



רמות בעיר
מקבוצת יובלים וישראל לוי

רמות בעיר בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

**חלק א' – דו"ח הדירקטוריון על מצבי עסקי החברה
נספח א' לדוח הדירקטוריון**

חלק ב' – דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

חלק ג' – הצהרות מנהלים

רמות בעיר בע"מ ("החברה")

6 בדצמבר 2023

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר התפרסם ביום 17 במרץ 2023¹ ("הדוח התקופתי").

החברה הינה "תאגיד קטן" כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. ביום 28 בדצמבר 2017, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות אשר אושרו במסגרת תקנות הדוחות לתאגיד קטן שהציבור מחזיק תעודות התחייבות שהנפיק, ככל שהן רלוונטיות ו/או תהיינה רלוונטיות לחברה בעתיד ביחס לדוחות התקופתיים ו/או לדוחות הרבעוניים של החברה, לפי העניין, שעיקרן כדלקמן: (1) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בחברה, כך שהחברה תחויב בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד לדוחות החברה ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%. כמו כן, ביום 28 בדצמבר 2017, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלה המנויה בתקנה 3 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התשי"ע-2010, לעניין אי מינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, ותזרימי המזומנים שלה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.1. כללי

החברה פועלת בענף הנדל"ן ונכון למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"): (א) נדל"ן יזמי; ו-(ב) נדל"ן להשקעה.

במסגרת תחום פעילות הנדל"ן היזמי מתמקדת החברה בייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל, הן במישרין והן באמצעות חברות פרויקט שהינן חברות בנות או נכדות (החברה ביחד עם החברות שבשליטתה: "הקבוצה"). נכון למועד פרסום דוח זה, מקדמת החברה פרויקטי התחדשות עירונית על בסיס העיקרון של "פינוי בינוי", באזורים שונים ברחבי ישראל, בהם רמת השרון וחיפה. בנוסף, פועלת החברה לאיתור קרקעות, רכישת הזכויות בהן, השבתן, פיתוחן והקמת פרויקטים על גביהן. לאור אופיה היזמי של הקבוצה, הקמת הפרויקטים נעשית בדרך של התקשרות עם חברות קבלניות.

¹ אסמכתא: 2023-01-023737.

בנוסף, פועלת החברה בתחום הנדל"ן להשקעה, במסגרתו עוסקת החברה באיתור, רכישה והקמה של נכסי נדל"ן מניב בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן. נכון למועד הדוח, מחזיקה הקבוצה בשתי קרקעות המסווגות בדוחותיה הכספיים כנדל"ן להשקעה.

לפרטים נוספים אודות מגזרי הפעילות של החברה, לרבות פירוט נתונים כספיים של החברה תוך הבחנה בין נדל"ן יזמי ונדל"ן להשקעה, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.2. להלן יפורטו הפרויקטים שבבעלות חברות הקבוצה וכן ההסכמים העיקריים בהם התקשרו חברות הקבוצה בתחומי הפעילות נכון ליום 30 בספטמבר 2023:

נדל"ן יזמי

א. רמות השרון – שלב ג' - פרויקט פינני-בינוי במתחם "רמות השרון" שבשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 31 קומות הצפוי לכלול 171 יחידות דיור, מתוכן ייוחדו לחברה 123 יחידות דיור. למועד פרסום הדוח, נמשכות עבודות הבניה, ובמקביל החברה מקדמת שיווק ומכירה של דירות בפרויקט;

ב. רמות השרון – שלב ד' - פרויקט פינני-בינוי במתחם "רמות השרון" שבשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 28 קומות הצפוי לכלול 115 יחידות דיור, מתוכן ייוחדו לחברה 75 יחידות דיור. נכון למועד פרסום הדוח, ישנה תב"ע בתוקף לפרויקט, מתחם הפרויקט הוכרז כמתחם פינני ובינוי והושגו חתימותיהם של כלל הדיירים לביצוע הפרויקט. החברה פועלת לקבלת היתר בניה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.

יצוין, כי בחודש אוקטובר 2023 סוכמה תוספת להסכם פינני-בינוי בין החברה לבין נציגות בעלי הזכויות במקרקעין על גביהם יוקם הפרויקט, לפיה (א) התקבלה הסכמתם של בעלי הזכויות כאמור לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט באופן שבו החברה תהא רשאית לבנות עד 45 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח בניה (ובסה"כ עד 160 יחידות דיור, מתוכן עד 120 ייוחדו לחברה); (ב) החברה תוציא הודעות פינני לבעלי הזכויות לא יאוחר מיום 1 באוגוסט 2024; ו-ג) ככל ששינוי התב"ע יאושר, בעלי הזכויות יקבלו תוספת של 10 מ"ר לדירותיהם החדשות. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמה התוספת על ידי הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות.

ג. פרויקט "שבי ציון" - עסקת קומבינציה בשכונת מורשה ברמת השרון להקמת פרויקט למגורים בשילוב מסחר אשר צפוי לכלול 144 יחידות דיור בשטח כולל של 14,400 מ"ר, המותנה, בין היתר, באישור תב"ע חדשה. נכון למועד פרסום הדוח, הוגשו מסמכי תב"ע ראשוניים לאישור מוסדות התכנון הרלוונטיים, אולם טרם התקיים דיון בעניין לאור בקשת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה להשהות לעת הזו את התב"ע;

ד. פרויקט גליל ים - הסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי לרכוש מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה במגרש בשטח של כ-2.5 דונם באזור קיבוץ גליל ים, המיועד להקמת פרויקט מגורים. בכוונת החברה להקים על גבי המגרש מגדל מגורים אשר יכלול 159 יחידות דיור. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקיים התנאי המתלה להשלמת ההסכם²;

ה. פרויקט "מופת" - פרויקט להקמת שני בנייני מגורים ושטחי מסחר ומשרדים על גבי מקרקעין בבעלות הקבוצה המצויים ברעננה בשטח כולל של כ-21,000 מ"ר, הצפוי לכלול 179 יחידות דיור. נכון למועד הדוח, התקבלה החלטת ועדה המאשרת את הבקשה לקבלת היתר לבניית 179 יחידות דיור. החברה פועלת לקידום קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט;

² בהסכם הרכישה נקבע, בין היתר, כי תנאי להשלמת ההסכם הינו קבלת מכתב מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לפיו התשלום בגין רכישת זכויות החכירה בנכס מרמ"י לא יעלה על הסכום שהובא לידיעת החברה.

1. מלון "גני דן" אשקלון – הסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס מקרקעין הממוקם באשקלון בשטח של כ-16 דונם, אשר שימש בעבר כמלון "גני דן אשקלון". נכון למועד פרסום דוח זה, רכישת הנכס טרם הושלמה. בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין פרויקט מגורים, בשילוב שטחי מלונאות בהיקף מצומצם. יצוין, כי בהתאם להוראות ההסכם, ביום 4 באפריל 2023 השיבה מוכרת הנכס לחברה סך של 12.5 מיליון ש"ח מתוך המקדמה ששולמה לה ("**סכום ההחזר**"). סכום ההחזר ישולם למוכרת במועד תשלום יתרת התמורה בגין הנכס, ועם התקיימות התנאים לתשלומה. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקיימו התנאים להשלמת העסקה ולתשלום יתרת התמורה בגין הנכס ולהערכת החברה תנאים אלה אינם צפויים להתקיים לפני הרבעון השלישי של 2024, בין היתר, לאור המצב הבטחוני השורר בארץ בכלל ובעיר אשקלון בפרט;
2. הסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" על גבי מקרקעין המצויים בקריית ביאליק (צור שלום).

נדל"ן להשקעה

- א. פרויקט ניצנים, חיפה - נכס מקרקעין בחיפה אשר רכישתו הושלמה ביום 11 ביוני 2023. נכון למועד פרסום דוח זה, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים. יצוין, כי ביום 2 פברואר 2023 התקבלה בידי החברה החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) לאישור תוכנית בנין עיר לפיה תהיה רשאית החברה להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור וכי עיריית חיפה הגישה ערר על ההחלטה. יצוין, כי החברה לומדת את ההחלטה ואת הערר שהוגש עם יועציה המקצועיים ושוקלת את צעדיה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.6 להלן.
- ב. נכס ברחוב ההגנה, תל אביב - מקרקעין בשטח כולל של 13,419 מ"ר המצויים בדרך ההגנה 137, תל אביב ואשר זכויות החכירה בהם מוחזקות על-ידי חברה נכדה של החברה. בכוונת החברה להקים בנכס מבנים אשר ישמשו לשירותים רפואיים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מסחר ושימושים ציבוריים נוספים. כמו כן, בוחנת החברה אפשרויות שונות של שיתופי פעולה עם גופי רפואה וחדשנות להקמת מיזמים שונים בנכס.
- יצוין, כי ביום 5 במרץ 2023 התקשרה חברה נכדה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב (איכילוב), במסמך עקרונית לפיו, בכפוף לחתימה על הסכם מחייב, תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה. לפרטים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2023 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.³ ביום 1 בנובמבר 2023, חתמו הצדדים על תיקון למסמך העקרונית במסגרתו נקבע כי הסכם מלא ומחייב בין הצדדים יחתם תוך 90 ימים מיום החתימה על כתב התיקון כאמור.

אחרים

הסכם לרכישת בניין דירות מגורים בעיר פראג, צ'כיה, אשר נכון למועד פרסום דוח זה, רכישתו טרם הושלמה. בהקשר זה יצוין, כי החברה בוחנת שינוי מתווה העסקה בהסכמת המוכר במסגרתו תופחת כמות הדירות הנרכשות ב-50%.

לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות פרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגביהם בדוח התקופתי, ככל שחלו שינויים כאמור, וכן לעדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להצעת החקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי ובהתאם

³ אסמכתא: 2023-01-020317.

לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", ראו נספח א' לדוח זה.

2. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

2.1 מצב המשק⁴

2.1.1 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

(א) במהלך שנת 2022 ובמהלך תקופת הדוח, האינפלציה בישראל עלתה בשיעור של 5.3% ו-2.8%, בהתאמה, והיא מצויה מעל הגבול העליון של היעד שהציב בנק ישראל. יצוין, כי בהחלטת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל מחודש נובמבר 2023 ("הוועדה המוניתרית") צוין כי האינפלציה התמתנה, אך עודנה נמצאת מעל היעד וכי הציפיות והתחזיות לאינפלציה הינן בתוך היעד.

על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש נובמבר 2023 שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים שיסתיימו ברבעון הרביעי של שנת 2024 צפוי לעמוד על שיעור של 2.4%. להערכת הנהלת החברה, השפעתה של העלייה באינפלציה על פעילות החברה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. כפי שיצוין להלן, המשך התמתנות האינפלציה עשוי להוביל להורדת הריבית במשק.

(ב) על רקע מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ("הוועדה המוניתרית") במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל לרמה של 4.75% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6.25%. בהחלטתה מיום 27 בנובמבר 2023, הותירה הוועדה המוניתרית את שיעור הריבית ללא שינוי. כמו כן, על פי החלטת הוועדה מיום 27 בנובמבר 2023, תוואי הריבית יקבע בהתאם להתפתחות מלחמת חרבות ברזל (אודותיה פורט בסעיף 2.3 להלן) ואי הוודאות הנגזרת מכך כאשר המשך התמתנות האינפלציה וביסוס היציבות בשווקים הפיננסיים תאפשר התמקדות של הוועדה המוניתרית בתמיכה בפעילות הכלכלית. יצוין, כי על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש נובמבר 2023, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על שיעור של 3.75%-4%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-347 מיליוני ש"ח. נוכח כך, עליית שיעור ריבית בנק ישראל משמעותה גידול בעלויות המימון של החברה באופן שבו עלייה בשיעור של 1% תביא לגידול בתשלומי ריבית בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זהה).⁵ יצוין, כי בהשוואה ליתרת החוב בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר 2022, במהלך תקופת הדוח הובילה עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של החברה בסכום כולל של כ-2.6 מיליון ש"ח יובהר, כי הגידול בהוצאות המימון כאמור אינו כולל התייחסות לגידול הנובע משינויים בהיקפי האשראי במהלך תקופת הדוח. בהמשך לאמור בסעיף 2.1.1(א), המשך התמתנות האינפלציה עשוי להוביל לירידת ריבית במשק ובכך לקיטון בהוצאות המימון של החברה.

בהקשר זה יצוין, כי מועד הפירעון של הלוואה בריבית משתנה בסך של כ-111 מיליון

⁴ הנתונים לקוחים מאתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; ואתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

<https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>

⁵ לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבות חברות הקבוצה, לרבות בקשר עם הונה העצמי של החברה, ראו סעיף 11.10 לדוח התקופתי וכן סעיפים 5 ו-9.6 להלן.

ש"ח בקשר עם פרויקט ההגנה, הינו ביום 1 בינואר 2024, אם כי להערכת החברה מועד פירעונה יוארך. בנוסף לכך, מועד פירעונה של הלוואה בריבית משתנה בסך של 184 מיליון ש"ח אשר הועמדה לטובת רכישת הקרקע בפרויקט מופת הינו 7 במרץ 2024. להערכת החברה ההלוואה כאמור תוארך עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט ותהפוך להלוואת ליווי בעת כניסת החברה לליווי בנקאי עם תחילת ביצוע הפרויקט הצפוי במחצית הראשונה של שנת 2024, וזאת בהתאם להסכם הליווי שנחתם, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. יובהר, כי החברה מפקידה מעת לעת מזומנים שאינם בשימוש בפיקדונות נושאי ריבית, באופן המצמצם במידה מועטה את השפעת התייקרות עלויות המימון כמפורט לעיל.

בנוסף לאמור לעיל, עליית הריבית מובילה להתייקרות המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, וכנגזרת מכך לפגיעה בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש לרכישת דירות. עם זאת, יצוין כי בחודשים יולי – ספטמבר 2023, נצפתה התאוששות מסוימת בהיקף מכירת הדירות החדשות לאחר שנמכרו בחודשים אלו 7,710 דירות חדשות, עלייה של 14.1% בהשוואה לשלושת החודשים אפריל – יוני 2023. מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יולי-אוגוסט 2023, בהשוואה למחירי העסקאות שבוצעו בחודשים יוני-יולי 2023, הצביעו על ירידה של 0.4% במחירי הדירות.⁶ עוד יצוין, כי עליית הריבית משפיעה גם על שיעורי הריבית המוצעים להלוואות לגופים עסקיים במשק על-ידי מוסדות בנקאיים וחוץ בנקאיים.

מדד תשומות הבנייה (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) השלים עלייה של כ- 4.8% ו-1.7% במהלך שנת 2022 ובמהלך תקופת הדוח, בהתאמה. עלייתו של מדד תשומות הבנייה נובעת, בין היתר, מעיכובים בייצור ובשרשרת האספקה של חומרי בנייה.

בהקשר זה, יצוין כי ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי מחירי רכישת דירות לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי (למעט בשל איחור לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים). עם זאת, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. כמו כן, נקבעו הוראות לעניין פיצוי בגין איחור במסירת דירות, אשר צמצמו באופן מהותי את ההגנות שהוקנו למוכר דירה במקרה של איחור מסירה אשר אינו תלוי בו. בין היתר, צומצמה ההגנה על מוכרי דירות בגין איחור במסירה רק למקרים בהם האיחור נובע ממעשה או מחדל של רוכש הדירה או למקרים של סיכול חוזה המכר בהתאם להוראות הדין הישראלי ("התיקון לחוק המכר").

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה פרויקט יחיד בשלבי ביצוע, כאשר התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע, צמודה למדד תשומות הבנייה. מאידך, יצוין כי מרבית הסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה צמודים גם הם למדד תשומות הבנייה, בהתאם לתיקון לחוק המכר. לאור האמור לעיל, להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על רווחיות הפרויקט, אינה צפויה להיות מהותית.

יצוין, כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית, עלולה

⁶ ראו בהקשר זה, השפעות מלחמת חרבות ברזל על קצב השיווק ומכירת הדירות בפרויקט רמות השרון – שלב ג' בסעיף 2.3 להלן.

לגרום להאטה כלכלית בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבנייה למגורים. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש כתוצאה מהמשך המגמה כאמור, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה בהתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של המשך מגמת העלייה בשיעורי המדדים והריבית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

2.1.2 ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. בתקופות של מיתון ומשברים כלכליים נוהגים הבנקים והגופים הפיננסיים להקשיח את מדיניות מתן האשראי ולהגדיל את עלותו. כך למשל, לאור העלייה בסיכון האשראי במערכת הבנקאית ביחס לענף הבינוי והנדל"ן, החליט המפקח על הבנקים לנקוט בשורת צעדים וביניהם הקשחת תנאי המימון הבנקאי ברכישת קרקעות. על כן, ייתכן כי תהליך המימון הבנקאי לחברות מתחום הנדל"ן יתארך ואף יהיה מורכב יותר. יובהר, כי נכון למועד דוח זה, החברה לא נתקלה בקשיים מיוחדים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה.

2.1.3 המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בתקופת הדוח הושפע מהמשך העלאת ריבית בנק ישראל ומהעדר הוודאות בקשר עם הרפורמה המשפטית. המסחר כאמור אופיין בתודתיות רבה והסתכם בעליות שערים ברוב מדדי איגרות החוב. היקף גיוס החוב על ידי חברות במהלך תקופת הדוח עמד על כ-62.8 מיליארד ש"ח, בהשוואה ל-70.4 מיליארד ש"ח שגויסו בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהיקפי הגיוס נובעת בעיקר מירידה בהיקף גיוס החוב על ידי תאגידים בנקאיים וחברות הנדל"ן.⁷ לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על המסחר בבורסה, ראו סעיף 2.3 (ג) להלן.

2.2 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחה שלא תהיינה העלאות ריבית משמעותיות נוספות, לחברה לא צפויים קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או גיוס בשוק ההון בעקבות עליית הריבית והאינפלציה.

2.3 המצב המדיני-ביטחוני בישראל – מלחמת חרבות ברזל

רקע

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל במתקפת פתע רצחנית של ארגוני טרור על מדינת ישראל ובפרט על יישובי עוטף עזה במסגרתה נרצחו ונפצעו אלפי ישראלים. בתגובה, הכריזה ממשלת ישראל על כוונתה למוטט את ארגון החמאס. על מנת להגשים את יעדי המלחמה, הודיעה ממשלת ישראל על גיוס של מאות אלפי חיילי מילואים והוקמה ממשלת חירום. יצוין, כי מלחמת חרבות ברזל הינה מלחמה רב-זירתית, כאשר במקביל ללחימה ברצועת עזה, ישנה בין היתר מתיחות ביטחונית גם בגבול הצפון וחילופי אש בין צה"ל לארגון הטרור חיזבאללה. לאחר פרוץ המלחמה, הוכרז מצב מיוחד בעורף על פי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951, בכל שטח מדינת ישראל.

המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק, הנובעת בין היתר מגיוס מילואים נרחב, סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על מערכת החינוך וכן הגבלות על התכנסויות. יצוין בהקשר זה, כי על-פי הודעת נגיד בנק ישראל מיום 23 באוקטובר 2023, למלחמה השפעות כלכליות שונות על הפעילות הריאלית במשק וכן על השווקים הפיננסיים, אם כי הכלכלה הישראלית איתנה ויציבה.

השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה

(א) קצב בניית הפרויקטים ומועדי השלמתם

⁷ לפרטים נוספים, ראו דוח הסקירה החודשית לחודש ספטמבר 2023 שפורסם על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב: <https://info.tase.co.il/>

עם פרוץ המלחמה, הושבתו עבודות ההקמה בפרויקט רמות השרון – שלב ג' לתקופה קצרה. להערכת החברה, השפעת המלחמה על פעילות הקבלן המבצע את פרויקט רמות השרון – שלב ג' הייתה מוגבלת, שכן מצבת העובדים של הקבלן המבצע מורכבת בעיקר מפועלים סינים וערבים ישראלים, ובשלב זה פעילותו להקמת פרויקט רמות השרון – שלב ג', נמשכת כסדרה. היקף עובדי הקבלן המבצע את הפרויקט קטן בשיעור של כ-15%, בהשוואה להיקף עובדיו ערב פרוץ המלחמה, כאשר עיקר הצמצום נובע מעזיבתם של עובדים פלשתינאים. על אף האמור לעיל, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של הפרויקט ובמועד השלמתו.

יצוין, כי מחסור בכוח אדם בענף הבנייה עלול להוביל לפגיעה בקצב ההקמה של פרויקטים אותם יוזמת החברה ולדחיית מועדי השלמתם הצפויים. בכלל זה, להערכת החברה המצב הביטחוני עלול להוביל לקשיים בהתקשרויות עם קבלנים מבצעים עבור פרויקטי החברה שהקמתם טרם החלה, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים המתגוררים ברצועת עזה, הגבלות על כניסת עובדים המתגוררים ביהודה ושומרון וכן עזיבת עובדים זרים אשר פעלו בענף הבנייה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף.

(ב) קצב שיווק ומכירת דירות

נכון למועד פרסום הדוח, המלחמה הובילה להאטה בקצב מכירת הדירות והשיווק בפרויקט רמות השרון שלב ג' ולהערכת החברה, המלחמה עלולה להוביל בטווח הקצר לקיטון נוסף בהיקף רכישת הדירות על רקע ההאטה הכלכלית במשק ואי הוודאות הנובעת מהמלחמה. להערכת הנהלת החברה, קצב המכירות צפוי להישאר נמוך בתקופה הקרובה וזאת ככל הנראה עד לסיום המלחמה, כאשר היקפי המכירות בטווח הזמן הבינוני והארוך תלויים במשך ובתוצאות המלחמה.

יצוין בהקשר זה, כי על-פי אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, בהתבסס על נתונים ראשוניים לחודש אוקטובר 2023, נראה כי ניתן להצביע על רמה נמוכה במיוחד של עסקאות. מאידך, השלכות המלחמה על הכלכלה הישראלית עשויות להוביל להפחתת ריבית בנק ישראל, באופן אשר ישפיע לחיוב על הפעילות במשק והצמיחה הכלכלית ובכלל זה על ענף הנדל"ן.

(ג) מימון

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי, אשראי חוץ בנקאי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד פרסום הדוח, המלחמה לא הובילה לשינויים בהסכמי המימון והליווי הבנקאי והחוץ בנקאי בהם התקשרו החברה וחברותיה הבנות. עוד יצוין, כי למועד הדוח החברה עומדת בתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון כאמור. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה, ובכלל זה לפרטים אודות עמידת החברה בהוראות שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, ראו חלק ב' לדוח זה להלן.

בצל המלחמה, נרשמו במהלך חודש אוקטובר 2023 ירידות שערים בשוקי המניות ואיגרות החוב. עם זאת, בחודש נובמבר 2023 נרשמו עליות שערים באיגרות החוב הממשלתיות והקונצרניות לאור הציפיות להורדת הריבית במשק, כאשר המסחר בבורסה הסתכם בעליות שערים חדות במדדי המניות ואיגרות החוב המובילים.

ביום 24 באוקטובר 2023, הורידה סוכנות הדירוג מעלות S&P את תחזית הדירוג של מדינת ישראל לשלילית. הורדת דירוג האשראי של ישראל עלול לגרום לפגיעה בשוק האשראי הישראלי וכן בתנאי ובאפשרויות המימון למגזר העסקי.

השינוי החד שחל בריבית בנק ישראל במהלך השנה האחרונה וכן פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", מגדילים את אי הוודאות בקשר עם תנאי המימון בכלל ועם צרכי ההון הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה בפרט. נוכח האמור לעיל, החברה בוחנת מקורות נוספים למימון הקמת הפרויקטים, בין היתר, בדרך של הכנסת שותפים לפרויקטים השונים של החברה ובחינת הזדמנויות עסקיות למכירת נכסים.

על אף השפעות המלחמה על המשק הישראלי, יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

למועד אישור הדוח, קיים חוסר ודאות בקשר עם התפתחות המלחמה, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות, לרבות ביחס לעלויות ההקמה של הפרויקטים והכנסות החברה מהם. החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך המלחמה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

יצוין, כי החברה נערכת להתפתחויות במשק ובפרט להשלכות הגידול באינפלציה, עליית הריבית וכן השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל על הפעילות במשק הישראלי בכלל ועל פעילותה החברה בפרט. בכלל זה, פועלת החברה להרחיב את מקורותיה הנזילים לרבות באמצעות בחינת גיוסי הון ו/או מכשירי חוב שונים, קבלת מימון מבעלי השליטה בחברה וכן באמצעות בחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של החברה ובחינת הזדמנויות עסקיות למכירת נכסים.

כל התייחסות בקשר להערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה וכן פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי. לאור האמור, השפעותיהם של גורמים חיצוניים כאמור על פעילות החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לפעילותה, בין היתר, ככל שיחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, לרבות השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל אודותיה פורט בסעיף 2.3 לעיל על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים בריאותיים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר.

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

3.1 המצב הכספי

הסברי החברה	ליום 30 בספטמבר		נכסים	
	ליום 31 בדצמבר 2022	2023		
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
לפרטים, ראו סעיף 4 להלן.	7,650	15,351	8,486	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר משחרור כספים מחשבון הליווי של פרויקט רמות השרון – שלבים א' ו- ב' לאחר שבוטלו ערבויות שניתנו לבעלי הקרקע ולבנקים הממשכנים שלהם. כמו כן, הקיטון נובע משחרור כספים מחשבון הליווי של פרויקט רמות השרון – שלב ג' לצורך התקדמות בביצוע הפרויקט ולצורך	8,656	23,787	3,590	פיקדונות מוגבלים בשימוש

הסברי החברה	ליום 30 בספטמבר		נכסים	
	ליום 31 בדצמבר 2022	2022		2023
	אלפי ש"ח			
פירעון אשראי ליווי הפרויקט ומנגד התווספו תקבולים מרוכשים בשלב זה.				
הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהכרה בהכנסה מדירות שנמכרו בפרויקט רמות השרון – שלב ג' בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 15.	40	-,-	12,977	
הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהחזר שנתקבל ממוכר נכס המקרקעין באשקלון בסך 12.5 מיליון ש"ח וממיון יתרת המקדמות ששולמו בגין המקרקעין בסך של כ-13 מיליון ש"ח למקדמות על חשבון מקרקעין בזמן הארוך, ומהחזר מע"מ בחברה נכדה בגין מקדמה ששולמה על-חשבון רכישת מקרקעין בפראג בסך כ-2 מיליון ש"ח.	37,694	35,454	9,042	
הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת פרויקט רמות השרון – שלב ג', בקיזוז זקיפת עלויות לדוח רווח והפסד בגין הפרויקט, המצוי בשלב ההקמה ושיווק יחידות הדיור ומהיוון עלויות אשראי לנכס כשיר.	308,654	298,791	324,939	
	362,694	373,383	359,034	
נכסים לא שוטפים				
הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מסיווג מקדמות ששולמו בגין המקרקעין בחיפה לסעיף נדל"ן להשקעה לאחר השלמת רכישתם בחודש יוני 2023 בסך של כ-37 מיליון ש"ח ומנגד, מסיווג מקדמות ששולמו בגין רכישת נכס מקרקעין באשקלון בסך של כ-13 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך במסגרת סעיף המקדמות ע"ח מקרקעין. לפרטים נוספים, ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.	58,155	54,119	36,165	
הגידול ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מסיווג המקרקעין בחיפה מסעיף מקדמות ע"ח מקרקעין לסעיף נדל"ן להשקעה ומהשלמת הרכישה בחודש יוני 2023. לפרטים נוספים, ראו באור 5(1) לדוחות הכספיים המאוחדים.	204,000	204,000	274,175	
	300	300	300	
הקיטון ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהפרשי עיתוי בין הכרה בעלות לצרכי מס לבין הכרה בעלויות בדוחות הכספיים, וכן מהפרשי עיתוי בין הכרה ברווח מפרויקט רמות השרון – שלב ג' בדוחות הכספיים לבין הכרה ברווח לצרכי מס.	3,171	5,259	2,210	
	427	457	337	
	266,053	264,135	313,187	
	628,747	637,518	672,221	

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		התחייבויות
		2022	2023	
	אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות				
הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהלוואה בנקאית למימון רכישת נכס ברחוב ההגנה תל אביב בסך של כ-111 מיליון ש"ח שמועד פירעונה ביום 1 בינואר 2024, ושמוינה לסעיף אשראי מתאגידים פיננסיים במסגרת ההתחייבויות השוטפות ומקבלת אשראי מהמוסד המלווה את פרויקט רמות השרון – שלב ג' בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.	262,054	382,662	395,836	אשראי מתאגידים פיננסיים
	73,039	72,970	73,253	אגרות חוב, נטו
הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ביתרת זכות הקבלן המבצע את פרויקט רמות השרון – שלב ג' (אשר הקמתו החלה בחודש יולי 2022). הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מתשלום יתרת זכות לקבלן המבצע את פרויקט רמות השרון – שלב ג'.	13,017	2,498	6,951	ספקים ונותני שירותים
הקיטון ביתרת הלוואות מבעלי שליטה ליום 30 בספטמבר, 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהמרת הלוואות שהתקבלו מבעלי שליטה לשטרי הון.	-,-	12,969	-,-	בעלי שליטה
הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מגידול ביתרת ריבית לשלם בגין אשראי מתאגידים פיננסיים בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח ומגידול ביתרת הפרשה למענקים בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח.	8,388	10,937	12,608	זכאים ויתרות זכות
הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקט רמות השרון – שלב ג', בניכוי סכומים שהוכרו כהכנסה בהתאם לתקן החשבונאות 15 IFRS.	6,309	7,400	7,864	מקדמות מלקוחות
הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפחתת ההתחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבניה בפרויקט רמות השרון – שלב ג'.	47,750	51,324	38,496	התחייבות לשירותי בניה
הקיטון נטו ליום 30 בספטמבר 2023 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומי שכר דירה לבעלי יחידות הדיוור בפרויקט רמות השרון – שלב ג'.	6,222	6,697	4,777	התחייבות לתשלום שכר דירה

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		התחייבויות
		2022	2023	
	אלפי ש"ח			
	416,779	547,457	539,785	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 נובעת מהלוואה שנטלה חברה נכדה לצורך מימון רכישת נכס ברחוב ההגנה בתל אביב שמועד פירעונה ביום 1 בינואר 2024, ושסווגה ברבעון הראשון לשנת 2023 כהתחייבויות לזמן קצר. היתרה ליום 30 בספטמבר 2023 נובעת מהלוואה שנטלה חברה נכדה לצורך מימון השלמת רכישת נכס מקרקעין בחיפה בחודש יוני 2023.	111,400	-,-	30,000	אשראי מתאגידים פיננסיים
	111,400	-,-	30,000	סך התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נטו ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022 נובע מהנפקת שטרי הון לבעלי שליטה בסך של 6 מיליון ש"ח, ומרווח כולל אחר בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בחברה נכדה שהתאגדה בצ'כיה אשר קוזזו מההפסד לתקופה.	100,568	90,061	102,436	סך הון
	628,747	637,518	672,221	סה"כ התחייבויות והון

3.2 תוצאות הפעילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
		אלפי ש"ח				
הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משיווק ומכירת דירות בפרויקט רמות השרון – שלב ג' (שהחל בחודש יולי 2022). למועד הדוח, שיעור השלמת הפרויקט עומד על כ-32%.	18,642	3,951	11,148	9,495	41,106	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
היתרה לתקופת הדוח ולשנת 2022 הינה בגין דמי שכירות שהתקבלו בגין השכרת המבנה הקיים בפרויקט מופת, עד להריסתו ותחילת הקמת הפרויקט.	719	380	252	462	750	מכירת קרקעות ואחרות
	19,361	4,331	11,400	9,957	41,856	סה"כ
הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת שיווק ומכירת דירות בפרויקט רמות השרון – שלב ג' (החל מחודש יולי 2022). למועד הדוח, שיעור השלמתו של הפרויקט עומד על כ-32%.	15,057	2,688	7,028	8,215	25,686	עלות הדירות שנמכרו
	297	61	18	69	45	עלות מכירת קרקעות ואחרות
	15,354	2,749	7,046	8,284	25,731	סה"כ
הגידול ברווח הגולמי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מכך שעד וכולל הרבעון השני לשנת 2022 הכירה החברה ברווח משירותי בניה לבעלי הקרקע בפרויקט רמות השרון – שלב ג' בלבד, בעוד שבמהלך שנת 2023 הכירה החברה ברווח נוסף, גם בגין הדירות שנמכרו בפרויקט.	4,007	1,582	4,354	1,673	16,125	רווח גולמי
הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משיווק ומכירת דירות בפרויקט רמות השרון – שלב ג' (שהחל בחודש יולי 2022).	1,171	441	710	656	1,992	הוצאות מכירה ושיווק
	5,771	1,438	1,431	4,279	4,419	הוצאות הנהלה וכלליות
הסעיף כולל בעיקר הוצאות ייזום ותכנון פרויקט בשלבים ראשוניים בחברה בת ובחברות נכדות.	843	291	497	684	1,702	הוצאות ייזום פרויקטים ואחרות
	43	-	-	-	-	הכנסות אחרות
היתרה נובעת מהוצאות בגין נכס ברחוב ההגנה, תל אביב.	1,323	55	180	1,287	414	הוצאות שיערוך נדל"ן להשקעה
	(5,144)	(643)	1,536	(5,233)	7,598	רווח (הפסד) תפעולי
הגידול נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקבלת הלוואה מגוף מוסדי ברבעון השני והשלישי לשנת 2022, מעליית שיעור ריבית הפריים, מהלוואה שנטלה חברה נכדה לצורך מימון השלמת רכישת נכס מקרקעין בחיפה בחודש יוני 2023, בניכוי הוצאות	12,211	4,551	4,155	9,649	11,373	הוצאות מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח					
מימון שהווננו לנכסים כשירים.						
	(17,355)	(5,194)	(2,619)	(14,882)	(3,775)	(הפסד) רווח לפני מיסים על הכנסה
	1,337	1,632	(244)	3,508	(1,631)	(הוצאות) הכנסות מיסים על הכנסה
	(16,018)	(3,562)	(2,863)	(11,374)	(5,406)	(הפסד) לתקופה

4. נזילות והון חוזר

4.1 תזרים מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
התזרים השלילי מפעילות שוטפת ליום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקר מהתקדמות הבניה וממכירת דירות בפרויקט רמות השרון – שלב ג' וכן מתשלומי ריבית אג"ח והלוואות מתאגידים פיננסיים אשר קוזזו מקיטון ביתרת חייבים בסך 12.5 מיליון ש"ח בגין החזר מקדמה בפרויקט מלון "גני דן" באשקלון. התזרים השלילי מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממימוש אופציה לרכישת נכס מקרקעין ברעננה על ידי חברה נכדה וכן מעלויות נוספות בגין הנכס.	(235,225)	260	(6,063)	(223,844)	(30,085)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
התזרים השלילי נטו מפעילות השקעה ליום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקר מהשלמת רכישת מקרקעין בחיפה בחודש יוני 2023, ומנגד מירידה ביתרת המזומנים בחשבונות הליווי אשר שימשו לבניית פרויקט רמות השרון – שלב ג'. התזרים השלילי מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממקדמות ששולמו על ידי חברה נכדה על חשבון נכס מקרקעין בחיפה וממקדמה ששולמה על חשבון רכישת נכס מקרקעין בצ'כיה על-ידי חברה נכדה ומעלייה ביתרת המזומנים בחשבונות הליווי של פרויקט רמות השרון – שלב ג'.	(44,677)	(13,758)	(393)	(57,690)	(27,066)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
התזרים החיובי מפעילות מימון ליום 30 בספטמבר 2023 נובע מקבלת אשראי מהגורם המממן את פרויקט רמות השרון – שלב ג', מנטילת אשראי על ידי חברה נכדה לצורך מימון השלמת רכישת מקרקעין בחיפה בחודש יוני 2023 ומהנפקת שטרי הון לבעלי שליטה בחודש ספטמבר 2023. התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקר מנטילת אשראי על ידי חברה נכדה לרכישת פרויקט מופת, מקבלת הלוואה מגוף מוסדי	258,589	19,540	7,448	267,922	57,987	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
		2022	2023	2022	2023
		ומהנפקת שטרי הון לבעלי שליטה, ומאידיך מפירעון הלוואות מבעלי שליטה ומפירעון אשראי מהמוסד המלווה לפרויקט רמות השרון – שלב ג'.			

4.2 להלן יתרות ההון החוזר של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		
		2022	2023	
להסבר אודות הקיטון בסך הנכסים השוטפים, ראו סעיף 3.1 לעיל.	362,694	373,383	359,034	נכסים שוטפים
להסבר אודות הגידול בסך ההתחייבויות השוטפות, ראו סעיף 3.1 לעיל.	416,779	547,457	539,785	התחייבויות שוטפות
	(54,085)	(174,074)	(180,751)	עודף שוטפות על נכסים שוטפים

4.3 גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ("דוחות הסולו") של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-181 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה.

יצוין, כי בהתחייבויות השוטפות בדוחות הכספיים המאוחדים כלולות התחייבויות בסך כ-152 מיליון ש"ח שאומנם מוצגות כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו 3-5 שנים, אולם מועד פירעונן של כ-88% מתוכן הינו בשנת 2026, והיתרה בסך 18.5 מיליון ש"ח פרוסה על פני תקופה שתחילתה בחודש דצמבר 2024 ועד לחודש יוני 2025.

כמו כן, ההתחייבויות השוטפות בדוחות המאוחדים כוללות: (א) הלוואה בסך 184 מיליון ש"ח לרכישת הקרקע בפרויקט מופת, העומדת לפירעון בחודש מרץ 2024. להערכת החברה ההלוואה כאמור תוארך עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט ותהפוך להלוואת ליווי בעת כניסת החברה לליווי בנקאי עם תחילת ביצוע הפרויקט הצפוי במחצית הראשונה של שנת 2024, וזאת בהתאם להסכם הליווי שנחתם, ובכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם; וכן (ב) הלוואה בסך של 111.4 מיליון ש"ח בגין נכס נדל"ן להשקעה ברחוב ההגנה בתל-אביב העומדת לפירעון בחודש ינואר 2024, אשר נכון למועד פרסום דוח זה מתקיימים מגעים להארכת מועד פירעונה ולהערכת הנהלת החברה קיימת סבירות גבוהה שיוארך.

בנוסף לכך, בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, בסך של כ-30 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח, בהתאמה, הנובע בעיקר מתשלומים נטו מתקבולי רוכשים בפרויקט רמות השרון - שלב ג' ומתשלומי ריבית אגרות חוב והלוואות ממוסדות פיננסיים המוצגים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת. הואיל ומתקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו של החברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת במשך תקופה מצטברת של שנת הדיווח האחרונה ותשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023, תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת הינו "מתמשך".

בהקשר זה, יצוין כי תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הינו אופייני בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים המוחזקים על-ידן מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה שבשלב רכישת הקרקע, הקמת הפרויקט ותחילת המכירות צורכת החברה היזמית אשראי ורק בשלבים מתקדמים של הפרויקט ולקראת השלמת הקמתו מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה. עוד יצוין כי בשנה האחרונה, נוכח המצב הכלכלי בשוק והעלייה שחלה בריבית, למיטב ידיעת החברה, רובן המוחלט של עסקאות רכישת דירה חדשה מיזמים מתאפיינות בתנאי תשלום של 15% מהתמורה במועד חתימת הסכם הרכישה ו-85% מהתמורה במסירת הדירה, עובדה המגדילה את הגרעון בתזרים מפעילות שוטפת בשלבים המוקדמים של הפרויקט.

נוכח האמור לעיל, מתקיים בחברה "סימן האזהרה" המפורט בסעיף 10(ב)14(א)(3) לתקנות הדוחות, ולפיכך יובא בסעיף 4.3.1 להלן תזרים מזומנים חזוי של החברה לתקופה של שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2023.

יצוין, כי דירקטוריון החברה בחן את מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות, וקבע כי המקורות האמורים מהווים מקורות סבירים וריאליים (לרבות לעניין היקפם והעיתוי הצפוי לקבלתם), בין היתר, לצורך פירעון תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב המסווגים בחלויות שוטפות. להערכת החברה, צפויים להתקבל אצלה תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומפעילות מימון (מימון פרויקטים ומקרקעין חדשים שטרם הושלמה רכישתם, באמצעות ליווי פיננסי, הנפקות חוב המובטחות בעודפי פרויקטים), וכן קבלת מימון מבעלי השליטה בחברה, שיאפשרו לה, בין היתר, לכסות את הגירעון בהון החוזר, לפרוע תשלומים בגין אגרות החוב ולממן את פעילותה השוטפת.

4.3.1 להלן תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2023:

עד 1.1.2025 30.9.2025	עד 1.1.2024 31.12.2024	עד 1.10.2023 31.12.2023	
אלפי ש"ח			
59,931	3,390	4,004	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (סולו)
מקורות סולו			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
-	14,674	10,000	שחרור עודף הון עצמי מפרויקט בליווי
4,000	10,000	-	שחרור עודפים מפרויקט בליווי
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
-	50,400	-	הרחבת סדרת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקט, נטו
45,000	55,000	-	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקט, נטו
-	50,000	-	הלוואות בעלים/הנפקת שטרי הון
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
-	1,372	1,128	שחרור יתרת עודפים בפרויקטים שהסתיימו
מקורות מחברות מוחזקות			
מפעילות שוטפת במוחזקות			
-	-	-	דיבידנד
-	-	-	דמי ניהול
-	-	-	חזר מקדמה ששולמה
-	-	-	מגיוס הון – קבלת הלוואה
-	-	-	מגיוס הון – החזר הלוואה שניתנה
2,862	3,184	1,803	הכנסות שכירות ואחרים
מפעילות מימון במוחזקות			
-	177,643	-	נטילת הלוואות מתאגידים

עד 1.1.2025 30.9.2025	עד 1.1.2024 31.12.2024	עד 1.10.2023 31.12.2023	
אלפי ש"ח			
			בנקאיים
-,-	32,000	-,-	ניצול מסגרת אשראי בהסכם לליווי הפרויקט
51,862	394,273	12,931	סה"כ מקורות
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
2,040	2,720	680	הוצאות דמי ניהול וכלליות
27,000	34,150	250	השקעת הון עצמי בפרויקט בהקמה
900	1,200	300	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-,-	213,779	-,-	השלמת רכישת נכסים
-,-	-,-	2,000	תשלומים בגין נכסים
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-,-	25,000	-,-	פירעון אשראי פרויקט בליווי
19,500	13,000	-,-	פירעון קרן אגרות חוב
42,087	47,883	10,315	ריבית
91,527	337,732	13,545	סה"כ התחייבויות צפויות
(39,665)	56,541	(614)	סה"כ תזרים נטו בתקופה
20,266	59,931	3,390	יתרת מזומנים לסוף תקופה

להלן יובאו ההנחות העיקריות וההסברים בקשר לתזרים המזומנים החזוי:

4.3.2

(א) מקורות סולו

- פעילות שוטפת:** החברה רשאית לשחרר הון עצמי עודף שהושקע בפרויקט רמות השרון – שלב ג'. יובהר, כי שחרור הון עצמי עודף כאמור יבוצע באמצעות כספי רוכשים וניצול חלק ממסגרת האשראי שהועמדה לפרויקט, כמפורט בסעיף 4.3.2(א)(2) להלן. כמו כן, על פי סעיפים 6.7.6 ו-6.7.9 א' לשטר הנאמנות מיום 6 בדצמבר 2021 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, כפי שצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 6 בדצמבר, 2021 ("שטר הנאמנות")⁸, החברה תהא רשאית לעשות שימוש בכספים אשר יהיו מופקדים בחשבון המשועבד לצורך תשלום דמי הניהול לנושאי משרה ולצורך תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
- פעילות מימון:** נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה אגרות החוב (סדרה ב') בסך כולל של 74 מיליון ש"ח, המובטחות בשעבוד העודפים בפרויקט רמות השרון - שלב ג', אשר על-פי דוח פיקוח שנערך על ידי שמאי המלווה את הפרויקט ליום 31 באוקטובר 2023 ("דוח הפיקוח"), צפויים לעמוד על סך של כ-170 מיליון ש"ח. בכוונת החברה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב כאמור בהיקף של כ-56 מיליון ש"ח ערך נקוב. יחס העודפים להיקף הרחבת גיוס החוב הינו בהתאם לאמות המידה שנקבעו בשטר הנאמנות ולעודפי הפרויקט כפי שנכללו בדוח הפיקוח. יצוין, כי שיעור הניכיון שהונח בבסיס תזרים המזומנים החזוי ביחס להרחבת אגרות החוב (סדרה ב') הינו בהתאם לשיעור התשואה בפועל בה נסחרות אגרות החוב (סדרה ב') נכון למועד פרסום דוח זה. כמו כן, הניחה החברה הנפקת סדרה נוספת של אגרות חוב בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח, אשר תובטח בשעבוד העודפים שינבעו מפרויקט מופת. לפרטים אודות פרויקט מופת, ראו סעיף 1.2(ה) לעיל וסעיף 1.3 **לנספח א'** המצורף לדוח זה להלן וכן סעיף 6.13.3 לדוח התקופתי. יצוין, כי יחס העודפים להיקף גיוס אגרות החוב שבכוונת

החברה להנפיק נקבע בהתאם לניסיון החברה והינו על הצד הנמוך והשמרני בעת הזו. שיעור הריבית שהונח בבסיס תזרים המזומנים החזוי ביחס להנפקת סדרת אגרות החוב החדשה הינו מעל לשיעור התשואה בפועל בה נסחרות אגרות החוב (סדרה ב'), נכון למועד פרסום דוח זה.

בנוסף, נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה יתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך של כ-28 מיליון ש"ח שהועמדה לטובתה במסגרת הסכם הליווי של פרויקט רמות השרון – שלב ג'. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת להגדלת מסגרת האשראי. כמו כן, יצוין כי ביום 6 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, בהסכם לפיו יעמידו בעלי השליטה לחברה ולחברות בשליטתה מסגרת מימון בסך של עד 55 מיליון ש"ח ("המסגרת") למשך תקופה של כ-5 שנים והכל בהתאם לצרכיה של החברה כפי שיהיו מעת לעת. סכומים מתוך המסגרת יכול שיועמדו לחברות הקבוצה בין כהלוואה ובין כשטר הון. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1 להלן.

3. פעילות השקעה: שחרור יתרת פיקדונות בגין הפרויקטים רמות השרון – שלב א' ורמות השרון – שלב ב' שהושלמו כנגד השלמת הסרת ערבויות.

(ב) מקורות מחברות מוחזקות

1. פעילות מימון: מסגרת אשראי בסך של 32 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה נכדה במסגרת התקשרותה עם גורם מממן בהסכם לליווי פרויקט מופת לשם השלמת השקעת ההון העצמי בפרויקט, וכן, קבלת מימון בנקאי לצורך השלמת רכישת נכסים ועלויות נלוות לרכישה.

(ג) התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)

1. פעילות שוטפת: השקעת הון עצמי בפרויקט מופת. יצוין, כי החברה מעריכה קבלת היתר בניה מלא לפרויקט ותשלום אגרות עד אמצע שנת 2024 ומניחה עלויות חפירה ודיפון ועלויות בניה החל מאמצע שנת 2024.

2. פעילות מימון: מועד פירעונה של הלוואה בסך של 111.4 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה נכדה על ידי תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת פרויקט ההגנה, יחול ביום 1 בינואר 2024, אך החברה פועלת להארכתו ולהערכת החברה קיימת סבירות גבוהה שיוארך. ההלוואה מובטחת במקרקעי הפרויקט ששוים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 204 מיליון ש"ח על פי הערכת שווי שנערכה על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי. מועד פירעונה של הלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח שהועמדה לחברה נכדה על ידי תאגיד בנקאי לצורך מימון השלמת רכישת נכס מקרקעין בחיפה, יחול ביום 10 ביוני 2025, אך להערכת החברה קיימת סבירות גבוהה להארכתו. ההלוואה מובטחת בנכס האמור ועלותו בספרים ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ-70 מיליון ש"ח.

כמו כן, במסגרת התקשרות חברה נכדה בהסכם מסגרת אשראי עם מוסד פיננסי לרכישת וליווי פרויקט מופת, הועמדה לחברה הנכדה הלוואה בסך של 184 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת המקרקעין, אשר מועד פירעונה יחול ביום 7 במרץ 2024. להערכת החברה, ההלוואה כאמור תוארך עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט ותהפוך להלוואת ליווי בעת כניסת החברה לליווי בנקאי עם תחילת ביצוע הפרויקט הצפוי במחצית הראשונה של שנת 2024, וזאת בהתאם להסכם ליווי, ובכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהסכם.

בנוסף, בכפוף להתקיימותם של תנאים הקבועים בהסכם מסגרת האשראי כאמור,

תועמד לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך של 41 מיליון ש"ח שתשמש להקמת פרויקט מופת. יובהר, כי החברה לא כללה בתזרים המזומנים החזוי את הגדלת מסגרת האשראי כאמור.

בנוסף, נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לחברה הלוואה מגוף מוסדי בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר מועד פירעונה יחול במהלך שנת 2026. להבטחת הסכם הלוואה הועמדו ערבויות אישיות של בעלי השליטה בחברה וחברות בשליטתם.

3. פעילות השקעה: לחברה (באמצעות חברות בשליטתה) התחייבויות בהיקף של כ-214 מיליון ש"ח הנובעות מהתקשרויות בהסכמים לרכישת נכסי מקרקעין אשר השלמתם מותנית בתנאים מתלים. יצוין, נכון למועד הדוח, שולמו מקדמות בגין רכישת הנכסים האמורים בהיקף של 12.5%-15%.

יובהר, כי בכוונת החברה לממן את תשלום יתרת התמורה בגין רכישת בנין דירות בפראג, צ'כיה (הצפויה להתבצע במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 ובכל מקרה, על פי תנאי ההסכם לא לפני 1 באפריל 2024) באמצעות קבלת מימון מקומי במטבע הרכישה, ולפיכך החברה לא צופה חשיפה משינויים בשערי החליפין. יצוין בהקשר זה, החברה בוחנת שינוי של מתווה העסקה בהסכמת המוכר, במסגרתו תופחת כמות הדירות הנרכשות ב-50%.

לעניין רכישת פרויקט "גני דן" באשקלון, יצוין כי להערכת החברה, השלמת העסקה צפויה להידחות לכל המוקדם עד הרבעון השלישי של שנת 2024, בשל עיכוב בהתקיימותם של תנאים שהשלמתם הינה באחריות המוכרת.

לפרטים נוספים אודות התקשרויותיהן של חברות בשליטת החברה בהסכמים לרכישת נכסי מקרקעין, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

הערכות החברה, הנחותיה ותזרים המזומנים החזוי המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות, אומדנים וכן מידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, לרבות השלמת עסקאות לרכישת נכסים המותנות בהתקיימותם של תנאים מתלים והתקשרויות בהסכמי מימון, אשר התממשותם אינה ודאית ותלויה בגורמים נוספים מלבד החברה. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי, הערכותיה ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה, ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתרחשותם של שינויים מהותיים לרעה בסביבה המקרו כלכלית בכלל ובמצב המשק בפרט, בין היתר בשל השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל אודותיה פורט בסעיף 2.3 לעיל על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי.

5. מקורות מימון

5.1 נכון ליום 30 בספטמבר 2023, מקורות המימון של החברה כוללים בעיקר את הונה העצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב. ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הסתכם לסך של כ- 102 מיליון ש"ח (הכולל שטרי הון שהונפקו לבעלי שליטה בסכום של כ-65 מיליון ש"ח).⁹

⁹ לפרטים אודות הנפקת שטרי הון במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 3.8 להלן.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022	2023	
		אלפי ש"ח				
הגידול נטו בהיקף הממוצע של אשראי לזמן ארוך ליום 30 בספטמבר 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקבלת אשראי מתאגיד פיננסי לצורך השלמת רכישת המקרקעין בחיפה בסך של 30 מיליון ש"ח בחודש יוני 2023.	-,-	-,-	30,007	-,-	12,311	היקפן הממוצע של הלוואות לזמן ארוך
הגידול נטו בהיקף הממוצע של אשראי לזמן קצר ליום 30 בספטמבר 2023, לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקבלת הלוואה מגוף מוסדי בסך של 80 מיליון ש"ח, בניכוי עלויות גיוס במהלך החודשים מאי ויולי 2022, מקבלת אשראי מתאגיד פיננסי לצורך השלמת רכישת המקרקעין בחיפה בסך של 5 מיליון ש"ח בחודש יוני 2023 ומקבלת אשראי ליווי מהמוסד המלווה את פרויקט רמות השרון – שלב ג'.	353,072	379,547	400,688	342,636	389,077	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר(*)
הגידול נטו בהיקף הממוצע של אשראי ספקים ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול ביתרת זכות הקבלן המבצע של פרויקט רמות השרון – שלב ג', אשר הקמתו החלה בחודש יולי 2022.	8,075	3,425	6,678	2,816	9,984	היקף ממוצע של אשראי ספקים(**)
הגידול נטו בהיקף הממוצע של אשראי לקוחות ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת שנת 2022, נובע מהכרה בהכנסה מפרויקט רמות השרון – שלב ג'.	350	329	10,651	330	6,508	היקף ממוצע של אשראי לקוחות(**)

(*) היתרה איננה כוללת את יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

(**) הפער שבין היקף האשראי הממוצע מספקים להיקף האשראי הממוצע מלקוחות נובע מכך שחלק מתקבולי הלקוחות בפרויקט רמות השרון – שלב ג' מתקבל בעת התקיימות אבני דרך ואף בסמוך לפני

מסירת הדירות לרוכשים ואילו האשראי לספקים משקף את השירות שניתן על-ידם עבור כלל הפרויקט.
 5.2 להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו בהסכם הלוואה מהותי:

גוף מוסדי	זהות הנושה
מימון פעילותה השוטפת של החברה	מהות הלוואה
ראו סעיף 11.10 לדוח התקופתי	תיאור בדוח התקופתי
80 מיליון ש"ח	יתרת הלוואה ליום 30.9.2023
<p>א. יחס הון למאזן¹⁰ לא יפחת בכל עת מ-14%. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו – 16.72%.</p> <p>ב. הון עצמי מינימאלי (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת, בכל עת, מסך של 55 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ- 102 מיליון ש"ח.</p>	אמות מידה פיננסיות והישובן ליום 30.9.2023

5.3 בהמשך לפרטים אשר הובאו בסעיף 6.13.3 (5) לפרק א' לדוח התקופתי ביחס ללוואה שנטלה חברה בת של החברה בקשר עם מימון פרויקט מופת, בהתאם לתנאי הסכם הליווי, עם חלוף 18 חודשים ממועד העמדת הלוואה ומאחר שטרם התקבל היתר בניה למועד זה, בחודש ספטמבר 2023 עלה שיעור הריבית השנתית ב-0.5% לשיעור של פריים + 1.3%.

6. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים IFRS מחייבת את החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית, על הערכים המדווחים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות וכן גילוי בקשר עם נכסים והתחייבויות מותנים. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ראו באור 22' לדוחות הכספיים המאוחדים.

7. אירועים מהותיים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח

7.1 ביום 3 בינואר 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון וחידוש מדיניות התגמול של החברה לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2023 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹¹

7.2 לאחר קבלת אישור הבנק ביום 27 בדצמבר 2022, התקשרה חברה נכדה של החברה בתיקון להסכם הלוואה בקשר עם פרויקט ההגנה, לפיו נדחה מועד פירעון קרן הלוואה ליום 1 בינואר 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בינואר 2023 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹²

7.3 ביום 5 במרץ 2023 התקשרה חברה נכדה בבעלותה ובשליטתה של החברה עם המרכז הרפואי איכילוב ("חברת הפרויקט") בהסכם עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה במסגרת פרויקט ההגנה של החברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במרץ 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹³ ביום 1 בנובמבר 2023, נחתם תיקון למסמך העקרונות, לפיו הסכם מלא ומחייב ייחתם תוך 90 ימים ממועד חתימת התיקון כאמור.

7.4 ביום 16 במרץ 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מייסדים נוסף עם מנכ"ל החברה, מר אליאב מימון. לפרטים, ראו סעיף 15.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

¹⁰ "יחס הון למאזן" משמעו היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים וכמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

¹¹ אסמכתא: 2023-01-001600.

¹² אסמכתא: 2023-01-005653.

¹³ אסמכתא: 2023-01-020317.

7.5 ביום 16 באפריל 2023 התקשרה חברה בת של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" על גבי מקרקעין המצויים בקריית ביאליק (צור שלום), על גביהם בנויים כיום 52 בניינים הכוללים 1054 יחידות דיור ו-3 יחידות מסחר. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁴

7.6 ביום 8 ביוני 2023 התקשרה חברה נכדה של החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת אשראי בסך של עד 30 מיליון ש"ח למימון תשלום יתרת התמורה בגין רכישת פרויקט ניצנים שבחיפה. בהמשך לכך, ביום 11 ביוני 2023 השלימה החברה את רכישת הנכס כנגד תשלום יתרת התמורה.

יצוין, כי ביום 2 בפברואר 2023, התקבלה בידי החברה החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) לאישור תוכנית בנין עיר, לפיה, ניתן יהיה לבנות על גבי המקרקעין עד 65 יחידות דיור. יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 18 בינואר 2023, 13 בפברואר 2023, 9 במרץ 2023 ו-11 ביוני 2023 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁵

7.7 ביום 24 ביולי 2023, התקבלה בידי החברה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה, לאשר את בקשת היתר הבניה לפרויקט מופת, זאת בכפוף להשלמת תנאים שפורטו בהחלטתה (תנאים המקובלים בנסיבות העניין בעת אישור היתר בניה). על פי ההחלטה, רשאית החברה להרוס את המבנים הקיימים על גבי הקרקע ולהקים פרויקט אשר ייכלול מגורים ומסחר אשר יכלול, בין היתר, קומת מסחר ו-179 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף וקומת גלריה תת קרקעית. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להשלמת התנאים שפורטו בהחלטת הוועדה.

7.8 ביום 27 בספטמבר 2023 ולאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, הנפיקה החברה שטרי הון בסך של 3 מיליון ש"ח לכל אחת מבין ישראל לוי – נדל"ן בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ, חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה, במישרין ו/או בעקיפין, של בעלי השליטה בחברה, ה"ה ישראל לוי ויצחק ברוך ובסכום כולל של 6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בספטמבר 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁶

7.9 לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח, ראו ביאור 9 לדוחות המאוחדים וכן הדיווחים המיידיים של החברה אשר פורסמו במהלך תקופת הדוח.

8. אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן

8.1 ביום 6 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי בהסכם לפיו העמידו בעלי השליטה לחברה ולחברות בשליטתה מסגרת מימון בסך של עד 55 מיליון ש"ח ("המסגרת") למשך תקופה של 5 שנים החל מיום 27 בנובמבר 2023. סכומים מתוך המסגרת יכול שיועמדו לחברות הקבוצה בין כהלוואה ובין כשטר הון. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 בדצמבר 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁷

8.2 לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 9 לדוחות המאוחדים ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה.

9. הערכת שווי

¹⁴ אסמכתא: 2023-01-035823.

¹⁵ אסמכתאות: 2023-01-007849, 2023-01-014209, 2023-01-021253, 2023-01-054409, 2023-01-054481 ו-2023-01-054649.

בהתאמה.

¹⁶ אסמכתא: 2023-01-090007.

¹⁷ אסמכתא: 2023-01-111043.

הערכת שווי מהותית מאוד שנערכה למתחם ההגנה בתל-אביב, צורפה לדוח התקופתי. ביום 21 בנובמבר 2023 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו השווי שנקבע בהערכת השווי לא השתנה במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 7(6) לפרק א' לדוח התקופתי. לפרטים אודות מעריך השווי של החברה, המסווג כמעריך שווי מהותי מאוד, ראו סעיף 14.2 לדוח הדירקטוריון אשר פורסם במסגרת הדוח התקופתי.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

10. תרומות

נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בעניין חלוקת תרומות. יובהר, כי במהלך תקופת הדוח ונכון למועד פרסום דוח זה, לא נרשמו תשלומים בגין תרומות, וכי אין לחברה התחייבויות מהותיות למתן תרומות בעתיד.

11. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על שני דירקטורים וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה. החברה רואה בה"ה אברהם יהודיוף (דירקטור חיצוני) ואמיר אריאל (דירקטור חיצוני) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

12. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח מכהנת בחברה דירקטורית בלתי תלויה אחת, הגב' שרית סבן שליט.

13. מבקר פנים

למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים בנוגע לפרטים שהובאו אודות מבקר הפנים במסגרת פרק ב' לדוח התקופתי. יצוין, כי בישיבתה מיום 20 באוגוסט 2023 אישרה ועדת הביקורת דוח ביקורת פנים בנושא עסקאות בעלי עניין.

חלק ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב¹⁸

14. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד פרסום דוח זה :

אגרות החוב (סדרה ב')		האם הסדרה מהותית?
כן		מועד הנפקה
7 בדצמבר 2021		שווי נקוב במועד הנפקה
74,000		שווי נקוב ליום 30.9.2023
74,000		שווי נקוב צמוד ליום 30.9.2023
אג"ח לא צמודות		סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30.9.2023
625		שווי הוגן כפי שנכלל בדוח הכספי ליום 30.9.2023
67,148		שווי בבורסה ליום 30.9.2023
67,148		סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ריבית קבועה בשיעור של 3.35%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב תשולם בתשעה תשלומים חצי-שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 30 ביוני 2026. שיעור הריבית כפוף להתאמות במקרה של אי עמידה באמת מידה פיננסית כמפורט בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות.		מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשלושה תשלומים לא שווים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2024 תפרע החברה 10% מקרן ערכן הכולל של אגרות החוב; ביום 30 ביוני 2025 תפרע החברה 15% מקרן ערכן הכולל של אגרות החוב וביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 75% מקרן ערכן הכולל של אגרות החוב.		בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.		האם ניתנות להמרה
לא		דירוג אגרות החוב
אגרות החוב אינן מדורגות.		זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.		ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב
לא		מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת
אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי או אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמד לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה ו/או החברה המאוחדת בתנאי ההלוואה נשוא החוב המהותי, והדרישה לפירעון מיידי לא הוסרה תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין זה, "חוב מהותי" הינו הלוואות ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים שנטלה החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או חוב לרשות שלטונית, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהן במצטבר הינה בסכום של לפחות 30 מיליון ש"ח.		

¹⁸ יובהר, כי אלא אם צוין אחרת, למונחים המפורטים בחלק ב' זה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

14.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

שם חברת הנאמנות:	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
האחראי על אגרות החוב:	עו"ד הגר שאול
טלפון:	03-6389200
פקס:	03-6389222
דוא"ל:	hagar@rpn.co.il
כתובת למשלוח מסמכים:	רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

14.2 אגרות החוב (סדרה ב') של החברה אינן מדורגות.

14.3 עמידה בתנאים והתחייבויות על-פי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה ובמהלך תקופת הדיווח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. בכלל זה, עומדת החברה במגבלה שחלה עליה ביחס לנחיתותם של שטרי הון והלוואות בעלים כאמור בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות וכן במגבלת אזור הפעילות העיקרי כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.

כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב, והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן לפיהן החברה אינה עומדת בתנאים או בהתחייבויות כאמור, או כי התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות כאמור.

14.4 העמדתן של הלוואות בעלים

לפרטים אודות הנפקת שטרי הון לבעלי השליטה בחברה בסכום כולל של 6 מיליון ש"ח, אשר יוכרו כהון העצמי של החברה לעניין אמת המידה הפיננסית הקבועה בסעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות, ראו סעיף 3.8 לעיל. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם עם בעלי השליטה בה, לפיו, העמידו בעלי השליטה לחברה ולחברות בשליטתה מסגרת מימון בסך של עד 55 מיליון ש"ח, אשר סכומים מתוכה יכול שיועמדו, בין היתר, באמצעות הנפקת שטרי הון, ראו סעיף 4.1 לעיל. יצוין בהקשר זה, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור, כל הלוואות בעלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) חדשה שתועמד לחברה (ככל שתועמד), ואשר תוכר כהון עצמי לעניין סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות, לרבות שטרי הון חדשים שיועמדו, ככל שיועמדו, תהיה נחותה לפירעון אגרות החוב. יובהר, כי נכון למועד דוח זה ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בהתחייבות הנזכרת בסעיף 9.5 זה לעיל. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 1.7 ו-5.3 לשטר הנאמנות.

14.5 עמידה באמות מידה פיננסיות

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2023	התחייבות פיננסית	הוראות שטר הנאמנות	
כן	ההון העצמי המאוחד של החברה, המיוחס לבעלי השליטה בחברה, ללא זכויות מיעוט ובתוספת מיעוט של הלוואות בעלים, ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 104,317 אלפי ש"ח.	ההון העצמי המיוחס לבעלי השליטה בחברה, ללא זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (בסעיף זה: "ההון העצמי"), לא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח.	ראו סעיפים 8.1.1 ו-10.1.19 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מיידי)	עומד
כן	הלוואות בעלים, ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 104,317 אלפי ש"ח.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.	ראו סעיף 8.4.1.1 לשטר הנאמנות (לעניין התאמת שיעור הריבית)	
כן	סך העודפים הצפויים מהפרויקט הינו 169,647 אלפי ש"ח; הערך ההתחייבותי של אגרות החוב למועד פרסום דוח זה הינו 75,080 אלפי ש"ח.	סך העודפים הצפויים מפרויקט רמות השרון – שלב ג' (על פי דוח שמאי שנערך לכל היותר חודשיים לפני מועד הבדיקה הרלוונטי, ולא כולל "הון עצמי עודף מיוחד"), אינו נמוך מסך השווה ל-118% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, כפי שהיא מעת לעת ("יחס הבטוחה לחוב").	ראו סעיפים 8.1.2 ו-10.1.20 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מיידי)	יחס בטוחה לחוב

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2023	התחייבות פיננסית	הוראות שטר הנאמנות	
כן	ש"ח; כך שיחס הבטוחה לחוב הינו כ-22.6%	יחס הבטוחה לחוב אינו נמוך מ-120%.	ראו סעיף 8.4.1.2 לשטר הנאמנות (לעניין התאמת שיעור הריבית)	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 102,436 אלפי ש"ח; סך המאזן (בניכויים המפורטים לעיל) הינו 612,598 אלפי ש"ח; כך שיחס ההון למאזן ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 16.72%.	היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לבין סך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושוי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-14%.	ראו סעיפים 8.1 ו-10.1.21 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מיידי)	יחס הון למאזן
כן		יחס ההון למאזן לא יפחת מ-15%.	ראו סעיף 8.4.1.3 לשטר הנאמנות (לעניין התאמת שיעור הריבית)	
כן	אמצעה הנזילים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הינם בסך של 8,486 אלפי ש"ח, בעוד תשלום הריבית החצי שנתית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') הינו כ-1,239 אלפי ש"ח.	אמצעה הנזילים של החברה בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית החצי שנתית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי תנאי שטר הנאמנות, כפי שתהא מעת לעת.	ראו סעיפים 5.6 ו-10.1.31 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מיידי).	סך נזילות

14.6 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ושינוי תנאיהן

נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב ולא שונו תנאי אגרות חוב. יצוין, כי ביום 30 ביולי 2023 התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב, במסגרתה נערך דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות ואושרה הארכת כהונתו של הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפורסם על ידי הנאמן ביום 1 באוגוסט 2023.¹⁹

14.7 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב')

לפרטים בדבר בטוחות ושעבודים להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב, אותן יצרה החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 15.7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, אשר פורסם בד בבד עם הדוח התקופתי. יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 9.8 זה על דרך ההפניה, תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. לפרטים בדבר החלפה, שינוי וביטול של שעבוד, ראו סעיף 6.9 לשטר הנאמנות.

14.8 לפרטים בדבר מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים, ראו סעיפים 6.1 ו-6.2.4 לשטר הנאמנות.

14.9 לפרטים בדבר מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה, ראו סעיפים 4.8 ו-7 לשטר הנאמנות.

14.10 לפרטים אודות פרויקט רמות השרון – שלב ג' ("פרויקט"), בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפרסמה רשות ניירות ערך וכן לפרטים הנדרשים בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, ראו סעיף 6.13.1 לחלק א' של הדוח התקופתי.

בהתאם להוראות סעיף 6.10 לשטר הנאמנות, בנספח א' לדוח זה יובאו פרטים בדבר שינויים מהותיים שחלו עד למועד הדוח בנתונים שהובאו אודות הפרויקט בדוח התקופתי.

תאריך: 6 בדצמבר 2023

אליאב מימון
מנכ"ל

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון

נספח א'

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד

1.1 רמות השרון – שלב ג'

1.1.1 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 1, 2023	רבעון 2, 2023	רבעון 3, 2023	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%	
4,492	15,618	16,413	17,801	18,261	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)	אזורים מיושבים
344	12,598	12,598	12,598	12,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
2,653	5,183	5,419	6,154	7,176	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות(***)	
2,948	18,926	35,399	47,506	53,325	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,988	3,260	4,409	4,460	4,591	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)(*)	
12,425	55,585	74,238	88,519	95,951	סה"כ עלות מצטברת	
12,425	55,585	74,238	88,519	95,951	סה"כ עלות מצטברת בספרים ²⁰	
10,668	10,550	10,669	9,413	9,021	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)	אזורים לא מיושבים (****)
12,056	119	121	122	123	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)	
17,057	18,099	17,255	16,660	15,709	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)	
159,416	159,561	144,576	132,998	127,298	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,172	10,513	9,516	9,652	9,624	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)	
207,369	198,842	182,137	168,845	161,775	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-,-	14.38%	22.65%	27.95%	32.01%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	2026	2026	2026	2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) כולל עמלות ערבות חוק מכר ועמלת ליווי ולמעט עלויות מימון שאינן מהוונות.

(**) כולל תשלומי שכ"ד.

(***) לא כולל עלויות תקורה ושיווק שאינן מהוונות.

(****) נתוני העלויות שטרם הושקעו עודכנו, בין היתר, בהתאם לעליה במדד תשומות הבנייה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, השתכ"ח-1968), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

²⁰ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

שנת 2021	שנת 2022	רבעון 2023 ,1	רבעון 2023 ,2	רבעון 2023 ,3	חלק החברה בפרויקט – 100%	
1	17	5	11	3	(#)	יחידות דיור
122	1,595	608	1,192	408	מ"ר	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
20,261	31,851	31,046	30,796	30,840	יחידות דיור (אלפי ש"ח)	
1	18	23	34	37	(#)	יחידות דיור
122	1,717	2,325	3,517	3,925	מ"ר	חוזים מצטברים עד סוף התקופה
20,261	31,027	31,032	30,952	30,940	יחידות דיור (אלפי ש"ח)	
292,215	432,791	433,061	433,953	434,232	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)	
2,472	51,571	73,794	110,208	123,624	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)	
1%	12%	17%	25%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
122	105	100	89	86	(#)	יחידות דיור
13,901	12,312	11,682	10,490	10,082	מ"ר	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
12,317	48,782	61,915	66,293	69,064	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
		-,-			(#)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים)
		-,-			מ"ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים) (אלפי ש"ח)

1.2 רמות השרון – שלב ד'

1.2.1 עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2021	2022	רבעון 2023 ,1	רבעון 2023 ,2	רבעון 2023 ,3	
663	1,371	1,547	1,701	1,835	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4	4	4	4	4	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
112	299	393	416	819	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בנייה

2021	2022	רבעון 2023, 1	רבעון 2023, 2	רבעון 2023, 3	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
779	1,674	1,944	2,121	2,658	סה"כ עלות מצטברת
779	1,674	1,944	2,121	2,658	סה"כ עלות מצטברת בספרים

1.2.2 שיווק הפרויקט: החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

1.2.3 יובהר, כי החברה טרם החלה בביצוע הפרויקט.

1.3 פרויקט מופת

1.3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2021	2022	רבעון 1, 2023	רבעון 2, 2023	רבעון 3, 2023	
-,-	181,449	181,449	181,449	181,449	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-,-	246	246	246	246	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-,-	1,619	1,674	1,762	2,287	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-,-	6,317	9,145	12,303	15,631	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)(*)
-,-	189,631	192,514	195,760	199,613	סה"כ עלות מצטברת
-,-	189,631	192,514	195,760	199,613	סה"כ עלות מצטברת בספרים

(*) כולל עמלת ליווי וכן הוצאות מימון שהונו.

1.3.2 שיווק הפרויקט – החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

1.3.3 יובהר, כי החברה טרם החלה בביצוע הפרויקט.

2. פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד

2.1 קרקע להשקעה מהותית מאוד – פרויקט ההגנה

לפרטים אודות פרויקט ההגנה של החברה, ראו סעיף 17(1) לפרק א' לדוח התקופתי. להלן יובא הגילוי הרבעוני הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה:

31.12.2022	רבעון 1, 2023	רבעון 2, 2023	רבעון 3, 2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 90%
204,000	204,000	204,000	204,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	NOI בתקופה (ש"ח)
(1,323)	(42)	(192)	(180)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-,-	-,-	-,-	-,-	שיעור תשואה (%)
-,-	-,-	-,-	-,-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

2.2 קרקע להשקעה מהותית מאוד – פרויקט ניצנים

לפרטים אודות פרויקט ניצנים, ראו סעיף 4(ו)2(2) לנספח ב' המצורף לדוח הרבעוני של החברה ליום 30

ביוני 2023, כפי שפורסם ביום 21 באוגוסט 2023²¹ יובהר, כי רכישת הנכס הושלמה ביום 11 ביוני 2023.

31.12.2022	רבעון 1, 2023	רבעון 2, 2023	רבעון 3, 2023	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 90%
-,-	-,-	68,740	70,175	עלות הנכס (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	NOI בתקופה (ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-,-	-,-	-,-	-,-	שיעור תשואה (%)
-,-	-,-	-,-	-,-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

²¹ אסמכתא : 2023-01-078046.



רמות בעיר
מקבוצת יובלים וישראל לוי

חלק ב' – דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

רמות בעיר בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	מכתב הסכמה
4-5	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
8-9	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-27	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רמות בעיר בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רמות בעיר בע"מ וחברות מאוחדות (להלן- הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחירותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 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.

סומך חייקין
רואי חשבון

6 בדצמבר 2023



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

6 בדצמבר 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
רמות בע"מ ("החברה")
רמ' החלוץ 25, רמת השרון

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של רמות בע"מ מחודש ספטמבר 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש ספטמבר 2021:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 6 בדצמבר 2023 על הדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023		
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	באור	
				נכסים
				נכסים שוטפים
7,650	15,351	8,486		מזומנים ושווי מזומנים
8,656	23,787	3,590		פיקדונות מוגבלים בשימוש
40	-	12,977		לקוחות והכנסות לקבל
37,694	35,454	9,042		חייבים ויתרות חובה
308,654	298,791	324,939	4	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
<u>362,694</u>	<u>373,383</u>	<u>359,034</u>		
				נכסים לא שוטפים
58,155	54,119	36,165	5	מקדמות על חשבון מקרקעין
204,000	204,000	274,175	5	נדל"ן להשקעה
427	457	337		רכוש קבוע
300	300	300		הלוואות לאחרים
3,171	5,259	2,210		מיסים נדחים
<u>266,053</u>	<u>264,135</u>	<u>313,187</u>		
<u>628,747</u>	<u>637,518</u>	<u>672,221</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
262,054	382,662	395,836	אשראי מתאגידים פיננסיים
73,039	72,970	73,253	אגרות חוב
13,017	(*) 2,498	6,951	ספקים ונותני שירותים
-	12,969	-	בעלי שליטה
8,388	(*) 10,937	12,608	זכאים ויתרות זכות
6,309	7,400	7,864	מקדמות מלקוחות
47,750	51,324	38,496	התחייבות לשרותי בנייה
6,222	6,697	4,777	התחייבות לתשלום שכר דירה
416,779	547,457	539,785	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
111,400	-	30,000	אשראי מתאגידים פיננסיים
111,400	-	30,000	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
528,179	547,457	569,785	סה"כ התחייבויות
			הון
(**)-	(**)-	(**)-	הון מניות
1,391	(387)	2,538	קרן הון בגין הפרשי תרגום
589	589	589	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
59,319	46,144	65,319	שטרי הון
40,299	44,582	35,871	יתרת עודפים
101,598	90,928	104,317	סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(1,030)	(867)	(1,881)	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
100,568	90,061	102,436	סה"כ הון
628,747	637,518	672,221	סה"כ התחייבויות והון

(*) סווג מחדש.
(**) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

אביטל הר-לב
מנהלת כספים

אליאב מימון
מנכ"ל

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 בדצמבר 2023.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,642	3,951	11,148	9,495	41,106	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה הכנסות דמי שכירות ואחרות
719	380	252	462	750	
19,361	4,331	11,400	9,957	41,856	סה"כ הכנסות
15,057	2,688	7,028	8,215	25,686	עלות הדירות שנמכרו עלויות אחרות
297	61	18	69	45	
15,354	2,749	7,046	8,284	25,731	סה"כ עלות המכירות
4,007	1,582	4,354	1,673	16,125	רווח גולמי
(1,171)	(441)	(710)	(656)	(1,992)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות ייזום פרויקטים ואחרות הוצאות אחרות, נטו שיערוך נדל"ן להשקעה
(5,771)	(1,438)	(1,431)	(4,279)	(4,419)	
(843)	(291)	(497)	(684)	(1,702)	
(43)	-	-	-	-	
(1,323)	(55)	(180)	(1,287)	(414)	
(5,144)	(643)	1,536	(5,233)	7,598	רווח (הפסד) תפעולי
267	58	210	170	1,233	הכנסות מימון הוצאות מימון
(12,478)	(4,609)	(4,365)	(9,819)	(12,606)	
(12,211)	(4,551)	(4,155)	(9,649)	(11,373)	הוצאות מימון, נטו
(17,355)	(5,194)	(2,619)	(14,882)	(3,775)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
1,337	1,632	(244)	3,508	(1,631)	(הוצאות) הכנסות מיסים על ההכנסה
(16,018)	(3,562)	(2,863)	(11,374)	(5,406)	הפסד לתקופה
(15,083)	(3,465)	(2,504)	(10,800)	(4,428)	סה"כ הפסד מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(935)	(97)	(359)	(574)	(978)	
(16,018)	(3,562)	(2,863)	(11,374)	(5,406)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(16,018)	(3,562)	(2,863)	(11,374)	(5,406)	הפסד לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
1,546	(845)	(758)	(430)	1,274	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(14,472)	(4,407)	(3,621)	(11,804)	(4,132)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
					סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(13,692)	(4,225)	(3,186)	(11,187)	(3,281)	בעלים של החברה
(780)	(182)	(435)	(617)	(851)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(14,472)	(4,407)	(3,621)	(11,804)	(4,132)	סה"כ הפסד כולל לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המניות	שטרי הון	קרן הון בגין הלוואה שהתקבלה מבעלי שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023							
יתרה ליום 1 בינואר 2023							
- *	59,319	589	1,391	40,299	101,598	(1,030)	100,568
-	-	-	-	(4,428)	(4,428)	(978)	(5,406)
-	-	-	1,147	-	1,147	127	1,274
-	-	-	1,147	(4,428)	(3,281)	(851)	(4,132)
-	6,000	-	-	-	6,000	-	6,000
- *	65,319	589	2,538	35,871	104,317	(1,881)	102,436
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023							
יתרה ליום 1 בינואר 2022							
- *	36,144	589	-	55,382	92,115	(250)	91,865
-	-	-	-	(10,800)	(10,800)	(574)	(11,374)
-	-	-	(387)	-	(387)	(43)	(430)
-	-	-	(387)	(10,800)	(11,187)	(617)	(11,804)
-	10,000	-	-	-	10,000	-	10,000
- *	46,144	589	(387)	44,582	90,928	(867)	90,061
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המניות	שטרי הון	קרן הון בגין הלוואה שהתקבלה מבעלי שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	59,319	589	3,220	38,375	101,503	(1,446)	100,057
-	-	-	-	(2,504)	(2,504)	(359)	(2,863)
-	-	-	(682)	-	(682)	(76)	(758)
-	-	-	(682)	(2,504)	(3,186)	(435)	(3,621)
-	6,000	-	-	-	6,000	-	6,000
-	65,319	589	2,538	35,871	104,317	(1,881)	102,436
בלתי מבוקר							
הון המניות	שטרי הון	קרן הון בגין הלוואה שהתקבלה מבעלי שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*-	46,144	589	373	48,047	95,153	(685)	94,468
-	-	-	-	(3,465)	(3,465)	(97)	(3,562)
-	-	-	(760)	-	(760)	(85)	(845)
-	-	-	(760)	(3,465)	(4,225)	(182)	(4,407)
-	46,144	589	(387)	44,582	90,928	(867)	90,061
בלתי מבוקר							
הון המניות	שטרי הון	קרן הון בגין הלוואה שהתקבלה מבעלי שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
*-	36,144	589	-	55,382	92,115	(250)	91,865
-	-	-	-	(15,083)	(15,083)	(935)	(16,018)
-	-	-	1,391	-	1,391	155	1,546
-	-	-	1,391	(15,083)	(13,692)	(780)	(14,472)
-	23,175	-	-	-	23,175	-	23,175
-	59,319	589	1,391	40,299	101,598	(1,030)	100,568

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

יתרה ליום 1 ביולי 2023

הפסד לתקופה הפסד כולל אחר סה"כ הפסד כולל לתקופה הנפקת שטרי הון לבעלי שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

יתרה ליום 1 ביולי 2022

הפסד לתקופה הפסד כולל אחר סה"כ הפסד כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הפסד לשנה רווח כולל אחר סה"כ (הפסד) רווח כולל לתקופה הנפקת שטרי הון לבעלי שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר		30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(16,018)	(3,562)	(2,863)	(11,374)	(5,406)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					הפסד לתקופה
210	38	33	174	103	התאמות בגין פחת והפחתות (עליה) ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ובחייבים ויתרות חובה הפסד הון ירידת ערך שווי הוגן נדליין להשקעה גידול (קישור) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות עליה (ירידה) בספקים וזכאים אחרים ירידה בהתחייבות לשירותי בניה ושכ"ד עליה במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה מסים על ההכנסה
(4,390)	4,449	2,329	(2,039)	1,391	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
43	-	-	27	-	
1,323	55	180	1,287	414	
6,309	6,889	(812)	7,400	1,555	
7,460	1,681	2,235	(1,428)	(2,789)	
(8,461)	(1,386)	(2,596)	(4,412)	(10,699)	
(220,364)	(6,272)	(4,813)	(209,971)	(16,285)	
(1,337)	(1,632)	244	(3,508)	1,631	
(235,225)	260	(6,063)	(223,844)	(30,085)	
4,053	-	-	4,053	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(1,323)	(54)	(229)	(1,271)	(30,563)	תמורה מממוש נדליין להשקעה רכישות והשקעות בנדליין להשקעה מקדמות על חשבון מקרקעין (עליה) ירידה במזומנים בחשבונות ליווי מתן הלוואות לאחרים רכישת רכוש קבוע
(56,609)	(349)	(30)	(54,549)	(1,556)	
9,627	(13,055)	(130)	(5,504)	5,066	
(300)	(300)	-	(300)	-	
(125)	-	(4)	(119)	(13)	
(44,677)	(13,758)	(393)	(57,690)	(27,066)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(2,310)	19,540	1,448	268,800	21,987	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
184,000	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר, נטו קבלת הלוואה מתאגיד פיננסי קבלת הלוואה מגוף מוסדי קבלת הלוואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנפקת שטרי הון לבעלי שליטה קבלת הלוואות מבעלי שליטה פירעון הלוואות מבעלי שליטה
77,778	-	-	-	-	
-	-	-	-	30,000	
16,665	-	6,000	10,000	6,000	
3,147	-	-	3,147	-	
(20,691)	-	-	(14,025)	-	
258,589	19,540	7,448	267,922	57,987	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(21,313)	6,042	992	(13,612)	836	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
28,963	9,309	7,494	28,963	7,650	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
7,650	15,351	8,486	15,351	8,486	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					נספח א' - פעולות שלא במזומן
-	-	-	-	13,521	גידול במקדמות על-חשבון מקרקעין כנגד קיטון בחייבים
-	-	-	-	38,795	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על-חשבון מקרקעין
6,510	-	-	-	-	המרת הלוואות מבעל שליטה לשטרי הון
103	-	-	103	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
					נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
15,902	3,529	5,772	7,618	20,001	ריבית ששולמה
5,285	(214)	14	5,450	(271)	מסים ששולמו (נתקבלו)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

רמות בעיר בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב החלוץ 25, רמת השרון. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 23 בספטמבר, 2009 בשם "רמת השרון הירוקה 2009 בע"מ". ביום 20 בדצמבר 2017 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. החברה מצויה בשליטת שני בעלי מניות המחזיקים כל אחד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה: ישראל לוי - נדל"ן בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ.

החברה פועלת בענף הנדל"ן, ומתמקדת בייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל. נכון למועד הדוח הכספי מבצעת החברה פרויקטים של בניה למגורים בישראל, בין היתר, בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים על גביהם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדירור בפרויקטים אלו לקהל הרחב. בנוסף, לחברה פעילות בתחום הנדל"ן להשקעה לאור החזקתה בנכס ברחוב ההגנה, תל אביב ובנכס מקרקעין בחיפה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. מצב עסקי החברה

1. ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ-181 מיליון ש"ח. יצוין כי, בהתחייבויות השוטפות כלולות התחייבויות בסך כ-152 מיליון ש"ח שאומנם מוצגות כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו 3-5 שנים, אולם מועד פירעונן של כ-88% מתוכן הינו בשנת 2026, והיתרה בסך 18.5 מיליון ש"ח פרוטה על פני תקופה מחודש דצמבר 2024 ועד לחודש יוני 2025.

כמו כן, ההתחייבויות השוטפות כוללות: (א) הלוואה בסך 184 מיליון ש"ח לרכישת הקרקע בפרויקט מופת ברעננה, העומדת לפירעון בחודש מרץ 2024. להערכת החברה הלוואה כאמור תוארך עד למועד קבלת היתר הבניה לפרויקט ותהפוך להלוואת ליווי בעת כניסת החברה לליווי בנקאי עם תחילת ביצוע הפרויקט הצפוי עד אמצע שנת 2024, וזאת בהתאם להסכם הליווי, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם; וכן (ב) הלוואה בסך של 111.4 מיליון ש"ח בגין נכס נדל"ן להשקעה ברחוב ההגנה בתל-אביב העומדת לפירעון בחודש ינואר 2024, אשר נכון למועד פרסום דוח זה מתקיימים מגעים להארכת מועד פירעונה ולהערכת הנהלת החברה מועד פירעונה יוארך בסבירות גבוהה.

בנוסף לכך, לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, בסך של כ-30 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתשלומים נטו מתקבולי רוכשים בפרויקט רמות השרון – שלב ג' ומתשלומי ריבית אגרות חוב והלוואות ממוסדות פיננסיים המוצגים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.

2. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות המתקפות הקשות על ישראל, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") בחודש אוקטובר 2023, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור בכוח אדם וכן לירידות בשווי של נכסים פיננסיים ולעליה בשער של מטבעות זרים ביחס לשקל. בעקבות זאת, לאחר מועד הדיווח חלה האטה במכירות דירות בפרויקט רמות השרון - שלב ג' של החברה ונכון למועד פרסום הדוח עדיין לא ניכרת התאוששות. מצב החירום גרם להאטה מסוימת בקצב הבנייה אך להערכת החברה לא באופן שישיפע מהותית על משך הפרויקטים.

בנוסף, אחת העסקאות המשמעותיות של החברה הינה עסקה לרכישת מקרקעין בעיר אשקלון אשר טרם הושלמה. השלמת העסקה תלויה בהליך משפטי ודיונים בין המוכרת (מלונות דן) ולעיריית אשקלון. לאור מצב החירום, הבא לידי ביטוי ביתר שאת ברשויות בדרום הארץ (ובצפונה), החברה מעריכה כי המגעים בין המוכרת לבין העירייה ואף ההליך המשפטי ביניהם יתעכב באופן משמעותי וכפועל יוצא כך גם מועד השלמת העסקה. החברה מעריכה כי השלמת העסקה צפויה להיות לכל המוקדם ברבעון השלישי של שנת 2024.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה בטווח הקצר. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה, נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה על הפעילות העסקית שלה ושל החברות הבנות שלה, ועל תוצאותיהן בטווח הבינוני והארוך. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

החברה בחנה את ההשלכות כאמור לעיל ועל סמך מספר תרחישים שנבחנו הגיעה למסקנה כי יש ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. החברה בחנה מספר תרחישים אפשריים בהתייחס לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה וכן לעיתוי ואופן החזרה לפעילות סדירה בתקופה של 6-12 חודשים. בקביעה זו הסתמכה החברה על תחזיות והנכסים הנזילים העומדים לרשותה, קווי אשראי לא מנוצלים, האפשרויות לצמצום עלויות, תוכניות לצמצום התחייבויות והתייעלות, נכסים לא משועבדים, תמיכת בעלי השליטה (ראה באור 7 להלן) ועוד.

הנהלת החברה והדירקטוריון בדעה כי לחברה מקורות כספיים מספקים על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

באור 1 – כללי (המשך)

ד. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר ממשיכה גם לשנת 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל לרמה של 4.75% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6.25%. ההשפעות החשבונאיות של שינוי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בין היתר במסגרת הנושאים הבאים:

- סיכונים פיננסיים, לעניין סיכון מדד ומטבע חוץ.
- הוצאות מימון בגין הלוואות בריבית משתנה.
- עלות המכר, לעניין עלייה במחירי חומרי הגלם.

לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית, מדד ומטבע חוץ, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 6 בדצמבר 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שאומצו

השלכות/השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
<p>ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.</p>	<p>התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2023. עבור מסים נדחים הנובעים מחכירות והתחייבויות לפירוק ושיקום, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.</p>	<p>התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.</p>	<p>תיקון ל- IAS 12, מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת</p>
<p>החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>	<p>התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.</p>	<p>התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.</p>	<p>תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות</p>

באור 4 - מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. פירוט מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סווג במאזן ולפי פרויקטים

31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
117,349	110,235	122,668	רמת השרון שלב ג' (1)
1,674	1,439	2,658	רמת השרון שלב ד' (2)
189,631	187,117	199,613	מתחם מופת ברעננה (3)
308,654	298,791	324,939	

ב. מידע נוסף

(1) רמות השרון שלב ג'

הקמת הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" בן 31 קומות בסה"כ (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקעי), אשר יכיל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הדירות שפנו בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על-ידי החברה. נכון למועד הדוח, נמכרו 37 דירות בפרויקט בתמורה כוללת של 121,423 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-32%.

(2) רמות השרון שלב ד'

בחודש אוקטובר 2023 סוכמה תוספת להסכם פיננסי-בינוי בין החברה לבין נציגות בעלי הזכויות במקרקעין על גביהם יוקם פרויקט רמות השרון - שלב ד' (בסעיף זה: "בעלי הזכויות"), לפיה (א) התקבלה הסכמתם של בעלי הזכויות כאמור לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט באופן שבו החברה תהא רשאית לבנות עד 45 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח בניה (ובסה"כ עד 160 יחידות דיור, מתוכן עד 120 ייחודו לחברה); (ב) החברה תוציא הודעות פיננסי לבעלי הזכויות לא יאוחר מיום 1 באוגוסט 2024; ו-(ג) ככל ששינוי התב"ע יאושר, בעלי הזכויות יקבלו תוספת של 10 מ"ר לדירותיהם החדשות. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמה התוספת על ידי הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות.

(3) מתחם מופת רעננה

מגרש בשטח של 5.6 דונם בעיר רעננה אשר בכוונת החברה להקים עליו פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים, בשטח כולל של כ-21 אלף מ"ר (לא כולל חניון תת קרקעי), בהתאם לתב"ע תקפה החלה על הנכס המאפשרת הקמת 156 יחיד, ובאמצעות הליך של הקלה הקמת 179 יחיד.

ביום 24 ביולי 2023, התקבלה בידי החברה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה ("הוועדה"), לאשר את הבקשה להיתר בניה לפרויקט מופת, זאת בכפוף להשלמת תנאים שפורטו בהחלטתה, שהינם תנאים המקובלים בנסיבות העניין בעת אישור היתר בניה. על פי החלטת הוועדה, רשאית החברה להרוס את המבנים הקיימים על גבי הקרקע ולהקים פרויקט אשר ישלב מגורים ומסחר אשר יכלול, בין היתר, קומת מסחר ו-179 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף וקומת גלריה תת קרקעית. בימים אלו החברה מקדמת את השלמת גיליון דרישות העירייה לקבלת היתר כאמור. בעקבות אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות להגדלת יחיד בפרויקט קיבלה החברה שומת היטל השבחה מעיריית רעננה בסך כ-4 מיליון ש"ח. החברה חולקת על השומה. בכוונת החברה להשתמש באפשרות החוקית הקיימת לפיה משולם הסכום שאינו שנוי במחלוקת ועל היתרה תועמד ערבות בנקאית. התשלום יבוצע עם השלמת יתר הדרישות בגיליון דרישות העירייה כאמור ובסמוך להוצאת ההיתר.

כמו כן, נמשך ההליך המשפטי בנושא פירוק השיתוף במקרקעין בבית משפט השלום בכפר סבא, כאשר רמות בעיר מופת (חברה נכדה של החברה) הצטרפה ומקדמת את ההליך. במסגרת הליך זה הוצע ע"י השופט למנות מודד ושמאי מטעם בית המשפט אך הצדדים ביקשו שהות כדי לנסות למצוא פתרון מוסכם והם פועלים לשם כך בחודשים האחרונים.

באור 5 - מקדמות על חשבון מקרקעין

התקשרויות לרכישת מקרקעין

מקדמות על חשבון מקרקעין ברכוש הלא שוטף

31 בדצמבר 2022	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
37,960	36,471	-
-	-	13,554
20,195	17,648	22,611
58,155	54,119	36,165

ניצנים חיפה (1)
מלון גני דן, אשקלון (2)
פראג, צ'כיה

(1) תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין בניצנים, חיפה

בהמשך למתואר בביאור 25ב(1) בדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה, בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח, ביום 17 בינואר 2023, התקבלה הודעת המוכר לפיה הושלם הליך רישום זכויות המוכר במקרקעין.

ביום 9 במרס 2023, נחתמה תוספת להסכם בין הצדדים לפיה תשלם החברה הנכדה רמות בעיר ניצנים בע"מ (להלן: רמות בעיר ניצנים) למוכר את יתרת התמורה בסך כ-28.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ביום 12 ביוני 2023. יתרת התמורה, כולל ריבית, בסך של כ-29.2 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, שולמה למוכר ביום 11 ביוני 2023 כנגד קבלת החזקה במקרקעין. לעניין הלוואה שנתקבלה מתאגיד בנקאי למימון השלמת הרכישה ראה ביאור 19.

נכון למועד פרסום הדוח, התביע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים.

כמו כן, ביום 2 לפברואר 2023 התקבלה בידי החברה החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) ("הוועדה") לאישור תכנית בנין עיר לפיה, יכלול הפרויקט, בין היתר, זכויות בניה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת לבניין למגורים ו-2,520 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבניין, במסגרתן רשאית רמות בעיר ניצנים להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור. עיריית חיפה הגישה ערר על החלטת הוועדה המחוזית ומבקשת שלא לאשר שינוי ייעוד למגורים. למען הבהירות יצוין כי תביע זו הוגשה על ידי המוכר זמן רב לפני הרכישה. יצוין, כי החברה לומדת את ההחלטה ואת הערר שהוגש עם יועציה המקצועיים ושוקלת את צעדיה.

לאחר השלמת הרכישה, בחודש יוני 2023, סווגו התשלומים על-חשבון המקרקעין אשר סווגו כמקדמות על חשבון מקרקעין, לסעיף נדל"ן להשקעה. להערכת החברה, השוק עבור נדל"ן בר-השוואה אינו פעיל, וכן מדידה מהימנה חלופית של שווי הוגן, על בסיס תחזיות תזרים מזומנים מהוון, אינה ניתנת להשגה. על כן הנדל"ן להשקעה האמור נמדד תוך שימוש במודל העלות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 16.

(2) תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין באשקלון

בהמשך למתואר בביאור 7ב(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, מאחר שהשלמת הרישום של זכויות בעלות המוכר במקרקעין לא בוצעה עד המועד הנקוב בהסכם, ביום 4 לאפריל 2023, החזיר המוכר לחברה הנכדה סך של 12.5 מיליון ש"ח מתוך המקדמה בסך כ-25 מיליון ש"ח ששולמה לו על-חשבון הרכישה. יתרת התמורה לפי ההסכם נותרה ללא שינוי והיא תשולם למוכר בתוספת 12.5 מיליון ש"ח במועד התשלום האחרון עבור המקרקעין ועם התקיימות התנאים לתשלום.

בהתאם, סיווגה החברה את היתרה ששולמה בגין הנכס בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח במסגרת סעיף מקדמות על-חשבון מקרקעין בנכסים שאינם שוטפים.

לפרטים נוספים ראה באור 1ג(2).

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים, חייבים, אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות חוב והלוואות ממוסד פיננסי המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת הינו כדלקמן:

שווי הוגן (*)			יתרה		
ליום 31	ליום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 30	ליום 30
בדצמבר	בספטמבר	בספטמבר	בדצמבר	בספטמבר	בספטמבר
2022	2022	2023	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,080	70,522	67,148	74,000	74,625	74,625
אגרות חוב (**)					
78,312	79,747	74,944	80,000	81,700	81,442
הלוואות ממוסד פיננסי(**)					

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב הינו לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן (מחיר מצוטט). השווי ההוגן של ההלוואות הינו לפי רמה 3.
 (**) לפני ניכוי עלויות נדחות, כולל ריבית לשלם.

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

בין החברה וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה			לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	
שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	30 בספטמבר	30 בספטמבר
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	2022	2023
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
416	194	109	194	851
(1) הכנסות ממכירת דירות				
17	4	7	11	23
(2) הכנסות מימון				
981	136	-	799	-
(3) עלויות מימון				
1,920	480	480	1,440	1,440
(4) הוצאות דמי ניהול				

- (1) הכנסות שהוכרו בתקופה ממכירת דירה למנכ"ל החברה.
- (2) ריבית בגין הלוואה שניתנה למנכ"ל החברה.
- (3) ריבית בגין הלוואות שנתקבלו מבעלי שליטה.
- (4) דמי ניהול לבעלי שליטה ולמנכ"ל החברה - ראה פירוט בסעיף ב' להלן.

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ב. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

לשנה		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,200	300	300	900	900		דמי ניהול לבעלי שליטה
720	180	180	540	540		דמי ניהול למנכ"ל (*)
3	3	3	3	3		מספר האנשים שאליהם מתייחסת ההטבה

(*) הוצאה בגין עדכון הפרשה לבונוס מנכ"ל אינה כלולה בדמי ניהול למנכ"ל בביאור זה.

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי:

בין החברה וצדדים קשורים, בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק במהלך השנה כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	במסגרת הנכסים
817	511	833	חייבים ויתרות חובה (1)
-	12,969	-	במסגרת ההתחייבויות השוטפות
558	372	915	הלוואות מבעלי שליטה (2)
			מקדמות בגין חוזים עם לקוחות ויתרות זכות אחרות (3)

- בשנת 2022 קיבל מנכ"ל החברה הלוואה בסך 800 אלפי ש"ח מהחברה. ההלוואה עומדת לפירעון בעת קרות המוקדם מבין מועד סיום וקבלת טופס 4 לארבעת השלבים בפרויקט רמות השרון לבין מועד סיום הסכם שירותי הניהול של המנכ"ל. ההלוואה נושאת ריבית לפי סעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה.
- הלוואות מבעלי שליטה שניתנו לחברה נכדה נושאות ריבית לפי סעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה. ההלוואות יפרעו מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ולכל המאוחר תוך 24 חודשים ממועד העמדתן, אלא אם הצדדים יחליטו אחרת. בחודש נובמבר 2022 הומרו ההלוואות לשטרי הון, לפרטים נוספים ראה ביאור 24-א-5 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- היתרות כוללות מקדמות שנתקבלו על חשבון רכישת דירה ע"י מנכ"ל החברה וכן הפרשה לדמי ניהול ולמענק למנכ"ל. לפרטים נוספים ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- ביום 20 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות ההקלות, החלטת מסגרת לפיה החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2026, יכול ותועמדה מעת לעת לחברה ולחברות בשליטתה הלוואות בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח על ידי בעלי השליטה בחברה, ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, ו/או חברות בבעלותם ובשליטתם ("המלווים"), וזאת כעסקה מזכה לפי תקנות ההקלות (להלן - "החלטת המסגרת"). החלטת מסגרת זו נועדה ליעיל את תהליכי האישור של האורגנים המוסמכים בחברה בקשר עם קבלת הלוואות בעלים ו/או העמדת שטרי הון בעתיד.
- בהמשך למתואר בבאור 24-א(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי לחברה על ידי בעלי השליטה אשר עתיד להסתיים ביום 31 בדצמבר 2023, ביום 6 בדצמבר 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה עם בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, בהסכם, אשר אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר עיקריו:
 - המלווים התחייבו, כל אחד כפי חלקו בחברה, להעמיד לחברה ולחברות בשליטתה ("חברות הקבוצה") מסגרת מימון בסכום כולל של עד 55 מיליון ש"ח ("המסגרת") למשך תקופה של 5 שנים החל מיום 27 בנובמבר 2023.

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי (המשך):

סכומים מתוך המסגרת יכול שיועמדו לחברות הקבוצה בין כהלוואה ובין כשטר הון ("הסכומים המנוצלים") בהתאם להסכמת הצדדים ולתנאי המימון המפורטים להלן:

- א. ככל שסכומים מתוך המסגרת יועמדו כהלוואה:
- (1) הסכומים המנוצלים יישאו ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי, וזאת החל ממועד המשיכה כאמור ועד למועד פירעונם בפועל.
 - (2) הסכומים המנוצלים והריבית בגינם לא יהיו צמודים למדד או למטבע כלשהו.
 - (3) פירעון הסכומים המנוצלים והריבית בגינם ישולמו בתום 48 חודשים ממועד העמדת כל הלוואה. עם זאת יובהר, כי הלווה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פירעון מוקדם של כל סכום מתוך ההלוואות שיועמדו לטובתה כאמור.
 - (4) הריבית תיפרע יחד עם פירעון הסכומים המנוצלים.

ב. ככל שסכומים מתוך המסגרת יועמדו כשטרי הון:

- (1) הסכומים המנוצלים לא יישאו ריבית או הצמדה.
- (2) הסכומים המנוצלים שיועמדו כשטרי הון לא יכללו מועד פירעון והם יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם.

כמו כן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("אגרות החוב"), סכומים שיועמדו לחברה מתוך המסגרת, בין כהלוואות ובין כשטרי הון, יהיו נחותים לאגרות החוב, דהיינו מועד פירעונם (קרן וריבית, לפי העניין) יהיה לאחר תאריך הפירעון של אגרות החוב ופירעונם יהיה נחות לאגרות החוב במקרה של חדלות פירעון של החברה.

ד. הנפקת שטרי הון לבעלי השליטה בתקופת הדוח

ביום 27 בספטמבר 2023 הנפיקה החברה שטרי הון בסך של 6 מיליון ש"ח, באופן שהונפק סך של 3 מיליון ש"ח לכל אחד מבין ישראל לוי נדל"ן בע"מ וויובלים רמת השרון בע"מ, חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה, במישרין ו/או בעקיפין של בעלי השליטה בחברה. שטרי ההון אינם נושאים ריבית או הצמדה, אינם כוללים מועד פירעון והם יועמדו לפירעון בהחלטת דירקטוריון החברה ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם. כמו כן, שטרי ההון הינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

ה. הסכם מייסדים נוסף עם מנכ"ל החברה

ביום 16 במרץ 2023 התקשרה החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהסכם מייסדים עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מנכ"ל החברה (בסעיף זה: "ההסכם" ו-"חברת השותף", בהתאמה) (זאת בנוסף ולצד הסכם המייסדים משנת 2018, אודותיו פורט בביאור 24(א)/(3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים), לפיו יקימו הצדדים חברה חדשה ("החברה המשותפת"), אשר 80% מהונה המונפק והנפרע יוחזקו על ידי החברה ו-20% על-ידי חברת השותף. בין היתר נקבע בהסכם כי:

- (1) כל פרויקט עתידי בתחום הנדל"ן שאינו מבין הפרויקטים אותם מבצעת החברה במועד חתימת ההסכם ("פרויקט עתידי") יבוצע במסגרת החברה המשותפת.
- (2) בכל הקשור למימון החברה המשותפת, יחולו ההוראות הבאות: (א) במקרים בהם מימון ההון העצמי הנדרש לפרויקט עתידי יבוצע באמצעות הנפקת אגרות חוב של החברה או קבלת הלוואה מגוף בנקאי או פיננסי ("מימון חיצוני"), אזי מימון זה יהווה את מלוא ההון העצמי הנדרש; (ב) בכל מקרה בו לא יתקבל מימון חיצוני, ידרשו החברה וחברת השותף להעמיד את ההון העצמי בהתאם לחלקם היחסי בחברה המשותפת; (ג) בנוסף, במקרה של חלוקת דיבידנד על ידי החברה המשותפת, תחזיר חברת השותף 65% מסכום הדיבידנד שקיבלה לחברה המשותפת או לחברות פרויקט שיוקמו על ידה על מנת שישמש כהון עצמי לפרויקטים עתידיים או כהחזר למימון שניתן לפרויקט מסוים על ידי החברה עבור חברת השותף. יובהר, כי האמור בס"ק (ב)-(ג) לעיל, יחולו רק לאחר שחברת השותף קיבלה דיבידנדים בסכום מצטבר של 5 מיליון ש"ח (לרבות דיבידנדים שיתקבלו בגין פרויקטים אחרים שאינם תחת החברה המשותפת).
- (3) במקרה שבו העמידה החברה לחברה המשותפת גם את חלקה של חברת השותף במימון ההון העצמי (כאמור בסעיף 2(ב) לעיל), יישא מימון כאמור ריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית שנקבע בסדרת אגרות החוב האחרונה שהנפיקה החברה בתוספת מרווח של 2%.
- (4) במקרה של סיום ההסכם, החברה תהא רשאית לרכוש את מניות חברת השותף בחברה המשותפת על פי שווי השוק שלהן, כפי שייקבע בהערכת שווי ("הערכת השווי") שתיערך על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי שייבחר בהסכמת הצדדים, ובהתאם לקבוע בהסכם. לא נרכשו המניות כאמור, תהיה כל מכירה ו/או העברה של מניות חברת השותף כפופה לזכות סירוב ראשונה של החברה.
- (5) לטובת הבטחת מלוא התחייבויות חברת השותף בהסכם, ישועבדו מלוא מניותיה (לרבות כל הזכויות הצמודות להן או בקשר עימן) בחברה המשותפת לטובת החברה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום.

באור 8 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. הליכים משפטיים

בהמשך לאמור בביאור 25ב'3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר תביעה כנגד החברה וכנגד נציגות הבית המשותף של הבניין ברחוב החלוץ 13 רמת השרון על ידי אחד הבתים הפרטיים הסמוכים לפרויקט, ביום 19 ביולי 2023 התקיים קדם המשפט בתיק. בית המשפט לא התייחס לגופו של עניין לחוות דעת המומחים משום שאלו לא הובאו בפניו, אך הציע לבדוק את האפשרות ליישם פתרון תפעולי ומבני ביחס למטרד הרעש בהתאם, הודיעה החברה ביום 3 באוגוסט 2023 כי תיישם את הפתרונות האמורים בתוך 90 יום. ביום 21 באוגוסט 2023 ניתנה החלטה במסגרתה ניתנה לנתבעות ארכה ליישום הפתרונות כאמור. עוד נקבע כי לאחר היישום יזומן המומחה מטעם ביהמ"ש לביצוע בדיקה והגשת חו"ד משלימה. יצוין כי בהמשך לכך, התגלה כי ייתכן שקיים קושי ביישום הפתרונות כאמור. הצדדים בוחנים כעת עניין זה.

עוד קבע בית המשפט מועדים להוכחות בימים 30 באפריל 2024 ו- 7 במאי 2024. בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, קיימת הפרשה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 בסך אלפי ש"ח, בגובה החשיפה המוערכת בגין התביעה.

ב. בהמשך לאמור בביאור 25ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר שומת היטל השבחה בפרויקט רמות השרון שלב ג', ביום 12 ביולי התקיים דיון בוועדת הערר. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטת הוועדה.

ג. אמות מידה פיננסיות

בהמשך למתואר בביאור 11 וביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, בדבר אמות מידה פיננסיות שנקבעו בהסכמי הלוואות ובשטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה ב', נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

לעניין זה יצוין כי בהמשך למתואר בביאור 11ב'4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התניות פיננסיות בהסכם הלוואה למימון הנכס בדרך ההגנה בתל-אביב, שיתרתה למועד הדוח 111.4 מיליון ש"ח, התחייבה רמות אופיס לעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 65%. על פי הערכת שווי לפי תקן 19 לצורך בטוחה למתן אשראי מיום 30 ביולי 2023 היחס עומד על 62%.

באור 9 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

- א. לפרטים בדבר השלמת העסקה לרכישת מקרקעין בניצנים בחיפה ולפרטים בדבר אישור תב"ע לבניה של כ-65 יח"ד במקרקעין וערר שהוגש ע"י עיריית חיפה ראה ביאור 15(1).
- ב. ביום 5 במרץ 2023 התקשרה רמות אופיס בע"מ, חברה נכדה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב ("חברת הפרויקט" ו-"איכילוב", בהתאמה), במסמך עקרונית לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה לצד שירותים רפואיים, אשר יכלול, בין היתר שלוחה של איכילוב בשטח בנוי של 3,000 מ"ר ועד כ- 15,000 מ"ר ("מתחם איכילוב"), זאת על גבי מקרקעין בשטח של כ-13.5 דונם שבבעלות חברת הפרויקט המצוי ברחוב דרך ההגנה 137, תל אביב ("מרכז החדשנות" ו-"המקרקעין", בהתאמה).
- בהקשר זה, יצוין, כי התוכניות החלות כיום על המקרקעין מאפשרות, בין היתר, הקמת מבנים לשירותי רפואה שונים.
- במסגרת מסמך העקרונית, הוסכם כי הצדדים ישתפו פעולה לשם קידום הקמתו של מרכז החדשנות, בהתאם לעקרונות שעיקריהם מפורטים להלן:
- 1) חברת הפרויקט תקצה לאיכילוב את מלוא הזכויות במתחם איכילוב, ללא תמורה, והיקפן יקבע כתלות בהיקף הזכויות שיתקבלו במסגרת תב"ע חדשה שתקודם על ידי הצדדים.
 - 2) חברת הפרויקט תתכנן ותבנה את מרכז החדשנות, תוך נשיאה בכלל העלויות, למעט עלויות הביצוע והבניה של השטחים המועברים לאיכילוב, מעבר ל-3,000 מ"ר (להלן: "השטחים המוקצים הנוספים") יובהר, כי חברת הפרויקט ויתרה על כל טענה במקרה בו לא יעלה בידיה של איכילוב לממן את הקמת השטחים המוקצים הנוספים ואף התחייבה לשפותה בקשר עם כל טענה של צד שלישי בקשר עם האמור.
 - 3) הצדדים יובילו תהליך של כינון שותפויות עם גורמי אקדמיה ומחקר יזמיים בעלי שם בתחום הבריאות, לטובת הפיכת מרכז החדשנות למוביל בתחומו.
 - 4) במסגרת מסמך העקרונית הוטלו מגבלות על העברת זכויותיה של איכילוב במקרקעין לצדדים שלישיים.
 - 5) תנאי מתלה להתקשרות הינו חתימה על הסכם מלא ומחייב בתוך 90 ימים ממועד החתימה על מסמך העקרונית וקבלת כל האישורים הדרושים על פי כל דין. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם מחייב כאמור. ביום 1 בנובמבר 2023 חתמו הצדדים על תיקון למסמך לארכה של 90 ימים נוספים מיום החתימה על כתב התיקון כאמור.
- ג. ביום 16 במרץ 2023 התקשרה החברה בהסכם מייסדים נוסף עם חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים בדבר עיקרי ההסכם ראה ביאור 7-ה' לעיל.
- ד. לפרטים בדבר החזר בסך 12.5 מיליון ש"ח שנתקבל מהמוכר בנוגע לרכישת מקרקעין באשקלון ראה ביאור 5(2) לעיל.
- ה. ביום 16 באפריל 2023, התקשרה חברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור 80% על ידי החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("החברה הבת" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" על גבי מקרקעין מצויים בקריית ביאליק (צור שלום), על גביהם בנויים כיום 52 בניינים הכוללים 1054 יח"ד ו-3 יחידות מסחר ("ההסכם", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה), שעיקריו הינם כדלקמן:
- 1) פעילות הצדדים בקשר עם העסקה המשותפת נשוא ההסכם וקבלת החלטות ביחס לפרויקט תבוצע באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מנציג אחד של כל אחד מהצדדים והחלטותיה תתקבלנה פה אחד.
 - 2) כל אחד מהצדדים יישא במחצית מכלל הוצאות הפרויקט. החברה הבת תהא זכאית ל-49% מרווחי הפרויקט.
 - 3) כן נקבע כי הצדדים יעמידו בחלקים שווים את הלוואות הבעלים למימון המיזם המשותף.
 - 4) נקבע כי ערבויות יינתנו כל-אחד כפי חלקו ולא ביחד ולחוד.
 - 5) הצדדים הגדירו תחומים בהם כל צד יעניק שירותים לעסקה המשותפת, אם כי מרבית הפעולות הקשורות לפרויקט יבוצעו על ידי הצדדים במשותף.
 - 6) כמו כן, הוסדרה בהסכם מערכת היחסים בין הצדדים במהלך העסקה המשותפת, לרבות מנגנוני מימון, מנגנוני דילול זכויות וזכות סירוב ראשונה. יובהר, כי בכל מקרה, העברת זכויותיו/או חובותיו של מי מהצדדים בפרויקט ובהסכם, כפופה להסכמת הצד האחר.

באור 9 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך):

1. בהמשך למתואר בביאור 5 בדבר רכישת נכס מקרקעין בחיפה (להלן: הנכס) הידועים כגוש 10908 חלקה 159, ביום 8 ביוני 2023 התקשרה חברה נכדה רמות בעיר ניצנים בע"מ, המוחזקת (בשירשור) בשיעור של 90% על-ידי החברה (להלן: רמות ניצנים) עם תאגיד בנקאי (להלן: המלווה) בהסכם מסגרת אשראי (להלן: ההסכם) אשר עיקריו הינם כדלקמן:

- (1) **מסגרת האשראי** - על פי ההסכם, הועמדה לרמות ניצנים מסגרת אשראי בסך של 30 מיליון ש"ח למימון תשלום יתרת התמורה בגין הנכס, אשר תיפרע עד ליום 10 ביוני 2025. כמו כן, הועמדה לרמות ניצנים מסגרת אשראי בסך של עד 5 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ בגין רכישת הנכס, אשר תיפרע לכל המאוחר בתום תקופה של שלושה חודשים ממועד ניצולה. ההלוואה נפרעה בתקופת הדוח.
- (2) **שיעור הריבית** - הלוואות שתועמדה מתוך מסגרות האשראי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח 1.3% אשר תשולם מידי רבעון.
- (3) בהקשר זה יצוין, כי על פי תנאי ההסכם לשיעור הריבית שנושאות ההלוואות תתווסף ריבית בשיעור של עד 2% בקרות התקיימותם של אירועים או נסיבות שפורטו בהסכם (לרבות אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות; אי רישום הזכויות בנכס על שם רמות ניצנים בהתאם למועדים ולתנאים להם התחייבה; שינוי לרעה בשווי הבטוחות).
- (4) **סך המסגרת** - רמות ניצנים התחייבה כי סך החוב שינוצל מתוך המסגרת (לרבות סכומי קרן וריבית, אך לא כולל ריבית שוטפת) כפי שיהיה מעת לעת, לא יעלה על 30 מיליון ש"ח לאחר פירעון מסגרת האשראי בגין המע"מ.
- (5) **אמות מידה פיננסיות** - רמות ניצנים התחייבה לעמידה ביחס בטוחה לחוב (LTV) אשר לא יעלה על 60%, על פי הערכת שווי לצרכי בטוחה לפי תקן 19 שתערוך רמות ניצנים אחת לשנתיים או לפי דרישת המלווה. יצוין, כי נכון למועד זה, יחס הבטוחה לחוב עומד על כ- 50% בהתאם להערכת השווי לצרכי בטוחה שנמסרה לבנק. במידה והיחס כאמור יפחת משיעור של 60%, יופקד הון עצמי נוסף כך שהיחס יעמוד על 60% לכל היותר.
- כן התחייבה רמות ניצנים לא לפרוע לבעלי המניות כל סכום, ובכלל זה הלוואות בעלים ו/או כל ריבית בגינם, ולא לבצע חלוקה עד לפירעון האשראי. עוד נקבע כי הלוואות הבעלים לרמות ניצנים תהיינה נחותות להלוואות מהתאגיד הבנקאי. נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה.
- (6) **בטוחות** - להבטחת פירעון ההלוואות שתועמדה מתוך מסגרות האשראי, העמידה רמות ניצנים את הבטוחות שלהלן: (א) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בנכס; (ב) שעבוד כל זכויות הלווה הקיימות ו/או שתהיינה לה בנכס וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו ללווה מהמוכרת ו/או מהעירייה ו/או מרשום המיסים; (ג) שעבוד קבוע על חשבון הבנק בו יופקדו סכומים מתוך מסגרות האשראי; (ד) העמדת ערבויות ביחד ולחוד וללא הגבלה בסכום על ידי החברה, בעלי המניות ברמות ניצנים וכן על ידי בעלי השליטה בחברה וחברות בשליטתם.
- (7) **עילות העמדה לפירעון מיידי** - בהסכם עילות מקובלות לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, לרבות אי עמידה ביחס החוב לבטוחה, שינוי שליטה, וכן הפרת התחייבויות רמות ניצנים בקשר עם העדר ביצוע חלוקה, החזר הלוואות בעלים ותשלומים לבעלי המניות. בהקשר זה יצוין, כי התקיימות עילות העמדה לפירעון מיידי כפי שנקבעו בהסכם ביחס למי מבין הערבים, תקים עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות שהועמדו לרמות ניצנים מכח ההסכם.

2. בהמשך למתואר בביאור 11(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הלוואה למימון רכישת מתחם מופת לפרויקט ברעננה, בהתאם להסכם הליווי עם חלוף 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה ומאחר שטרם התקבל היתר בניה למועד זה, בחודש ספטמבר 2023 עלה שיעור הריבית השנתית ב-0.5% לשיעור של פריים + 1.3%.

ח. לפרטים בדבר חתימה על הסכם מסגרת מימון עם בעלי השליטה בחברה ראה באור 7(5) לעיל.

באור 10 - מגזרים עסקיים

א. כללי

לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל החלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- **נדל"ן יזמי** - ייזום למגורים למטרות מכירה בישראל. תחום זה כולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות התחדשות עירונית.
- **נדל"ן להשקעה** - תחום זה כולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשכרת הנכסים. נכון למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בשני נכסים בתחום זה המיועדים לפיתוח והשכרה בעיקר לצרכי דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מסחר ושימושים נוספים.

פעילויות אחרות כוללות בעיקר את פעילות הקבוצה לרכישת מקרקעין בפראג, צ'כיה. פעילות זו אינה מוכרת כמגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת אף אחד מהספים הכמותיים בשנת 2022 או בשנת 2023.

רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח לפני מס כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי. תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים למגזר על בסיס סביר.

פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון שלא יוחס לפרויקטים (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומסים על הכנסה.

באור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023					
נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
41,856	-	-	-	41,856	הכנסות המגזר
12,582	(151)	-	-	12,431	תוצאות המגזר
-	-	-	4,419	4,419	הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
-	(414)	-	-	(414)	הכנסות (הוצאות) שיערוך נדל"ן להשקעה
12,582	(565)	-	(4,419)	7,598	רווח (הפסד) תפעולי
(963)	(6,141)	32	-	(7,072)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
-	-	-	(4,301)	(4,301)	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
11,619	(6,706)	32	(8,720)	(3,775)	רווח (הפסד) מגזרי לפני מסים על ההכנסה

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022					
נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
9,957	-	-	-	9,957	הכנסות המגזר
372	(27)	-	(12)	333	תוצאות המגזר
-	-	-	4,279	4,279	הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
-	(1,287)	-	-	(1,287)	הכנסות (הוצאות) שיערוך נדל"ן להשקעה
372	(1,314)	-	(4,291)	(5,233)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,363)	(2,938)	-	-	(4,301)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(5,348)	(5,348)	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
(991)	(4,252)	-	(9,639)	(14,882)	רווח (הפסד) מגזרי לפני מסים על ההכנסה

באור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023					
נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,400	-	-	-	11,400	הכנסות המגזר
3,196	(49)	-	-	3,147	תוצאות המגזר
-	-	-	1,431	1,431	הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
-	(180)	-	-	(180)	הכנסות (הוצאות) שיערוך נדל"ן להשקעה
3,196	(229)	-	(1,431)	1,536	רווח (הפסד) תפעולי
(566)	(2,175)	(6)	-	(2,747)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(1,408)	(1,408)	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
2,630	(2,404)	(6)	(2,839)	(2,619)	רווח (הפסד) מגזרי לפני מסים על ההכנסה

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022					
נדל"ן יזמי	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,331	-	-	-	4,331	הכנסות המגזר
889	(27)	-	(12)	850	תוצאות המגזר
-	-	-	1,438	1,438	הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
-	(55)	-	-	(55)	הכנסות (הוצאות) שיערוך נדל"ן להשקעה
889	(82)	-	(1,450)	(643)	רווח (הפסד) תפעולי
(480)	(1,207)	-	-	(1,687)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(2,864)	(2,864)	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
409	(1,289)	-	(4,314)	(5,194)	רווח (הפסד) מגזרי לפני מסים על ההכנסה

באור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
19,361	-	-	-	19,361	הכנסות המגזר
2,075	(125)	-	-	1,950	תוצאות המגזר
-	-	-	5,771	5,771	הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו הכנסות (הוצאות) שיערוך נדל"ן להשקעה
(2,961)	(4,396)	-	(5,771)	(5,144)	רווח (הפסד) תפעולי
-	-	-	-	(7,357)	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	(4,854)	(4,854)	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
(886)	(5,844)	-	(10,625)	(17,355)	רווח (הפסד) מגזרי לפני מסים על ההכנסה

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023					
נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
360,266	277,452	25,773	8,730	672,221	נכסים
268,665	144,486	-	156,634	569,785	התחייבויות
-	30,563	1,556	13	32,132	יציאות הוניות

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022					
נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
351,724	242,106	20,298	23,390	637,518	נכסים
266,454	112,609	-	168,394	547,457	התחייבויות
-	38,042	18,078	119	56,239	יציאות הוניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
נדל"ן יזמי אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
348,789	242,062	23,146	14,750	628,747	נכסים
261,854	112,977	-	153,348	528,179	התחייבויות
-	39,299	18,825	125	58,249	יציאות הוניות

באור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ד. גילויים ברמת הישות

מידע על בסיס אזורים גיאוגרפיים

<u>31 בדצמבר</u>	<u>30 בספטמבר</u>	<u>30 בספטמבר</u>	
<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	נכסים
605,601	617,192	646,448	ישראל
23,146	20,326	25,773	פראג, צ'כיה
<u>628,747</u>	<u>637,518</u>	<u>672,221</u>	מאוחד

רמות בעיר בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר
2023

ערוך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות
ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל
1970

תוכן העניינים

עמוד

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

2	דוח סקירה מיוחד על מידע כספי ביניים נפרד
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
5	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כתברה אם
6	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כתברה אם



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של רמות בעיר בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רמות בעיר בע"מ (להלן- החברה), ליום 30 בספטמבר 2023 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

6 בדצמבר 2023

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023		
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	באור	
				נכסים
				נכסים שוטפים
7,249	14,411	4,004		מזומנים ושווי מזומנים
8,631	22,555	2,877		מזומנים מוגבלים בשימוש
40	-	12,965		לקוחות והכנסות לקבל
-	3,052	-		חייבים בגין חברות מוחזקות
7,383	5,262	6,520		חייבים ויתרות-חובה
119,023	111,674	125,325		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
142,326	156,954	151,691		
				נכסים לא שוטפים
427	457	337		רכוש קבוע
11,728	12,608	4,839	ב'3	השקעות בחברות מוחזקות
174,760	155,684	185,076	א'3	הלוואות לחברות מוחזקות
3,215	2,658	2,713		מסים נדחים
190,130	171,407	192,965		
332,456	328,361	344,656		

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים הנפרד.

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
-	87,262	21,987
73,039	72,970	73,253
12,834	(*) 2,251	6,593
6,650	(*) 9,529	8,920
6,309	7,400	7,864
47,750	51,324	38,496
6,222	6,697	4,777
152,804	237,433	161,890
78,054	-	78,449
78,054	-	78,449
-	-	-
589	589	589
1,391	(387)	2,538
59,319	46,144	65,319
40,299	44,582	35,871
101,598	90,928	104,317
332,456	328,361	344,656

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים
זכאים ויתרות-זכות
מקדמות בגין חוזים עם לקוחות
התחייבויות למתן שירותי בנייה
התחייבויות לתשלום שכר דירה

התחייבויות לא שוטפות

אשראי מתאגידים פיננסיים

הון:

הון מניות (**)
קרן הון בגין הלוואה שהתקבלה מבעלי שליטה
קרן הפרשי תרגום
שטרי הון
יתרת עודפים

סך-הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם

(*) סווג מחדש.
(**) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

אביטל הר-לב
מנהלת כספים

אליאב מימון
מנכ"ל

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 בדצמבר 2023.

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים הנפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,641 (15,057)	3,950 (2,688)	11,148 (7,028)	9,494 (8,215)	41,106 (25,686)	הכנסות ממכירת דירות עלות הדירות שנמכרו
3,584	1,262	4,120	1,279	15,420	רווח גולמי
(1,089) (5,606) (30)	(441) (1,374) (5)	(576) (1,398) -	(656) (4,062) (30)	(1,808) (4,342) -	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות
(8,415)	(875)	(2,798)	(5,168)	(8,035)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
(11,556)	(1,433)	(652)	(8,637)	1,235	רווח (הפסד) תפעולי
3,879 (9,244)	1,018 (3,402)	1,315 (3,071)	2,777 (6,296)	4,453 (9,009)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(16,921)	(3,817)	(2,408)	(12,156)	(3,321)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
1,838	352	(96)	1,356	(1,107)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
(15,083)	(3,465)	(2,504)	(10,800)	(4,428)	סך הכל הפסד לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
1,391	(760)	(682)	(387)	1,147	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(13,692)	(4,225)	(3,186)	(11,187)	(3,281)	סה"כ הפסד כולל לתקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים הנפרד.

סכומי תזרימי המזומנים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
	30 ספטמבר 2022 אלפי ש"ח	30 ספטמבר 2023 אלפי ש"ח	30 ספטמבר 2022 אלפי ש"ח	30 ספטמבר 2023 אלפי ש"ח	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(15,083)	(3,465)	(2,504)	(10,800)	(4,428)	הפסד לתקופה
(3,606)	(962)	(1,109)	(2,596)	(3,266)	התאמות בגין:
209	38	33	174	103	הכנסות מימון פחת והפחתות
(1,704)	2,795	(4,452)	531	(13,030)	(עליה) ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות ובחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,309	6,889	(812)	7,400	1,555	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
8,415	875	2,798	5,168	8,035	עליה (ירידה) בספקים וזכאים אחרים
4,635	514	2,495	(3,795)	(2,998)	ירידה בהתחייבות לשירותי בניה ושכר דירה
(8,461)	(1,386)	(2,596)	(4,412)	(10,699)	ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה
(34,733)	(2,220)	(958)	(26,854)	(6,302)	מסים על הכנסה
(1,838)	(352)	96	(1,356)	1,107	
(45,857)	2,726	(7,009)	(36,540)	(29,923)	מזומנים נטו (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
(121,247)	(4,979)	(7,045)	(112,150)	(20,150)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
71,735	1,535	600	71,735	13,100	מתן הלוואות לחברות מוחזקות פירעון הלוואות מחברות מוחזקות
9,652	(11,823)	563	(4,272)	5,754	ירידה (עליה) במזומנים בחשבונות ליווי רכישת רכוש קבוע
(124)	-	(4)	(119)	(13)	הנפקת שטר הון על-ידי חברה בת
(21,000)	-	-	(21,000)	-	
(60,984)	(15,267)	(5,886)	(65,806)	(1,309)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(2,310)	19,540	6,448	84,800	21,987	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
77,778	-	-	-	-	אשראי לזמן קצר, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
16,665	-	6,000	10,000	6,000	הנפקת שטרי הון לבעלי שליטה
92,133	19,540	12,448	94,800	27,987	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(14,708)	6,999	(447)	(7,546)	(3,245)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
21,957	7,412	4,451	21,957	7,249	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,249	14,411	4,004	14,411	4,004	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
6,510	-	-	-	-	נספח א' - פעילות שלא במזומן
					המרת הלוואות מבעל שליטה לשטרי הון
					נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
6,112	595	-	6,112	(363)	מסים ששולמו (התקבלו)
7,073	872	337	2,416	5,054	ריבית ששולמה במהלך התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע כספי ביניים הנפרד.

באור 1 - כללי

המידע הכספי ביניים הנפרד של חברת רמות בעיר בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. החברה החלה לדווח על מידע כספי נפרד החל מדוחות 30 ביוני, 2018, הרבעון בו הוקמו חברות הבנות. יש לעיין במידע הכספי הביניים הנפרד יחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו, וכך עם הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023.

בדוחות הכספיים על המידע הכספי הנפרד קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ- 10 מיליון ש"ח הנובע, בין היתר, מהכללת אגרות החוב (סדרה ב') בסך כ- 74 מיליון ש"ח במסגרת ההתחייבויות השוטפות, בהתאם למחזור התפעולי של הפעילות היזמית של החברה שהינו 3-5 שנים, על אף שמועדי פירעון אגרות החוב הינו בין התאריכים 31 בדצמבר 2024 ו-30 ביוני 2026. כמו כן, לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 בסך כ- 30 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מתשלומים נטו מתקבולי רוכשים בפרויקט רמות השרון – שלב ג' ומתשלומי ריבית אגרות חוב והלוואות ממוסדות פיננסיים המוצגים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת. הנהלת החברה והדירקטוריון בדעה כי לחברה מקורות כספיים מספקים על מנת לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 בכפוף לאמור לעיל ולמפורט בסעיף ב' להלן.

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 (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) 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.

באור 3 - הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות

א. הלוואות לזמן ארוך ללא מועד פירעון שניתנו על ידי החברה לחברות מוחזקות. הלוואות אלו נפרעות מעת לעת, בסכומים שאינם קבועים, על פי צרכי החברה ונושאות ריבית בשיעור של 2.5% בתוספת ריבית נוספת בשיעור של 5% מרווחי פרויקטים, על פי הסכם מייסדים של החברה. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 יתרה בסך של 595 מתוך ההלוואות לזמן ארוך נושאת ריבית שנתית בשיעור 3.35%.

ב. שטרי הון בסך 21,000 אלפי ש"ח הונפקו לחברה על-ידי החברה הבת רמות בעיר הגדולה, ביום 6 ביוני 2022. שטרי הון אינם נושאים ריבית או הצמדה, הינם נדחים בפני כל התחייבויות אחרות של רמות בעיר הגדולה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש בעת פירוקה. שטרי הון יעמדו לפירעון בהחלטת רמות בעיר הגדולה ולפי שיקול דעתה בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם.

באור 4 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים**תביעות משפטיות**

ראה באור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

ראה באור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.



רמות בעיר
מקבוצת יובלים וישראל לוי

חלק ג' – הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, אליאב מימון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רמות בעיר בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 ("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.

אליאב מימון, מנכ"ל
תאריך: 6 בדצמבר 2023

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי לפי תקנה 38ג(ד)(2)

אני, אביטל הר-לב, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רמות בעיר בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 ("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 לתקופות 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.

אביטל הר-לב, מנהלת
כספים
תאריך: 6 בדצמבר 2023