת החברה לגייס הון וחוב בבורסה, ככל שתצטרך, ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה בבורסה או באמצעות מקורות אשראי נוספים. כל אלה אם יתממשו, כולם או חלקם, עלולים להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה לרבות באופן מהותי. לפרטים בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראו סעיף 29 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה.

המידע האמור לעיל בקשר להשפעת המשך התפשטות נגיף הקורונה והשלכות הנובעות מכך על פעילות החברה, לרבות הערכות החברה בדבר יכולותיה להתמודד עם השלכותיו של המשבר, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומבוסס על הידוע לחברה נכון למועד זה ועל הערכות החברה בהתאם. המידע והערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות החברה כאמור לרבות באופן שבו לשיבושים כאמור תהיינה השפעות מהותיות על פעילות החברה ותוצאותיה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד דוח זה וכן אינם בשליטתה ובכלל זה, בין היתר, המשך התפשטות הנגיף ו/או התפשטות מחודשת שלו, הוראות והחלטות הגורמים הממשלתיים, יכולת הספקים לספק לחברה מלאי בהיקפים ובמועדים אשר יידרשו לחברה, מיתון ו/או שיעורי אבטלה אשר יובילו לפגיעה בכושר הצריכה הפרטית וכיו"ב.

## 2. עדכון לסעיף 13.22 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט באשדוד

בהמשך למפורט בסעיף 13.22 לחלק א' לדוח התקופתי, הערה 111, בדבר התקשרות החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד בשטח של כ-5,290 מ"ר (להלן: "האופציה" ו-"המקרקעין"), בהתאמה, עליהן ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, ביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה.

## 3. עדכון לסעיף 22 לדוח התקופתי - מימון

### 3.1. עדכון לסעיף 21.3.2 לדוח התקופתי - תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות

להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, נכון ליום 31 במרץ 2020:

תוצאות ליום 31.03.2020	תיאור	אמת המידה
18.9%	עמידה בהון עצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין)	אמת מידה לטובת תאגיד בנקאי בקשר להסכם שירותים בנקאיים אותם מעניק הבנק לחברה
כ-125 מיליון ש"ח	הונה העצמי של החברה לא יפחת, בכל עת, מסך של 50 מיליון ש"ח.	
21.76%	יחס הון החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין), לא יפחת מ-14%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-16%, יוגדל שיעור הריבית ב-0.25% מעל שיעור הריבית השנתית.	אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ד')
כ-144 מיליון ש"ח	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה), לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ-	

תוצאות ליום 31.03.2020	תיאור	אמת המידה
	55 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב-0.25% מעל שיעור הריבית השנתית.	
26.3%	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ו')
כ- 144 מיליון ש"ח	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 65 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 70 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	
26.3%	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 15%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-17%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ז')
כ- 144 מיליון ש"ח	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 75 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 80 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	
26.3%	יחס הון החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן), לא יפחת מ- 16.5%. במידה ויחס ההון העצמי למאזן יפחת מ-18.5%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	אמות מידה לטובת אג"ח (סדרה ח')
כ- 144 מיליון ש"ח	הונה העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 90 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה יפחת מ- 95 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.5% מעל שיעור הריבית באותו מועד.	

### 3.2. דעכון לסעיף 22.4.1 - אשראי בר דיווח

#### 3.2.1. אשראי מבנק לאומי בע"מ

מאפייני המלווה	בנק לאומי לישראל בע"מ
היקף ההלוואה הכולל ליום 31.03.2020	כ-125,675 אלפי ש"ח
לוח הסילוקין	כל האשראים הינם לטווח של עד 12 חודשים
הריבית המשולמת	פריים + 0.8%-1%
מנגנון ההצמדה	אין
בטוחות	שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה של החברה בפרויקטים לטובת בנק לאומי; התחייבות לשיעבוד שלילי לפיו החברה מתחייבת שלא לשעבד לצד ג' כלשהו את נכסיה בשעבוד שוטף.
מגבלות החלות על התאגיד בקשר להלוואה	א) עמידה בהון העצמי (ללא הזכויות שאינן מקנות שליטה) שלא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים שלה, על בסיס מאוחד, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה) ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין; ב) לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה.
מנגנון Cross Default	אין
תנאים מהותיים למימוש מסגרת האשראי	אין
	האשראי המפורט לעיל הינו אשראי בר דיווח בשל היקפו המצטבר וכולל אשראי כללי וכן אשראי בגין הפרויקטים פרדסיה, קדימה צורן כפר יונה, באר יעקב ורכישת מקרקעין באזור השרון.

- 3.2.2. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה במלואה את ההלוואה שנלקחה מהפניקס חברה לביטוח בע"מ, כפי שתוארה בסעיף 22.4.1 לדוח התקופתי.
- 3.2.3. סך כל האשראי הפיננסי לזמן קצר אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכם בכ-138 מיליון ש"ח.
- 3.2.4. סך כל האשראי הפיננסי לזמן ארוך אשר הועמד לחברה מבנקים, נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכם בכ-2 מיליון ש"ח.

#### 4. תשקיף מדף

ביום 5 במאי 2020, פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות עתידיות של אגרות חוב הניתנות להמרה של החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי. לפרטים נוספים ראו בתשקיף המדף אשר פורסם ביום 5 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039823) (להלן: "תשקיף המדף").

#### 5. בחינת אפשרות לגיוס חוב מהציבור

ביום 24 במאי 2020 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלתה לבחון ולקדם אפשרות לגייס חוב מהציבור באמצעות הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, על בסיס תשקיף המדף של החברה (להלן: "ההנפקה"). לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי של החברה מיום 24 במאי 2020 בדבר בחינת אפשרות לגיוס חוב מן הציבור.

יובהר, כי אין באמור בדוח זה כדי להוות התחייבות של החברה לביצוע הנפקה כאמור ו/או הזמנה של החברה להציע הצעות לרכישת ניירות ערך של החברה ואין כל וודאות כי ההנפקה כאמור אכן תבוצע ו/או מה יהיו תנאיה.

\*\*\*\*\*

24 במאי 2020

## **חלק ב'**

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד  
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020**

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, הננו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020. הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ונערך מתוך הנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2019, אשר פורסמו ביום 26 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-026077) (להלן: "הדוח התקופתי"). הנתונים להלן מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה שהסתיימו ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה עד ליום 31 במרץ 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (%) (ב-)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע)	סך יח"ד שנמכרו ליום 31.03.2020 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 24.05.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.03.2020 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.03.2020 (ב-%) <sup>1</sup>
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ג' <sup>1</sup>	53%	97	51	51	51	56	100%
אור עקיבא "שמורת רוטשטיין"	100%	186	186	182	182	228	100%
כפר יונה "מדורגי רוטשטיין" שלב א'	100%	108	108	104	104	155	100%
<b>סה"כ</b>		<b>391</b>	<b>345</b>	<b>337</b>	<b>337</b>	<b>439</b>	

2. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה בהקמה עד ליום 31 במרץ 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה (%) (ב-)	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע ושותפים)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה בלבד ללא יח"ד בעלי קרקע)	סך יח"ד שנמכרו ליום 31.03.2020 (חלק החברה)	סך יח"ד שנמכרו ליום 24.05.2020 (חלק החברה)	היקף חוזים חתומים ליום 31.03.2020 (במיליוני ש"ח)	שיעור השלמה ליום 31.03.2020 (ב-%) <sup>1</sup>
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ה' <sup>2</sup>	77.5%	132	108	105	106	190	93%
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ו' <sup>3</sup>	77.5%	78	56	33	36	63	32%
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ד' <sup>1</sup>	53%	174	92	44	44	50	51%
רמת גן - תש"י	100%	47	26	15	15	32	21%
פרדסיה - שלב א'	100%	66	66	22	22	47	29%
<b>סה"כ</b>		<b>497</b>	<b>348</b>	<b>219</b>	<b>223</b>	<b>382</b>	

1 שיעור השלמה על בסיסו נקבע הרווח הגולמי בדוחות הכספיים, החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות.  
 2 כולל חלק השותף ברוטשטיין באר יעקב בע"מ המחזיק כ- 22.5% ממניות החברה.  
 3 יובהר כי הסכם ליווי בנקאי וכן היתר בניה התקבל/נחתם, לפי העניין, למועד זה רק ביחס לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (78 יח"ד מתוך 156 יח"ד בפרויקט באר יעקב - שלב ו' כאמור) (להלן: "שלב ו'1"). לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מידי מתקן מיום 20 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-100284).



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

הכספיים של החברה כעתודות קרקע, וטרם החל שיווקם נכון ליום 31 במרץ 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.03.2020
פינוי בינוי בתים	50%	137	57	בתכנון
פרדסיה שלב ב'	100%	44	44	בתכנון
פינוי בינוי רמת השרון	100%	180	90	בתכנון
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שלב ה'	53%	208	110	בתכנון
טירת כרמל <sup>4</sup>	75%	296	222	בתכנון
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב שלב ו' 2 <sup>3</sup>	77.5%	78	56	בתכנון
קדמת נתניה <sup>5</sup>	100%	120	120	בתכנון - טרם הושלמה העסקה
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב קוטגים <sup>2</sup>	77.5%	62	47	עתודת קרקע
כרמי הנדיב - ק.מלאכי יתר השלבים	53%	2,326	1,233	עתודת קרקע
מדורגי רוטשטיין כפר יונה שלב ב'	100%	18	14	עתודת קרקע
בית שמש - מגורים <sup>6</sup>	100%	640	345	עתודת קרקע (תב"ע בתוקף)
בית שמש - מסחר <sup>6</sup>	100%	10,000	10,000	זכויות של כ- 10,000 מ"ר עיקרי לבניית שטחי מסחר
גבעת זאב <sup>7</sup>	100%	אין תב"ע	אין תב"ע	עתודת קרקע - טרם הושלמה העסקה
באר יעקב <sup>8</sup>	100%	אין תב"ע	אין תב"ע	עתודת קרקע - טרם מומשה האופציה והושלמה העסקה
אשדוד-מגורים <sup>9</sup>	100%	192	192	בתכנון (תב"ע בתוקף)
אשדוד-מסחר ותעסוקה <sup>9</sup>	100%	4,000 מ"ר	4,000 מ"ר	בתכנון (תב"ע בתוקף)
רוטשטיין הירוקה - באר יעקב - שטח מסחרי <sup>10</sup>	77.5%	זכויות של כ- 1,815 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי	חלק החברה לאחר ההגדלה כמפורט בהערה מטה יהא כ- 1,100 מ"ר	עתודת קרקע
כרמי הנדיב - ק.מלאכי - שטח מסחרי ומשרדים	53%	זכויות של כ- 7,314 מ"ר וכ- 6,996 מ"ר שטחי משרדים (חלק החברה)	זכויות של כ- 7,314 מ"ר עיקרי לבניית מרכז מסחרי	עתודת קרקע
סה"כ		4,301	2,530	

4. להלן פירוט בדבר פרויקטים נוספים של החברה אשר מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמקדמה ע"ח נדל"ן

להשקעה או כמבנה מניב בהקמה, נכון ליום 31 במרץ 2020:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	תיאור	סטטוס הפרויקט ליום 31.03.2020
קדימה צורן "רמת אמיר"	100%	שטח של כ- 5,000 מ"ר עיקרי בו יוקם מרכז מסחרי	מבנה מניב בהקמה
מרל"ג באזור השרון <sup>11</sup>	50%	שטח של כ- 40,000 מ"ר ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה	קרקע להשקעה - טרם הושלמה העסקה

4 כולל חלק השותף המחזיק כ- 25% ממניות החברה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בטירת כרמל ראו סעיף 15.3 בחלק א' לדוח התקופתי וכן סעיף 3 בחלק א' לדוח התקופתי.

5 ביום 17 בנובמבר 2019 התקיים אחד מן התנאים המתלים, לפיו ניתן תוקף לתב"ע חדשה כך שתאפשר בנייתן של 120 יח"ד במקרקעין בשטח כולל של כ- 22.4 אלף מ"ר. יובהר, כי נכון למועד דוח זה, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה אך החברה פועלת להשלמת העסקה מול בעל הקרקע. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, סעיף 13.3 לחלק א' לדוח התקופתי.

6 יצוין, כי הסכם רכישת המקרקעין בבית שמש נקבע כי המוכר יפעל להגדלת מספר יח"ד שיבנו על המקרקעין לכ- 1,000-900 יח"ד, בהתאם להוראות התב"ע המאפשרות הגדלה כאמור (להלן: "בקשת ההגדלה"). ככל שלא תאושר בקשת ההגדלה כאמור או שתאושר בשיעור מופחת, החברה תבצע את הפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת או בהתאם לבקשת ההגדלה שאושרה בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בבית שמש ראו, סעיף 15.4 בחלק א' לדוח התקופתי. רכישת המקרקעין בגבעת זאב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, השלמת רישום המקרקעין על שם חברת הבת ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתאפשר בנייתן של כ- 180-200 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת המקרקעין בגבעת זאב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 7 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2018-01-128949).

8 רכישת המקרקעין בבאר יעקב כוללת תנאים מתלים, אשר טרם התקיימו נכון למועד הדוח, הכוללים, בין היתר, מימוש האופציה והתקשרות בהסכם רכישה ושינוי תב"ע לקרקע למגורים כך שתאפשר בנייתן של כ- 180 יח"ד. לפרטים נוספים בדבר עסקת האופציה בבאר יעקב ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 10 בינוי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-049281).

9 ביום 13 באוגוסט 2019, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה בהסכם אופציה (בלעדית ובלתי חוזרת) לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד (להלן בסעיף זה: "המוכרת" ו"האופציה", בהתאמה) וביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם האופציה כאמור והסכם הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי מיום 13 באוגוסט 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-083956).

10 יצוין, כי החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בשטח המסחרי בכ- 1,400 מ"ר עיקרי נוספים (סה"כ כ- 3,300 מ"ר עיקרי) כאשר חלק החברה לאחר ההגדלה כאמור יהא כ- 1,100 מ"ר.

11 ביום 12 במרץ 2020 התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בהסכם מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין של כ- 27 דונם ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), במחיר של כ- 24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת. השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) השלמת רכישת

5. להלן פירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר אשר קיבלו את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או נחתמו חוזים עם 80% מבעלי הקרקע ואשר אינם מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד לחברה:

בהמשך לאמור בסעיף 29 בחלק א' לדוח התקופתי, בדבר זרוע שמפתחת החברה שתמקד באיתור פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) ובהמשך למפורט בסעיף 15.5 בחלק א' לדוח התקופתי בדבר התקשרות החברה עם אנשי העיר בע"מ (להלן: "אנשי העיר"), העוסקת ביזמות וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית לסוגיה, בגוש דן ובעיקר בתל אביב, להלן פירוט בדבר פרויקטים של אנשי העיר אשר קיבלו את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה<sup>12</sup> ו/או נחתמו חוזים עם 80% מבעלי הקרקע ואשר נכון למועד דוח זה אינם מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד לחברה<sup>13</sup>:

שם הפרויקט	שיעור אחזקה	מס' יח"ד בפרויקט (כולל יח"ד בעלי קרקע)	מס' יח"ד בפרויקט (חלק החברה)	סטטוס הפרויקט ליום 31.03.2020
קליי 18 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בהקמה, החל השיווק
מלצ'ט 3 תל אביב (תמ"א 38/1)	51%	9	2	בהקמה, החל השיווק
קצנלסון 7 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	25	5	בהקמה, החל השיווק
מודליאני 10 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	20	5	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
סוטיץ 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	13	3	בתכנון – אחרי ועדה, החל שיווק
רמז 19 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	21	5	בתכנון – אחרי ועדה
ז'בוטינסקי 146 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בתכנון – אחרי ועדה
פנקס 11-13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	49	12	בתכנון – אחרי ועדה
בצלאל 1 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	18	5	בתכנון – אחרי ועדה
מוזיר 4 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	25	6	בתכנון – אחרי ועדה
רמז 21 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	24	6	בתכנון – 80% חתימות
עמוס 10-12 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	17	4	בתכנון – 80% חתימות
מיכה 19-21 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	35	8	בתכנון – 80% חתימות
אנטקולסקי 13 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	17	5	בתכנון – 80% חתימות
זכרון יעקב 12 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	21	5	בתכנון – 80% חתימות
רמז 25 תל אביב (תמ"א 38/2)	51%	27	7	בתכנון – 80% חתימות
<b>סה"כ</b>		<b>369</b>	<b>90</b>	

#### 6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

- 6.1 דירקטוריון החברה בחן את השפעות משבר הקורונה והשלכותיו על פעילותה העסקית של החברה, היערכותה הניהולית והתפעולית וכן השפעותיו על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ביחס לתקופות ההשוואה, ומצא, כי על אף שבתקופת הדוח (בעיקר במחצית השנייה לחודש מרץ), חלה האטה מסוימת במספר יחידות הדיר שנמכרו על ידי החברה ועל אף שינויים שאינם מהותיים בתנאי המימון של החברה, לנגיף הקורונה והשלכותיו לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 במרץ 2020, ואף אם קיימת השפעה כלשהי הרי שהיא זניחה. לפרטים נוספים בדבר השפעת משבר הקורונה על החברה בתקופת הדוח ולאחריה וכן הערכות החברה באשר ליכולתה להתמודד עם השלכותיו של נגיף הקורונה, ראו סעיף 1 בחלק א' (עדכון תיאור עסקי התאגיד) לעיל וכן ביאור 4 לדוחותיה הכספיים של החברה בחלק ג' להלן.
- 6.2 לפרטים נוספים בדבר שינויים או אירועים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תקופת הדוח ולאחריה ועד למועד פרסום הדוח, ראו חלק א' (עדכון תיאור עסקי התאגיד) לדוח זה.

זכויות החכירה במקרקעין מרמ"י על ידי המוכרת; (ב) קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין לחברה; ו-ג) קבלת אישור מהבנק המלווה להעמדת אשראי לטובת רכישת המקרקעין. לפרטים אודות תמצית תנאי העסקה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מידי מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-021151).

12 אישור ועדה מקומית להיתר הינו אישור הבקשה להיתר בניה בתנאים, שלאחר עמידה מלאה בהם יתקבל היתר הבניה לפרויקט. הערכות החברה כאמור בדבר פרויקטים של אנשי העיר, השלמת החתימות הנדרשות לכל פרויקט, קבלת היתר לכל פרויקט כאמור ומספר יח"ד בכל פרויקט (לרבות חלק החברה), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה האמורות מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, איך אין כל ודאות אם אכן תתממשה, במלואן או בחלקן, וזאת בין היתר, כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה, דוגמת שינויי רגולציה בקשר עם התחדשות עירונית, שינויים בביקושים לדירות כאמור, שינויים לרעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט ו/או בתחום ההתחדשות העירונית ו/או במצב הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 31 בחלק א' לדוח התקופתי.

**תמצית הדוח על המצב הכספי של החברה**

היקף המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכם לסך כולל של כ- 716 מיליון ש"ח לעומת סך כולל של כ- 685 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. להלן ריכוז נתוני דוח המאזן, באלפי ש"ח:

הסבר	31 בדצמבר		31 במרץ				
	2019		2019		2020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
	שיעור מסך המאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	
עיקר הנכסים השוטפים מורכבים ממלאי בניינים ודירות למכירה. עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מקיטון בסעיף המלאי המיוחס להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב וכן מקיטון בסעיף הכנסות לקבל בגין מכירת דירות הנובע מקבלה של תקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים שהסתיימו ומתקרבים למסירה במהלך התקופה כפר יונה, אור עקיבא ובאר יעקב שלב ה'.	63%	431,910	66.9%	443,697	58.7%	420,369	נכסים שוטפים
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מתשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה בגין עסקת המרלוי"ג (למידע נוסף ראה ביאור 4ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2020) ובגין התקדמות הקמת המרכז המסחרי בקדימה צורן.	37%	253,482	33.1%	218,843	41.3%	295,298	נכסים שוטפים לא
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>100%</b>	<b>685,392</b>	<b>100%</b>	<b>662,540</b>	<b>100%</b>	<b>715,667</b>	
עיקר ההתחייבויות השוטפות נובעות מאשראי מתאגידים בנקאיים ומחלויות שוטפות של אגרות חוב. עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון באשראי מתאגידים בנקאיים אשר קטן בעקבות פירעון של הלוואות בחשבונות ליווי בפרויקטים של החברה שהסתיימו בתקופה וקבלת יתרות התקבולים מהרוכשים.	57.6%	395,512	64.4%	426,693	49.8%	356,119	התחייבויות שוטפות
עיקר ההתחייבויות שאינן שוטפות הינן התחייבויות בגין אגרות חוב שהונפקו לציבור. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד וביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') בחודש ינואר 2020 בסך 120 מליון ש"ח.	20.4%	139,779	16.6%	109,945	30.2%	215,958	התחייבויות לא שוטפות
השינוי בהון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מרווח לבעלי המניות בסך של כ-4 מליון ש"ח ומנגד הכרות דיבידנד של 8 מליון ש"ח. השינוי בהון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחים בתקופה ומנגד הכרות דיבידנד של 8 מליון ש"ח.	18.82%	128,187	17%	112,487	17.5%	124,784	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2019, נובע מהכרה ברווח בסך של כ-1.5 מליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז חלוקת דיבידנד למיעוט של כ- 4.7 מליון ש"ח במהלך חודש ינואר 2020. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרווחים בתקופה ומנגד חלוקת דיבידנד למיעוט של כ- 4.7 מליון ש"ח במהלך חודש ינואר 2020.	3.2%	21,914	66.9%	13,415	2.6%	18,806	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>סה"כ התחייבויות והון</b>	<b>100%</b>	<b>685,392</b>	<b>100%</b>	<b>662,540</b>	<b>100%</b>	<b>715,667</b>	

**נכסים שוטפים**

נכסיה השוטפים של החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמו לסך של כ- 420 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 59% מסך המאזן לעומת סך של כ- 432 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ- 63% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת הנכסים השוטפים (באלפי ש"ח):

הסבר	31 בדצמבר		31 במרץ		
	2019		2020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)				
לפרטים בדבר השינוי בסעיף זה ראו להלן דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2020.	35,017	32,783	113,360		מזומנים ושווי מזומנים
השינוי בסעיף זה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מעיתוי קבלת תקבולים מרוכשי דירות ושחרור עודפי פרויקטים, בקיזון תשלומים לספקים וקבלנים עם התקדמות הפרויקטים בביצוע.	30,701	24,621	31,275		מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
הקיטון בסעיף זה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מתשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב (סדרות ד, ו' ו-ז') ביום 14 בינואר 2020. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרות ד, ו' ו-ז') התחייבה החברה כי בחשבונות נאמנות ייעודיים להחזר אגרות החוב יימצא בכל עת, לפחות סכום בגובה תשלום הריבית הקרוב של כל אחת מאגרות החוב האמורות.	54,031	6,565	6,054		השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
החברה מכירה ביתרת חייבים בגין לקוחות ששיעור התשלומים שלהם נמוך משיעור ההשלמה של הפרויקט. הקיטון ביחס לתקופות ההשוואה נובע מסיום הפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב שלב ה' וביצוע גמר חשבון עם רוכשי הדירות לקראת מסירתן.	114,957	144,064	84,886		לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה אשר קוזזו מיתרת הלוואה שניתנה להם.	25,149	28,641	22,963		חייבים ויתרות חובה
הקיטון ביתרת מלאי בניינים ודירות למכירה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב.	172,055	207,023	161,831		מלאי בניינים ודירות למכירה
	<b>431,910</b>	<b>443,697</b>	<b>420,369</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>

#### נכסים לא שוטפים

נכסיה הלא שוטפים של החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמו לסך של כ- 295 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 41.3% מסך המאזן לעומת סך של כ- 253 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ- 37% מסך המאזן. להלן פירוט עיקר השינויים ביתרת הסעיף:

הסבר	31 בדצמבר		31 במרץ		
	2019		2020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)				
הסעיף כולל החזקה בשותפות נחלת אש"ר (שותפות כלולה) המחזיקה במקרקעין בשטח כולל של כ- 525 דונם בחלקה הדרומי של קריית מלאכי, המיועד לבנית כ- 3,100 יח"ד וכן שטחי מסחר ומשרדים, ומהשקעה בחברת אנשי העיר. הגידול ביחס לתקופת ההשוואה נובע בעיקר ממסגרות אשראי שהעמידה החברה לחברת אנשי העיר אשר נכון ליום 31 במרס 2020 עומדות על סך של כ- 25 מ"ש"ח וכן מרווח שוטף בתקופה בשותפות נחלת אש"ר.	75,844	69,548	79,751		השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאופציה שמומשה לרכישת מקרקעין בבאר יעקב והלוואה שהחברה העמידה למוכר בקשר עם האופציה כאמור וכן בגין אופציה לרכישת מקרקעין באשדוד. הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מיתרת הלוואה שהעניקה החברה לעסקה המשותפת לרכישת המקרקעין המיועדים להקמת מרלויג באיזור השרון למידע נוסף ראה באור 4ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2020.	9,389	73	14,321		חייבים ויתרות חובה
הסעיף כולל בעיקר את עתודת הקרקע בפרויקט באר יעקב המיועדת לשלבים עתידיים (ו'2 ו-ז') וכן עתודת קרקע בנתניה. הגידול ביחס לתקופת ההשוואה נובע מתשלומים ע"ח הקרקע בבאר יעקב שלב ו'2 ונתניה. יובהר, כי הסכם ליווי בנקאי וכן היתר בניה התקבל/נחתם, לפי העניין, למועד זה, רק ביחס	81,672	80,865	85,054		מלאי מקרקעין

הסבר	31 במרץ		
	31 בדצמבר	2020	
	2019	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	(באלפי ש"ח)		
לאחד משני הבניינים הכלולים בפרויקט באר יעקב - שלב ו' (קרי, שלב ו'1).			
קרקע המיועדת להקמת מרכז מסחרי ברמת אמיר, קדימה צורן, אשר נמדדת ע"פ שווי הוגן. הגידול ביחס לתקופות השוואה נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע.	59,297	42,433	64,644
תשלומים ע"ח מקרקעין המיועדים להקמת מרלוי"ג באיזור השרון, חלק החברה (50%) למידע נוסף ראה באור 4ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2020.	-	-	24,342
סעיף זה כולל בעיקר את משרדי החברה.	9,303	10,142	9,232
היתרה מורכבת בעיקר מנכסי מס בגין הפסדים מועברים לצרכי מס משנים קודמות וכן בגין הפרשי עיתוי בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה.	17,977	15,782	17,954
	<b>253,482</b>	<b>218,843</b>	<b>295,298</b>
			סה"כ נכסים לא שוטפים

### הון חוזר

לחברה הון חוזר בסך של כ- 64 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2020 לעומת הון חוזר בסך של כ- 36 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול נובע בעיקר מקיטון בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים עם התקדמות המכירות והביצוע וקבלת יתרות תקבולים מרוכשי דירות.

### התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכמו לסך של כ- 356 מיליון ש"ח, המהווים כ- 49.8% מסך המאזן לעומת סך של 395 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019, שהיוו כ- 57.6% מהמאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת התחייבויות שוטפות, באלפי ש"ח:

הסבר	31 במרץ		
	31 בדצמבר	2020	
	2019	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	(באלפי ש"ח)		
חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ז').	60,678	61,628	60,706
הקיטון ביחס לתקופות השוואה נובע בעיקר מפירעון אשראי בפרויקטים אור עקיבא, באר יעקב שלב ד' וכפר יונה אשר עם סיום בנייתם וקבלת יתרות התקבולים מרוכשי הדירות פרעה החברה את יתרות האשראי בפרויקטים אלה.	170,078	240,248	138,287
עיקר השינויים ביחס לתקופות השוואה מיוחסים להתקדמות בקצב הביצוע ביחס לשיעור התשלומים מהלקוחות, כאשר לקוחות שקצב התשלומים מהם נמוך ביחס לקצב הביצוע, מוכרים בדוחות הכספיים בסעיף הכנסות לקבל.	22,418	18,666	20,729
סעיף זה כולל בעיקרו התחייבויות בגין שירותי בנייה לבעלי קרקע בפרויקט "רוטשטיין הירוקה" בבאר יעקב ובפרויקט תש"י בר"ג. עיקר הקיטון ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהפחתה של ההתחייבות לשירותי בניה בפרויקטים כאמור במהלך התקופה כתוצאה מהתקדמות הביצוע.	41,210	44,817	35,111

התחייבויות שוטפות אחרות	101,286	61,334	100,128	סעיף זה כולל בתוכו את הסעיפים המאזניים : ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות <sup>14</sup> הוצאות לשלם והפרשות לגמר. עיקר הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהלוואה שהתקבלה משותפות נחלת אש"ר בסך של כ-30 מיליון ש"ח.
סה"כ התחייבויות שוטפות	356,119	426,693	395,512	

#### התחייבויות שאינן שוטפות

ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה ליום 31 במרץ 2020 הסתכמו לסך של כ- 216 מיליון ש"ח המהווים שיעור של כ- 30.2% מסך המאזן, לעומת סך של כ-140 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווים שיעור של כ- 20.4% מסך המאזן. להלן פירוט והסבר לשינויים העיקריים ביתרת ההתחייבויות שאינן שוטפות, באלפי ש"ח :

הסבר	31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
	2019		2020		
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(באלפי ש"ח)				
אשראי שנלקח לצורך רכישת משרדי החברה.	2,347	2,519	2,289	אשראי מתאגידים בנקאיים	
במהלך חודש ינואר 2020, בוצע פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרות ד' ו-ו') בסך כולל של כ-47 מיליון ש"ח, מנגד, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') בהיקף כולל של כ-120 מיליון ש"ח.	122,093	90,750	195,967	אגרות חוב	
גידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד אשר נובע מגידול בעתודות למס בעיקר בגין פרויקט באר יעקב.	15,339	16,676	17,702	התחייבויות מיסים נדחים	
	<b>139,779</b>	<b>109,945</b>	<b>215,958</b>	<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>	

#### הון עצמי

נכון ליום 31 במרץ 2020 הסתכם ההון העצמי של החברה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ- 17.5% מסך המאזן לעומת הון עצמי של כ- 128 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 המהווה שיעור של כ-18.7% מסך המאזן.

בתקופת הדוח קטן הון החברה בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח בשל הכרה ברווח בתקופת הדוח של כ-4 מיליון ש"ח ומימוש אופציות בסך של כ-600 אלפי ש"ח בקיזוז של כ- 8 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד במהלך התקופה.

ביום 19 במרס 2018 התקבלה במשרדי החברה שומת מע"מ אשר הוצאה לחברת רוטשטיין באר יעקב, בסך כולל של כ-14.5 מיליון ש"ח בגין שלבים א' - ד' בפרויקט ובגין שנות המס 2013-2017 (להלן: "השומה"). ביום 18 באפריל 2019 התקבלה החלטת רשות המסים על דחיית ההשגה שהגישה החברה ביום 10 במאי 2018 לביטול השומה. בהתאם להחלטת רשות המסים כאמור, סכום השומה כולל ריבית והצמדה עומד על כ-15.1 מיליון ש"ח. ביום 5 בספטמבר 2019, הגישה החברה ערעור לבית המשפט על החלטת רשות המסים והכל בהתאם לחוות דעת מקצועית שניתנה לה ע"י מומחים בתחום דיני המס. לפרטים נוספים ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דיווחים מיידיים מימים 19 במרס 2018, 21 ו-28 באפריל 2019 (מס' אסמכתאות: 2018-01-026485, 2019-01-039322 ו-2019-01-040444, בהתאמה) וכן ביאור 25 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, בפרק ג' להלן.

להלן תוצאות פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 :

הסבר	לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
	שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	ביום 31	2019	2020	
	בדצמבר	(בלתי מבוקר)		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח		
ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר-יעקב תש"י ופרדסיה. השינוי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתמהיל הפרויקטים הנמצאים בביצוע בתקופה ובקצב המכירות והביצוע. הכנסות מפרויקטים בחברת אנשי העיר ובשותפות נחלת אש"ר מוצגות בסעיף נפרד "חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני". במהלך חודש מרס וחודש אפריל ניכרת האטה במכירות בעקבות משבר הקורונה (למידע נוסף ראה סעי' 1 לחלק א' לדוח זה וביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2020).	346,974	84,142	63,402	הכנסות ממכירת דירות למגורים ושירותי ביצוע של בניית דירות למגורים
הכנסות מדמי ניהול ואחרים נובעות בעיקר מהכנסות מדמי ניהול בפרויקט "כרמי הנדיב" בקרית מלאכי. דמי הניהול נגזרים מכמות הדירות הנמצאות בהליך הקמה באופן שוטף.	1,048	123	126	הכנסות מדמי ניהול ואחרים
	<b>348,022</b>	<b>84,265</b>	<b>63,527</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
	260,190	63,988	46,494	עלות מכירת דירות למגורים
עלות הדירות מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה, באר יעקב, תש"י ופרדסיה.	<b>87,832</b>	20,277	<b>17,033</b>	<b>רווח גולמי</b>
-	11,390	3,092	2,796	הוצאות מכירה ושיווק
-	17,914	4,360	4,157	הוצאות הנהלה וכלליות
בהתאם להערכת שווי של הקרקע בקדימה צורן.	2,150	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-	<b>60,678</b>	12,825	<b>10,080</b>	<b>רווח תפעולי</b>
הכנסות המימון כוללות צבירת ריבית בגין הלואה שניתנה לזכויות שאינן מקנות שליטה בפרויקט באר-יעקב. הקיטון ביחס לתקופות מקבילות נובע מקיטון בהכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי מרוכשי דירות, עקב סיום פרויקט אור עקיבא בו עיקר הסכמי המכר כללו רכיב זה.	3,764	1,153	489	הכנסות מימון
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ח') בינואר 2020 והגידול ביתרת האובליגו הכללי של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	16,671	3,853	4,773	הוצאות מימון
נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע והמכירות בשלבים ג' וד' בקרית מלאכי.	2,132	(84)	1,375	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	<b>49,903</b>	10,041	<b>7,171</b>	<b>רווח/(הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
-	13,953	2,851	1,657	מסים על הכנסה (הטבת מס)
-	<b>35,950</b>	<b>7,190</b>	<b>5,514</b>	<b>רווח/(הפסד) נקי</b>
-				מיוחס ל:
-	25,332	5,071	3,909	בעלי מניות החברה
-	10,618	2,119	1,605	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	<b>35,950</b>	<b>7,190</b>	<b>5,514</b>	<b>רווח נקי</b>

**נזילות ומקורות מימון**

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

הסבר	ליום 31 במרץ			
	ליום 31 בדצמבר	2019		2020
	2019	(בלתי מבוקר)		
	(מבוקר)	(באלפי ש"ח)		
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח ובדוחות המיוחדים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקבלת תקבולים מרוכשי דירות עם סיום הפרויקטים והכנה למסירת דירות בפרויקטים אור עקיבא, כפר יונה ובאר יעקב שלב ה'.	66,471	(19,289)	20,576	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
בתקופת הדוח נבעו מזומנים לפעילות השקעה בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח. עיקר התזרים שימש להשקעות בגין ביצוע במרכז המסחרי בקדימה צורן בסך של כ-5 מיליון ש"ח ותשלום בגין המקרקעין המיועדים להקמת מרלוי"ג באיזור השרון בסך של כ-24 מיליון ש"ח בקיזוז מזומנים שנבעו מגידול בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב בסך של כ-48 מיליון ש"ח.	(29,417)	11,757	15,714	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
בתקופת הדוח נבעו מזומנים מפעילות מימון בסך של כ-42 מיליון ש"ח. עיקר התזרים נבע מחד בשל הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') בסך של כ-118 מיליון ש"ח ומנגד פירעון חלקי של אגרות חוב סדרות ד' ו-ו' בסך של כ-45 מיליון ש"ח וכן פירעון אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך של כ-32 מיליון ש"ח.	(49,616)	(7,264)	42,053	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(12,562)	(14,796)	78,343	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	47,579	47,579	35,017	יתרת מזומנים ושווי לתחילת התקופה
	35,017	32,783	113,360	יתרת מזומנים ושווי לסוף התקופה

**מקורות המימון**

להלן פירוט באלפי ש"ח:

31 בדצמבר		31 במרץ				
2019		2019		2020		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)				
שיעור מסך המאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	שיעור מסך מאזן (ב-%)	באלפי ש"ח	
57.6%	395,512	64.4%	426,693	49.7%	356,119	התחייבויות שוטפות
20.4%	139,779	16.6%	109,945	30.1%	215,958	התחייבויות שוטפות לא
18.8%	128,187	17%	112,487	17.4%	124,784	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3.2%	21,914	2%	13,415	2.6%	18,806	זכויות שאינן מקנות שליטה
100%	685,392	100%	662,540	100%	715,667	סה"כ התחייבויות והון

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 במרץ 2020, פרט להונה העצמי כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-138 מיליון ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-257 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים וזכאים אחרים בסך של כ-83 מיליון ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-21 מיליון ש"ח.



## חלק ב' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 9. אירועים עיקריים לאחר תאריך המאזן:

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראו באור 4 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, בפרק ג' להלן.

### 10. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, נכון ליום 31 במרץ 2020:

10.1. נכון ליום 31 במרץ 2020 לא חל שינוי מהותי בפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, בהשוואה לגילוי שניתן במסגרת דוח הדירקטוריון בדוח התקופתי, למעט כמפורט להלן:

הסדרה:	סדרה ד'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'
(באלפי ש"ח)				
שווי נקוב ליום 31.03.2020 (ע.נ.):	29,866	44,474	65,000	120,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.2020:	468	296	752	1,116
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות החברה ליום 31.03.2020 (לא כולל ריבית לשלם):	30,013	44,056	64,312	118,292
שווי בורסאי של הסדרה ליום 31.03.2020:	30,463	42,552	63,375	105,720

10.2. נכון לתקופת הדוח ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהנפיקה החברה וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

10.3. נכון ליום 31 במרץ 2020, לא חל שינוי מהותי בנתון העודפים הצפויים מהפרויקטים, באר יעקב (שלבים ה' ו-ו'), פרדסיה (שלבים ה' ו-ו') ותש"י, כפי שנכללו בדוח התקופתי.

10.4. ביום 25 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד', ו', ז' ו-ח') של החברה (להלן בסעיף זה: "תכנית הרכישה"), אשר החלה במועד אישור תכנית הרכישה ועד ליום 31 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים אודות תכנית הרכישה, לרבות נימוקי הדירקטוריון לאימוץ תכנית הרכישה ראו, בהכללה על דרך ההפניה, דוח מיידי בדבר אישור תכנית רכישה מיום 25 במרץ 2020. יצוין, כי ממועד תחילת תכנית הרכישה ועד למועד דוח זה טרם נרכשו אגרות חוב מכוח תכנית הרכישה כאמור.

10.5. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראו גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב, שניתן במסגרת דוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

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

אבישי בן-חיים  
מנכ"ל

סעדיה עוזרי  
יו"ר הדירקטוריון

24 במאי 2020

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רוטשטיין נדל"ן בע"מ החברה וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס, 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים התמציתי של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ- 32,786 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2020, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 457 אלפי ש"ח לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2020. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

35,017	32,783	113,360	מזומנים ושווי מזומנים
30,701	24,621	31,275	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
54,031	6,565	6,054	השקעות המיועדות להחזר אגרות חוב
114,957	144,064	84,886	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
25,149	28,641	22,963	חייבים ויתרות חובה
172,055	207,023	161,831	מלאי בניינים ודירות למכירה
<u>431,910</u>	<u>443,697</u>	<u>420,369</u>	

נכסים לא שוטפים

75,844	69,548	79,751	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,389	73	14,321	חייבים ויתרות חובה
81,672	80,865	85,054	מלאי מקרקעין
59,297	42,433	64,644	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	24,342	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
9,303	10,142	9,232	רכוש קבוע
17,977	15,782	17,954	נכסי מסים נדחים
<u>253,482</u>	<u>218,843</u>	<u>295,298</u>	
<u>685,392</u>	<u>662,540</u>	<u>715,667</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
60,678	61,628	60,706
170,078	240,248	138,287
18,498	22,273	17,617
62,733	26,477	65,886
19,897	12,584	17,783
22,418	18,666	20,729
41,210	44,817	35,111
<u>395,512</u>	<u>426,693</u>	<u>356,119</u>
2,347	2,519	2,289
122,093	90,750	195,967
15,339	16,676	17,702
<u>139,779</u>	<u>109,945</u>	<u>215,958</u>
18,961	18,961	19,028
44,363	44,363	45,136
1,565	1,126	1,413
1,826	1,826	1,826
(8,053)	(8,053)	(8,053)
136	136	136
69,389	54,128	65,298
128,187	112,487	124,784
21,914	13,415	18,806
150,101	125,902	143,590
<u>685,392</u>	<u>662,540</u>	<u>715,667</u>

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב  
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הוצאות לשלם והפרשות לגמר  
מקדמות מרוכשי דירות  
התחייבות למוכרי מקרקעין ואחרים

התחייבויות לא שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
התחייבויות מיסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן בגין תשלום מבוסס מניות  
קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה  
קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה  
קרן הערכה מחדש  
יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

רועי טויוזר סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	אבישי בן-חיים מנכ"ל	סעדיה עוזרי יו"ר הדירקטוריון	24 במאי, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	------------------------	---------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
348,022	84,265	63,527	הכנסות ממכירת דירות למגורים ודמי ניהול
260,190	63,988	46,494	עלות מכירת דירות למגורים
87,832	20,277	17,033	רווח גולמי
11,390	3,092	2,796	הוצאות מכירה ושיווק
17,914	4,360	4,157	הוצאות הנהלה וכלליות
2,150	-	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
60,678	12,825	10,080	רווח תפעולי
3,764	1,153	489	הכנסות מימון
16,671	3,853	4,773	הוצאות מימון
2,132	(84)	1,375	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
49,903	10,041	7,171	רווח לפני מסים על הכנסה
13,953	2,851	1,657	מסים על הכנסה
35,950	7,190	5,514	רווח כולל
			מיוחס ל:
25,332	5,071	3,909	בעלי מניות החברה
10,618	2,119	1,605	זכויות שאינן מקנות שליטה
35,950	7,190	5,514	
			רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:
1.91	0.39	0.27	רווח נקי בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,961	44,363	1,826	(8,053)	1,565	69,389	136	128,187	21,914	150,101
-	-	-	-	-	3,909	-	3,909	1,605	5,514
-	-	-	-	77	-	-	77	-	77
67	773	-	-	(229)	-	-	611	-	611
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,713)	(4,713)
-	-	-	-	-	(8,000)	-	(8,000)	-	(8,000)
<u>19,028</u>	<u>45,136</u>	<u>1,826</u>	<u>(8,053)</u>	<u>1,413</u>	<u>65,298</u>	<u>136</u>	<u>124,784</u>	<u>18,806</u>	<u>143,590</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2020 (מבוקר)

סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה אופציה (1) דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (2) דיבידנד לבעלי מניות החברה (3)

יתרה ליום 31 במרס, 2020

- (1) למידע נוסף באור 14ד'
- (2) למידע נוסף באור 14ג'
- (3) למידע נוסף באור 14ו'

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן מעסקאות משלום מבוסס מניות	יתרת רווח (הפסד) בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
18,961	44,363	1,826	(8,053)	973	49,057	136	107,263	19,867	127,130
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,571)	(8,571)
-	-	-	-	-	5,071	-	5,071	2,119	7,190
-	-	-	-	153	-	-	153	-	153
<u>18,961</u>	<u>44,363</u>	<u>1,826</u>	<u>(8,053)</u>	<u>1,126</u>	<u>54,128</u>	<u>136</u>	<u>112,487</u>	<u>13,415</u>	<u>125,902</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרס, 2019

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הערכה מחדש	יתרת רווח (הפסד)	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות	
						קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה			
מבוקר אלפי ש"ח										
127,130	19,867	107,263	136	49,057	973	(8,053)	1,826	44,363	18,961	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
35,950	10,618	25,332	-	25,332	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל עלות תשלום מבוסס מניות
592	-	592	-	-	592	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
(8,571)	(8,571)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(5,000)	-	(5,000)	-	(5,000)	-	-	-	-	-	
<u>150,101</u>	<u>21,914</u>	<u>128,187</u>	<u>136</u>	<u>69,389</u>	<u>1,565</u>	<u>(8,053)</u>	<u>1,826</u>	<u>44,363</u>	<u>18,961</u>	יתרה ליום 31 דצמבר, 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

35,950	7,190	5,514
--------	-------	-------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

1,172	303	247
194	39	385
(2,132)	84	(1,375)
12,907	2,700	4,284
(2,150)	-	-
358	153	45
13,953	2,851	1,657
24,302	6,130	5,243

פחת רכוש קבוע  
שערוך ונכיון של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים  
חלק הקבוצה (ברוחי) הפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו  
הוצאות מימון, נטו  
עליית ערך נדל"ן להשקעה  
עלות תשלום מבוסס מניות  
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

6,141	1,202	(8,315)
9,340	(20,522)	30,072
62,802	10,258	6,872
(9,316)	-	-
(13,125)	(9,349)	(880)
4,513	3,119	(1,887)
5,966	2,009	(164)
(1,141)	(4,893)	(1,689)
(27,689)	(6,569)	(6,099)
37,491	(24,745)	17,910

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל  
ירידה במלאי קרקעות ומלאי בניינים ודירות למכירה  
עלייה במקדמה על חשבון מקרקעין  
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשות לגמר  
ירידה במקדמות מלקוחות רוכשי דירות  
עלייה בהתחייבויות למוכרי מקרקעין ואחרים

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:

(19,116)	(6,445)	(6,286)
(12,156)	(1,419)	(1,805)
(31,272)	(7,864)	(8,091)
66,471	(19,289)	20,576

ריבית ששולמה  
מסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(16,730)	(2,016)	(5,347)
10,887	16,968	(574)
(47,161)	305	47,977
(11,725)	(3,500)	(2,000)
35,312	-	-
-	-	(24,342)
<u>(29,417)</u>	<u>11,757</u>	<u>15,714</u>

רכישות ותוספות לנדל"ן להשקעה, נטו  
ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים  
ירידה (עלייה) בהשקעות המיועדות להחזר אגרות חוב  
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
הלוואה מהסדרים משותפים  
תשלום מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(80,563)	(46,804)	(44,691)
64,007	-	118,197
-	-	611
(230)	(58)	(57)
(712)	-	(150)
(27,118)	39,598	(31,857)
(5,000)	-	-
<u>(49,616)</u>	<u>(7,264)</u>	<u>42,053</u>

פירעון אגרות חוב של החברה  
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
מימוש כתבי אופציה  
פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
פירעון התחייבות בגין חכירה  
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(12,562)	(14,796)	78,343
47,579	47,579	35,017
<u>35,017</u>	<u>32,783</u>	<u>113,360</u>

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילויות מהותיות שלא במזומן:

8,571	8,571	4,713
-	-	8,000

חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה (1)

הכרזת דיבידנד לבעלי מניות החברה (2)

(1) למידע נוסף ראה באור ג'4

(2) למידע נוסף ראה באור ו'4

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

## א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

## ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

## 1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

לישום התיקון לראשונה לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה.

באור 3 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

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

31 בדצמבר 2019		31 במרס 2019		31 במרס 2020	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

193,203	187,384	155,042	153,940	242,111	259,305	אגרות חוב כולל ריבית לשלם (*)
---------	---------	---------	---------	---------	---------	-------------------------------

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב נמדד על בסיס מחירי שוק מצוטטים, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן. ביום 3 באפריל, 2019 ביצעה החברה הנפקה של סדרה ז'. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב ראה גם באור 4א'.

לא חל שינוי מהותי בשווי ההוגן של ההלוואות הבנקאיות מיום 31 בדצמבר, 2019.

באור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. הנפקת אגרות החוב (סדרה ח')

ביום 13 בינואר, 2020 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית.

אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) חמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).

הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 4.35% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ח') הינה 4.89%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ- 118,197 אלפי ש"ח.

התניות פיננסיות

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

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-95 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מידי.

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

**יחס הון העצמי למאזן** - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-16.5%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-18.5%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ה') לפרעון מיידי.

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

ליום 31 במרס, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ב. ביום 14 בינואר, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך כ-29,866 אלפי ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך כ-14,825 אלפי ש"ח.

ג. במהלך חודש ינואר 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-21 מיליון ש"ח. חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, קוזזו מיתרת ההלוואה שניתנה להם.

#### ד. הקצאת אופציות ליו"ר דירקטוריון

ביום 28 בדצמבר, 2014 אושרה בדירקטוריון תוכנית לפיה תקצה החברה ליו"ר הדירקטוריון 66,500 כתבי אופציה הניתנים למימוש, כל אחד, למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. בחברה. ביום 29 בינואר 2020, מומשו מלוא 66,500 כתבי האופציה ל-66,500 מניות, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ-611 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצבר 2019.

ה. ביום 12 במרץ 2020, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין של כ-30 דונם ביעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "הפרויקט" ו"העסקה", בהתאמה).

בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"), כמפורט להלן.

#### תמצית תנאי העסקה

הצדדים יממנו את הפרויקט באמצעות אשראי ממוסד בנקאי וכן באמצעות העמדת הלוואות בעלים, כאשר החברה תממן 75% מההון העצמי הכולל בפרויקט והמוכרת תממן 25% מההון העצמי הכולל בפרויקט (אך לא יותר מ-9 מיליון ש"ח) בחלוקה לשלבים כמפורט בהסכם (להלן: "הלוואות הבעלים"). יובהר, כי החברה התחייבה להעמיד כל סכום הון עצמי אשר יידרש בגין חלקה של המוכרת העולה על הסכום כאמור בהתאם למפורט בהסכם. הלוואות הבעלים תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 5% בתוספת מע"מ (להלן: "שיעור הריבית"). כל צד יהיה זכאי למחצית מהרווחים של העסקה המשותפת, בכפוף לסדר קדימויות המפורט בהסכם וזאת לאחר השבת מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו הצדדים להסכם.

עוד נקבע בהסכם, כי במידה והרווחים בפרויקט ביחס לעלויות יעלו על שיעור של 20% (להלן: "הרווחיות הקובעת"), המוכרת תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 40% מהרווחים מעל הרווחיות הקובעת.

השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) השלמת רכישת זכויות החכירה במקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") על ידי המוכרת; (ב) קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין לחברה; ו-(ג) קבלת אישור מהבנק המלווה להעמדת אשראי לטובת רכישת המקרקעין (להלן יחד: "התנאים המתלים").

נכון לתאריך המאזן טרם התקבל האישור כאמור. כן הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים כמקובל בעסקאות מסוג זה ונקבעו מגבלות על העברת זכויות בפרויקט, ובין היתר, הוסכם על זכות סירוב ראשונה, ומנגנון היפרדות במקרה של מחלוקות. החברה צופה כי סך העלויות לצורך הקמת הפרויקט כולל עלות המקרקעין יסתכמו לכ- 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

נכון ליום 31 במרס 2020 העסקה המשותפת השלימה את מלוא התשלום עבור הקרקע מול רמ"י בסך כולל של כ- 48.6 מיליון ש"ח.

1. ביום ה-25 במרס, 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-8 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.598 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה, יתרת הסכום מצויה בסעיף הזכאים ויתרות זכות. ביום 9 באפריל 2020 שולם מלוא הדיבידנד.

2. בהמשך למפורט בביאור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019, בדבר התקשרות החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד בשטח של כ-5,290 מ"ר (להלן: "האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), עליהן ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה.

3. בהמשך למפורט בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ההתמודדות עם התפרצות הנגיף בישראל ובמדינות רבות אחרות בעולם, לפי הנחיות הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים, כללה ועדיין כוללת הנחיות שונות, המתעדכנות בתדירות גבוהה ויום יומית (לרבות החמרה ו/או הקלה לסירוגין), אשר נועדו למנוע את התפשטותו של הנגיף, ובכללן מגבלות תנועה וסגר על תושבי המדינה עד לכדי הגבלת מרחק ל-100 מטר ואיסור התקהלויות, מגבלות תחבורה וטיסות, דרישות בידוד ביתי, ביטול אירועים רבי משתתפים והתכנסויות (לרבות במקומות עבודה), השבתת מערכות חינוך, סגירת מקומות בילוי ופנאי וכן הלאה. בהקשר זה יצוין, כי ענף הבניה הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, ולפיכך נשמר תפקודו המלא והרציף אף בתקופת המגבלות האמורות. בנוסף, החל מחודש מאי 2020 החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על ההגבלות שנקבעו. למשבר הקורונה השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות הכרוכה בירידות חדות בשערי חליפין בשוקי ההון השונים בעולם ובמדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו ידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

משבר הקורונה פרץ בעיתוי בו עיקר הפרויקטים בביצוע של החברה מצויים בשלבי סיום ומסירה וטרם תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. לפיכך, ולאור האמור לעיל, בדבר הגדרת ענף הבניה כענף חיוני למשק, משבר הקורונה לא פגע בהמשך ביצועם של פרויקטים של החברה, בקצב הקמתם ובמועד סיומם. בנוסף, נכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם

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

באתרי החברה. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה.

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה חלה בתקופת הדוח האטה מסוימת במספר יחידות הדיור שנמכרו על ידי החברה, אשר קיבלה ביטוי בעיקר במחצית השנייה של חודש מרץ. יובהר, שלהאטה כאמור אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 במרץ 2020, ואף אם קיימת השפעה כלשהי הרי שהיא זניחה. בנוסף, קיימת השפעה לא מהותית על תנאי המימון הקיימים בחלק מהפרויקטים. לאור האמור לעיל, להתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח.

בתקופה שלאחר יום 31 במרץ 2020, קרי החל מחודש אפריל ועד למועד פרסום דוח זה, המשיכה מגמת ההאטה במספר יחידות הדיור הנמכרות על ידי החברה, ובחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עצירה מוחלטת במכירות. יצוין, כי החל מחודש מאי, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור, מורגשת התעוררות מסוימת בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מספר יחידות שנמכרו.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל ומשבר זה יימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור האמור לעיל בדבר זמינות כח אדם, חומרי גלם וכי"ב וכן לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה למועד פרסום הדוח, וכן קיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים וכן תנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

עם זאת יובהר ויודגש, כי התפרצות נוספת של הנגיף ו/או התפתחותו של מיתון לרבות שיעורי אבטלה גבוהים כתוצאה ממשבר הקורונה, עשויים להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה, להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. בנוסף, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על יכולת החברה לגייס הון וחוב בבורסה, ככל שתצטרך, ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה בבורסה או באמצעות מקורות אשראי נוספים. כל אלה אם יתמשו, כולם או חלקם, עלולים להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה לרבות באופן מהותי.

-----

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים



## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה נטו הסתכמו לסך של כ- 32,786 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ, 2020, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- 457 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2019. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

## דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>נכסים שוטפים</b>			
8,437	12,600	100,184	מזומנים ושווי מזומנים
11,840	13,975	13,683	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
54,031	6,565	6,054	מזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
9,235	12,197	11,633	חייבים ויתרות חובה
43,243	77,569	21,590	הכנסות לקבל
31,998	68,436	22,435	מלאי בניינים ודירות למכירה
47,803	23,982	59,803	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>206,587</u>	<u>215,324</u>	<u>235,382</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
9,389	73	14,321	חייבים ויתרות חובה
114,176	80,977	106,600	עודף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסות לחברות מוחזקות
16,014	61,237	19,726	הלוואות לחברות מוחזקות
28,459	26,364	29,522	מלאי מקרקעין
267	267	267	נדל"ן להשקעה
-	-	24,342	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
9,303	10,142	9,232	רכוש קבוע
13,458	11,887	13,856	מסים נדחים
<u>191,066</u>	<u>190,947</u>	<u>217,866</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>397,653</u></u>	<u><u>406,271</u></u>	<u><u>453,248</u></u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
60,678	61,628	60,706	חלות שוטפת של אגרות חוב
48,346	97,967	33,980	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
9,406	17,793	6,489	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,319	3,916	5,304	הוצאות לשלם והפרשה לגמר
6,974	4,437	11,903	זכאים ויתרות זכות
1,246	3,885	-	מקדמות מרוכשי דירות
<u>133,969</u>	<u>189,626</u>	<u>118,382</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
11,057	10,890	11,826	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,347	2,519	2,289	אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>122,093</u>	<u>90,750</u>	<u>195,967</u>	אגרות חוב
<u>135,497</u>	<u>104,159</u>	<u>210,082</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
18,961	18,961	19,028	הון מניות
44,363	44,363	45,136	פרמיה על מניות
1,565	1,126	1,413	קרן בגין תשלום מבוסס מניות
1,826	1,826	1,826	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
(8,053)	(8,053)	(8,053)	קרן בגין רכישת השקעה בחברה
136	136	136	קרן הערכה מחדש
<u>69,389</u>	<u>54,128</u>	<u>65,298</u>	יתרת רווח
<u>128,187</u>	<u>112,487</u>	<u>124,784</u>	סה"כ הון
<u><u>397,653</u></u>	<u><u>406,271</u></u>	<u><u>453,248</u></u>	

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

24 במאי, 2020			
רועי טויזר	אבישי בן-חיים	סעדיה עוזרי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
117,991	34,321	17,471	הכנסות ממכירת דירות למגורים
27	17	7	הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
252	-	235	הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות
118,270	34,338	17,713	סה"כ הכנסות
99,612	28,094	13,884	עלות מכירת דירות למגורים
18,658	6,245	3,829	רווח גולמי
5,233	1,650	822	הוצאות מכירה ושיווק
10,848	3,570	2,652	הוצאות הנהלה וכלליות
2,577	1,025	355	רווח (הפסד) תפעולי
900	323	-	הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי
12,532	2,674	3,838	הוצאות מימון
5,452	1,069	1,667	הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות
28,598	5,269	5,327	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
24,995	5,012	3,511	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(337)	(59)	(398)	הוצאות מס (הטבת מס)
25,332	5,071	3,909	רווח נקי (הפסד)
25,332	5,071	3,909	סה"כ רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

25,332	5,071	3,909
--------	-------	-------

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1,172	303	247
194	39	385
(28,598)	(5,269)	(5,327)
12,532	2,674	3,838
(5,452)	(1,069)	(1,667)
(900)	(323)	-
(7,324)	(777)	(1,487)
(337)	(59)	(398)
358	153	45

פחת רכוש קבוע  
שערוך ונכיון של אגרות חוב  
רווח בגין חברות מוחזקות  
הוצאות מימון, נטו  
ריבית בגין הלוואות לחברות מוחזקות  
הכנסות מימון בגין רכיב מימון משמעותי  
השתתפות בהוצאות על ידי חברות מוחזקות  
הטבת מס  
עלות תשלום מבוסס מניות

(28,355)	(4,328)	(4,364)
----------	---------	---------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(9,489)	(3,136)	(7,330)
40,538	5,963	8,533
(12,353)	(3,966)	(2,916)
22,872	(11,454)	21,653
5,039	666	(2,768)
(1,171)	(1,452)	38
(4,647)	(2,008)	(1,288)

עלייה בחייבים ויתרות חובה  
ירידה במלאי בניינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין  
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל ממכירת דירות  
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות  
עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר  
עלייה (ירידה) במקדמות מלקוחות רוכשי דירות

40,789	(15,388)	15,922
--------	----------	--------

מזומנים ששולמו במהלך התקופה בחברה עבור:

(13,753)	(5,344)	(5,408)
(1,672)	(927)	(540)

ריבית ששולמה  
מסים ששולמו

(15,425)	(6,271)	(5,948)
----------	---------	---------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה

22,341	(20,916)	9,519
--------	----------	-------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

31,453	(879)	(12,559)	קבלת (פירעון) הלוואות מחברות מאוחדות
(47,161)	305	47,977	ירידה (עלייה) במזומנים והשקעות המיועדים להחזר אגרות חוב
7,184	5,049	(1,842)	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
16,117	25,885	13,522	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	(24,342)	תשלום מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

7,593	30,360	22,756
-------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(80,563)	(46,804)	(44,691)	פירעון אגרות חוב
(230)	(58)	(57)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(19,258)	29,760	(14,438)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	611	מימוש כתבי אופציה
(712)	-	(150)	פירעון התחייבות בגין חכירה
64,007	-	118,197	הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות הנפקה)
(5,000)	-	-	דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(41,756)	(17,102)	59,472
----------	----------	--------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(11,822)	(7,659)	91,747
----------	---------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

20,259	20,259	8,437
--------	--------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

8,437	12,600	100,184
-------	--------	---------

(א) פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה

29,522	29,522	16,235
-	-	8,000

חלוקת דיבידנד מחברה מאוחדת  
הכרזת דיבידנד לבעלי מניות החברה

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

## 1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2020 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - דוחות כספיים שנתיים).

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2019.

## 3. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

## א. הנפקת אגרות החוב (סדרה ח')

ביום 13 בינואר, 2020 הנפיקה החברה על פי דוח הצעת מדף 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן - אגרות החוב) אשר הוצעו ב-100% מערכן הנקוב, בריבית שקלית. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרן) חמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 14 בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל). הריבית שתישאנה אגרות החוב בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תהא ריבית שנתית בשיעור של 4.35% לא צמודה, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים, על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, ב-14 ביולי וב-14 בינואר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל).

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ח') הינה 4.89%. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כמיליון ש"ח הסתכמה לסך של כ-118,197 אלפי ש"ח.

## התניות פיננסיות

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

הון עצמי מינימלי - הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-95 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מידי.



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

יחס הון העצמי למאזן - היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות למתן שרותי בניה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומנים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 16.5%. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ- 18.5%, שיעור הריבית יעלה ב-0.5% מעל שיעור הריבית שנקבעה במכרז. ככל והחברה תחרוג מהתניה פיננסית זו במשך שני רבעונים רצופים, יהיה הנאמן רשאי להעמיד את יתרת סכום אגרות החוב (סדרה ה') לפרעון מידי.

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

ליום 31 במרס, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ב. ביום 14 בינואר, 2020 פרעה החברה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ד' בסך כ- 29,866 אלפי ש"ח וכן פרעה פרעון חלקי של קרן אג"ח סדרה ו' בסך כ- 14,825 אלפי ש"ח.

ג. במהלך חודש ינואר 2020, הכריזה חברת הבת רוטשטיין באר יעקב בע"מ, על דיבידנד בסך של כ-21 מיליון ש"ח.

ד. הקצאת אופציות ליו"ר דירקטוריון

ביום 28 בדצמבר, 2014 אושרה בדירקטוריון תוכנית לפיה תקצה החברה ליו"ר הדירקטוריון 66,500 כתבי אופציה הניתנים למימוש, כל אחד, למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. בחברה. ביום 29 בינואר 2020, מומשו מלוא 66,500 כתבי האופציה ל-66,500 מניות, סך התמורה שהועברה לחברה הינה כ- 611 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצבר 2019.

ה. ביום 12 במרץ 2020, התקשרה החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם מכר מותנה לרכישת מחצית ממקרקעין של כ- 30 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ואחסנה באזור השרון (להלן: "ההסכם" ו"המקרקעין", בהתאמה) במחיר של כ-24 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על המקרקעין מתוכנן לקום פרויקט בשטח כולל של כ-40 אלף מ"ר (להלן: "הפרויקט" ו"העסקה", בהתאמה). בנוסף, התקשרה החברה בהסכם להקמת עסקה משותפת אשר תחזיק במקרקעין בחלקים שווים (50%-50%) על ידי החברה והמוכרת (להלן: "העסקה המשותפת"), כמפורט להלן.

תמצית תנאי העסקה

הצדדים ימננו את הפרויקט באמצעות אשראי ממוסד בנקאי וכן באמצעות העמדת הלוואות בעלים, כאשר החברה תממן 75% מההון העצמי הכולל בפרויקט והמוכרת תממן 25% מההון העצמי הכולל בפרויקט (אך לא יותר מ-9 מיליון ש"ח) בחלוקה לשלבים כמפורט בהסכם (להלן: "הלוואות הבעלים"). יובהר, כי החברה התחייבה להעמיד כל סכום הון עצמי אשר ידרש בגין חלקה של המוכרת העולה על הסכום כאמור בהתאם למפורט בהסכם. הלוואות הבעלים תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 5% בתוספת מע"מ (להלן: "שיעור הריבית"). כל צד יהיה זכאי למחצית מהרווחים של העסקה המשותפת, בכפוף לסדר קדימויות המפורט בהסכם וזאת לאחר השבת מלוא הלוואות הבעלים שהועמדו הצדדים להסכם.

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

עוד נקבע בהסכם, כי במידה והרווחים בפרויקט ביחס לעלויות יעלו על שיעור של 20% (להלן: "הרווחיות הקובעת"), המוכרת תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 40% מהרווחים מעל הרווחיות הקובעת. השלמת העסקה כפופה להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) השלמת רכישת זכויות החכירה במקרקעין מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") על ידי המוכרת; (ב) קבלת אישור רמ"י להעברת הזכויות במקרקעין לחברה; ו-(ג) קבלת אישור מהבנק המלווה להעמדת אשראי לטובת רכישת המקרקעין (להלן יחד: "התנאים המתלים"). נכון לתאריך המאזן טרם התקבל האישור כאמור. כן הוסכם במסגרת ההסכם על בטחונות ושעבודים כמקובל בעסקאות מסוג זה ונקבעו מגבלות על העברת זכויות בפרויקט, ובין היתר, הוסכם על זכות סירוב ראשונה, ומנגנון היפרדות במקרה של מחלוקות. החברה צופה כי סך העלויות לצורך הקמת הפרויקט כולל עלות המקרקעין יסתכמו לכ- 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

נכון ליום 31 במרס 2020 העסקה המשותפת השלימה את מלוא התשלום עבור הקרקע מול רמ"י בסך כולל של כ- 48.6 מיליון ש"ח.

1. ביום ה-25 במרס, 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-8 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.598 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה, יתרת הסכום מצויה בסעיף הזכאים ויתרות זכות. ביום 9 באפריל 2020 שולם מלוא הדיבידנד.

2. בהמשך למפורט בביאור 7(1) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019, בדבר התקשרות החברה עם חברה פרטית שאינה קשורה לחברה (להלן: "המוכרת") בהסכם אופציה לרכישת זכויות המוכרת במקרקעין באשדוד בשטח של כ-5,290 מ"ר (להלן: "האופציה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), עליה ניתן לבנות, בהתאם לתב"ע בתוקף החלה על המקרקעין, 192 יח"ד וכן כ-4,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 10 במאי 2020, הודיעה החברה למוכרת על מימוש האופציה והשלמת עסקת הרכישה.

3. בהמשך למפורט בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2019, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ההתמודדות עם התפרצות הנגיף בישראל ובמדינות רבות אחרות בעולם, לפי הנחיות הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים, כללה ועדיין כוללת הנחיות שונות, המתעדכנות בתדירות גבוהה ויום יומית (לרבות החמרה ו/או הקלה לסירוגין), אשר נועדו למנוע את התפשטותו של הנגיף, ובכללן מגבלות תנועה וסגר על תושבי המדינה עד לכדי הגבלת מרחק ל-100 מטר ואיסור התקהלויות, מגבלות תחבורה וטיסות, דרישות בידוד ביתי, ביטול אירועים רבי משתתפים והתכנסויות (לרבות במקומות עבודה), השבתת מערכות חינוך, סגירת מקומות בילוי ופנאי וכן הלאה. בהקשר זה יצוין, כי ענף הבניה הוגדר כענף חיוני למשק בישראל, ולפיכך נשמר תפקודו המלא והרציף אף בתקופת המגבלות האמורות. בנוסף, החל מחודש מאי 2020 החלה ממשלת ישראל בנקיטת פעולות שמטרתן להקל על ההגבלות שנקבעו. למשבר הקורונה השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות הכרוכה בירידות חדות בשערי חליפין בשוקי ההון השונים בעולם ובמדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

משבר הקורונה פרץ בעיתוי בו עיקר הפרויקטים בביצוע של החברה מצויים בשלבי סיום ומסירה וטרם תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. לפיכך, ולאור האמור לעיל, בדבר הגדרת ענף הבניה כענף חיוני למשק, משבר הקורונה לא פגע בהמשך ביצועם של פרויקטים של החברה, בקצב הקמתם ובמועד סיומם. בנוסף, נכון למועד דוח זה, אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין מוצרים מיובאים נוספים וכן על זמינות כח אדם באתרי החברה. עוד יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, לא בוטלו הסכמים שנחתמו עם החברה לרכישת דירות ולא נפגעה יכולת הגביה של החברה.

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

יצוין, כי בעקבות משבר הקורונה חלה בתקופת הדוח האטה מסוימת במספר יחידות הדיוור שנמכרו על ידי החברה, אשר קיבלה ביטוי בעיקר במחצית השנייה של חודש מרץ. יובהר, שלהאטה כאמור אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 במרץ 2020, ואף אם קיימת השפעה כלשהי הרי שהיא זניחה. בנוסף, קיימת השפעה לא מהותית על תנאי המימון הקיימים בחלק מהפרויקטים. לאור האמור לעיל, להתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה בתקופת הדוח.

בתקופה שלאחר יום 31 במרץ 2020, קרי החל מחודש אפריל ועד למועד פרסום דוח זה, המשיכה מגמת ההאטה במספר יחידות הדיוור הנמכרות על ידי החברה, ובחודש אפריל, בו חלו מגבלות תנועה חמורות, אף היתה עזירה מוחלטת במכירות. יצוין, כי החל מחודש מאי, עם הסרתן ההדרגתית של ההגבלות כאמור, מורגשת התעוררות מסוימת בשוק, אשר באה לידי ביטוי בשיעור היענות גובר לפרסומים שיווקיים של החברה, תיאום והגעה לפגישות במשרדי המכירות של החברה, הרשמות לרכישת דירה ואף מספר יחידות שנמכרו.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, החברה מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, ככל ומשבר זה יימשך חודשים ספורים, וזאת בין היתר, לאור האמור לעיל בדבר זמינות כח אדם, חומרי גלם וכי"ב וכן לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידי החברה למועד פרסום הדוח, וכן קיומן של מסגרות אשראי בלתי מנוצלות. יצוין, כי החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים וכן תנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

עם זאת יובהר ויודגש, כי התפרצות נוספת של הנגיף ו/או התפתחותו של מיתון לרבות שיעורי אבטלה גבוהים כתוצאה ממשבר הקורונה, עשויים להביא לירידה בביקוש לדירות ובכישות דירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלומי המשכנתאות וכן לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לחברה וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה ואף להורדת מחירי המכירה, להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. בנוסף, המשך הפגיעה בשוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע על יכולת החברה לגייס הון וחוב בבורסה, ככל שתצטרך, ו/או לפגוע בתנאי המימון של החברה בגיוסיה בבורסה או באמצעות מקורות אשראי נוספים. כל אלה אם יתממשו, כולם או חלקם, עלולים להשפיע על עסקי החברה ותוצאותיה לרבות באופן מהותי.

-----  
F:\W2000\w2000\72021\M\20\3-IFRS-SOLO.docx

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

**הצהרת מנהלים**  
**הצהרת מנהל כללי**

אני, אבישי בן חיים, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (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 במאי 2020

---

**אבישי בן-חיים, מנכ"ל**  
**רוטשטיין נדל"ן בע"מ**

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2):

#### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רועי טויזר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

24 במאי 2020

---

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