



LUZON
RONSON

**דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה
ביום 30 ביוני 2024**



LUZON
RONSON

Luzon Ronson N.V

תוכן עניינים

- א. דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2024
- ב. דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024
- ג. נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני 2024 - דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
- ד. הצהרות הנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג'



דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון Luzon Ronson N.V. ("החברה") מתכבד להגיש בזה את הדוחות הכספיים של החברה לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ("התקופה" או "תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הכולל את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, אשר פורסם ביום 20 במרס 2023 (אסמכתא מס' 028653-01-2024) ("הדוח התקופתי" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים", בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים - IFRS.

במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד אישור הדוח וכן פרטים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

בדוח דירקטוריון זה:

| | |
|---|---------------------|
| דוח רבעוני זה של החברה לרבעון השני של שנת 2024; | "הדוח" - |
| Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה. אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית (CATALYST)); | "רונסון" - |
| לוזון רונסון נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של החברה; | "חברת הנכסים" - |
| לוזון רונסון נווה סביון החדשה בע"מ (לשעבר א. דורי אור יהודה בע"מ), חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים; | "חברת נווה סביון" - |
| לוזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של חברת הנכסים; | "חברת נחלת יהודה" - |
| קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל ונסחרת בבורסה, אשר הינה בעלת השליטה בחברה ומחזיקה במלוא הונה המונפק; | "קבוצת לוזון" - |
| הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ; | "הבורסה" - |
| חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968; | "חוק ניירות ערך" - |
| 30 ביוני 2024; | "מועד הדוח" - |
| מועד הסמוך למועד פרסום הדוח. | "מועד אישור הדוח" - |

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. כללי; מגזרי פעילות

החברה הינה חברה פרטית, אשר אגרות החוב שלה (סדרה א') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ החל מדצמבר 2023. בעלת השליטה בחברה הינה קבוצת לוזון. למועד הדוח, קבוצת לוזון מוחזקת בשיעור של כ- 66.5% על ידי מר עמוס לוזון, בעצמו ובאמצעות ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו (99%).

השלמת עסקת שינוי המבנה עם לוזון רונסון - ביום 25 בינואר 2024, הושלמה העסקה לשינוי מבנה ופיצול בין החברה לבין קבוצת לוזון (לפי הסכם מיוני 2023), אשר במסגרתה התבצע ארגון מחדש של חלק מפעילות קבוצת לוזון בתחום יזמות הנדל"ן ("עסקת שינוי מבנה"). לפרטים נוספים אודות עסקת שינוי המבנה ראה באור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

בהתאם, החל ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק של רונסון¹ (במישרין ובעקיפין), וכן במלוא הונה המונפק של חברת הנכסים המחזיקה 75% מההון המונפק של חברת נווה סביון (פרויקט אור יהודה), ובמלוא הונה המונפק של חברת נחלת יהודה. כמו כן, עם השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה חברת הנכסים נכס מקרקעין הידוע בתור "בית נטע" בתל אביב וכן עתודת קרקע הידועה בשם "פרדס רוקח" בהוד השרון.

מגזרי פעילות: למועד הדוח פועלת החברה בשני תחומי פעילות עיקריים: תחום הנדל"ן היזמי בישראל ותחום הנדל"ן היזמי בפולין (באמצעות רונסון).

חלק א' - עדכון תיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות הדיווח, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בתקופת הדוח (החל מיום 1 בינואר 2024) ו/או ממועד פרסום הדוח התקופתי (לפי העניין), בכל עניין שיש לתארו בחלק א' לדוח התקופתי.

2. התפתחויות עיקריות בעסקי החברה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

א. השלמת עסקת שינוי המבנה עם לוזון רונסון - כאמור לעיל, ביום 25 בינואר 2024, הושלמה עסקת שינוי המבנה בין החברה לבין קבוצת לוזון, בעלת השליטה בה, בהתאם לסעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. לפרטים נוספים ראה באור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. רישום שעבודים להבטחת אגרות חוב (סדרה א') של החברה - בפברואר 2024 הושלמו תהליכי רישום השעבודים המבטיחים את התחייבויות החברה לפי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בבורסה בדצמבר 2023, כך שמלוא החזקותיה של החברה (במישרין ובעקיפין) ברונסון שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה, וזאת לאחר השלמת עסקת שינוי המבנה ושחרור השעבודים שהיו רשומים על החזקות האמורות לטובת מחזיקי אגרות חוב של קבוצת לוזון. כמו כן, במסגרת זו, נפרעה במלואה ההלוואה שהועמדה לחברה על-ידי קבוצת לוזון לעניין זה. לפרטים נוספים ראה באור 1.ד. לדוחות הכספיים.

ג. השלמת עסקת רכישת זכויות והתחייבות בפרויקט בינוי-פינוי/פינוי-בינוי בראשון לציון - לעניין תוספת להסכם לרכישת הזכויות וההתחייבויות בפרויקט האמור, בה התקשרה חברת נחלת יהודה ביום 7 בינואר 2024, ולעניין השלמת העסקה האמורה ביום 17 במרס 2024 ותשלום יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח למוכרים, וכן לעניין ביצוע תשלומים נוספים לצדדים שלישיים בקשר לעסקה האמורה, ראה באור 1.ה. לדוחות הכספיים.

ד. העמדת ערבויות על-ידי קבוצת לוזון לטובת פרויקטים של החברה - לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ביולי 2024, לאחר תאריך המאזן, לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקטי החברה בראשון לציון ובאור יהודה, ראה באורים 1.א. ו-1.ב. לדוחות הכספיים.

ה. עדכונים בהסכמי ה-SAFE - לעניין עדכונים שחלו בתקופת הדוח בהסכמי ה-SAFE מינואר ופברואר 2022, ראה באורים 1.ז. ו-1.6. לדוחות הכספיים.

ו. גיוס אגרות חוב של רונסון - לעניין גיוס של סדרת אגרות חוב נוספת שביצעה רונסון בפברואר 2024, בהיקף כולל של 60 מיליון זלוטי ערך נקוב, ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים.

¹ רונסון מחזיקה 0.96% מהון המניות המונפק שלה, אולם היא אינה זכאית לזכויות בהצבעה בגין.

ז. אישור חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון - ביום 14 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של רונסון ביצוע חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח), לחברה ולחברת הנכסים, כפוף לחבות בניכוי מס במקור לפי האמנה למניעת כפל מס. לפרטים נוספים ראה באור 6.ז. לדוחות הכספיים.

3. **עדכון לסעיף 3 לחלק א' לדוח התקופתי - דיבידנדים** - ליום 31 בדצמבר 2023, היו לחברה רווחים ראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) בסך של כ- 393 מיליון ש"ח. לעניין מדיניות חלוקת דיבידנדים שאימצה החברה ומגבלות על חלוקת דיבידנדים החלות עליה, ראה סעיף 3 לחלק א' לדוח התקופתי. במועד אישור הדוח, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 27 מיליון ש"ח לקבוצת לוזון, בעלת המניות היחידה של החברה, אשר תבוצע ביום 4 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים ראה באור 6.ח. לדוחות הכספיים.

4. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה - עדכון לסעיף 5 לחלק א' לדוח התקופתי:**

השפעות שיעורי האינפלציה והריבית בתקופה - בתקופת הדוח, לא היו השפעות מהותיות של שיעורי האינפלציה והריבית על חברות הקבוצה. לעניין השלכות שיעורי האינפלציה והריבית על פעילותן של החברה והחברות המוחזקות שלה, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

המתואר בבאור לעיל בדבר השלכות עליית האינפלציה והריבית על החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברות הרלוונטיות למועד הדוח, על בסיס צרכיהן התזרימים ותוכניותיהן לתקופה הקרובה. האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהמתואר, לרבות, אך לא רק כתוצאה משינויים בתנאי השוק והסביבה, המשך הלחימה במלחמת "חרבות ברזל" בישראל, שינויים קיצוניים בסביבות הריבית והאינפלציה במדינות הרלוונטיות, שינוי לרעה במצבה של החברה ו/או של החברה המוחזקת הרלוונטית, שינויים רגולטוריים, החלטות של הגורמים הרגולטוריים והמדינתיים או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 18 לחלק א' לדוח התקופתי.

מלחמת "חרבות ברזל" בישראל - בתקופת הדוח, לא ניכרו השפעות מהותיות של מצב המלחמה על חברות הקבוצה הפועלות בישראל, אולם למועד אישור הדוח אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה עליה ועל חברות הקבוצה הפועלות בישראל, ככל שתהיה, בטווח הבינוני והארוך. לפרטים נוספים ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ועל החברות המוחזקות שלה בישראל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על האירועים שאירעו עד למועד אישור הדוח לצד הערכות החברה והחברות הרלוונטיות למועד אישור הדוח, על בסיס תנאי עסקיהן ופעילותן. האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהמתואר, לרבות, אך לא רק כתוצאה מהסלמה במצב הבטחוני בישראל, החרפת המלחמה בחזיתות ובגבולות נוספים מעבר לרצועת עזה, המשך גיוס מילואים נרחב, השלכות קיצוניות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל, קרות אירועי אובדן וזק, שינוי לרעה במצבה של החברה ו/או של חברה מוחזקת שלה בישראל, החלטות של הגורמים הרגולטוריים והמדינתיים או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 18 לחלק א' לדוח התקופתי.

5. **עדכון לסעיף 6 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות יזמות**

א. למועד הדוח, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בפרויקטים כמתואר להלן:

פרויקטי התחדשות עירונית בתכנון - פרויקט יזמי מסוג פינוי בינוי במתחם "העצמאות" באור יהודה; פרויקט יזמי מסוג פינוי/פינוי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון.

עבודות קרקע - קרקע חקלאית המוחזקת על ידי החברה (פרדס רוקח), כמפורט בסעיף 6.6 לחלק א' לדוח התקופתי.

ב. זכיה במכרז לרכישת קרקע בהרצליה (מתחם אולפני הרצליה); התקשרות בהסכם מימון - ביום 20 במאי 2024, זכתה חברת הנכסים ביחד עם צדדים שלישיים, במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת מגרש בשטח של כ- 4 דונם בהרצליה (במתחם אולפני הרצליה), להקמה של כ- 94 יחידות דיור, בתמורה כוללת בסך של כ- 142.5 מיליון ש"ח. חלקה של חברת הנכסים בעסקה האמורה הינו 24.5%, ושותפותיה לעסקה הינן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (51%) ותדהר השקעות גב בע"מ (24.5%) ("השותפות"). למועד אישור הדוח השלימו חברת הנכסים והשותפות את תשלום מלוא התמורה בגין העסקה האמורה. לצורך מימון תשלום התמורה, התקשרו חברת הנכסים והשותפות באוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, בהסכם

אשראי מתאגיד בנקאי, אשר יובטח בשעבודים ובערבויות של החברה ושל קבוצת לוזון, וכן חברת הנכסים נטלה הלוואה מהחברה למימון ההון העצמי לפי דרישת התאגיד הבנקאי, בתנאי גב-אל-גב עם תנאי הלוואה שהחברה נטלה מקבוצת לוזון. לפרטים נוספים ראה באורים n.4 ו-6.ה. לדוחות הכספיים.

ג. עדכון לסעיף 6.7.1 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט התחדשות עירונית באור יהודה - פרויקט נווה סביון החדשה (פרויקט מהותי מאוד בתכנון)

כמתואר בסעיף 6.7.1 לחלק א' לדוח התקופתי, ביום 4 בינואר 2024, אושרה סופית תכנית האיחוד והחלוקה למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה לפרויקט האמור. במרס 2024, התקבלה הכרזה על מתחם הפרויקט כמתחם פינוי בינוי, במסלול מיסוי (פורסמה ברשומות ביום 13 במרס 2024). באפריל 2024, הגישה חברת נווה סביון בקשות להיתרי חפירה ודיפון ביחס לשלב הראשון בפרויקט (בהתייחס לשני מתחמים בפרויקט). להערכת החברה, במועד אישור הדוח ועל בסיס המידע המצוי בידיה, לרבות נוכח דחיית המועד לבחירות לרשויות המקומיות באור יהודה ברבעון הראשון של שנת 2024, קבלת היתרי הבניה כאמור צפויה להתקבל במחצית השניה של שנת 2024.

לעניין ערבות שהועמדה על-ידי קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ביולי 2024, לאחר תאריך המאזן, לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט האמור, ראה באור 6.א. לדוחות הכספיים.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | פרויקט נווה סביון החדשה פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה 75%) | |
|------------------|------------------|------------------|--|----------------|
| 104,375 | 104,375 | 104,375 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 62 | 62 | 108 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| -- | -- | -- | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 6,402 | 7,044 | 11,687 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ואחרות | עלויות שיושקעו |
| 110,839 | 111,481 | 116,170 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 203,609 | 202,678 | 207,490 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |
| 69,168 | 69,168 | 69,168 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | עלויות שיושקעו |
| 56,371 | 56,371 | 56,325 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 760,105 | 760,105 | 760,105 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 166,026 | 165,384 | 160,741 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן) ואחרות | עלויות שיושקעו |
| 1,054,670 | 1,051,028 | 1,046,339 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | |
| 0.7% | 0.7% | 1.2% | שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) | |
| 2030 | 2030 | 2030 | מועד השלמת בניה צפוי | |

למועד הדוח, חברת נווה סביון טרם החלה בהליכי שיווק משמעותיים בפרויקט וטרם נמכרו יחידות דור בפרויקט.

המידע האמור לעיל בדבר המועד הצפוי לקבלת היתר הבניה לפרויקט, מועד השלמת הבניה הצפוי ואמזן העלויות הצפויות, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, החלטות הרשויות המוסמכות לעניין בקשת החברה להיתר הבניה, תנאיו ופרטיו, מועד קבלת היתר בניה ותחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן התקשר חברת נווה סביון, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, ודוח האפס המעודכן שיופק לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.17 לחלק א' לדוח התקופתי.

ד. עדכון לסעיף 6.7.2 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט פינוי-בינוי/בינוי-פינוי בראשון לציון (פרויקט מהותי מאוד בתכנון)

במרס 2024 השלימה חברת נחלת יהודה את עסקת רכישת הזכויות ביחס לפרויקט בינוי פינוי/פינוי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון, ובמהלך תקופת הדוח בוצעו תשלומים נוספים לצדדים שלישיים בהתאם להסכמות שנקבעו בעסקה האמורה. לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים.

למועד הדוח, פועלת חברת נחלת יהודה לשם קידום קבלת היתר הבניה לפרויקט. להערכת החברה, במועד אישור הדוח ועל בסיס המידע המצוי בידיה, קבלת היתר הבניה לשלב הראשון בפרויקט צפויה להתקבל ברבעון הרביעי של שנת 2024.

לעניין ערבות שהועמדה על-ידי קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ביולי 2024, לאחר תאריך המאזן, לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט האמור, ראה באור 6.ב. לדוחות הכספיים.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | פרויקט ראשון לציין (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%) |
|------------------|------------------|------------------|--|
| 10,200 | 122,209 | 138,511 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 422 | 422 | 466 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות |
| -- | -- | -- | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 3,156 | 4,820 | 8,604 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ואחרות |
| 13,778 | 127,451 | 147,581 | סה"כ עלות מצטברת |
| 13,831 | 127,303 | 143,846 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| 493,804 | 381,795 | 365,493 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו |
| 45,602 | 45,602 | 45,558 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 992,774 | 992,774 | 992,774 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 342,934 | 341,270 | 337,486 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) ואחרות |
| 1,875,113 | 1,761,441 | 1,741,311 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה |
| 0.3% | 0.4% | 0.7% | שיעור השלמה [הנדסי /כספי] (לא כולל קרקע) |
| 2030 | 2030 | 2030 | מועד השלמת בנייה צפוי |

למועד הדוח, חברת נחלת יהודה טרם החלה בהליכי שיווק משמעותיים בפרויקט וטרם נמכרו יחידות דור בפרויקט.

המידע האמור לעיל בדבר מועד השלמת הבניה הצפוי ואומדן העלויות הצפויות, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי החברה, הערכותיה ותכניותיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר הבניה לפרויקט, תנאיו ופרטיו, מועד תחילת הבניה בפועל, התקשרויות שבהן תתקשר חברת נחלת יהודה, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, מועד השלמת הבניה בפועל, ודוח האפס המעודכן שיופק לפרויקט. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי החברה ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.17 לחלק א' לדוח התקופתי.

6. עדכון לסעיף 7 לחלק א' לדוח התקופתי - פעילות רונסון

א. לעניין הדוח הרבעוני של רונסון ליום 30 ביוני 2024, כפי שפורסם על-ידי רונסון (בנוסחו באנגלית), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2024 (אסמכתא מס' 2024-01-086596). יצוין כי רונסון מפרסמת את דוחותיה הכספיים הן בשפה האנגלית והן בשפה הפולנית, כאשר הנוסח המחייב הוא בשפה הפולנית.

ב. במסגרת עסקת שינוי המבנה, אשר הושלמה כאמור בינואר 2024, העבירה קבוצת לוזון לחברת הנכסים, בין היתר, ללא תמורה, 32.98% מהון המניות המונפק של רונסון שהוחזק על-ידי קבוצת לוזון. בהתאם, החל מהמועד האמור, רונסון הינה חברה בת בבעלות מלאה (במישרין ובעקיפין) של החברה.

ג. אישור חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון - ביום 14 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של רונסון ביצוע חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח), לחברה ולחברת הנכסים, כפוף לחבות בניכוי מס במקור לפי האמנה למניעת כפל מס. לפרטים נוספים ראה באור 6.ז. לדוחות הכספיים.

ד. עדכונים בהסכמי ה-SAFE - לעניין עדכונים שחלו בתקופת הדוח בהסכמי ה-SAFE מינואר ופברואר 2022, ראה באורים 6.ז. ו-6.ג. לדוחות הכספיים.

ה. סביבה כללית בפולין; מגבלות ורגולציה:

לעניין השלכות שיעורי האינפלציה והריבית בפולין על המשק בפולין וכן על רונסון, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

כמתואר בסעיף 7.2.5.ה. לחלק א' לדוח התקופתי, בשנת 2023 יושמה בפולין תכנית תמיכה ממשלתית לרוכשי דירות (תכנית "BK2"), אשר כללה בין היתר, מתן הלוואות משכנתא מסובסדות בריבית קבועה של 2% לתקופה של 10 שנים וכן מתן חודשי גרייס לתשלום המשכנתאות בשנים 2023-2024 (היינו, חודשים שבהם לא נדרש תשלום קרן האשראי). תכנית BK2 האמורה, אשר תרמה משמעותית לעליה בביקוש לדירור ובמחירי הדירור בפולין בשנת 2023, לא הוארכה לשנת 2024.

מספר ההלוואות המסובסדות שניתנו בפולין לרוכשי דירה ראשונה על בסיס התוכנית שהסתיימה כאמור כמעט שהכפיל את היעד המקורי שנקבע לתכנית. לקראת תום תקופתה של תכנית BK2 האמורה והיעדר פרסום אותה עת בדבר המשכה, התגברו הביקושים. רונסון זיהתה את המצב האמור ונערכה בהתאם על מנת לתת מענה לעלייה בביקושים, אולם כבר מסוף דצמבר 2023 לא היה ניתן להגיש בקשות להלוואות מסובסדות על בסיס תכנית BK2.

בהתאם, גורם המפתח העיקרי שהשפיע על שוק הנדל"ן למגורים בפולין במחצית הראשונה של שנת 2024 נבע מכך שבסוף דצמבר 2023 לא ניתן עוד להגיש בקשה להלוואות מסובסדות על בסיס תכנית BK2. על אף האמור, ביצועי שוק הנדל"ן למגורים בפולין במחצית הראשונה של שנת 2024 החלו עם היקפי מכירות חזקים, אשר לאחר מכן פחתו עקב אי הוודאות הקשור לעתידה של תכנית המשכנתאות הממשלתית החדשה להלוואות מסובסדות אשר היה בכוונת ממשלת פולין ליישם, וכן נוכח העיכובים באישורה. במהלך תקופת הדוח הבנקים בפולין המשיכו לבחון בקשות שהוגשו בעבר ולהעמיד הלוואות, וכתוצאה מכך נחתמו בתקופה מספר לא מבוטל של עסקאות חדשות. כך גם מספר ההלוואות המסובסדות שניתנו לרוכשי דירות ראשונות בפולין עלה על ההנחות המוקדמות.

באפריל 2024 השלימה הממשלה החדשה בפולין את הטיוטה הראשונה של תכנית חדשה לתמיכה ברוכשי דירות, שמטרתה להחליף את תכנית BK2 הקודמת, והיא עוררה סערה בפולין. ביוני 2024 פורסמה הודעה בפולין לפיה התוכנית החדשה תחל בינואר 2025 ותהיה שונה מהקודמת, ולפיה הלוואות המשכנתא המסובסדות יהיו זמינות לרווקים, זוגות ומשפחות (ככל שמסק הבית גדול יותר, כך גדל היקף האשראי המסובסד).

באופן כללי, לפי הפרסום הנוכחי בפולין, התכנית המתוכננת תהיה מוגבלת למבקשי משכנתאות יחידים עד גיל 35 ובהתייחס לרכישת הדירה הראשונה בלבד, ותהיה כלולה בה גם אפשרות למבקשי משכנתאות שהם משפחות של עד חמש נפשות ויותר, על בסיס היקפי הכנסות. שיעורי הריבית המסובסדים ישתנו בהתאם לגודל משק הבית והשטח למ"ר לפי מספר נפשות (המשתנה בהתאם לאזור שבו נרכשת הדירה). כמו כן, התכנית המוצעת כוללת מגבלות ביחס להיקף ההלוואות המסובסדות, מסך של 200 אלפי זלוטי למשק בית יחיד ועד סך של 600 אלפי ש"ח למשק בית של חמש נפשות (ובתוספת של 100 אלפי זלוטי לכל אדם נוסף). לפי נוסחה הנוכחי, התוכנית החדשה כוללת גם מגבלה רבעונית של כמות הבקשות שיתקבלו.

למועד הדוח, טרם פורסם נוסחה הסופי של התכנית החדשה. להערכת רונסון התכנית עשויה להגדיל בהדרגה את מספר העסקאות בתחום הנדל"ן למגורים בפולין, אולם היקף הגידול יהיה תלוי בפרטי התכנית כפי שתיושם בפועל. למועד הדוח, רונסון בוחנת את התוכנית המוצעת החדשה על מנת להיערך בהתאם.

להערכת רונסון, המצב הקיים יוצר חוסר וודאות אצל רוכשי הדירות בפולין, הממתינים לפרסומה של התכנית החדשה, וכי יש למצב האמור השלכות על שיעורי המכירות בתקופה.

1. פעילות רונסון ותמצית התפתחויות עסקיה בתקופת הדוח:

רונסון פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי בפולין בעצמה או באמצעות תאגידי מוחזקים שלה, לשם איתור, ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטי נדל"ן למגורים בפולין, בארבע ערים בפולין - וורשה, פוזנן, וורוצלב ושצ'צ'ין. כן פועלת רונסון בתחום הנדל"ן להשכרה (ראה סעיף 7.2.1 לחלק א' לדוח התקופתי), אולם למועד הדוח פעילותה של רונסון בתחום זה אינה מהותית ואינה עולה כדי מגזר פעילות (מהווה כ- 6% מנכסי רונסון (במאוחד) ליום 30 ביוני 2024).

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024, קבוצת רונסון מכרה 258 יחידות דיור (88 יחידות דיור ברבעון השני של שנת 2024) תמורת סך כולל של כ- 191 מיליון זלוטי, המהווה ירידה של 48% (בכמות יחידות הדיור) לעומת מכירת 494 יחידות דיור תמורת סך כולל של כ- 275 מיליון זלוטי במהלך התקופה המקבילה אשתקד.

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024, קבוצת רונסון מסרה 381 יחידות דיור בפרויקטים שבבעלותה המלאה, אשר הוכרו כהכנסות בסך של כ- 236.3 מיליון זלוטי (לעומת מסירה של 383 יחידות דיור במהלך התקופה המקבילה אשתקד, אשר הוכרו כהכנסות בסך של כ- 176.4 מיליון זלוטי), והשלימה את ההקמה

של שני פרויקטים הכוללים 194 יחידות דיור (אשר מתוכן נמכרו למועד הדוח 178 יחידות דיור) (לעומת השלמה של 730 יחידות דיור במהלך התקופה המקבילה אשתקד).

למועד הדוח, לרונסון 577 יחידות דיור המוצעות למכירה ב- 12 אתרים, מתוכן 540 יחידות דיור המוצעות למכירה בפרויקטים שהינם בהקמה ו-37 יחידות דיור המוצעות למכירה במסגרת פרויקטים שהקמתם הסתיימה. הפרויקטים בהקמה של רונסון למועד הדוח הינם בהיקף כולל של כ- 1,182 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 64 אלפי מ"ר. מתוך היחידות המוצעות למכירה בפרויקטים בהקמה, הקמתן של כ- 663 יחידות דיור מתוכננת להסתיים במהלך יתרת שנת 2024.

כמו כן, למועד הדוח, לקבוצת רונסון 16 פרויקטים/שלבי פרויקטים נוספים המצויים בשלבים שונים של תכנון, הכוללים כ- 4,387 יחידות דיור נוספות לפיתוח עתידי בשטח כולל של כ- 240 אלפי מ"ר, בערים וורשה, פוזנן ושצ'צ'ין בפולין, וכן 5 פרויקטים בוורשה הכוללים כ- 919 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 30 אלפי מ"ר לפיתוח עתידי המיועדים להשכרה. מתוך היחידות האמורות, בכוונת רונסון לפעול במהלך יתרת שנת 2024 לשם תחילת ביצועם של שני פרויקטים, שיכללו סה"כ 506 יחידות דיור בשטח של כ- 26 אלפי מ"ר.

ז. עסקאות לרכישת קרקעות: לעניין הסכמים (מותנים) בהם התקשרה רונסון לשם רכישת קרקעות נוספות, ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.

ח. התקשרויות בהסכמי ביצוע: לעניין הסכמים בהם התקשרה רונסון לשם ביצוע והקמה של פרויקטים שלה, ראה באור 4.י. לדוחות הכספיים.

ט. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד: להלן עדכון ביחס לפרויקטים של רונסון, שאינם פרויקטים מהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק ליום 30 ביוני 2024 (הנתונים הכספיים מוצגים באלפי זלוטי)^{2,1}:

| שם הפרויקט | מספר חוזים שנחתמו בתקופה | | | שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים (בתקופה מ"ר) | | | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------|-----------|---|--------------|-----------|---|--------------|-----------|
| | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | בשנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | בשנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | בשנת 2023 |
| Ursus Centralny IIb | -- | -- | 51 | -- | -- | 3,110 | -- | -- | 9.6 |
| Miasto Moje VI | -- | -- | 96 | -- | -- | 6,196 | -- | -- | 9.4 |
| Viva Jagodno IIa | 2 | -- | 9 | 166 | -- | 788 | 9.1 | -- | 8.0 |
| Nowe Warzymice I | -- | -- | 2 | -- | -- | 171 | -- | -- | 7.7 |
| Sakura Idea | 1 | -- | -- | 70 | -- | -- | 9.2 | -- | -- |
| Młody Grunwald | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Viva Jagodno IIb | 3 | 1 | 80 | 287 | 92 | 4,900 | 8.6 | 8.6 | 8.2 |
| Nowe Warzymice IV | 1 | -- | 43 | 59 | -- | 2,395 | 11.0 | -- | 7.9 |
| Ursus Centralny IIc (*) | 8 | 3 | 138 | 512 | 206 | 7,098 | 12.6 | 14.7 | 12.1 |
| Osiedle Vola | -- | 1 | 67 | -- | 1,445 | 3,917 | -- | 16.3 | 15.0 |
| Eko Falenty I | 2 | 5 | 23 | 207 | 508 | 2,207 | 8.0 | 8.2 | 7.6 |
| Nowa Północ Ia | 8 | 5 | 68 | 438 | 246 | 3,184 | 8.5 | 9.2 | 8.3 |
| Między Drzewami | 7 | -1 | 83 | 450 | (59) | 4,123 | 11.1 | 11.1 | 10.5 |
| Między Drzewami II | -- | 3 | -- | -- | 185 | -- | -- | 11.9 | -- |
| Nova Królikarnia 4b1 | 1 | 1 | 3 | 300 | 207 | 670 | 21.8 | 22.0 | 21.0 |
| Nowe Warzymice V.2 | -- | 4 | -- | -- | 381 | -- | -- | 9.3 | -- |
| Miasto Moje VIII | -- | 16 | -- | -- | 455 | -- | -- | 15.3 | -- |
| Viva Jagodno III | 5 | 2 | 10 | 220 | 111 | 458 | 12.5 | 11.8 | 12.2 |
| Nowe Warzymice V.1 | 7 | 4 | -- | 533 | 318 | -- | 8.8 | 9.0 | -- |
| Nowa Północ IB | 2 | 3 | -- | 94 | 106 | -- | 10.5 | 10.1 | -- |
| Zielono Mi I | 14 | 8 | -- | 976 | 443 | -- | 16.4 | 16.5 | -- |

(*) פרויקט זה סווג בדוח התקופתי כפרויקט מהותי מאוד (ראה סעיף 7.6.1 לחלק א' לדוח התקופתי). ברבעון הראשון של שנת 2024 הקמתו של הפרויקט הסתיימה ובהתאם למועד הדוח הפרויקט אינו מהותי מאוד.

¹ ליום 30 ביוני 2024 היה שער הזלוטי 0.9329 ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2023 היה שער הזלוטי 0.919 ש"ח.
² הנתונים מוצגים לתקופה זו בהתאם להצגתם על-ידי רונסון בדוח הרבעוני שלה לרבעון השני של שנת 2024.

י. **עדכון לסעיף 7.6.2 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט Ursus Centralny - stage IId (פרויקט מהותי מאוד בתכנון)**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי זלוטי):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Ursus Centralny - stage IId פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|----------|--------------|--------------|--|----------------|
| 17,773 | 17,773 | 18,011 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 1,140 | 1,177 | 1,218 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| 2,428 | 2,859 | 2,945 | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 3,956 | 4,448 | 4,792 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) | |
| 25,297 | 26,255 | 26,967 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 25,297 | 26,255 | 26,967 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | עלויות שיושקעו |
| -- | -- | -- | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| -- | -- | -- | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 141,829 | 143,547 | 148,487 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 5,174 | 4,860 | 4,607 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן) | |
| 147,003 | 148,407 | 153,094 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה | |
| -- | -- | -- | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) | |
| 2027 | 2027 | 2027 | מועד השלמת בניה צפוי | |
| | | | | |
| | | | | |

למועד הדוח, טרם החלה רונסון בהליכי שיווק משמעותיים בפרויקט וטרם נמכרו יחידות דיור בפרויקט.

יא. **עדכון לסעיף 7.6.3 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט Ursus Centralny - stage IIe (פרויקט מהותי מאוד בהקמה)**

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי זלוטי):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Ursus Centralny - stage IIe פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|-------------|--------------|--------------|---|----------------|
| 15,006 | 15,006 | 15,006 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 1,213 | 1,896 | 1,882 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | |
| 49,885 | 65,462 | 80,005 | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 3,819 | 4,705 | 5,357 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) | |
| 69,923 | 87,069 | 102,250 | סה"כ עלות מצטברת | |
| 69,923 | 87,069 | 102,250 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | עלויות שיושקעו |
| -- | -- | -- | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| -- | -- | -- | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 66,531 | 50,988 | 36,418 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 2,361 | 1,922 | 558 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן) | |
| 68,891 | 52,910 | 36,976 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה | |
| 44% | 58% | 70% | שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) | |
| נובמבר 2024 | נובמבר 2024 | נובמבר 2024 | מועד השלמת בניה צפוי | |
| | | | | |
| | | | | |

שיווק הפרויקט (באלפי זלוטי):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Ursus Centralny - stage IIe פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|----------|--------------|--------------|---|--|
| 139 | 52 | 21 | יחידות דיור (#) | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 7,579 | 2,194 | 1,258 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| -- | 364 | 91 | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 11.32 | 13.14 | 13.78 | יחידות דיור | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| -- | 14.76 | 15 | שטחי מסחר | |
| 144 | 196 | 217 | יחידות דיור (#) | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה |
| 7,724 | 9,918 | 11,176 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| -- | 363.88 | 455.01 | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 11.31 | 11.87 | 12.08 | יחידות דיור | מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| -- | 14.76 | 14.81 | שטחי מסחר | |
| 200,380 | 203,817 | 202,906 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי זלוטי) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 87,325 | 28,839 | 135,048 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי זלוטי) | |

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Ursus Centralny - stage IIe פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|----------|--------------|--------------|---|-------------------|
| | | | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים : | שטחי מסחר (מ"ר) |
| 44% | 59% | 67% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | יחידות דיור (#) |
| 138 | 86 | 65 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 7,947.59 | 5,753.47 | 4,495.6 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 455 | 91 | -- | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 33,159 | 25,732 | 22,839 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | יחידות דיור (#) |
| | | 5 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | 298.74 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | -- | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | 12.85 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| | | -- | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |

יב. עדכון לסעיף 7.6.4 לחלק א' לדוח התקופתי - פרויקט Miasto Moje - stage VII (פרויקט מהותי מאוד בהקמה)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי זלוטי):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Miasto Moje - stage VII פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|--------------|--------------|--------------|---|---|
| | | | עלויות שהושקעו | עלויות שיושקעו |
| 5,412 | 5,412 | 5,412 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 1,370 | 1,422 | 1,449 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 39,647 | 51,918 | 64,742 | עלויות מצטברות בגין בניה | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 2,222 | 2,633 | 2,937 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט) | עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 48,651 | 61,385 | 74,540 | סה"כ עלות מצטברת | סה"כ עלות שנותרה להשלמה |
| 48,651 | 61,385 | 74,540 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) |
| -- | -- | -- | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | מועד השלמת בנייה צפוי |
| 80 | 77 | 62 | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | אוקטובר 2024 |
| 38,567 | 28,076 | 15,208 | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) | אוקטובר 2024 |
| 3,319 | 1,152 | 919 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | אוקטובר 2024 |
| 41,965 | 29,304 | 16,189 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה | |
| 51% | 66% | 81% | שיעור השלמה [הנדסי / כספי] (לא כולל קרקע) | |
| אוקטובר 2024 | אוקטובר 2024 | אוקטובר 2024 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

שיווק הפרויקט (באלפי זלוטי):

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Miasto Moje - stage VII פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|----------|--------------|--------------|--|---|
| | | | חוזים שטרם נחתמו בתקופה השוטפת | חוזים שטרם נחתמו בתקופה השוטפת |
| 155 | 57 | 12 | יחידות דיור (#) | יחידות דיור (#) |
| 6596 | 2721 | 648 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| -- | -- | -- | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 11.12 | 12.15 | 12.19 | יחידות דיור | יחידות דיור |
| -- | -- | -- | יחידות דיור | יחידות דיור |
| 157 | 214 | 226 | יחידות דיור (#) | יחידות דיור (#) |
| 6,651 | 9,372 | 10,020 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 0.00 | 0.00 | -- | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 11.12 | 11.42 | 11.47 | יחידות דיור | יחידות דיור |
| -- | -- | -- | יחידות דיור | יחידות דיור |
| 133,723 | 135,422 | 135,569 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי זלוטי) | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שטרם נחתמו במצטבר (באלפי זלוטי) |
| 73,936 | 106,997 | 114,895 | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 55% | 79% | 85% | יחידות דיור (#) | יחידות דיור (#) |
| 98 | 41 | 29 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 5,074.50 | 2,353.50 | 1,705.5 | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| -- | -- | -- | יחידות דיור (מ"ר) | יחידות דיור (מ"ר) |
| 21,056 | 12,322 | 10,842 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | יחידות דיור (#) |
| | | 6 | יחידות דיור (#) | יחידות דיור (#) |

| שנת 2023 | רבעון 1 2024 | רבעון 2 2024 | Miasto Moje - stage VII פרויקט בהקמה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%) | |
|----------|--------------|--------------|---|---|
| | | | יחידות דיור (מ"ר) | מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות) |
| | | 344.3 | שטחי מסחר (מ"ר) | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח |
| | | -- | יחידות דיור (#) | שטחי מסחר (מ"ר) |
| | | 11.67 | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| | | -- | | |

המידע האמור לעיל בדבר מועדי השלמת הבניה הצפוי ואומדני העלויות הצפויות בפרויקטים המהותיים מאוד של רונסון, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הנתונים המצויים בידי רונסון, הערכותיה ותכניתיה נכון למועד הדוח לגבי, בין היתר, מועד קבלת היתר הבניה לכל פרויקט, תנאים ופרטים, מועד תחילת הבניה בפועל בכל פרויקט, התקשרויות שבהן תתקשר רונסון, ההתקדמות בקצב הבניה ועלויותיה בפועל, ומועדי השלמות הבניה בפועל. המידע האמור עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה משינויים מהותיים שיחולו בנתונים המצויים בידי רונסון ו/או בהערכותיה ו/או בהתקשרויותיה, לרבות ביחס לאירועים המתוארים לעיל, ו/או משינויים שיחולו בנתונים האמורים ו/או בתנאי השוק ו/או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.20 לחלק א' לדוח התקופתי.

רונסון - מימון

יג.

בהמשך לסעיף 7.14 לחלק א' בדוח התקופתי, להלן פרטים אודות אגרות חוב ומסגרות האשראי שהועמדו לרונסון וניצולן ליום 30 ביוני 2024 וסמוך למועד אישור הדוח (באלפי זלוטי):

| בסמוך למועד אישור הדוח | | 30 ביוני 2024 | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|--|
| ניצול מסגרות | מסגרות | ניצול מסגרות | מסגרות | |
| | | | | אגרות חוב: |
| 102,901 | 102,901 | 101,684 | 101,684 | סדרה W |
| 59,713 | 59,713 | 62,372 | 62,372 | סדרה X |
| 61,454 | 61,454 | 60,735 | 60,735 | סדרה P2023A |
| 10,513 | 195,201 | 2,860 | 219,143 | אשראי כספי מתאגידים בנקאיים (לרבות לצורך ליווי פרויקטים) |
| 234,581 | 419,269 | 227,651 | 443,934 | סה"כ |

רונסון - הסכמי מימון פרויקטים: בינואר 2024, נחתמו הסכמי מימון עם מוסד בנקאי לשם קבלת מסגרת אשראי בהיקף של כ- 121.4 מיליון זלוטי לצורך מימון פרויקט Ursus, ולשם קבלת מסגרת אשראי בסך של כ- 77.9 מיליון זלוטי לצורך מימון פרויקט Moje Miasto (לפרטים נוספים ראה סעיף 7.14 לחלק א' דוח התקופתי). ביוני 2024, נחתם הסכם מימון עם מוסד בנקאי לשם קבלת מסגרת אשראי בסך של כ- 45.5 מיליון זלוטי לצורך מימון פרויקט Zielono Mi.

רונסון - הנפקת/פדיון אגרות חוב: בפברואר 2024 ביצעה רונסון הנפקה לציבור בפולין של אגרות חוב מסדרה P2023A, בהיקף של 60 מיליון זלוטי ערך נקוב. אגרות החוב האמורות נרשמו למסחר בבורסה בוורשה והן אינן המירות ואינן מובטחות בשעבוד כלשהו. כן ביצעה רונסון בפברואר 2024 פדיון של חלק מאגרות החוב (סדרה V) שלה, כך שמחזיקי אגרות החוב (סדרה V) שנפדו כאמור הפכו לבעלי אגרות חוב החדשות שהונפקו מסדרה P2023A. לאחר הפדיון, נותרה יתרה של 45,141 איגרות חוב מסדרה V לפי שווי של 600 זלוטי ליחידה (60% מסך הסדרה בהתאם ללוח הסילוקין בניכוי אגרות חוב שנפדו במהלך ההנפקה של אגרות החוב מסדרה P2023A כאמור לעיל). באפריל 2024, ביצעה רונסון פדיון מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה V) שלה. לפרטים נוספים, ראה באור 4.יב. לדוחות הכספיים.

רונסון - אמות מידה פיננסיות: רונסון התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה. להלן נתונים אודות עמידת רונסון באמות המידה הפיננסיות המהותיות כאמור למועד הדוח:

| ליום 30 ביוני 2024 | | תיאור אמת המידה הפיננסית | |
|--|------------------------------|--------------------------------------|---|
| תוצאה | הון עצמי (מיליוני ז'לוטי) | חוב נטו (מיליוני ז'לוטי) | |
| 1.7% | 584.8 | 9.7 | סדרה W: יחס חוב נטו להון עצמי לפי הדוחות הכספיים של רונסון שלא יעלה על 80%. סדרה X: יחס חוב נטו להון עצמי לפי הדוחות הכספיים של רונסון שלא יעלה על 100%. סדרה P2023A: יחס חוב נטו להון עצמי לפי הדוחות הכספיים של רונסון שלא יעלה על 100%. |
| סכום ששולם ליום 30.6.2024 (מיליוני ז'לוטי) | | סה"כ לשנה (מיליוני ז'לוטי) | |
| 0.485 | | 1 | סדרה W: לפי תנאי אגרות חוב אלה, עסקאות עם צדדים קשורים (בעלי מניות המחזיקים יותר מ- 25% ממניות רונסון, כמשמעותם לפי תקן IAS 24, או עם צדדים קשורים שהם גופים אשר יש להם שליטה ברונסון, לבד או במשותף, במישרין או בעקיפין, או עם חברות בנות של מי מהם שאינן חברות בקבוצה) (לצורך טבלה זו - "צדדים קשורים של רונסון") לא יעלה על 1 מיליון ז'לוטי בשנה קלנדרית. |
| 0.485 | | 2 | סדרות X, P2023A: לפי תנאי אגרות חוב אלה, עסקאות עם צדדים קשורים של רונסון, אשר יחייבו את רונסון או חברה בת שלה בהתחייבויות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב, לא יעלה על 2 מיליון ז'לוטי בשנה קלנדרית. |

רונסון - הון חוזר: להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים (לפי כללי חשבונאות מקובלים) וההון החוזר של רונסון נכון ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ז'לוטי):

| סה"כ | התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים של רונסון | |
|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 490,978 | (565,581) | 1,056,559 | נכסים שוטפים |
| (381,141) | 68,628 | (449,770) | התחייבויות שוטפות |
| 109,836 | (496,953) | 606,789 | עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |

הפער בין ההון החוזר לבין ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים נובע מכך שהמחזור התפעולי של רונסון הינו מעל שנה.

רונסון - הון אנושי: הסכם ניהול: ליום 30 ביוני 2024, מעסיקה קבוצת רונסון 69 עובדים (לעומת 65 עובדים ליום 31 בדצמבר 2023). לעניין הסכם הניהול שבין החברה לבין רונסון, אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בפברואר 2024 וסיים את הסכם הניהול הקודם שהיה בין רונסון לבין קבוצת לוזון, ראה באור 4.יא. לדוחות הכספיים.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על הפעילות בפולין:

בהמשך לאמור בסעיף 7.2.5.ד. לחלק א' לדוח התקופתי, בדבר הקמת הוועדה הלאומית לרפורמה במדדים (NGR) לשם הטמעת מדד ייחוס חדש מסוג WIRON (חלף מדדי ה-WIBOR וה-WIBID), לפי פרסומי הוועדה האמורים, למועד הדוח, הרפורמה האמורה מתוכננת להתקיים בשנת 2024, והשלמתה מתוכננת להתבצע בסוף שנת 2027. על אף האמור, לפי הפרסום האחרון של הוועדה האמורה, נראה כי האינדיקטור שיחליף בסופו של דבר את WIBOR לא יהיה בהכרח WIRON, שכן לבקשת משרד האוצר בפולין, הוועדה האמורה שומרת לעצמה את הזכות להעריך מחדש איזה אינדיקטור ייחוס (RFR) יחליף בסופו של דבר להחליף את WIBOR, עקב שינוי בנסיבות כפי שצוין בפרסומים האמורים. למועד הדוח רונסון מעריכה את הסיכון הנובע מהאמור לעיל ברמה בינונית.

בהמשך לאמור בסעיף 7.2.13.ג(2) לחלק א' לדוח התקופתי, ביחס לכניסתו לתוקף בספטמבר 2023 של "תיקון לחוק הלסד"פ", כהגדרתו שם (כל פרויקט בנייה חייב לעמוד בכללי ה-LSDP ("לסד"פ") במסגרת העבודות באתר הפרויקט), יעודכן כי לפי הוראות התיקון האמור, השינויים הכלולים בו נכנסים לתוקף כבר בשנת 2024, וביניהם: מתן עדיפות לתוכנית כללית אשר תחול על כלל השטח המוניציפאלי ותהווה חוק מקומי; כינון חוקים חדשים בנושא פרסום החלטות בנושא תנאי פיתוח; ביטול החוק המכונה יזמי LEX החל מיום 31 בדצמבר 2025 והכנסת כלי תכנון חדש במתכונת של תוכניות השקעה משולבת.

בהמשך לאמור בסעיף 7.2.13.ה. לחלק א' לדוח התקופתי בדבר "חוק הפיתוח", יצוין כי תקופת המעבר של החוק האמור הקיים משנת 2011 הסתיימה ביום 1 ביולי 2024. המשמעות היא כי החל מיום 2 ביולי 2024,

מכירת דירות בפרויקטי פיתוח מתמשכים תתבצע בהתאם לחוק היזמים החדש החל על פרויקטים בהם החלו המכירות במסגרת החקיקה הנוכחית בפולין.

כמו כן, ביום 1 באוגוסט 2024 נכנס לתוקף התיקון לפקודה בדבר התנאים הטכניים הנדרשים במבנים ובמיקומים, הכוללים תנאים טכניים לדרישות בקשר למבני מגורים רב משפחתיים, וביניהם: שינויים במרחקים בין בניינים; דרישה כי לפחות 25% מהקרקע המיועדת לבנייה יהיו מיועדים לשטחים ירוקים; שינוי בשטח המינימאלי המוקצה למסחר; הגדלת הדרישות לבניית גני שעשועים ולהקצאת אזורים המיועדים לילדים ולבעלי צרכים מיוחדים בסמוך למבני מגורים רב-משפחתיים; וכן חובה להקים מחסן לאופניים ועגלות ילדים בשטח של לפחות 15 מ"ר.

להערכת רונסון, לשינויי החקיקה האמורים השפעה ישירה ו/או עקיפה על פעילותה ותוצאותיה, אולם, בהתחשב בניסיון רב השנים של רונסון בתחומה, יכולתה להסתגל במהירות לתנאי שוק חדשים, מעמדה, איתנותה הפיננסיות והמוניטין שלהן, למועד הדוח להערכת רונסון לשינויים האמורים לא תהיה השפעה מהותית עליה.

יז. למועד הדוח, מלוא החזקותיה (במישרין ובעקיפין) של החברה במניות רונסון (100%) משועבדות לשם הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה. לפרטים נוספים ראה באור 4.ד. בדוחות הכספיים.

7. עדכונים בענייני ממשל תאגידי של החברה

א. אימוץ תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך - במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת דירקטוריון החברה ביושבה כוועדת הביקורת) תכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ניירות ערך, אשר נערכה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולקריטריונים שפרסמה רשות ניירות ערך, הכוללת נהלים פנימיים הרלבנטיים לחברה, בין היתר, בתחום ניירות הערך. רוי"ח אסף כהן, סמנכ"ל הכספים של החברה, מונה על-ידי דירקטוריון החברה כממונה על האכיפה הפנימית בחברה.

ב. ביקורת פנים - במרס 2024, אושר מינויו של רוי"ח אמיר לביא (משרד רואי חשבון עמית חלפון). במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה עריכת סקר סיכונים בחברה במטרה לבנות תוכנית ביקורת פנים רב שנתית.

ג. דירקטוריון - ביום 1 בפברואר 2024, מינתה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שני דירקטורים חיצוניים: מר ברומברג צבי (לפרטים בדבר הדירקטור האמור ראה דיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2024, אסמכתא מס' 2024-01-012672), וגב' שירה קולמן-גולובינסקי (לפרטים בדבר הדירקטורית האמורה ראה דיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2024, אסמכתא מס' 2024-01-012675), וכן דירקטור בלתי תלוי: מר רם מנשה (לפרטים בדבר הדירקטור האמור ראה דיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2024, אסמכתא מס' 2024-01-012678).

חלק ב' - מידע נוסף והסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה**8. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה**

להלן מידע נוסף בדבר תמצית החזקות החברה (דוח סולו) ליום 30 ביוני 2024:

| שם החברה המוחזקת | סוג נייר הערך / נכסים | כמות מניות (במיליונים) | שיעור החזקה | ערך בספרים (אלפי ש"ח) |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|-----------------------|
| רונסון (החזקה במישרין) (1) | מניה | כ- 108 | כ- 66% | 351,875 |
| חברת הנכסים (2) | מניה | 1,000 | 100% | 472,491 |
| סה"כ | -- | -- | -- | 824,366 |

להלן יתרת ההתחייבויות נטו של החברה (סולו) ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח): (3)

| | |
|----------------|---|
| 202,155 | אגרות חוב (4) |
| 26,113 | הלוואה לחברת האם |
| 228,268 | סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים ולאחרים |
| (7,172) | בניכוי נכסים כספיים, נטו |
| 221,096 | התחייבויות, נטו |
| 603,270 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה |

- (1) למועד הדוח, מניותיה של רונסון אינן נסחרות בבורסה בפולין (אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה בפולין).
- (2) השקעה בחברת הנכסים כוללת, בין היתר, החזקה ברונסון בשיעור של כ- 33% (לרונסון החזקה עצמית במניותיה בשיעור של כ- 0.96%) כ-185 מיליון ש"ח, חברת נווה סביון כ-155 מיליון ש"ח, חברת נחלת יהודה כ-144 מיליון ש"ח וכן נכסים והתחייבויות אחרים.
- (3) יובהר כי בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נכללו בסעיף זה גם התקשרויות נוספות (לרבות הסכם עם גורם מממן והלוואות עם בעל שליטה), אשר עם השלמת עסקת שינוי המבנה אינן כלולות ביתרת ההתחייבויות סולו של החברה אלא במסגרת התחייבויותיה המאוחדות.
- (4) יתרת אגרות החוב מוצגות בניכוי הוצאות הנפקה.

9. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א. המצב הכספי - נכסים, התחייבויות והון עצמי של החברה

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | יתרה ליום (במיליוני ש"ח) | | | סעיף |
|--|--------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | 31 בדצמבר 2023 | 30 ביוני 2023 | 30 ביוני 2024 | |
| להלן סקירת עיקרי השינויים והמגמות בנכסים השוטפים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024: <u>מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר</u> - ליום 30 ביוני 2024 הסתכם סעיף המזומנים ושווי המזומנים לסך של כ- 142 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 179 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון במזומנים נובע בעיקר מפירעונות של אגרות חוב והלוואות של רונסון והחזר התחייבות לקבוצת לוזון בגין ההסכם ה-SAFE. סעיף ההשקעות לזמן קצר הסתכם בתקופה לסך של כ- 53 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. <u>חייבים ויתרות חובה</u> - ליום 30 ביוני 2024 הסתכם הסעיף לסך של כ- 134 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 118 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. עיקר העלייה נובעת ממקדמות לרכישות קרקעות ברונסון וכן ממקדמה על חשבון רכישת מקרקעין בהרצליה וכן מעלייה ביתרת הרכיב ההוני בגין ה-SAFE כנגד גידול בהתחייבויות השוטפות בסכום זהה. היתרה מורכבת בעיקר ממקדמות לרכישות קרקעות ברונסון, מיתרות מע"מ לקבל בישראל ובפולין, מכספי רוכשים המוחזקים בנאמנות ברונסון. <u>מלאי קרקעות לבנייה דירות למכירה ודירות שבנייתן הסתיימה</u> - ליום 30 ביוני 2024 הסתכם הסעיף לסך של כ- 695 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 716 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, הנובע מקצב מסירות גבוה בתקופה והפחתת המלאי בהתאמה, במקביל להכרה בהכנסה. | 1,228 | 901 | 1,033 | נכסים שוטפים |

| הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים | יתרה ליום (במיליוני ש"ח) | | | סעיף |
|---|--------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| | 31 בדצמבר 2023 | 30 ביוני 2023 | 30 ביוני 2024 | |
| מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות - כספי תמורת אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, אשר ליום 31 בדצמבר 2023 הוחזקו בנאמנות, שוחררו בתקופת הדוח עם השלמת רישום השעבודים. ליום 30 ביוני 2024 היתרה מייצגת את כרית הריבית שנותרה בחשבון הנאמנות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. | | | | |
| עיקר העלייה ברבעון השני של שנת 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023 נובעת מהשלמת רכישת הזכויות בפרויקט פינני בינוי/פינני פינני בראשון לציון. | 341 | 320 | 491 | נכסים לא שוטפים |
| | 1,569 | 1,221 | 1,524 | סה"כ נכסים |
| ליום 30 ביוני 2024, מתוך סך ההתחייבויות השוטפות, סך של כ-171 מיליון ש"ח הינו בגין התחייבויות כספיות נושאות ריבית (לעומת סך של כ-176 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). עיקר הירידה נובעת בעיקר מפירעון הלוואות בעלים גב לגב עם פדיון אגרות חוב (סדרה י') של קבוצת לוזון ומירידה בזכאים אחרים. מנגד קיימת עלייה באשראי לזמן קצר, מיון הלוואה מהתחייבות לא שוטפת לחלויות שוטפת. | 543 | 417 | 533 | התחייבויות שוטפות |
| היתרה מורכבת בעיקר מאגרות החוב של החברה ושל רונסון. | 451 | 270 | 375 | התחייבויות לא שוטפות |
| | 575 | 534 | 616 | סה"כ הון |
| | 1,569 | 1,221 | 1,524 | סה"כ התחייבויות והון |

היחס השוטף ליום 30 ביוני 2024 הינו 1.9 ולעומת יחס שוטף של 2.3 ליום 31 בדצמבר 2023.

ב. תוצאות הפעילות

(1) תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים (במיליוני ש"ח):

| 1-12/2023 | 4-6/2023 | 4-6/2024 | 1-6/2023 | 1-6/2024 | |
|------------|------------|-----------|------------|-----------|--|
| 353 | 135 | 108 | 153 | 218 | הכנסות ממכירת דירות |
| (231) | (93) | (76) | (106) | (142) | עלות מכירת דירות |
| 122 | 42 | 32 | 47 | 76 | רווח גולמי |
| 7 | (1) | - | (1) | - | שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| (5) | (1) | (2) | (3) | (3) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (24) | (6) | (8) | (11) | (16) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (1) | * | * | (1) | * | חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 93 | 93 | - | 93 | - | רווח מעלייה לשליטה |
| (6) | (4) | 3 | (3) | 2 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 186 | 123 | 25 | 121 | 59 | רווח (הפסד) תפעולי אחרי הוצאות אחרות |
| 9 | 3 | 1 | 8 | 4 | הכנסות מימון |
| (19) | (7) | (9) | (11) | (21) | הוצאות מימון |
| 176 | 119 | 17 | 118 | 42 | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| (19) | (6) | (5) | (7) | (9) | מיסים על ההכנסה |
| 157 | 113 | 12 | 111 | 33 | רווח נקי מיוחס ל: |
| 157 | 113 | 12 | 111 | 33 | בעלי מניות של החברה |
| - | - | * | - | * | זכויות מיעוט, נטו |
| | | | | | |
| 157 | 113 | 12 | 111 | 33 | רווח נקי לתקופה |
| 53 | 33 | 6 | 46 | 8 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| 210 | 146 | 18 | 157 | 41 | סה"כ רווח כולל |
| | | | | | סה"כ רווח כולל מיוחס ל: |
| 210 | 146 | 18 | 157 | 41 | בעלי מניות של החברה |
| - | - | * | - | * | זכויות מיעוט, נטו |

(*) סכום הנמוך מ-500 אלפי ש"ח.

(2) תוצאותיה הכספיות של רונסון לרבעון השני של שנת 2024

בתקופת הדוח רשמה רונסון רווח גולמי בסך של כ- 81 מיליון זלוטי (כ- 77 מיליון ש"ח בתוספת PPA) המהווה שיעור רווח גולמי של כ- 34%, לעומת רווח גולמי בסך של כ- 56 מיליון זלוטי (כ- 45 מיליון ש"ח בתוספת PPA), המהווה שיעור רווח גולמי של כ- 32%, בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מסרה רונסון 381 יחידות דיור לעומת 385 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד ו- 796 יחידות דיור בשנת 2023 כולה. מספר יחידות הדיור שרונסון מכרה בתקופת הדוח הסתכם לסך של 258 יחידות דיור, לעומת סך של 494 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד ו- 1,006 יחידות דיור בשנת 2023 כולה. עיקר הגידול בשיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד מיוחס למסירות בתקופה של יחידות דיור בפרויקטים בעלי שיעור רווחיות גבוה יותר, שנובע מעליית מחירי הדירות ומהעובדה שלרונסון התקשרויות בהסכמים פאושלים עם קבלני ביצוע שבהם לא הועלו המחירים חרף עליות המחירים בשוק בפולין (שיעור רווחיות ממוצע של כ- 34.4% בתקופת הדוח לעומת כ- 35% בשנת 2023).

הרווח התפעולי של רונסון בתקופה הסתכם בסך של כ- 64 מיליון זלוטי (כ- 60 מיליון ש"ח), לעומת רווח תפעולי בסך של כ- 34.5 מיליון זלוטי (כ- 29 מיליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהגידול ברווח הגולמי. לעניין השפעות העלייה בעלויות הבניה ברונסון על הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים שלה, ראה סעיף 19 לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי.

בתקופת הדוח רשמה רונסון רווח נקי בסך של כ- 50.5 מיליון זלוטי (כ- 47 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי של כ- 26.5 מיליון זלוטי (כ- 22 מיליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף לרישום הרווח הנקי האמור, רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות בגין מימוש עודפי עלות מיוחסים, בהתאם לעבודת ייחוס עודף עלות הרכישה (PPA) שבוצעה עם העלייה לשליטה ברונסון בחודש דצמבר 2016, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. חלק החברה בגין רווחי רונסון, בתוספת מימוש עודפי עלות כאמור, הסתכם לסך של כ- 48 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווח בסך של כ- 20 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכ- 72 מיליון ש"ח בשנת 2023 כולה.

ההון העצמי של רונסון ליום 30 ביוני 2024 הסתכם בסך של כ- 585 מיליון זלוטי (כ- 546 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ- 534 מיליון זלוטי (כ- 490 מיליון ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול מיוחס לרווח של רונסון בתקופת הדוח.

מטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון הינו הזלוטי הפולני. בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי ישנה השפעה על ההשקעה של החברה ברונסון ובהתאמה השפעה על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. לפרטים בדבר שערי החליפין בין הזלוטי לבין השקל בתקופות הדוח, ראה באור 2 לדוחות הכספיים. בתקופת הדוח רשמה החברה בדוחות הכספיים המאוחדים שלה רווחים מהפרשי שער בין השקל לזלוטי בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח לעומת רווחים מהפרשי שער בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 53 מיליון ש"ח בשנת 2023.

(3) הכנסות ורווח גולמי - החברה (מאוחד)

ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ- 218 מיליון ש"ח ממכירת דירות, לעומת סך הכנסות בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 353 מיליון ש"ח בשנת 2023. העלייה בהכנסות נובעת מגידול בשווי יחידות הדיור שנמסרו ברונסון בתקופת הדוח. כמו כן מחיר ממוצע לדירה שמסרה רונסון עלה מ- 460 אלפי זלוטי אשתקד ל- 620 אלפי זלוטי בתקופת הדוח.

הרווח הגולמי בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 76 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 122 מיליון ש"ח בשנת 2023. העלייה בסך הרווח הגולמי מגידול בשווי יחידות הדיור שנמסרו ברונסון כמפורט לעיל. שיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח הינו כ- 35%, לעומת שיעור רווח גולמי של כ- 30% בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 35% בשנת 2023.

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסך של כ- 24 מיליון ש"ח בשנת 2023. העלייה נובעת מעיקר ממענקים למנהלים לאור שיפור תוצאות רונסון בשנים האחרונות, וכן מעליית שכר מתחייבת לעובדים לאור עליית שיעור האינפלציה בפולין בשנתיים האחרונות.

ד. הכנסות והוצאות אחרות, נטו

הכנסות אחרות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 2 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, והכנסות אחרות, נטו בסך של כ- 87 מיליון ש"ח בשנת 2023, כאשר בשנת 2023 נרשם רווח מעלייה לשליטה בחברת נווה סביון בסך של כ- 93 מיליון ש"ח.

ה. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו, של החברה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון ש"ח לעומת כ- 3 מיליון ש"ח הוצאות מימון, נטו בתקופה המקבילה אשתקד, ולעומת סך של כ- 10 מיליון ש"ח הוצאות מימון, נטו בשנת 2023. הוצאות המימון נובעות בעיקר מהוצאות ריבית בגין אגרות החוב בתקופות הרלוונטיות, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד הכירה רונסון הכנסות מימון משערך עסקאות ה-SAFE אשר למועד הדוח הומחו לקבוצת לוזון, וכן סך האשראי של החברה במאוחד היה קטן יותר.

(4) נזילות

א. להלן תזרים מזומנים של החברה (במאוחד) לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח):

| הסברי הדירקטוריון | ליום 31.12.2023 | ליום 30.6.2024 | סעיף |
|---|--------------------|-------------------|---|
| עיקר תזרים המזומנים שנבע מהפעילות השוטפת נבע מהוצאות פיתוח וקידום של הקרקעות וירידה במקדמות מלקוחות כתוצאה ממסירות רבות ומנגד האטת המכירות. | 148,269 | (109,748) | מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| תזרים נטו ששימש לפעילות השקעה נבע בעיקר מהפקדת כספים בפקדונות וחשבונות ליווי. | (63,777) | (51,506) | מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| תזרים נטו ששימש לפעילות מימון נבע בעיקר החזר הלוואת בעלים לחברה באם ופרעון אג"ח בניכוי הנפקת אג"ח שביצעו רונסון והחברה. | 51,417 | 121,856 | מזומנים, נטו שנבעו מפעילות מימון |

ב. תזרים מזומנים חזוי:

למועד הדוח, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה הון חוזר חיובי והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים, אולם תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שאיננו מתמשך. לפי הדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שאיננו מתמשך והון חוזר שלילי והון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים.

על אף האמור, ליום 30 ביוני 2024 לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)(14)(א) לתקנות הדיווח, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה אישר כי אין באמור כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה. בהתאם, לא נכלל בדוח דירקטוריון זה דוח תזרים חזוי.

החלטתו של הדירקטוריון כאמור התבססה, בין היתר, על בחינת תחזית התזרים של החברה לתקופה של שנתיים ממועד הדוח, המבוססת, בין היתר, על הנושאים שלהלן:

- קבלת דיבידנדים ודמי ניהול מחברות מוחזקות אשר לחברה שליטה בהן. לעניין חלוקת דיבידנד מרונסון, אשר אושרה באוגוסט 2024, ראה באור 6.ז. לדוחות הכספיים.
- תוכניותיה של החברה להתקשר בהסכמים נוספים למימון ו/או ליווי ו/או אשראי מתאגידים בנקאיים, לרבות על בסיס שעבוד קרקעות בפרויקטים רלוונטיים, לפי העניין. לעניין התקשרות בהסכם מימון לרכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה, לאחר תאריך המאזן, ראה באור 6.ה. לדוחות הכספיים.
- הלוואות מהחברה האם, אשר למועד אישור הדוח כבר התקבלו.
- הנפקת ניירות ערך נוספים על-ידי החברה ובפרט הרחבת אגרות חוב (סדרה א') עד למגבלת הסדרה.
- התקשרויותיה הקיימות של החברה בתקופת התזרים.

תחזית התזרים של החברה שנבחנה על-ידי הדירקטוריון כאמור לעיל, וכן ההערכות וההנחות שבבסיסה, כוללים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססים על התקשרויותיה הקיימות והמתוכננות של החברה; התחייבויותיה הקיימות והעתידיות של החברה, ככל שתהיינה וכפוף לתנאיהן, כלפי גורמים מממנים (לרבות מחזיקי אגרות חוב ותאגידים בנקאיים) וצדדים שלישיים; תכנון הפעילות של החברה; הערכות בדבר תוצאות פעילות; חלוקת דיבידנדים ותשלומי דמי ניהול מחברות מוחזקות בשליטה; ועל הערכותיה והנחותיה של החברה והנתונים שבידה נכון

למועד אישור הדוח בדבר התקשרויות בעסקאות והסכמי מימון ו/או ליווי, ובדבר גיוסים במסגרת הנפקות אגרות חוב ו/או הון, תשלומי דמי ניהול והערכות לגבי תשלומי דיבידנדים לחברה האם, לרבות לוחות זמנים לביצועם ותנאים להשלמתם. ההערכות וההנחות האמורות, כולן או חלקן, עלולות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהצפוי כתוצאה מגורמים חיצוניים, שאין לחברה יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, לרבות, הליכים משפטיים שינקטו נגד החברה ו/או נגד חברות מוחזקות, לרבות על-ידי נושים ו/או צדדים שלישיים, שינויים והתפתחויות בסביבה הכלכלית ובשווקים בהם פועלת החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, הרעה במצבן העסקי, התזרימי או הכספי של החברה ו/או חברות מוחזקות שלה, שינויים לא צפויים בדיבידנדים או בתשלום דמי ניהול מחברות מוחזקות, שינויים שינבעו מיישום בפועל של עסקאות בהן התקשרה החברה, וכן מהתממשות איזה מבין גורמי הסיכון המאפיינים את פעילותה של החברה, כמתואר בסעיפים 6.17, 7.21 ו- 18 לחלק א' לדוח התקופתי.

(5) מקורות מימון

להלן פרטים בדבר אשראי כספי של החברה (סולו) (במיליוני ש"ח):

| 31 בדצמבר 2023 | | 30 ביוני 2024 | | סמוך למועד אישור הדוח (1) | | מקור |
|----------------|--------|---------------|--------|---------------------------|--------|-------------------------------------|
| ניצול | מסגרות | ניצול | מסגרות | ניצול | מסגרות | |
| 206 | -- | 206 | 206 | 206 | 206 | חוץ בנקאי - אגרות חוב (סדרה א') (2) |
| 93 | -- | 26 | 35 | 28 | 35 | חברה אם - כספי (3) |
| 299 | -- | 230 | 23 | 230 | 23 | סה"כ (כולל אגרות חוב) |

(1) הנתונים המוצגים לעיל סמוך למועד אישור הדוח הינם מעודכנים ליום 14 באוגוסט 2024.

(2) בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה לראשונה לציבור של אגרות חוב שלה (סדרה א').

(3) לפרטים אודות ההלוואה ראה באור 13.ג.27 (לדוחות הכספיים השנתיים). לעניין אישור מסגרת אשראי בסך של 10 מיליון ש"ח מבעלת השליטה על-ידי דירקטוריון החברה במאי 2024, ראה באור 4.ח. לדוחות הכספיים.

לעניין התקשרות חברת הנכסים בתקופת הדוח בהסכם מימון מול תאגיד חוץ בנקאי, שהומחה אליה מקבוצת לוזון במסגרת עסקת שינוי המבנה, ראה באור 4.יג. לדוחות הכספיים. יובהר כי המימון האמור אינו כלול בטבלה לעיל.

שיעור הוצאות המימון המשוקלל (ריבית), סולו, הסתכם בתקופת הדוח לכ- 1.11.25%.

למועד אישור הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר על ידי אגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה בבורסה, הלוואות מתאגידים מממנים ומהתחייבויות לחברת האם.

נכון ליום 30 ביוני 2024 ההון החוזר של החברה הינו כ- 500 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 483 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכ- 685 מיליון ש"ח לשנת 2023.

(א) אגרות חוב של החברה

להלן נתונים אודות מועדי פירעון התחייבויות החברה לאגרות חוב שהינן בתוקף ביום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח):

| ערך התחייבותי | ליום 30 ביוני 2024 | | | | | |
|---------------|--------------------|------------|--------|--------|------|------|
| | סה"כ | 2028 ואילך | 2027 | 2026 | 2025 | 2024 |
| 206,289 | 202,155 | 121,293 | 40,431 | 40,431 | -- | -- |

אגרות החוב (סדרה א') של החברה מובטחות בשעבוד על החזקותיה וזכויותיה של החברה ברונסון. לפרטים נוספים, לרבות לעניין מגבלות ותנאים בקשר עם השעבוד כאמור, ראה סעיף 6 שטר נאמנות (סדרה א')² ("שטר הנאמנות"), וכן באור 6.ד.14 (לדוחות הכספיים השנתיים). ליום 30 ביוני 2024, ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור בספרי החברה הינו בסך של כ- 536 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, השעבוד האמור הינו תקף על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

¹ השיעור האמור כולל תשלום עמלת פירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') של קבוצת לוזון, אשר החברה נשאה בו בהתאם להתחייבותה כלפי קבוצת לוזון.

² פורסם על-ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (אסמכתא מס' 144141-01-2023).

בהתאם להתחייבות החברה במסגרת תשקיף הנפקת אגרות החוב האמורות¹, מצרפת החברה לדוח דירקטוריון זה את הדוחות הכספיים של רונסון ליום 30 ביוני 2024, על דרך ההפניה (ראה סעיף 6.א. לעיל).

ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד ליום 30 ביוני 2024, לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות. לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים שבוצעו בתקופת הדוח ראה באור 27 לדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 8 לשטר הנאמנות של הסדרה האמורה, ראה להלן.

(ב) אמות מידה פיננסיות - החברה וחברות מאוחדות

ליום 30 ביוני 2024 ובסמוך למועד אישור הדוח, החברה, רונסון² וחברת נכסים, עומדות בהתחייבויותיהן וביחסים הפיננסיים הקבועים בתנאי אגרות החוב שלהן ו/או בהתחייבויותיהן כלפי מוסדות פיננסיים, לפי העניין, כמתואר בטבלה שלהלן.

לפרטים בדבר התחייבות רונסון לעמוד באמות המידה הפיננסיות במסגרת אגרות החוב (סדרות X, W ו-P2023A) שהנפיקה, ראה סעיף 6.ג. לעיל.

להלן נתונים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות מהותיות לגביהן התחייבו החברה וחברת הנכסים (ראה הערות בתחתית הטבלה להלן):

| 30 ביוני 2024 (במיליוני ש"ח/זלוטי) | | | תיאור אמת המידה הפיננסית | נותן האשראי | מקבלת האשראי |
|---------------------------------------|------------|----------------------|---|------------------------|-----------------------------|
| 332 | | | ההון העצמי ⁽¹⁾ של חברת הנכסים (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בצירוף הלוואות בעלים נחותה מבעל שליטה) לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח. | אשראי חוץ בנקאי | חברת הנכסים ³ |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | יחס הון עצמי ⁽¹⁾ של חברת הנכסים (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה, בצירוף הלוואות בעלים מבעל שליטה) למאזן של חברת הנכסים לא יפחת משיעור של 25%. | | |
| 57.3% | 580 | 332 | | | |
| תוצאה | CAP נטו | חוב פיננסי נטו | יחס חוב פיננסי נטו ⁽²⁾ ל-CAP נטו ⁽³⁾ , של חברת הנכסים, לא יעלה על שיעור של 70%. | | |
| 12.6% | 395 | 50 | | | |
| 642 | | | ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 250 מיליון ש"ח (סכום זה לא יוצמד למדד). לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') - הרף בסעיף זה נקבע לסך של 260 מיליון ש"ח. | אגרות חוב (סדרה א') | החברה |
| 585 | | | ההון העצמי של רונסון לא יפחת מסך של 220 מיליון זלוטי. | | |
| תוצאה | CAP נטו | חוב פיננסי נטו | יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו, של החברה, לא יעלה על שיעור של 70%. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 67%. | | |
| 30.4% | 886 | 270 | | | |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | יחס הון עצמי למאזן של החברה לא יפחת משיעור של 25%. לעניין התאמת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה א') - הרף בסעיף זה נקבע לשיעור של 27%. | | |
| 40% | 1,524 | 616 | | | |
| תוצאה | מאזן | הון עצמי | יחס הון עצמי למאזן של רונסון לא יפחת משיעור של 20%. | | |
| 49.7% | 1.117 | 585 | | | |

¹ תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 29 בנובמבר 2023, נושא תאריך 30 בנובמבר 2023, תיקון לו מיום 25 בדצמבר 2023 והודעה משלימה ותיקונים לה מיום 28 בדצמבר 2023.

² למועד הדוח, חברות המוחזקות על ידי רונסון, עומדות באמות המידה הפיננסיות להן הם התחייבו במסגרת הסכמי הלוואות לא מהותיות.

³ בנוסף להתניות הפיננסיות האמורות, חבה קבוצת לוזון כלפי המממן בהתניות פיננסיות נוספות. קבוצת לוזון אישרה לחברה כי סמוך למועד אישור הדוח היא עומדת בהתניות הפיננסיות החלות עליה לפי ההסכם האמור.

הערות לטבלה:

(1) "הון עצמי" משמעו הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הרלוונטית (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (אשר נחותות לחוב למחזיקי אגרות החוב) ושטרי הון.

(2) "חוב פיננסי נטו" משמעו, חוב לזמן קצר, בתוספת חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, בתוספת חוב לזמן ארוך (לא כולל הלוואות בעלים) כפי שהסעיפים מופיעים בדוחות הכספיים של החברה הרלוונטית, לרבות חלקה בחוב הפיננסי נטו של חברות כלולות, והכל כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים אחרים ומחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן בניכוי יתרת מזומנים, שווי מזומנים ויתרת השקעות לזמן קצר (באשראי חוץ בנקאי - ההתייחסות לנכסים שאינם משועבדים לצדדים שלישיים), פיקדונות (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), קרנות כספיות ובטוחות סחירות ונכסים פיננסיים נזילים לרבות ניירות ערך סחירים.

(3) "CAP נטו" משמעו, חוב פיננסי נטו (כהגדרתו בהערה (2) לעיל) בתוספת הון עצמי (כהגדרתו בהערה (1) לעיל) כולל זכויות מיעוט ושטרי הון.

(4) "מאזן" משמעו מאזן החברה הרלוונטית כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

(6) מאזני הצמדה - ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

(7) מבחני רגישות - למידע בדבר ניתוחי רגישות ראה באור 21.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

עמוס לוזון, יו"ר הדירקטוריון

בעז חיים, מנכ"ל ודירקטור

תאריך: 19 באוגוסט, 2024

נספח א'

מאזן הצמדה ליום 30 ביוני 2024 :

| סך הכל | שקלי | | מט"ח | | | פריט לא כספי | ניירות ערך |
|------------------|---------------|---------------------------|-------------------|------------|----------|--------------|---|
| | לא צמוד | צמוד מדד/ מדד תשומות בניה | אחר (בעיקר זלוטי) | אירו | דולר | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | |
| | | | | | | | נכסים שוטפים |
| 141,577 | 425 | - | 140,990 | 158 | 4 | - | מזומנים ושווי מזומנים |
| 53,447 | - | - | 53,447 | - | - | - | השקעות לזמן קצר |
| 133,858 | 23,070 | - | 52,376 | - | - | 58,412 | חייבים ויתרות חובה |
| 8,641 | 8,641 | - | - | - | - | - | מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות |
| 351,662 | - | - | - | - | - | 351,662 | מלאי קרקעות לבנייה |
| 307,456 | - | - | - | - | - | 307,456 | מלאי דירות למכירה |
| 35,999 | - | - | - | - | - | 35,999 | מלאי דירות שבניתן הסתיימה |
| 1,032,640 | 32,136 | - | 246,813 | 158 | 4 | - | סה"כ נכסים שוטפים |
| | | | | | | | נכסים לא שוטפים |
| 23,014 | - | - | - | - | - | - | מלאי קרקעות לבניה |
| 351,336 | - | - | - | - | - | - | זכויות בפרויקט התחדשות עירונית |
| 860 | 860 | - | - | - | - | - | יתרות חייבים לזמן ארוך |
| 605 | - | - | - | - | - | - | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 98,347 | - | - | - | - | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 7,684 | - | - | - | - | - | - | רכוש קבוע, נטו |
| 357 | - | - | - | - | - | - | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים |
| 9,018 | - | - | - | - | - | - | מסים נדחים |
| 491,221 | 860 | - | - | - | - | - | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 1,523,861 | 32,996 | - | 246,813 | 158 | 4 | - | סה"כ נכסים |

| סך הכל | שקלי | | מט"ח | | | ניירות ערך | פריט לא כספי | |
|-----------------|------------------|------------------------|-------------------|------------|----------|------------|------------------|--|
| | לא צמוד | צמוד מדד / משומות בניה | אחר (בעיקר זלוטי) | אירו | דולר | | | |
| אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 52,668 | 50,000 | - | 2,668 | - | - | - | - | התחייבויות שוטפות |
| 92,600 | - | - | 92,600 | - | - | - | - | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות |
| 26,147 | 26,147 | - | - | - | - | - | - | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב |
| 73,397 | 3,049 | - | 70,348 | - | - | - | - | הלוואות בעלים וחלויות שוטפת בגין הלוואות בעלים |
| 58,334 | 33,831 | - | 24,503 | - | - | - | - | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 32,934 | - | - | 32,934 | - | - | - | - | זכאים ויתרות זכות |
| 196,582 | - | - | 196,582 | - | - | - | - | התחייבות בגין חכירות- חלות שוטפת |
| 532,662 | 113,027 | - | 419,635 | - | - | - | - | מקדמות מרוכשי דירות |
| | | | | | | | | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| - | - | - | - | - | - | - | - | התחייבויות לזמן ארוך |
| 312,575 | 202,155 | - | 110,420 | - | - | - | - | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 39,583 | 39,583 | - | - | - | - | - | - | אגרות חוב |
| 670 | - | - | 670 | - | - | - | - | התחייבות לבעל מניות המיעוט באור יהודה |
| 22,250 | - | - | - | - | - | - | 22,250 | התחייבות בגין חכירה בניכוי חלויות שוטפות |
| 375,078 | 241,738 | - | 111,090 | - | - | - | 22,250 | מסים נדחים |
| | | | | | | | | סה"כ התחייבויות לזמן ארוך |
| 907,740 | 354,765 | - | 530,725 | - | - | - | 22,250 | סה"כ התחייבויות |
| 616,121 | (321,769) | - | (283,912) | 158 | 4 | - | 1,221,640 | סה"כ נכסים בניכוי סה"כ התחייבויות |



LUZON
RONSON

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2024

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2024

תוכן העניינים

| עמוד | |
|--------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר |
| | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח): |
| 3-4 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 5 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח וההפסד |
| 6 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל |
| 7-11 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 12-14 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 15- 28 | באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים |



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של Luzon Ronson N.V

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של Luzon Ronson N.V וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 בפיסקה 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 ומיידים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2024

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2024

| ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 30 ביוני | |
|---------------------------|---------------|------|
| | 2023 | 2024 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |

נכסים

נכסים שוטפים:

| | | | |
|------------------|----------------|------------------|--|
| 178,893 | 81,152 | 141,577 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 8,600 | 12,933 | 53,447 | השקעות לזמן קצר |
| 118,376 | 107,835 | 133,858 | חייבים ויתרות חובה |
| 206,289 | - | 8,641 | מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות |
| 135 | 126 | - | הלוואות לחברות מוחזקות |
| 355,206 | 319,930 | 351,662 | מלאי קרקעות לבניה |
| 261,775 | 247,429 | 307,456 | מלאי דירות למכירה |
| 98,734 | 131,158 | 35,999 | מלאי דירות שבנייתן הסתיימה |
| <u>1,228,008</u> | <u>900,563</u> | <u>1,032,640</u> | סך נכסים שוטפים |

נכסים לא שוטפים:

| | | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| 22,332 | 21,720 | 23,014 | מלאי קרקעות לבניה |
| 203,609 | 203,110 | 351,336 | זכויות בפרויקט התחדשות עירונית |
| 860 | 360 | 860 | יתרות חייבים לזמן ארוך |
| 489 | 481 | 605 | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 97,030 | 77,327 | 98,347 | נדל"ן להשקעה |
| 7,742 | 7,206 | 7,684 | רכוש קבוע, נטו |
| 431 | 518 | 357 | נכסים בלתי מוחשיים |
| 8,169 | 9,651 | 9,018 | מסים נדחים |
| <u>340,662</u> | <u>320,373</u> | <u>491,221</u> | סך נכסים לא שוטפים |
| <u><u>1,568,670</u></u> | <u><u>1,220,936</u></u> | <u><u>1,523,861</u></u> | סך נכסים |

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 19 באוגוסט, 2024

| | | |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| אסף כהן | בעז חיים | עמוס לוזון |
| סמנכ"ל כספים ודירקטור | מנכ"ל ודירקטור | יו"ר דירקטוריון |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2024

| ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 30 ביוני | |
|---------------------------|---------------|-----------|
| | 2023 | 2024 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | |
| 8,106 | 1,314 | 52,668 |
| 91,802 | 90,359 | 92,600 |
| 76,132 | 18,562 | 26,147 |
| 74,843 | 96,042 | 73,397 |
| 43,822 | 19,213 | 58,334 |
| 33,119 | 27,745 | 32,934 |
| 215,333 | 164,113 | 196,582 |
| 543,157 | 417,348 | 532,662 |
| 50,000 | 50,000 | - |
| 33,425 | 24,368 | 22,250 |
| 310,881 | 89,153 | 312,575 |
| 17,949 | 67,956 | - |
| 662 | 599 | 670 |
| 37,849 | 37,824 | 39,583 |
| 450,766 | 269,900 | 375,078 |
| 993,923 | 687,248 | 907,740 |
| 180 | 45 | 180 |
| 159,252 | 171,327 | 159,902 |
| 392,626 | 347,290 | 425,938 |
| 9,795 | 2,187 | 17,250 |
| 561,853 | 520,849 | 603,270 |
| 12,894 | 12,839 | 12,851 |
| 574,747 | 533,688 | 616,121 |
| 1,568,670 | 1,220,936 | 1,523,861 |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 הלוואות בעלים וחלויות שוטפת בגין הלוואת בעלים
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירות - חלות שוטפת
 מקדמות מרוכשי דירות
סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות ממוסדות פיננסיים
 מסים נדחים
 אגרות חוב
 הלוואות בעלים
 התחייבות בגין חכירות בניכוי חלויות שוטפות
 הלוואה מבעל מניות מיעוט בחברה מוחזקת
סך התחייבויות לא שוטפות
סך התחייבויות

הון המיוחס לבעלי המניות:

הון מניות
 קרנות הון
 יתרת רווח
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סך התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח והפסד

לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|--|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 352,904 | 135,197 | 107,931 | 152,756 | 218,539 | הכנסות - הכנסות ממכירת דירות |
| 231,067 | 93,164 | 76,331 | 106,331 | 142,425 | עלות ההכנסות - עלות מכירת דירות |
| 121,837 | 42,033 | 31,600 | 46,425 | 76,114 | רווח גולמי |
| 7,332 | (1,158) | - | (1,158) | - | שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה |
| (5,057) | (1,512) | (1,792) | (2,601) | (3,417) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (24,258) | (6,403) | (8,256) | (11,405) | (16,173) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 93,285 | 93,285 | - | 93,285 | - | רווח מעלייה לשליטה |
| (6,139) | (3,570) | 2,892 | (3,310) | 2,161 | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| (609) | (33) | (15) | (564) | 9 | חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 186,391 | 122,642 | 24,429 | 120,672 | 58,694 | רווח תפעולי |
| 8,581 | 3,388 | 1,744 | 8,226 | 4,187 | הכנסות מימון |
| (19,053) | (7,652) | (9,432) | (10,754) | (20,562) | הוצאות מימון |
| (10,472) | (4,264) | (7,688) | (2,528) | (16,375) | הוצאות מימון, נטו |
| 175,919 | 118,378 | 16,741 | 118,144 | 42,319 | רווח לפני מיסים על הכנסה |
| (19,327) | (5,541) | (4,686) | (6,888) | (9,050) | מיסים על הכנסה |
| 156,592 | 112,837 | 12,055 | 111,256 | 33,269 | רווח לתקופה |
| 156,592 | 112,837 | 12,076 | 111,256 | 33,312 | רווח (הפסד) מיוחס ל: |
| - | - | (21) | - | (43) | בעלי מניות החברה |
| 156,592 | 112,837 | 12,055 | 111,256 | 33,269 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | | סך הכל |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|---|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 156,592 | 112,837 | 12,055 | 111,256 | 33,269 | רווח לתקופה |
| | | | | | רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): |
| | | | | | סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים - התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ רווח כולל אחר לתקופה סה"כ רווח כולל |
| 53,387 | 32,712 | 5,899 | 45,779 | 7,455 | |
| 53,387 | 32,712 | 5,899 | 45,779 | 7,455 | |
| 209,979 | 145,549 | 17,954 | 157,035 | 40,724 | |
| 209,979 | 145,549 | 17,975 | 157,035 | 40,767 | סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: |
| - | - | (21) | - | (43) | בעלי מניות החברה |
| 209,979 | 145,549 | 17,954 | 157,035 | 40,724 | זכויות שאינן מקנות שליטה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

1 - (המשך)

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח | יתרת רווח | קרנות הון | הון מניות | |
|----------------|-----------------------------|----------------|--|----------------|----------------|--------------|--|
| 574,747 | 12,894 | 561,853 | 9,795 | 392,626 | 159,252 | 180 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) - רווח לתקופה |
| 33,269 | (43) | 33,312 | - | 33,312 | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| 7,455 | - | 7,455 | 7,455 | - | - | - | |
| 40,724 | (43) | 40,767 | 7,455 | 33,312 | - | - | |
| 650 | - | 650 | - | - | 650 | - | תשלום מבוסס מניות יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |
| 616,121 | 12,851 | 603,270 | 17,250 | 425,938 | 159,902 | 180 | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

(המשך) – 2

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח | יתרת רווח | קרנות הון | הון מניות | |
|----------------|-----------------------------|----------------|--|----------------|----------------|--------------|---|
| 333,517 | - | 333,517 | (43,592) | 236,034 | 141,030 | 45 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר) תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 |
| 111,256 | - | 111,256 | - | 111,256 | - | - | (בלתי מבוקר) - רווח לתקופה |
| 45,779 | - | 45,779 | 45,779 | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח כולל |
| 157,035 | - | 157,035 | 45,779 | 111,256 | - | - | |
| 620 | - | 620 | - | - | 620 | - | תשלום מבוסס מניות |
| 29,677 | - | 29,677 | - | - | 29,677 | - | השקעות בעלים |
| 12,839 | 12,839 | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה לאור עלייה לשליטה בחברה מוחזקת |
| 533,688 | 12,839 | 520,849 | 2,187 | 347,290 | 171,327 | 45 | יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

(המשך) - 3

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח | יתרת רווח | קרנות הון | הון מניות | |
|----------------|-----------------------------|----------------|--|----------------|----------------|--------------|--|
| 597,829 | 12,872 | 584,957 | 11,351 | 413,862 | 159,564 | 180 | יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר) |
| 12,055 | (21) | 12,076 | - | 12,076 | - | - | תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) - רווח לתקופה |
| 5,899 | - | 5,899 | 5,899 | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| 17,954 | (21) | 17,975 | 5,899 | 12,076 | - | - | |
| 338 | - | 338 | - | - | 338 | - | תשלום מבוסס מניות |
| 616,121 | 12,851 | 603,270 | 17,250 | 425,938 | 159,902 | 180 | יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

4 - (המשך)

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח | יתרת רווח | קרנות הון | הון מניות | |
|----------------|-----------------------------|----------------|--|----------------|----------------|--------------|--|
| 347,672 | - | 347,672 | (30,525) | 234,453 | 143,699 | 45 | יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) - רווח לתקופה |
| 112,837 | - | 112,837 | - | 112,837 | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ סה"כ רווח כולל |
| 32,712 | - | 32,712 | 32,712 | - | - | - | |
| 145,549 | - | 145,549 | 32,712 | 112,837 | | | |
| 334 | - | 334 | - | - | 334 | - | תשלום מבוסס מניות |
| 27,294 | - | 27,294 | - | - | 27,294 | - | השקעות בעלים |
| 12,839 | 12,839 | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה לאור עלייה לשליטה בחברה מוחזקת |
| 533,688 | 12,839 | 520,849 | 2,187 | 347,290 | 171,327 | 45 | יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים אלפי ש"ח מבוקר | יתרת רווח | קרנות הון | הון מניות | |
|----------------|-----------------------------|----------------|---|----------------|----------------|--------------|---|
| 333,517 | - | 333,517 | (43,592) | 236,034 | 141,030 | 45 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 |
| 156,592 | - | 156,592 | - | 156,592 | - | - | רווח נקי לשנה |
| 53,387 | - | 53,387 | 53,387 | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| 209,979 | - | 209,979 | 53,387 | 156,592 | - | - | סה"כ רווח כולל לשנה |
| 1,344 | - | 1,344 | - | - | 1,344 | - | תשלום מבוסס מניות |
| 17,013 | - | 17,013 | - | - | 17,013 | - | השקעות בעלים |
| - | - | - | - | - | (135) | 135 | הנפקת מניות |
| 12,894 | 12,894 | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה לאור עליה לשליטה בחברה מוחזקת |
| 574,747 | 12,894 | 561,853 | 9,795 | 392,626 | 159,252 | 180 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | |
|--|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|-----------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| 156,592 | 112,837 | 12,055 | 111,256 | 33,269 |
| 666 | 205 | 186 | 413 | 352 |
| (7,332) | 1,158 | - | 1,158 | - |
| 609 | 932 | 15 | 1,463 | (9) |
| 10,472 | 4,264 | 7,688 | 2,528 | 16,375 |
| 19,327 | 5,541 | 4,686 | 6,888 | 9,050 |
| - | - | (69) | - | (69) |
| (93,285) | (93,285) | - | (93,285) | - |
| 1,344 | 334 | 338 | 620 | 650 |
| (68,199) | (80,851) | 12,844 | (80,215) | 26,349 |
| 6,500 | (4,874) | 15,401 | 11,006 | (12,175) |
| (23,586) | 31,710 | 22,749 | (25,817) | 32,954 |
| - | - | (22,393) | - | (148,119) |
| 9,348 | 26,932 | (412) | 29,772 | (2,676) |
| 16,789 | (2,253) | (9,537) | 2,195 | 10,517 |
| 84,815 | (7,657) | (33,457) | 35,955 | (20,583) |
| 93,866 | 43,858 | (27,649) | 53,111 | (140,082) |
| (28,912) | (7,989) | (6,980) | (13,268) | (17,753) |
| 3,334 | 435 | 1,137 | 638 | 2,945 |
| (8,412) | (3,117) | (8,777) | (4,504) | (14,476) |
| (33,990) | (10,671) | (14,620) | (17,134) | (29,284) |
| 148,269 | 65,173 | (17,370) | 67,018 | (109,748) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -
רווח לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

פחת והפחתות הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה רווח הון ממכירת רכוש קבוע רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה, ירידה (עלייה) במלאי קרקעות ודירות למכירה, נטו רכישת קרקעות וזכויות בפרויקט התחדשות עירונית עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, הפרשה לתיקונים ואחריות עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה

עבור:

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | |
|--|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |
| מבוקר | אלפי ש"ח | | | |
| (53,152) | (50,777) | - | (53,152) | - |
| (9,408) | (25) | (36) | (25) | (129) |
| 217 | (742) | (25) | 217 | - |
| 940 | - | - | - | - |
| 46 | - | - | - | 95 |
| (2,420) | 223 | (8,188) | (7,709) | (51,472) |
| (63,777) | (51,321) | (8,249) | (60,669) | (51,506) |
| 17,014 | 27,293 | - | 29,677 | - |
| (1,130) | (368) | (82) | (1,081) | (1,386) |
| (35,100) | - | (47,047) | - | (55,130) |
| 54,660 | - | - | - | 255,561 |
| 50,000 | 50,000 | - | 50,000 | - |
| (2,326) | (2,258) | - | (2,326) | - |
| 10,593 | - | 24,431 | - | 24,431 |
| (35,549) | (28,594) | (25,282) | (28,594) | (96,129) |
| (6,745) | (7,904) | (3,516) | (12,490) | (5,491) |
| 51,417 | 38,169 | (51,496) | 35,186 | 121,856 |
| 9,340 | 4,918 | 1,451 | 5,973 | 2,082 |
| 145,249 | 56,939 | (75,664) | 47,508 | (37,316) |
| 33,644 | 24,213 | 217,241 | 33,644 | 178,893 |
| 178,893 | 81,152 | 141,577 | 81,152 | 141,577 |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

מזומנים נטו, מאיחוד חברה מוחזקת אשר אוחדה לראשונה (נספח ב')
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
פירעון (החזר) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
דיבידנד שהתקבל
תמורה מימוש רכוש קבוע
משיכה (הפקדה) מפיקדונות בנקאיים ובנאמנות וחשבונות ליווי, נטו
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

השקעת בעלים
פירעון התחייבות בגין חכירות
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב
קבלת הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
פירעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
קבלת הלוואה מחברת האם
פירעון הלוואה מחברת האם
פירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום והפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן

תמורת הנפקת אגח סדרה א' התקבלה לחשבון נאמנות וסווגה לסעיף "מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבון נאמנות", ראה גם באור 14ד(6) להלן.
הנפקת אגרות חוב חלף התחייבות

206,289
14,140

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024

נספח ב' - כניסה לאיחוד החל מיום 11 ביוני 2023 - חברת נווה סביון (ראה גם באור 4 לדוחות הכספיים השנתיים)

ליום 11 ביוני 2023

| | |
|---------------|---|
| 437 | הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים) |
| 203,110 | זכויות בפרויקט התחדשות עירונית |
| (93,285) | רווח מעלייה שליטה |
| (8,822) | השקעה לפי שוי מאזני (*) |
| (37,824) | הלוואה מבעל מניות מיעוט |
| (12,839) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>50,777</u> | מזומנים נטו, ששולמו להשגת שליטה בנווה סביון (*) |

(*) בחודש מרס 2023 שילמה החברה כ- 2.4 מיליון ש"ח לרכישת כ- 5.6% מהון חברת נווה סביון ברבעון הראשון של שנת 2023.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי:

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופה של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן- דוחות כספיים ביניים מאוחדים או הדוחות הכספיים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה Carve-out של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. הגדרות - בדוחות כספיים אלה:

| | |
|--|-------------------|
| דוח רבעוני זה של החברה לרבעון השני של שנת 2024; | "הדוח" |
| Ronson Development SE והחברות המאוחדות שלה. רונסון הינה חברה המאוגדת לפי דיני האיחוד האירופאי, בבעלות מלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה. אגרות החוב של רונסון נסחרות בבורסה לניירות ערך בוורשה, פולין (במערכת המסחר האלטרנטיבית ((CATALYST)); | "רונסון" |
| לזון רונסון נכסים בע"מ, חברת פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של החברה; | "חברת הנכסים" |
| לזון רונסון נוה סביון החדשה בע"מ (לשעבר: א. דורי אור יהודה בע"מ), חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברת הנכסים; | "חברת נוה סביון" |
| לזון רונסון נדל"ן בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מלאה של חברת הנכסים; | "חברת נחלת יהודה" |
| קבוצת עמוס לזון יזמות ואנרגיה בע"מ, חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל ונסחרת בבורסה, אשר הינה בעלת השליטה בחברה ומחזיקה במלוא הונה המונפק; | "קבוצת לזון" |
| הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ; | "הבורסה" |
| ליום 30 ביוני 2024. | "למועד הדוח" |

ג. **השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לזון** - כמתואר בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 25 בינואר 2024, הושלמה עסקת שינוי המבנה בין החברה לבין קבוצת לזון, בעלת השליטה בה, בהתאם לסעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן- פקודת מס הכנסה) (להלן- עסקת שינוי המבנה). עם השלמת עסקת שינוי המבנה, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בישראל ובייזום נדל"ן למגורים בפולין באמצעות רונסון.

עד למועד השלמת עסקת שינוי המבנה, הדוחות על מצב הכספי, דוחות רווח והפסד, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים של החברה היו דוחות כספיים על בסיס פרופורמה Carve out. משיכות או השקעות בעלים עד למועד שינוי המבנה ייצגו את תזרימי המזומנים החיוביים או השליליים שנבעו מהחברות המועברות והנכסים וההתחייבויות המועברות (יצוין כי בתקופה שבין 1 בינואר 2024 ועד למועד השלמת עסקת שינוי המבנה, משיכות או השקעות בעלים כאמור היו זניחות ולפיכך לא קיבלו ביטוי בדוחות כספיים אלו). כל עודפי/חוסרי המזומן שנוצרו עד למועד שינוי המבנה הועברו אל קבוצת לזון או התקבלו מקבוצת לזון, ששימשה כמסלקה בתקופות הנכללות לפני עסקת שינוי המבנה. לעניין האומדנים והנחות נתוני פרופורמה Carve out ראה באור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

החל ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה, הדוחות על המצב הכספי, דוח רווח והפסד, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים של החברה הינם דוחות כספיים המשקפים את המצב הכספי והפעילות לאחר שינוי המבנה בפועל. יתרת העודפים בדוח על שינויים בהון משקפת את הרווח שנצבר לחברה ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה ועד ליום 30 ביוני 2024.

ד. **רישום שעבודים להבטחת אגרות חוב (סדרה א')** של החברה - בדצמבר 2023 ביצעה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בהיקף של 206,289 אלף ערך נקוב ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ- 206 מיליון ש"ח. בהתאם, החל מהמועד האמור, החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. בפברואר 2024 הושלמו תהליכי רישום השעבודים המבטיחים את התחייבויות החברה לפי אגרות החוב האמורות, כך שמלוא החזקותיה של החברה (במישרין ובעקיפין) ברונסון, לאחר השלמת עסקת שינוי המבנה ושחרור השעבודים שהיו רשומים לטובת מחזיקי אגרות חוב של קבוצת לזון, שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה. כמו כן, במסגרת זו, נפרעה במלואה ההלוואה שהועמדה לחברה על-ידי קבוצת לזון לעניין זה. לפרטים נוספים ראה באור 1.4 להלן.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי: (המשך)

- ה. **השלמת עסקת רכישת זכויות והתחייבויות בפרויקט בינוי-פינוי/פינוי-בינוי בראשון לציון** - כמתואר בבאור 8.א. (3) לדוחות הכספיים השנתיים, בהמשך לתוספת שנחתמה בינואר 2024 בין הצדדים לעסקה האמורה, ביום 17 במרס 2024, הושלמה העסקה בה התקשרה חברת נחלת יהודה עם צדדים שלישיים לרכישת זכויות והתחייבויות ביחס לפרויקט בינוי/פינוי בינוי במתחם "נחלת יהודה" בראשון לציון, ויתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח שולמה למוכרים בעסקה. לפרטים נוספים, לרבות לעניין ביצוע תשלומים נוספים לצדדים שלישיים בקשר עם העסקה האמורה, ראה באור 4.ה. להלן.
- ו. **העמדת ערבויות על-ידי קבוצת לחזון לטובת פרויקטים של החברה** - לפרטים בדבר ערבויות שהעמידה קבוצת לחזון, בעלת השליטה בחברה, ביולי 2024, לאחר תאריך המאזן, לטובת בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקטי החברה בראשון לציון ובאור יהודה, ראה באורים 6.א ו-6.ב. להלן.
- ז. **עדכונים בהסכמי ה-SAFE** - לעניין עדכונים שחלו בתקופת הדוח בהסכמי ה-SAFE מינואר ופברואר 2022, ראה באור 4.ז. להלן.
- ח. **גיוס אגרות חוב של רונסון** - לעניין גיוס של סדרת אגרות חוב נוספת שביצעה רונסון בבורסה בפולין בפברואר 2024, בהיקף כולל של 60 מיליון זלוטי ערך נקוב, ראה באור 4.יב. להלן.
- ט. **אישור חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון** - ביום 14 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון רונסון ביצוע חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח), לחברה ולחברת הנכסים, כפוף לחבות בניכוי מס במקור לפי האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפולין. לפרטים נוספים ראה באור 6.ח. להלן.
- י. **אישור חלוקת דיבידנד על-ידי החברה** - במועד אישור הדוח, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 27 מיליון ש"ח לבעלת המניות של החברה, קבוצת לחזון. לפרטים נוספים ראה באור 6.ט. להלן.
- יא. **להשלכות שיעורי הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח על החברה והחברות המוחזקות שלה**, ראה באור 4.א. להלן.
- יב. **להשלכות מלחמת "חרבות ברזל" בתקופת הדוח על החברה וחברות הקבוצה הפועלות בישראל**, ראה באור 4.ב. להלן.

באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופת הביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי התמציתי המאוחד לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי התמציתי המאוחד לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2023 והבאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024.

ב. **אומדנים**

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים: (המשך)

בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים, בכפוף לאמור בבאור 2.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. מכשירים פיננסיים - שווי הוגן

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

| ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 30 ביוני | | |
|---------------------------|---------------|---------|--|
| | 2023 | 2024 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 402,683 | 179,512 | 420,470 | יתרה בספרים של אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה) שווי הוגן של אגרות חוב (1) |
| 420,118 | 178,901 | 432,249 | |

(1) השווי ההוגן של אגרות חוב (רמה 1) מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. היתרה בדוחות הכספיים של יתרת המכשירים הפיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. מטבע ההצגה בדוחות הכספיים של רונסון הינו הזלוטי הפולני. להלן שערי החליפין בין הזלוטי לבין הש"ח לתקופות הדוח:

| ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 30 ביוני | | |
|------------------------|---------------|-------|-------------------|
| | 2023 | 2024 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| אלפי ש"ח | | | |
| 0.919 | 0.904 | 0.933 | שע"ח לסוף תקופה |
| 0.876 | 0.838 | 0.925 | שע"ח ממוצע לתקופה |

בהתאם, לשינויים ו/או תנודות בשער הזלוטי השפעה על סך ההשקעה ברונסון ובהתאם על ההון העצמי של החברה בדוחותיה הכספיים. יצוין כי למועד הדוח החברה אינה מבצעת עסקאות הגנה ביחס לזלוטי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, למעט האמור להלן בדבר תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2024:

1. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות, בנושא התחייבות חכירה בעסקת מכירה וחכירה בחזרה (להלן- התיקון ל-IFRS 16).

התיקון ל-IFRS 16 הוסיף הנחיות בעניין המדידה העוקבת של נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין חכירה הנובעים מעסקת מכירה וחכירה בחזרה. בהתאם להוראות התיקון, לאחר מועד התחילה, המוכר-חוכר ימדוד את הנכס זכות השימוש ואת ההתחייבות בגין החכירה על ידי יישום ההוראות הקבועות ב-IFRS 16 ביחס למדידה עוקבת של חכירות אחרות שאינן נובעות מעסקות מכירה וחכירה בחזרה. ואולם, התיקון ל-IFRS 16 מוסיף שלצורך המדידה העוקבת של התחייבות בגין חכירה הנובעת מחכירה בחזרה, בעת יישום ההוראות האמורות, המוכר-חוכר יקבע את "תשלומי החכירה" או "תשלומי החכירה המתוקנים" באופן שהמוכר-חוכר לא יכיר בסכום כלשהו מהרווח או הפסד המתייחס לזכות השימוש שנותרה בידיו. הדבר עשוי להשפיע בפרט על עסקות מכירה וחכירה בחזרה שבהן תשלומי החכירה כוללים תשלומים משתנים שאינם תלויים במדד או בשער.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כמו כן, התיקון ל-IFRS 16 מציין שהחלת הדרישות האמורות אינן מונעות מהמוכר-חוכר להכיר ברווח או הפסד כלשהו המתייחס לביטול חלקי או לביטול המלא של החכירה בהתאם להוראות התיקון.

בהתאם להוראות התיקון ל-IFRS 16, התיקון יושם על ידי החברה, כמוכרת-חוכרת, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024, וזאת באופן רטרואספקטיבי עבור עסקות מכירה וחכירה בחזרה שבהן היא התקשרה לאחר מועד היישום לראשונה של IFRS 16. ליישום לראשונה של התיקון ל-IFRS 16 לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

א. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18)

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו לתקן IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 - דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 - רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

א) מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מחמש קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה

להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. תפעולית - קטגוריה זו לא הוגדרה על ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שירית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.

2. השקעה - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.

3. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כמו הלוואות מבנקים); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (למשל בגין התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 חברות תידרשנה להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

1. רווח תפעולי.

2. רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.

ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined) (performance measures)

חברות רבות מדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור. כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב חברות לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי השוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי הקבוצה, לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024, וזאת באופן רטרואספקטיבי הקבוצה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים, אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח:

א. השפעות עליית האינפלציה ושיעור הריבית

פעילויות חברות הקבוצה חושפות אותן לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק וסיכונים אשראי. כך גם ישנה השפעה לגורמים מאקרו כלכליים, למצב הביטחוני-מדיני ולזמינות חומרי ייצור וחומרי גלם, לרבות שינויים ו/או החמרה במצב השווקים. בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות שהתרחשו ברחבי העולם, המשיכה בשנת 2023 מגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, העלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, את שיעור הריבית.

בישראל, על אף האמור, החל מהרבעון השני של שנת 2023 ועד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (להלן- המלחמה) ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה בישראל. עליית ריבית בנק ישראל נבלמה במאי 2023 ועמדה על שיעור של 4.75% עד לתום שנת 2023. ביום 1 בינואר 2024, בנק ישראל החליט להפחית את שיעור הריבית הבסיסית במשק ל- 4.5%, ועד למועד אישור הדוח שיעור הריבית נותר ללא שינוי. מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בחודש יוני 2024 בשיעור של 0.1%, וב- 12 החודשים האחרונים נרשמה אינפלציה בישראל של 2.9% (בהשוואה ליוני 2023). זאת לאחר שבסוף מאי 2024 שיעור האינפלציה השנתית עמד על 2.8%.

לשינויים במשק, לרבות בהיקף ובעצימות המלחמה, עשויות להיות השפעות על ההתפתחויות הכלכליות בפועל בישראל. להערכת החברה, למגמות האמורות בשוק בישראל וכן למגמות דומות בשווקים בחו"ל, עשויה להיות השפעה, בין היתר, על תנאי גיוסי הון ו/או חוב של החברה ו/או של חברות מוחזקות שלה, לכשיידרש להן מימון כאמור.

ברמת החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל, להערכת החברה, על בסיס צרכיה התזרימיים ותוכניתיה לתקופה הקרובה, על אף שיעורי האינפלציה והריבית במשק בישראל כאמור, ולרבות במקרה של עליות נוספות באחוזים בודדים ככל ותהיינה, יהיה ביכולתה המעשית להמשיך ולהתממן בסביבת הריבית כאמור ולהמשיך ולעמוד באמות המידה הפיננסיות החלות עליה ועל החברות המוחזקות שלה בישראל. יצוין כי בדצמבר 2023 ביצעה החברה לראשונה גיוס של אגרות חוב (סדרה א') שלה, בריבית קבועה, אשר אינן צמודות לשינויים בריבית או במדד המחירים לצרכן. על אף האמור, סביבת הריבית כאמור עשויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל בעיקר מתאגידים ממונים, בסכומים אשר לפי הערכת החברה למועד הדוח, אינם מהותיים. כמו כן, במועד הדוח החברה אינה צופה כי עליית הריבית ו/או עליות ריבית נוספות, ככל ותהיינה, כאמור עשויות לפגוע בעמידה באמות המידה הפיננסיות החלות עליה ועל חברות מוחזקות שלה בישראל במועד הדוח.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ברמת רונסון, על פי פרסומי המשרד הסטטיסטי של פולין (GUS), מדד המחירים לצרכן בפולין בשנת 2023 היה בשיעור של 6.2% וירד לשיעור של 2% בסוף מרס 2024 אך עד יוני 2024 הוא גדל ב- 0.6% לשיעור של 2.6%. המלחמה באוקראינה היוותה גורם מפתח שהשפיע על הכלכלה הפולנית בשנתיים האחרונות, והיא תרמה לעלייה באינפלציה הקשורה במיוחד לעלייה במחירי האנרגיה והמזון.

על פי פרסומי המשרד הסטטיסטי של פולין (GUS), שיעור האבטלה בפולין אמור לעלות מעט בשנת 2024, אך יישאר בשפל היסטורי בשיעור של כ- 5% על רקע מגמות דמוגרפיות שליליות; כמו כן מוערך כי בשנת 2025, התוצר הריאלי בפולין יעלה בשיעור של 3.4%. הצריכה הפרטית בפולין אמורה להישאר המניע המרכזי לצמיחה על רקע האצת ההשקעות במימון האירופי, בעוד שהצמיחה של הצריכה הציבורית מואטת, והתרומה השלילית מהיצוא נטו צפויה להתכווץ. התחזית האמורה נובעת בעיקר מעיכובים נוספים ביישום השקעות במימון האירופי ומשיעור חיסכון גבוה יותר של משקי בית.

על פי פרסומי המשרד הסטטיסטי של פולין (GUS), הצמיחה הכלכלית של פולין בשנת 2024 אמורה לנוע בסביבות 2.8%. היינו, לאחר האטה בצמיחה שחלה בשנת 2023, ההערכה היא כי הצמיחה הכלכלית בפולין תתאושש באופן הדרגתי בשנת 2024 ובשנת 2025, נוכח התאוששות בצריכה הפרטית והציבורית, בעוד שהמאזן המסחרי עשוי לעכב את הצמיחה. על בסיס האמור, שיעור האינפלציה בפולין עשוי לפחות בשנים 2024 ו-2025 משיעור של 10.9% בסוף שנת 2023 מוערך של כ- 4.3% (בסוף שנת 2024), אך המחירים בפולין צפויים להישאר גבוהים בהקשר של עלייה בביקוש המקומי, העלאת עלויות כוח אדם, ושחרור הדרגתי של מחירי האנרגיה. העלות התקציבית נטו של צעדי תמיכה באנרגיה עשויה להגיע לשיעור של 0.5% מהתמ"ג בפולין, המשקפת את הרחבת רוב תכניות התמיכה עם הכנסות מוגבלות מהיטלים על הרווחים הנלווים של חברות האנרגיה. ההוצאה הציבורית בפולין צפויה להישאר גבוהה בשל השקעות מתוכננות בהוצאות ביטחוניות וחברתיות, המאטות את האיזון מחדש של התקציב הממשלתי הכללי.

שיעור האינפלציה בפולין ואיתו שיעורי הריבית הבין-בנקאית שהתייצבה בתקופת הדוח עדיין משפיעים על כלכלת פולין בהיבטים שונים, לרבות בתחום הנדל"ן למגורים, לרבות נוכח הסיכון לעליית שיעורי המשכנתאות הממוצעים שעלולים לגרום לירידה בהיקף הלוואות המשכנתאות שעשויה להשפיע על הפחתת הביקוש מלקוחות יחידים; נוכח הסיכון לעלייה בעלויות הבנייה, הקשורות לבעיות ייצור, אנרגיה, עלויות כוח אדם ותחבורה; נוכח הסיכון להאטה במכירות עקב מדיניות ממשלתית לא ברורה ביחס לתוכנית חדשה של הלוואות משכנתא מסובסדות; וכן נוכח הסיכון בעיכוב או מניעת התחלת פרויקטים חדשים עקב עלויות גבוהות והאטה במכירות.

בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 שוק הדיור בשש הערים הגדולות בפולין חווה ירידה בביקושים עקב סיום תוכנית המשכנתאות הבטוחה שהנהיגה ממשלת פולין עד תחילת השנה (תכנית "BK2"), וזאת בשיעור של 33.6% בהשוואה למחצית הראשונה של שנת 2023, ובשיעור ירידה של עד 10.7% בהיקף המכירות ברבעון השני של שנת 2024 בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2024. בנוסף לסיימה של תכנית BK2 האמורה, היקפי המכירות הנמוכים יותר בתקופה הושפעו גם מזהירות של רוכשי השקעות, חוסר הוודאות של חלק מהלקוחות לגבי מצב השוק והיצע מוגבל במחירים גבוהים במספר ערים בפולין.

עלייה עקבית של ריבית ה- WIBOR בפולין, במטרה לבלום את העלייה בשיעורי האינפלציה, החמירה את מצבם של משקי בית רבים בפולין. כמו כן, הרוב המכריע של ההתחייבויות שניטלו על-ידי רונסון הינן בריביות משתנות המבוססות על שיעורי ריבית ה- WIBOR ל- 6 חודשים בתוספת מרווח. החל מיולי 2023 שיעור ריבית ה- WIBOR ל- 6 חודשים ירדה בהדרגה משיעור של 6.95% לשיעור של 5.86% בסוף הרבעון השני של שנת 2024. בהתאם, למועד הדוח, שיעור ריבית ה- WIBOR ל- 6 חודשים הינו 5.86% (לעומת שיעור של 5.82% ליום 31 בדצמבר 2023), המשקף גידול של 1.21% בתקופה של שנה. לשינויים בתעריפי WIBOR קיימת השפעה מהותית על תזרים המזומנים ועל הרווחיות של רונסון, והם חושפים את רונסון לעלויות מימון גבוהות. סך הוצאות המימון הפיננסיות של רונסון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הסתכמו בכ- 11.4 מיליון זלוטי (לעומת סך של 11.2 מיליון זלוטי (כולל עלויות שהונו במלאי) בתקופה המקבילה (אשתקד). הגידול בעלויות האמורות נובע גם מהיקפי החוב הגבוהים יותר של רונסון בתקופה. עד כה רונסון לא עשתה שימוש במכשירי גידור כלשהם על מנת להפחית את סיכון הריבית, לרבות בשל כך שעלויות הגידור דומות לעלויות המימון הנובעות מהגידול בשיעורי הריביות.

הנהלת רונסון ממשיכה לעקוב אחר המצב בשווקים ולנקוט פעולות נוספות במידת הצורך, על מנת לצמצם ככל הניתן את השפעת האינפלציה והריבית על פעילותה ועל אסטרטגיה שלה.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ב. מלחמת "חרבות ברזל" בישראל

למועד הדוח, נמשכת בישראל מלחמת "חרבות ברזל", אשר הוכרזה באוקטובר 2023, כמתואר בבאור 1.ה. לדוחות הכספיים השנתיים. למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן, והחמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם להאטה משמעותית בפעילות המשק בענפים השונים.

למועד הדוח, ולאור השלבים של הפרויקטים בפעילות יזמות הנדל"ן של החברה בישראל (לרבות באמצעות חברות מוחזקות שלה), שהינם שלבי הוצאת היתרים, תכנון או עתודות טרם שלבי הבניה ו/או המכירות, להמשך הלחימה עלולה להיות השפעה שאינה מהותית על עסקי החברה. בהתאם, למועד הדוח, פעילות וכסי החברה ו/או החברות המוחזקות בישראל לא נפגעו באופן מהותי מהאירועים הביטחוניים.

על אף האמור, למועד הדוח, לא ניתן להעריך כיצד תתפתח המלחמה כאמור ומה יהיו המשך השלכותיה על חברות הקבוצה בישראל. ככל שתקופת המלחמה תמשך, לרבות הסלמה במצב הביטחוני בישראל, החרפת המלחמה בחזיתות ובגבולות נוספים מעבר לרצועת עזה, המשך גיוס מילואים נרחב, השלכות על המצב הכלכלי בישראל, פגיעה בעסקים קטנים ובינוניים והגדלת הגירעון של מדינת ישראל, קרות אירועי אובדן ונזק וכיוצ"ב, עשויה המלחמה להשפיע על פעילותן השוטפת של החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל, ובהתאמה על תוצאותיהן הכספיות. בהתאם, למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה עליה ועל חברות הקבוצה, ככל שתהיה, בטווח הבינוני והארוך. חברות הקבוצה ממשיכות לעקוב ולהתמודד באופן שוטף עם האירועים האמורים, ובוחנות את השפעותיהם על פעילותן וכסיהן.

ג. **השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לוזון** - כמתואר בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 25 בינואר 2024, הושלמה עסקת שינוי המבנה בין החברה לבין קבוצת לוזון, בעלת השליטה בה, בהתאם לסעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה. בהתאם, החל ממועד השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה החברה במלוא הונה המונפק של רונסון (במישרין ובעקיפין באמצעות חברת הנכסים; למעט החזקה עצמית של רונסון במניותיה), וכן במלוא הונה המונפק של חברת הנכסים המחזיקה 75% מההון המונפק של חברת נווה סביון (פרויקט אור יהודה), ובמלוא הונה המונפק של חברת נחלת יהודה. כמו כן, עם השלמת עסקת שינוי המבנה, מחזיקה חברת הנכסים נכס מקרקעין הידוע בתור "בית נטע" בתל אביב וכן עתודת קרקע הידועה בשם "פרדס רוקח" בהוד השרון. ראה גם באור 1.ג. לעיל.

ד. **רישום שעבודים על החזקות החברה ברונסון לטובת אגרות חוב (סדרה א') של החברה; פירעון הלוואה של החברה לקבוצת לוזון** -

כמתואר בבאור 14.ד.6) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה, ביום 4 בפברואר 2024 הושלם רישום שעבודים על כלל מניות רונסון המוחזקות על-ידי החברה (במישרין ובעקיפין באמצעות חברת הנכסים ורונסון), להבטחת מלוא התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'). וכן הומצאו כל המסמכים הנדרשים לנאמן לאגרות החוב (סדרה א') (להלן - הנאמן) ביחס לכך, והכל בתנאים הקבועים בשטר הנאמנות. מובהר כי כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או מומשו בטוחות, לפי המוקדם, החברה זכאית לקבל לידיה את כל הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, על-ידי רונסון וכן לעשות שימוש בזכויות ההצבעה שלה ברונסון (לרבות הזכות למינוי דירקטורים), ללא כל הגבלה וללא צורך באישור כלשהו, לפי שיקול דעתה.

במועד רישום השעבודים כאמור היה קיים שעבוד על 66% מהמניות המשועבדות לטובת אגרות חוב (סדרה י') של קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, כשעבוד יחיד, ראשון בדרגה. על כן, בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), בשלב הראשון נרשם ביחס למניות אלו שעבוד בדרגה שניה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, והחברה התחייבה כי מתוך תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), יועבר ישירות מחשבון הנאמנות הסך הנדרש לפירעון המלא והמוקדם של יתרת אגרות החוב (סדרה י') של קבוצת לוזון, וכנגדו ייחקק השעבוד על 66% מהמניות המשועבדות כאמור שחל לטובת אגרות החוב (סדרה י') של קבוצת לוזון, והשעבוד לטובת אגרות החוב (סדרה א') יהפך באופן אוטומטי ומיידי לשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה.

ביום 6 בפברואר 2024, העבירה החברה לקבוצת לוזון, באמצעות הנאמן, סך של כ-56 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') שלה, אשר שימש לפדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה י') של קבוצת לוזון. כמו כן, ביום 15 בפברואר 2024, העבירה החברה לקבוצת לוזון, באמצעות הנאמן, סך נוסף של כ-15 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') שלה, אשר שימש להחזר תשלום שביצעה קבוצת לוזון למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שלה בינואר 2024.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

בהתאם, השעבוד שהיה רשום על 66% ממניות רונסון לטובת אגרות החוב האמורות הוסר, והשעבוד עליהן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה הפך לראשון בדרגה. במסגרת האמור, נפרעה במלואה ההלוואה שהעמידה קבוצת לוזון לחברה בעניין זה, כמתואר בבאור 2.6 ג. (13) לדוחות הכספיים השנתיים.

למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבויותיה לעמידת באמות מידה פיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה.

ה. השלמת עסקת בינוי-פינוי/פינוי-בינוי בראשון לציון - כמתואר בבאור 8.א. (3) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין התקשרות חברת נחלת יהודה בהסכם עם צדדים שלישיים לרכישת מלוא הזכויות וההתחייבויות בפרויקט בינוי-פינוי/פינוי-בינוי בראשון לציון (להלן- הסכם הרכישה), ביום 7 בינואר 2024, נחתמה תוספת להסכם הרכישה, במסגרתה ויתרה חברת נחלת יהודה על התנאים המפסיקים שנקבעו בהסכם הרכישה, וכן על זכויות הביטול אשר היו מוקנות לה לפי הסכם הרכישה כמתואר בבאור האמור, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויות המוכרים להמצאת אישור מטעם עיריית ראשון לציון להעברת הזכויות וההתחייבויות לחברת נחלת יהודה על-פי הסכם הרכישה במועד המוקדם האפשרי. עוד הוסכם בין הצדדים במסגרת התוספת האמורה כי יתרת התמורה בסך של 105 מיליון ש"ח תשולם למוכרים על-ידי חברת נחלת יהודה לא יאוחר מיום 31 במרס 2024.

במרס 2024, הושלמה העסקה לפי הסכם הרכישה (והתוספת לו), ומלוא זכויות המוכרים בפרויקט הומחו לחברת נחלת יהודה ויתרת התמורה במסגרת הסכם הרכישה, בסך של 105 מיליון ש"ח, שולמה למוכרים.

בהתייחס לתשלומים הנוספים שנקבעו במסגרת העסקה, אשר על חברת נחלת יהודה לשלם לצדדים שלישיים, כמתואר בבאור האמור, וכפי שעודכן בין הצדדים, בפברואר 2024 ביצעה חברת נחלת יהודה תשלום בסך של כ- 7 מיליון ש"ח מתוך התשלומים האמורים לאחד מהצדדים השלישיים, ובמהלך הרבעון השני של שנת 2024 שילמה את יתרת התשלומים לצד השלישי האמור בסך של 16.3 מיליון ש"ח.

באוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, התקשרה חברת נחלת יהודה בהסכם המחאת זכויות והתחייבויות עם עיריית ראשון לציון, אשר במסגרתו הומחו לה מלוא הזכויות וההתחייבויות כלפי העירייה לפי הסכם הפיתוח של הפרויקט, וכן שילמה חברת נחלת יהודה מקדמה על חשבון חלקה בעלויות הסכם הפיתוח (בסכום זניח).

לעניין תביעה שהומצאה בינואר 2023, במסגרתה טען התובע כי הינו בעל זכות סירוב ראשונה ביחס למכירת הזכויות בפרויקט האמור לצדדי ג', אשר בפברואר 2024 נמחקה מחוסר מעש, ראה באור 4.ד. להלן.

ו. פרויקט פינוי-בינוי אור יהודה - ביום 4 בינואר 2024, אושרה סופית תכנית האיחוד והחלוקה למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה לפרויקט האמור. במרס 2024, התקבלה הכרזה על מתחם הפרויקט כמתחם פינוי בינוי, במסלול מיסוי (פורסמה ברשומות ביום 13 במרס 2024). באפריל 2024, הגישה חברת נווה סביון בקשות להיתרי חפירה ודיפון ביחס לשלב הראשון בפרויקט (בהתייחס לשני מתחמים בפרויקט).

ז. עדכונים בהסכמי ה-SAFE

בהמשך למתואר בבאורים 2.ב.9 (ה) - (ו) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכמי ה-SAFE (להלן- הסכמי ה-SAFE), יעודכן כדלקמן:

(1) בהמשך למתואר בבאור 2.ב.9 (ו) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין התקשרות בין קבוצת לוזון לבין רונסון בהסכם לפיו סך ההשקעה ברונסון שהתבצעה לפי הסכמי ה-SAFE (להלן- כספי ההשקעה), יושב לקבוצת לוזון במועדים שנקבעו בין הצדדים, במרס 2024, התקשרו קבוצת לוזון ורונסון בתוספת נוספת להסכם האמור, לפיו באפריל 2024 השיבה רונסון לקבוצת לוזון את יתרת כספי ההשקעה בסך של כ- 24.7 מיליון ש"ח (כ- 27 מיליון זלוטי).

(2) בסמוך לכך, ביום 19 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם הלוואה עם קבוצת לוזון במסגרתה תלווה קבוצת לוזון לחברה סכום של כ- 24 מיליון ש"ח (המהווה את סכום ההשקעה של "המשקיעות שנתרו", כהגדרתן וכמתואר בבאור 2.ב.9 (ה) לדוחות הכספיים השנתיים), כהלוואה נושאת ריבית לפי הוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, אשר תפרע במועד הנפקת ניירות ערך על-ידי החברה למשקיעות שנתרו בהתאם להוראות הסכמי ה-SAFE. זאת משום שכפי שהוסכם במסגרת הסכמי ה-SAFE, במועד הנפקת ניירות ערך על-ידי החברה למשקיעות שנתרו, חלה על קבוצת לוזון ההתחייבות להעביר את כספי ההשקעה של המשקיעות שנתרו חזרה לחברה.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

ועדת הביקורת של החברה אישרה את העסקה האמורה כעסקה שאינה חריגה, לרבות בהיותה בתנאים מטיבים מתנאי השוק. באפריל 2024, התקבלה בחברה הלוואה בסך של 23 מיליון ש"ח (מתוך הסכום האמור).

3) שווי הוגן - התחייבות הסכמי SAFE

כמתואר בבאור 2.9.9 (דוחות הכספיים השנתיים), במידה ויונפקו מניות החברה בבורסה בישראל הוענקה למשקיעות שנותרו הזכות להמיר השקעתן למניות החברה, בהתאם למועדים והתנאים המפורטים בבאור 2.9.9 (ה) לדוחות הכספיים השנתיים. לפיכך, כללה החברה ליום 30 ביוני 2024 התחייבות בסעיף זכאים ויתרות זכות בגין חלופת ההמרה להון בסך של כ- 26.5 מיליון ש"ח אשר נמדדת כנגזר בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. במקביל להכרה בהתחייבות כללה החברה נכס לקבל בסעיף חייבים ויתרות חובה בסכום זהה וזאת בהתאם להסכמי ה-SAFE.

הערכת השווי של חלופת ההמרה להון לוקחת בחשבון מספר גורמים, כולל הערכת ההסתברות להנפקת מניות של החברה במועדים הרלוונטיים, וכן ההסתברות שהשווי שיקבע בהנפקת מניות, ככל שתהיה, יזכה את המשקיעות בהנחה שעולה על 15%.

4) לעדכונים נוספים שחלו לאחר תאריך המאזן, ראה באור 6.ג. להלן.

ח. זכיה במכרז לרכישת קרקע בהרצליה (מתחם אולפני הרצליה) - ביום 20 במאי 2024, זכתה חברת הנכסים ביחד עם צדדים שלישיים, כמתואר להלן, במכרז שפרסמה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת מגרש בשטח של כ- 4 דונם בהרצליה (במתחם אולפני הרצליה), להקמה של כ- 94 יחידות דיור, בתמורה כוללת בסך של כ- 142.5 מיליון ש"ח. חלקה של חברת הנכסים בעסקה האמורה הינו 24.5%, ושותפותיה לעסקה הינן אפריקה ישראל מגורים בע"מ (51%) ותדהר השקעות גב בע"מ (24.5%) (להלן - השותפות). לפי תנאי המכרז, על יתרת התמורה להיות משולמת עד 18 באוגוסט 2024 (חלק חברת הנכסים בירתת התמורה - כ- 31 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ). יצוין לשם שלמות התמונה, כי הקרקעות הסמוכות למקרקעין האמורים נרכשו בעבר על-ידי השותפות יחד עם ע. לוזון, אולם למיטב ידיעת החברה לא קיימת זיקה או תלות בין הקרקעות הסמוכות לבין המקרקעין האמורים לשם הקמת פרויקטים עליהם.

לצורך הגשת המכרז הועמדה ערבות על-ידי השותפות וכן על-ידי ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה בשליטת מר עמוס לוזון, בעל השליטה בעקיפין בחברה (להלן - ע. לוזון) (חלקה של ע. לוזון בערבות האמורה הסתכם בכ- 4 מיליון ש"ח). עם הזכייה במכרז כאמור, חולטה הערבות וחברת הנכסים שילמה את מלוא סכום הערבות לחשבון המשותף. דירקטוריון החברה אישר את העמדת הערבות האמורה על-ידי ע. לוזון לטובת הגשת המכרז על-ידי חברת הנכסים, לאחר שוועדת הדירקטוריון של החברה (ביושבה כוועדת הביקורת) סיווגה את העמדת הערבות כעסקה שאינה חריגה.

לשם מימון חלק מחלקה של חברת הנכסים בתמורה לפי העסקה האמורה, במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה נטילת מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון ש"ח מקבוצת לוזון (לשם העמדת הלוואות מתוכה לחברת הנכסים), נוספת ריבית לפי הוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, אשר תפרע לכל המאוחר במועד הנפקת ניירות ערך על-ידי החברה ל"משקיעות שנותרו" לפי הסכמי ה-SAFE (ראה סעיף 4.ז. לעיל) ובהתאם להוראות הסכמי ה-SAFE, שכן כפי שהוסכם במסגרת הסכמי ה-SAFE במועד הנפקת ניירות ערך על-ידי החברה למשקיעות שנותרו חלה על קבוצת לוזון ההתחייבות להעביר את כספי ההשקעה של המשקיעות שנותרו חזרה לחברה. ועדת הביקורת של החברה אישרה את העסקה האמורה כעסקה שאינה חריגה, לרבות בהיותה בתנאים מטיבים מתנאי השוק.

באוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, השלימו חברת הנכסים והשותפות את תשלום יתרת התמורה בגין המקרקעין האמורים לפי תנאי המכרז, ולשם כך התקשרו באוגוסט 2024, לאחר תאריך המאזן, בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי כאמור בבאור 6.ה. להלן, וכן חברת הנכסים נטלה את מלוא הלוואה מקבוצת לוזון כאמור לעיל לטובת העמדת ההון העצמי הנדרש על ידי הבנק המממן.

ט. רונסון - עסקאות לרכישת קרקעות - למועד הדוח, רונסון מצויה בתהליכים שונים להתקשרות בשתי עסקאות רכישת קרקעות נוספות בוורשה - האחת, בהיקף כולל של כ- 82 אלפי מ"ר (אשר עשויים לאפשר הקמה של כ- 1,454 יח"ד) ובתמורה כוללת של כ- 140 מיליון זלוטי; השנייה, בשטח לא מהותי בתמורה כוללת של כ- 1.5 מיליון זלוטי לשם השלמת שטחים ציבוריים לפרויקט. כמו כן בחודש מאי 2024 התקשרה רונסון בעסקה נוספת לרכישת קרקע בורוצלאב, בשטח של כ- 11.5 אלפי מ"ר (אשר עשויה לאפשר הקמה של כ- 198 יח"ד) ובתמורה כוללת של 25 מיליון זלוטי. למועד אישור הדוח אין וודאות כי העסקאות האמורות יבוצעו.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

י. רונסון - התקשרויות בהסכמי ביצוע - בתקופת הדוח, התקשרה רונסון בהסכמים נוספים לביצוע והקמה של פרויקטים שלה, הכוללים סה"כ 278 יח"ד, ובתמורה כוללת בסך של כ- 93 מיליון זלוטי. ביולי 2024, לאחר תאריך המאזן, התקשרה רונסון בהסכם ביצוע נוסף לשם הקמה של פרויקט נוסף שלה בהיקף של 152 יח"ד, ובתמורה כוללת בסך של 50.3 מיליון זלוטי.

יא. הסכמי ניהול - רונסון - בפברואר 2024 (בתוקף מיום 1 בפברואר 2024), התקשרה החברה עם רונסון בהסכם ניהול חדש, אשר סיים את תוקפו של הסכם הניהול הקודם של רונסון עם קבוצת לוזון (המתואר בבאור 2.ב.9) ליד לדוחות הכספיים השנתיים), אשר במסגרתו הוסדרו (1) הענקת שירותי ניהול וייעוץ כלליים על-ידי החברה לרונסון לשם ניהולה השוטף של רונסון, וזאת תמורת תשלום חודשי קבוע שתשלם רונסון לחברה, בסך כולל שלא יעלה על כ- 1 מיליון זלוטי לשנה, וכן (2) הענקת שירותי ניהול מנכ"ל באמצעות מנכ"ל רונסון אשר מכהן גם כמנכ"ל החברה, ו/או שירותי ייעוץ נוספים, וזאת תמורת תשלום חודשי קבוע שתשלם החברה לרונסון בסך כולל של כ- 300 אלפי זלוטי לשנה.

יב. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה על-ידי רונסון; פירעון אגרות חוב (סדרה V) של רונסון - ביום 15 פברואר 2024, ביצעה רונסון הנפקה לציבור בפולין של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה P2023A), בסך כולל של 60 מיליון זלוטי ערך נקוב, ובשווי נקוב של 1,000 זלוטי כל אחת. אגרות החוב האמורות נרשמו למסחר במערכת המסחר האלטרנטיבית המופעלת על ידי הבורסה בוורשה. הריבית על אגרות החוב האמורה הינה ריבית משתנה על בסיס מדד WIBOR לחצי שנה (WIBOR 6M) בתוספת מרווח קבוע של 3.85%. מועד הפירעון של אגרות החוב האמורות נקבע ליום 15 באוגוסט 2027.

כמו כן, ביום 7 בפברואר 2024, ביצעה רונסון פדיון של 14,859 אלפי זלוטי ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה V) שלה, בתמורה כוללת השווה לסך של כ- 9 מיליון זלוטי (מחיר ממוצע לאגרת חוב - 622.24 זלוטי, כולל ריבית נצברת), כך שמחזיקי אגרות החוב (סדרה V) שנפדו כאמור הפכו לבעלי אגרות חוב החדשות שהונפקו מסדרה P2023A של רונסון כמתואר לעיל. פדיון אגרות החוב (מסדרה V) בוצע ביום 8 במרס 2024, כאשר לאחר הפדיון, נותרה יתרה של 45,141 אלפי אגרות חוב מסדרה V. ביום 2 באפריל 2024, ביצעה רונסון פדיון מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה V) שלה בהיקף של 45,141 אגרות חוב בעלות ערך נקוב של 600 זלוטי כל אחת, לרבות הריבית הצבורה (2.5 מיליון זלוטי), וזאת בהתאם לתנאי אגרות החוב ובתמורה כוללת בסך של 53.6 מיליון זלוטי. בעקבות האמור, אגרות החוב (סדרה V) של רונסון נפרעה במלואה.

למועד הדוח רונסון עומדת בהתחייבויותיה לאמות מידה פיננסיות מול מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה.

יג. כמתואר בבאור 14.ג. לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכם הלוואה בו התקשרה קבוצת לוזון עם גופים מממנים חוץ בנקאיים (להלן- המממן) (כפי שתוקן) לשם נטילת הלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח (להלן- הסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן), בינואר 2024, התקשרו קבוצת לוזון וחברת הנכסים בהסכם תיקון עם המממן, במסגרתו המחתי קבוצת לוזון לחברת הנכסים את כל חובותיה והתחייבויותיה על פי הסכם הלוואה של קבוצת לוזון עם המממן. כן הוסכם בין הצדדים כי קבוצת לוזון תמשיך לחוב בהוראות מסוימות שנכללו בהסכם הלוואה האמור, עד לפירעונה, וכן התחייבה קבוצת לוזון כלפי המממן בהתחייבויות נוספות לרבות לעניין השליטה בקבוצת לוזון, לעניין השליטה בחברת הנכסים, לעניין עמידה בהתניות הפיננסיות כלפי המממן, לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנדים, ולעניין התחייבות בדבר אי יצירת שעבודים שוטפים ("שעבוד שלילי"). לחברה נמסר מקבוצת לוזון, כי למועד אישור הדוח, קבוצת לוזון עומדת בהתחייבויותיה האמורות.

להבטחת הלוואה לחברת הנכסים הועמדו לטובת המממן שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ובהמחאה ראשונה על מלוא החזקות בעלי המניות בחברת נווה סביון, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ובהמחאה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות חברת נווה סביון בפרויקט באור יהודה, שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כלל הנכסים והרכוש (לרבות כל הזכויות הנובעות מהם) על חברת נווה סביון וכן שעבוד על זכויות חברת הנכסים בנכס מקרקעין בתל אביב. בנוסף, ניתנה התחייבות של חברת הנכסים והחברה בדבר אי יצירת שעבודים שוטפים ("שעבוד שלילי"). כמו כן, הועמדו לטובת המממן התחייבויות לשיפוי וערבות ללא הגבלה בסכום של קבוצת לוזון להתחייבויות חברת הנכסים, וכן התחייבויות לשיפוי וערבות ללא הגבלה בסכום של החברה להתחייבויות חברת הנכסים.

מגבלות בדבר חלוקת דיבידנדים: על חברת הנכסים הוטלו מגבלות בדבר חלוקת דיבידנדים לפיהן, חברת הנכסים תהיה רשאית לבצע חלוקה, בהתקיים התנאים הבאים: (א) ההון העצמי שלה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 130 מיליון ש"ח; (ב) היחס שבין ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין המאזן לא יפחת משיעור של 30%.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח: (המשך)

התחייבויות להתניות פיננסיות: חברת הנכסים התחייבה לעמידה באמות המידה הפיננסיות שלהלן: (א) ההון העצמי שלה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; (ב) היחס שבין ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין המאזן לא יפחת משיעור של 25%; (ג) היחס שבין החוב הפיננסי נטו לבין CAP נטו, לא יעלה על 70%. למועד הדוח חברת הנכסים עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות.

ד. עדכונים בהליכים משפטיים

(1) כמתואר בבאור 1.15 ב.1) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין תביעה שהוגשה בעניין ההתקשרות בעסקה לרכישת זכויות בפרויקט פינני בינו/בינוי פינוי בראשון לציון במסגרתה טען התובע כי הינו בעל זכות סירוב ראשונה ביחס למכירת הזכויות בפרויקט האמור, יצוין כי לאחר שניתנו מספר אורכות למנהל העזבון לעדכון בית המשפט בעניין הליך זה, ביום 5 בפברואר 2024, ניתנה החלטת בית המשפט למחיקת התביעה מחוסר מעש.

(2) בהמשך למתואר בבאור 3.15 ב.3) לדוחות הכספיים השנתיים בהתייחס להמרצת פתיחה שהוגשה בשנת 2019 על-ידי החברה וחוכרות נוספות בבניין בתל אביב (בית נטע) (להלן- הנכס) בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד רשות מקרקעי ישראל (להלן- רמי), לביטול דרישות לתשלום דמי היתר ודמי שימוש חורג ולרכישת זכויות נוספות ע"פ התב"ע (כתנאי לרישום הנכס כבניין משותף), יעודכן כי למועד הדוח מתקיימים מגעים בין הצדדים על מנת להגיע להבנות אשר יכול וייתרו את הצורך בהמשך בירור ההליך. להערכת החברה, על בסיס הערכת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל ביחס למחלוקת שעוד נותרו שווים לסיכויי דחייתם ומכל מקום, לחברה אין חשיפה כספית ישירה כתוצאה מניהול הליך זה, למעט הוצאות ככל שיפסקו.

באור 5 - מגזרי פעילות:

א. כללי

החברה מדווחת על שני מגזרים ברי דיווח, כדלקמן:
 - תחום נדל"ן יזמי בישראל.
 - תחום נדל"ן יזמי בפולין.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

| סה"כ | התאמות | נדל"ן יזמי בפולין | נדל"ן יזמי בישראל |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) | | | |
| 218,539 | - | 218,539 | - |
| - | - | - | - |
| <u>218,539</u> | <u>-</u> | <u>218,539</u> | <u>-</u> |
| 9 | - | 9 | - |
| 58,047 | - | 58,373 | (326) |
| (1,514) | - | | |
| 2,161 | - | 2,059 | 102 |
| 58,694 | - | | |
| (16,375) | - | | |
| <u>42,319</u> | <u>-</u> | | |

הכנסות מחיצוניים
 הכנסות בין-מגזריות
 סה"כ הכנסות
 חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים
 הכנסות אחרות, נטו
 רווח תפעולי
 הוצאות מימון, נטו
 רווח לפני מסים על ההכנסה

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 5 - מגזרי פעילות: (המשך)

| סה"כ | התאמות | נדל"ן יזמי בפולין | נדל"ן יזמי בישראל | |
|--|----------|-------------------|-------------------|--|
| לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) | | | | |
| 152,756 | - | 152,756 | - | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>152,756</u> | <u>-</u> | <u>152,756</u> | <u>-</u> | סה"כ הכנסות |
| (564) | - | (564) | - | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <u>30,697</u> | <u>-</u> | <u>31,036</u> | <u>(339)</u> | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| - | - | - | - | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 89,975 | - | (3,367) | 93,342 | רווח תפעולי |
| 120,672 | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| (2,528) | - | - | - | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>118,144</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) | | | | |
| 107,931 | - | 107,931 | - | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>107,931</u> | <u>-</u> | <u>107,931</u> | <u>-</u> | סה"כ הכנסות |
| (15) | - | (15) | - | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <u>22,352</u> | <u>-</u> | <u>22,678</u> | <u>(326)</u> | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| (815) | - | - | - | הכנסות אחרות, נטו |
| 2,892 | - | 2,761 | 131 | רווח תפעולי |
| 24,429 | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| (7,688) | - | - | - | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>16,741</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |
| לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) | | | | |
| 135,197 | - | 135,197 | - | הכנסות מחיצוניים |
| - | - | - | - | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>135,197</u> | <u>-</u> | <u>135,197</u> | <u>-</u> | סה"כ הכנסות |
| (33) | - | (33) | - | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| <u>32,927</u> | <u>-</u> | <u>33,255</u> | <u>(328)</u> | רווח (הפסד) מגזרי הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| - | - | - | - | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 89,715 | - | (3,574) | 93,289 | רווח תפעולי |
| 122,642 | - | - | - | הוצאות מימון, נטו |
| (4,264) | - | - | - | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| <u>118,378</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | |

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 5 - מגזרי פעילות: (המשך)

| סה"כ | התאמות | נדל"ן יזמי בפולין | נדל"ן יזמי בישראל | |
|----------------|----------|----------------------|----------------------|---|
| | | | | לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) |
| 352,904 | - | 352,904 | - | הכנסות מחיצוניים |
| | | | | הכנסות בין-מגזריות |
| <u>352,904</u> | <u>-</u> | <u>352,904</u> | <u>-</u> | סה"כ הכנסות |
| | | | | חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי |
| (609) | - | (609) | - | שיטת השווי המאזני |
| <u>99,604</u> | <u>-</u> | <u>99,686</u> | <u>(82)</u> | רווח מגזרי |
| (359) | | | | הוצאות שלא הוקצו למגזרים |
| <u>87,146</u> | <u>-</u> | <u>(6,320)</u> | <u>93,466</u> | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 186,391 | | | | רווח תפעולי |
| (10,472) | | | | הוצאות מימון, נטו |
| <u>175,919</u> | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |

באור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח:

- א.** ביולי 2024, העמידה קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ערבות בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת בסכום לשם הבטחת מלוא התחייבויותיה של חברת נווה סביון (או כל גורם אחר מקבוצת לוזון שיבוא מטעמה כיזם) כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט פיניו בינוי (התחדשות עירונית) באור יהודה, אשר חברת נווה סביון הינה היזמית בו. הובהר בכתב הערבות כי היא לא תחול על כל גורם אחר שיחליף את חברת נווה סביון כיזם במקרה של ביטול ההתקשרות והתקשרות הבעלים עם יזם אחר בקשר עם פרויקט במקרקעין, ככל שיקרה. מאחר וחברת נווה סביון מוחזקת בשיעור של 75% על-ידי החברה, אזי הערבות ניתנה גם בגין חלקם של שותפיה של החברה בחברת נווה סביון. בהתאם, מסרו השותפים האמורים לקבוצת לוזון כתב שיפוי "גב אל גב" לערבותה של קבוצת לוזון כאמור, וזאת בגין חלקם היחסי של השותפים האמורים בחברת נווה סביון. קבלת הערבות כאמור אושרה על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את העמדת הערבות כעסקה שאינה חריגה. כן אושרה העמדת הערבות על-ידי דירקטוריון קבוצת לוזון.
- ב.** ביולי 2024, העמידה קבוצת לוזון, בעלת השליטה בחברה, ערבות בלתי חוזרת ובלתי מוגבלת בסכום לשם הבטחת מלוא התחייבויותיה של חברת נחלת יהודה כלפי בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט פיניו בינוי/בינוי פיניו (התחדשות עירונית) בראשון לציון, אשר חברת נחלת יהודה הינה היזמית בו. קבלת הערבות כאמור אושרה על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר שוועדת הביקורת סיווגה את העמדת הערבות כעסקה שאינה חריגה. כן אושרה העמדת הערבות על-ידי דירקטוריון קבוצת לוזון.
- ג.** בהמשך למתואר בבאור 2.ב.9) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין תיקונים להסכמי ה-SAFE שנחתמו עם המשקיעות שנתרו (הכוללות את מור וספרה), אשר במסגרתם נקבע, בין היתר, כי במקרה בו החברה לא תשלים הנפקה של מניות לציבור בישראל עד ליום 1 באוגוסט 2024, תהיה לספרה ו/או למור האפשרות להודיע, בתוך 7 ימי עסקים מהמועד האמור, על רצונה להאריך את המועד האחרון לביצוע הנפקה של החברה בישראל ב- 12 חודשים נוספים, וככל שלא תעשה כן יומר סכום ההשקעה שלה למניות רגילות של קבוצת לוזון או לאגרות חוב (סדרה א') של החברה, יעודכן כי ביום 31 ביולי 2024, הודיעה מור לחברה כי ברצונה להאריך את המועד האחרון לביצוע הנפקה של מניות החברה בישראל ב- 12 חודשים נוספים קרי, עד ליום 1 באוגוסט 2025, וביום 11 באוגוסט 2024, הודיעה ספרה לחברה כי ברצונה להאריך את המועד האחרון לביצוע הנפקה של מניות החברה בישראל ב- 12 חודשים נוספים קרי, עד ליום 1 באוגוסט 2025, כפוף לכך שכל שלא תושלם הנפקת המניות של החברה עד לתום חודש ספטמבר 2024, תהיה רשאית ספרה להודיע כי ברצונה להמיר את השקעתה כאמור לעיל.
- ד.** לפרטים בדבר המחאת זכויות והתחייבויות בהסכם פיתוח עם עיריית ראשון לציון בו התקשרה חברת נחלת יהודה באוגוסט 2024 ראה באור 4.ה. לעיל.

Luzon Ronson N.V.

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

באור 6 - אירועים לאחר תקופת הדיווח: (המשך)

ה. בהמשך לאמור בבאור 4.ח. לעיל לעניין הזכייה של חברת הנכסים יחד עם שתי שותפות במכרז לרכישת מקרקעין בהרצליה, באוגוסט 2024 השלימו חברת הנכסים והשותפות את תשלום מלוא התמורה בגין העסקה האמורה. לצורך מימון תשלום התמורה, התקשרו חברת הנכסים והשותפות באוגוסט 2024 (חברת הנכסים והשותפות, להלן- הלוות) בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי, לשם קבלת אשראי בסך כולל של 115 מיליון ש"ח וכן לשם קבלת הלוואת גישור מע"מ בסך של 22 מיליון ש"ח, לצורך מימון רכישת המקרקעין האמורים ולצרכים נלווים לעסקת רכישת המקרקעין. חלקה של חברת הנכסים במימון האמור הינו 24.5%. במסגרת הסכם המימון האמור נקבע, בין היתר, כי כל זכויות הלוות במקרקעין ובעסקה המשותפת (כיום ובעתיד) ישועבדו לטובת התאגיד הבנקאי במשכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, וכן כי חלק מהלוות יבטיחו את התחייבויותיהן לפי הסכם המימון בערבויות חברות האם שלהן. בכוננת חברת הנכסים להעמיד ערבויות כאמור על-ידי החברה (אשר אישרה את העמדת הערבות כאמור במועד אישור הדוח) ועל-ידי קבוצת לוזון. סכום ההלוואה העיקרי עומד לפירעון בתום תקופה של שנתיים ממועד נטילת ההלוואה, וסכום הלוואת גישור המע"מ הינה לפירעון בטווח קצר. ההלוואה העיקרית נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח שבין 0.2% - 0.4%. כן הוסכם כי לפי דרישת התאגיד הבנקאי (או בתום שנתיים) יידרשו הלוות להציג לבנק הערכת שווי מעודכנת למקרקעין לפיה יחס שווי המקרקעין לסך מסגרות האשראי המנוצלות (LTV) לא יעלה על 79.5% (במקרה בו יפחת היחס מהרף האמור ידרשו הלוות להשלים את ההון העצמי לשם הקטנת ההלוואה בהתאם).

ו. לפרטים בדבר התקשרותה של רונסון בהסכם ביצוע ביולי 2024 ראה באור 4.י. לעיל.

ז. **חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון** - ביום 14 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של רונסון חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון, מתוך הרווח הנקי של רונסון לשנת 2023, בסכום כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח). יצוין כי הדיבידנד אשר ישולם לחברה ולחברת הנכסים, בעלות המניות של רונסון, כאמור כפוף לניכוי מס במקור בשיעור של 19% ובסך כולל של כ- 9.3 מיליון זלוטי (כ- 8.9 מיליון ש"ח), כאשר בהתאם להוראות האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפולין, קמה לחברה הזכות לדרוש החזר מס בשיעור של 14% מסך הדיבידנד שישולם לה, היינו סכום של כ- 6.8 מיליון זלוטי (כ- 6.6 מיליון ש"ח). לפי החלטת רונסון כאמור, המועד הקובע לחלוקת הדיבידנד יהיה ביום 21 באוגוסט 2024 ומועד התשלום יחול ביום 27 באוגוסט 2024.

ח. **חלוקת דיבידנד על-ידי החברה** - במועד אישור הדוחות הכספיים, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 27 מיליון ש"ח לבעלת המניות היחידה של החברה, קבוצת לוזון, אשר תבוצע ביום 4 בספטמבר 2024. החלוקה אושרה בהתבסס על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, ולפי מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה (לפיה החברה תחלק דיבידנד בשיעור של עד כ-50% מהרווח הנקי שלה בכל שנה, כפוף להוראות הדין, למגבלות והתניות פיננסיות החלות עליה). החלוקה האמורה מיוחסת לרווח הנקי של החברה לשנת 2023 ומהווה 17% ממנו. דירקטוריון החברה בחן ואישר כי החלוקה עומדת במבחן הרווח, יתרת העודפים לחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכמים לסך של כ-393 מיליון ש"ח (לאחר ביצוע החלוקה, העודפים האמורים יסתכמו לסך של כ-366 מיליון ש"ח); וכן כי החלוקה עומדת במבחן יכולת הפירעון על בסיס בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה. כמו כן, בחן ואישר דירקטוריון החברה כי אין בחלוקה כדי להשפיע על עמידתה של החברה באמות מידה פיננסיות והמגבלות בהן היא נדרשת לעמוד כלפי נושיה (לרבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה). על בסיס מכלול הנתונים והפרטים כפי שהוצגו בפניו, הגיע דירקטוריון החברה למסקנה כי אין בחלוקה האמורה כדי להשפיע לרעה על מצבה הכספי והעסקי של החברה ו/או ליצור בעיה עתידית לחברה בפירעון ו/או החזר כל חבות קיימת ו/או צפויה, בשים לב למצבה הכספי של החברה נכון למועד אישור החלוקה, בהיקף החלוקה, במקורות הקיימים והצפויים של החברה ובהיקף החבויות הקיימות והצפויות שלה כפי שהן ידועות נכון למועד האישור.



LUZON
RONSON

Luzon Ronson N.V.

דיווח כספי לתקופת ביניים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
ליום 30 ביוני 2024

תוכן העניינים

| | |
|------|---|
| עמוד | |
| 3 | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר |
| | נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח): |
| 4 | נתונים כספיים על המצב הכספי המיוחסים לחברה |
| 5 | נתונים כספיים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה |
| 6-7 | נתונים כספיים על השינויים בהון המיוחסים לחברה |
| 8 | נתונים כספיים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 9 | באורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים |



לכבוד
בעלי המניות של
Luzon Ronson N.V
א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של Luzon Ronson N.V (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה והצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2024

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
נתונים כספיים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) | ליום 30 ביוני | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--|
| | 2023 | 2024 | |
| | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים: |
| 9 | 34 | 462 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 206,289 | - | 8,641 | מזומנים מהנפקת אגרות חוב בחשבונות נאמנות |
| 10,588 | - | 27,424 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>216,886</u> | <u>34</u> | <u>36,527</u> | סך נכסים שוטפים |
| | | | נכסים לא שוטפים: |
| 315,140 | 280,746 | 824,366 | השקעה בחברות מוחזקות |
| <u>315,140</u> | <u>280,746</u> | <u>824,366</u> | סך נכסים לא שוטפים |
| <u>532,026</u> | <u>280,780</u> | <u>860,893</u> | סך נכסים |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות: |
| 2,579 | 466 | 24,131 | הלוואה מבעל שליטה |
| - | - | 302 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 13,209 | 8 | 31,035 | זכאים ויתרות זכות |
| <u>15,788</u> | <u>474</u> | <u>55,468</u> | סך התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות: |
| 201,754 | - | 202,155 | אגרות חוב |
| | | | סך התחייבויות |
| <u>217,542</u> | <u>474</u> | <u>257,623</u> | |
| | | | הון: |
| 180 | 45 | 180 | הון מניות |
| 40,493 | 40,628 | 159,902 | קרנות הון |
| 5,244 | 211 | 17,250 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| 268,567 | 239,422 | 425,938 | יתרת רווח |
| <u>314,484</u> | <u>280,306</u> | <u>603,270</u> | סה"כ הון |
| <u>532,026</u> | <u>280,780</u> | <u>860,893</u> | סה"כ התחייבויות והון |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 19 באוגוסט, 2024.

אסף כהן
סמנכ"ל כספים ודירקטור

בעז חיים
מנכ"ל ודירקטור

עמוס לוזון
יו"ר דירקטוריון

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
נתונים כספיים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023 (מבוקר) | 3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני | | 6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני | | |
|---|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|--|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | |
| | אלפי ש"ח | | | | |
| 45,836 | 13,792 | 17,222 | 16,560 | 37,369 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות הכנסות דמי ניהול בגין חברה מוחזקת הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | 233 | - | 384 | |
| - | - | (34) | - | (34) | |
| (217) | (51) | (852) | (86) | (1,469) | |
| <u>45,619</u> | <u>13,741</u> | <u>16,569</u> | <u>16,474</u> | <u>36,250</u> | רווח תפעולי |
| - | - | 353 | - | 353 | הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו |
| - | - | (4,846) | - | (11,537) | |
| - | - | (4,493) | - | (11,184) | |
| <u>45,619</u> | <u>13,741</u> | <u>12,076</u> | <u>16,474</u> | <u>25,066</u> | רווח לתקופה |
| | | | | | רווח כולל אחר המיוחס לחברה סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים - |
| <u>35,551</u> | <u>22,097</u> | <u>5,899</u> | <u>30,518</u> | <u>7,455</u> | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |
| <u>81,170</u> | <u>35,838</u> | <u>17,975</u> | <u>46,992</u> | <u>32,521</u> | סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נתונים כספיים על השינויים בהון המיוחסים לחברה

| הון מניות | קרנות הון | יתרת רווח אלפי ש"ח | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ | |
|--------------|-----------|-----------------------|--|---------|--|
| 180 | 40,493 | 268,567 | 5,244 | 314,484 | לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024: (בלתי מבוקר) |
| | | | | | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) |
| - | - | 25,066 | - | 25,066 | רווח לתקופה |
| - | - | - | 7,455 | 7,455 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| - | - | 25,066 | 7,455 | 32,521 | סה"כ רווח כולל |
| - | 118,759 | 132,305 | 4,551 | 255,615 | שינוי מבנה - העברת נכסים לחברה מקבוצת לזון (ראה ביאור 1.3 להלן) |
| - | 650 | - | - | 650 | תשלום מבוסס מניות |
| 180 | 159,902 | 425,938 | 17,250 | 603,270 | יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |

| הון מניות | קרנות הון | יתרת רווח אלפי ש"ח | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ | |
|--------------|-----------|-----------------------|--|---------|---|
| 45 | 40,628 | 222,948 | (30,307) | 233,314 | לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023: (בלתי מבוקר) |
| | | | | | יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר) |
| - | - | 16,474 | - | 16,474 | רווח לתקופה |
| - | - | - | 30,518 | 30,518 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| - | - | 16,474 | 30,518 | 46,992 | סה"כ רווח כולל |
| 45 | 40,628 | 239,422 | 211 | 280,306 | יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) |

| הון מניות | קרנות הון | יתרת רווח אלפי ש"ח | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | סה"כ | |
|--------------|-----------|-----------------------|--|---------|---|
| 180 | 159,564 | 413,862 | 11,351 | 584,957 | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024: (בלתי מבוקר) |
| | | | | | יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר) |
| - | - | 12,076 | - | 12,076 | רווח לתקופה |
| - | - | - | 5,899 | 5,899 | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| - | - | 12,076 | 5,899 | 17,975 | סה"כ רווח כולל |
| - | 338 | - | - | 338 | תשלום מבוסס מניות |
| 180 | 159,902 | 425,938 | 17,250 | 603,270 | יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) |

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נתונים כספיים על השינויים בהון המיוחסים לחברה

| סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח אלפי ש"ח | קרנות הון | הון מניות | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023: (בלתי מבוקר) |
|----------------|--|-----------------------|---------------|--------------|---|
| 244,468 | (21,886) | 225,681 | 40,628 | 45 | יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר) |
| 13,741 | - | 13,741 | - | - | רווח לתקופה |
| 22,097 | 22,097 | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| 35,838 | 22,097 | 13,741 | - | - | סה"כ רווח כולל |
| 280,306 | 211 | 239,422 | 40,628 | 45 | יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) |
| | | | | | |
| סה"כ | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | יתרת רווח אלפי ש"ח | קרנות הון | הון מניות | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023: (מבוקר) |
| 233,314 | (30,307) | 222,948 | 40,628 | 45 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר) |
| 45,619 | - | 45,619 | - | - | רווח לשנה |
| - | - | - | (135) | 135 | הנפקת מניות |
| 35,551 | 35,551 | - | - | - | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| 81,170 | 35,551 | 45,619 | (135) | 135 | סה"כ |
| 314,484 | 5,244 | 268,567 | 40,493 | 180 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) |

Luzon Ronson N.V.

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נתונים כספיים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023 | 3 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני | | 6 החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני | | |
|--|----------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|---|
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה - |
| 45,619 | 13,741 | 12,076 | 16,474 | 25,066 | רווח לתקופה המיוחס לחברה |
| | | | | | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים |
| | | | | | מפעילות שוטפת של החברה - |
| | | | | | התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה: |
| | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| - | - | 4,493 | - | 11,184 | |
| (45,836) | (13,792) | (17,222) | (16,560) | (37,369) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| (45,836) | (13,792) | (12,729) | (16,560) | (26,185) | |
| | | | | | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: |
| | | | | | עלייה בחייבים ויתרות חובה |
| - | - | (24,189) | - | (28,183) | עלייה בספקים ונותני שירותים |
| - | - | 305 | - | 305 | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| (16) | (30) | 30,546 | (18) | 29,448 | שינוי ביתרות שוטפות עם חברת האם, נטו |
| 170 | 63 | - | 66 | - | |
| 154 | 33 | 6,662 | 48 | 1,570 | |
| | | | | | מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור: |
| | | | | | ריבית ששולמה |
| - | - | - | - | (7,529) | ריבית שהתקבלה |
| - | - | 72 | - | 654 | |
| - | - | 72 | - | (6,875) | |
| | | | | | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת של החברה |
| (63) | (18) | 6,081 | (38) | (6,424) | |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: |
| | | | | | הלוואות לחברות מוחזקות |
| - | - | (23,016) | - | (140,099) | השקעה בפיקדון בנאמנות |
| - | - | (7,897) | - | (7,897) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה |
| | | (30,913) | - | (147,996) | |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון: |
| | | | | | הנפקת אג"ח |
| - | - | - | - | 201,754 | קבלת (פירעון) הלוואת בעלים |
| - | - | 23,737 | - | (46,881) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה |
| - | - | 23,737 | - | 154,873 | |
| | | | | | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים |
| (63) | (18) | (1,095) | (38) | 453 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 72 | 52 | 1,557 | 72 | 9 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה |
| 9 | 34 | 462 | 34 | 462 | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

Luzon Ronson N.V

באורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

1. כללי

- (1) מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה של Carve-out של Luzon Ronson N.V. (להלן- החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה הסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים) ולביאורים אשר נכללו בהם.
- (2) **השלמת עסקת שינוי המבנה עם קבוצת לוזון** - כמתואר בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 25 בינואר 2024, הושלמה עסקת שינוי המבנה בין החברה לבין קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן- קבוצת לוזון), בעלת השליטה בה, בהתאם לסעיפים 104 ו-105 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. עם השלמת עסקת שינוי המבנה, החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בישראל ובייזום נדל"ן למגורים בפולין באמצעות רונסון.
- מידע כספי זה נועד לשקף את החזקות החברה בפועל לכל אחד ממועדי הדוח ותקופות הדוחות. קרי עד למועד שינוי המבנה החזקתה היחידה של כ- 66.3% ממניות של חברת הבת - Ronson Development SE (להלן- רונסון) בעוד שהדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים המאוחדים עד למועד שינוי המבנה, משקפים את החברות, הנכסים והתחייבויות המועברות, כאלו העברתם בוצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות כספיים מאוחדים אלו. החל ממועד שינוי המבנה המידע הכספי הנפרד על המצב הכספי, דוח רווח והפסד, דוח על שינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים הינם דוחות כספיים המשקפים את המצב הכספי והפעילות לאחר שינוי המבנה בפועל. יתרת העודפים בדוח על שינויים בהון משקפת את הרווח שנצבר לחברה ממועד השלמת שינוי המבנה ועד ליום 30 ביוני 2024.
- (3) **רישום שעבודים להבטחת אגרות חוב (סדרה א') של החברה** - לעניין השלמת רישום השעבודים על החזקות החברה (במישרין ובעקיפין) ב- Ronson Development SE (להלן- רונסון), המבטיחים את התחייבויות החברה לפי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בדצמבר 2023 בבורסה בתל אביב, ולעניין פירעון ההלוואה שהועמדה לחברה על-ידי קבוצת לוזון לעניין זה, ראה באור 4.ד. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (4) **עדכונים בהסכמי ה-SAFE** - לעניין עדכונים שחלו בתקופת הדוח בהסכמי ה-SAFE מינואר ופברואר 2022, ראה באורים 4.ז. ו-4.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (5) להשלכות עליית הריבית והאינפלציה בתקופת הדוח על החברה, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (6) להשלכות מלחמת "חברות ברזל" בתקופת הדוח על החברה, ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (7) **הסכמי ניהול - רונסון** - לעניין התקשרות החברה עם רונסון בהסכמי הניהול בפברואר 2024 (בתוקף מיום 1 בפברואר 2024), ראה באור 4.יא. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (8) לעניין אישור מסגרת אשראי בסך של 10 מיליון ש"ח מבעלת השליטה על-ידי דירקטוריון החברה במאי 2024, ראה באור 4.ח. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (9) **אישור חלוקת דיבידנד על-ידי רונסון** - ביום 14 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון רונסון ביצוע חלוקת דיבידנד בסך כולל של כ- 48.7 מיליון זלוטי (כ- 46.8 מיליון ש"ח), חלק החברה (ללא חלקה של חברת הנכסים) בדיבידנד האמור כ- 32.5 מיליון זלוטי (כ- 31.2 מיליון ש"ח), כפוף לחבות בניכוי מס במקור לפי האמנה למניעת כפל מס. לפרטים נוספים ראה באור 4.ז. לדוחות הכספיים.
- (10) **אישור חלוקת דיבידנד על-ידי החברה** - במועד אישור הדוח, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 27 מיליון ש"ח לקבוצת לוזון, בעלת המניות היחידה של החברה, שישולם ביום 4 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים ראה באור 4.ח. לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (11) לעניין עדכונים בהליכים משפטיים אשר החברה הינה צד להם, ראה באור 4.יד. לדוחות הכספיים המאוחדים.

* * *

**הצהרות מנהלים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב**

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

אני, בעז חיים, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של Luzon Ronson N.V (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך:

בעז חיים
מנהל כללי

19 באוגוסט 2024

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9(בד)2
הצהרת מנהלים

אני, אסף כהן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של Luzon Ronson N.V (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן 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 התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - (ב) כל תרמית בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך:

אסף כהן
סמנכ"ל כספיים ודירקטור

19 באוגוסט 2024