

אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ ("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

החברה הינה 'תאגיד קטן', כהגדרת מונח זה בסעיף 5(א) לתקנות תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווח"). ביום 12 בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגיד קטן המפורטות בתקנות הדיווח, ככל והן רלוונטיות לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי לשנת 2024 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדוח").

דוח דירקטוריון זה נערך בהתאם לתקנות הדיווח ותחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא 036135-01-2024) ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2023, כפי שנכללו בדוח התקופתי, וכן דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 30 ביוני ו-30 בספטמבר 2024 ("הדוחות הכספיים").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 25 בנובמבר 2020 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בעירבון מוגבל. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

למועד הדוח, עוסקת החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, בין היתר תחת חוק לעידוד השקעות הון ובתחום מכר דירות למגורים – לפירוט נוסף ראה סעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה במימוש דירות בחלק מהפרויקטים שרכשה, לרבות תוך ויתור על הטבות המס במסגרת החוק לעידוד השקעות הון.

1.3. חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 – פרק דירות להשכרה ("חוק עידוד השקעות")

פעילות החברה כפופה, בין היתר, להוראות חוק עידוד השקעות, לפירוט ראה סעיף 10.1 וסעיף 14.1 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.4. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

החל ממועד הקמת החברה ועד למועד דוח זה, רכשה החברה 14 מקבצי דיור מיזמים שונים, לפירוט ראה סעיף 1.2 בפרק א' לדוח התקופתי. במהלך הרבעון הנוכחי, חתמה החברה על תיקון להסכם הרכישה עם היזם בפרויקט יקנעם לפיו בוטל ההסכם בין הצדדים – ראה סעיף 1.5.6 להלן. החברה פועלת לשיווק ומכירת הדירות בחלק מן הפרויקטים שרכשה, תוך ויתור על הטבות חוק עידוד השקעות הון, כמתואר בסעיף 1.5.3 להלן.

במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023, ובעקבות מלחמת "חרבות ברזל", תרמה החברה לשימוש התושבים שפונו מבתיים לתקופת המלחמה, עשרות דירות פנויות בפרויקט צור יצחק. בתקופת הדוח, מרבית המפונים פינו את הדירות שניתנו להם לשימוש על-ידי החברה, ומקצתם חתמו על הסכמי שכירות בתשלום לתקופות קצרות של מספר חודשים.

1.5. אירועים מהותיים שאירעו במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

1.5.1. הרחבת אגרות חוב סדרה א'

בתקופת הדוח, ביום 20 במרץ 2024, השלימה החברה הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית, בהיקף של 50,973,619 ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') נוספות. לאחר ההרחבה, היקף הסדרה הכולל הינו 109,895,619 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'). לפירוט אודות סדרה א' ראה סעיף 6 להלן.

1.5.2. התקשרות בהסכמי הלוואה עם קרן ריאליטי

במהלך חודש פברואר 2024, חתמה החברה על תוספת להסכמי ההלוואות עליהם חתמה במהלך שנת 2023 אל מול קרן ריאליטי מימון ("המלווה"), במסגרתה מסגרת האשראי הניתנת למימוש גדלה בכ-60 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על כ-294 מיליון ש"ח בסה"כ בגין שני ההסכמים עליהם חתמה החברה עם המלווה. לפרטים נוספים ראה סעיף 13.3 (ג) לפרק א' בדוח התקופתי וכן ביאור 3א. לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2024.

במהלך חודש יולי חתמה החברה על תוספת נוספת להסכם החוב הבכיר בגין פרויקט בני ברק, כך שחלף פירעון מלוא ההלוואה עד לחודש ספטמבר 2024, יתאפשר לחברה לפרוע סכום של לפחות 20 מיליון ש"ח במועד המקורי והיתרה בחודש דצמבר 2024. עם זאת, במהלך הרבעון הנוכחי פרעה החברה את הלוואת החוב הבכיר במלואה.

1.5.3. שיווק דירות למכירה

כמפורט בדוח התקופתי, במהלך שנת 2023, דירקטוריון החברה אישר להתחיל בשיווק דירות למכירה, לרבות תוך וויתור על ההטבות במסגרת "חוק עידוד השקעות", בפרויקטים בהם רכשה החברה דירות בצור יצחק, בני ברק, ירושלים, אשדוד ורחובות, כאשר בחלק מפרויקטים אלו מומשו דירות במהלך שנת 2023. במהלך תקופת הדוח, אישר דירקטוריון החברה להתחיל בשיווק דירות למכירה גם בפרויקטים בהם רכשה החברה דירות באור יהודה, נתניה (יובלים), באר יעקב, נתניה (רותם שני) וגבעת שמואל, גם-כן תוך וויתור על ההטבות במסגרת "חוק עידוד השקעות".

על-כן, במהלך תקופת הדוח ולאחריה, בהתאם להחלטת דירקטוריון והנהלת החברה, דרשה החברה את מע"מ התשומות הגלום בעלות הרכישה המקורית בגין פרויקטים אלו וכן פנתה לרשויות המס בכדי לשנות את מעמד הדירות בפרויקטים אלו למלאי והשלמת מס הרכישה בהתאם.

לפרטים נוספים בדבר "חוק עידוד השקעות", ראה סעיף 10.1 לפרק א' בדוח התקופתי.

לשם שיווק הדירות בפרויקטים המוזכרים לעיל, התקשרה החברה עם משווקים מקומיים הפועלים על פי הנחיותיה. למועד הדוח, החברה התקשרה ב-492 הסכמי מכר בפרויקטים אלו בתמורה כוללת של כ-1.09 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ), ואילו נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה, התקשרה החברה ב-19 הסכמי מכר נוספים ובסך הכל התקשרה בהסכמי מכר לגבי 511 דירות בפרויקטים הללו בתמורה כוללת של כ-1.12 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). בהקשר זה, ראה סעיף 1.5.4 להלן לעניין התקשרות עם מועדון "חבר".

1.5.4. התקשרות עם מועדון "חבר"

ביום 26 ביוני 2024, התקשרה החברה בהסכם עם מועדון חבר צרכנות בע"מ ("חבר") לצורך שיווק ומכירת דירות בבעלות החברה במספר פרויקטים לעמיתי חבר ("ההסכם"). בהתאם להוראות ההסכם, החברה תציע למכירה לעמיתי "חבר" עד 219 דירות. הדירות שהוצעו הינן כלל הדירות בבעלות החברה בפרויקטים באשדוד, באר יעקב, רחובות וצור יצחק. כמו כן נקבעו בהסכם, כי "חבר" תפעל לשיווק וקידום המכירות של הדירות מול עמיתה באפיקי קידום שונים העומדים לרשותה ומנגד מכירת הדירות תבוצע בתנאים ומחירון אשר נקבעו בהסכם. למידע נוסף, ראה ביאור 3 ו. בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 וכן דיווח מיידי שהוציאה החברה בנושא (אסמכתא 01-067479-2024).

הדירות עמדו לשיווק במסגרת ההסכם עד ליום 31 באוגוסט 2024, כאשר מתוך 219 הדירות נחתם הסכם מכר בנוגע ל-202 דירות בסה"כ.

1.5.5. פירעון מוקדם חלקי של הלוואות

נכון למועד הדוח, פרעה החברה סך של כ-16 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה שהתקבלה מקבוצת כלל לטובת פרויקט צור יצחק, וכן סך של כ-30.5 מיליון ש"ח מקרן ההלוואה שהתקבלה מכלל לטובת פרויקט ירושלים. פירעון הקרן נבע מכספי מכירת הדירות בפרויקטים אלו. בחודש אוקטובר, לאחר מועד הדוח, ביצעה החברה פירעון נוסף של קרן ההלוואות שהתקבלו מכלל בסך כולל של כ-68 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים צור יצחק, ירושלים, באר יעקב ואשדוד. בנוסף, החברה פרעה כאמור בסעיף 1.5.2 לעיל את מלוא הלוואת החוב הבכיר שהתקבלה מקרן ריאליטי בגין פרויקט בני ברק בסך כ-59.3 מיליון ש"ח וכן סכום של כ-19 מיליון ש"ח עבור הריביות הצבורות בגין מסגרת האשראי שהתקבלה מקרן ריאליטי.

1.5.6. ביטול הסכם רכישה פרויקט יקנעם

ביום 19 בספטמבר 2024 התקשרה החברה בתיקון להסכם עם יזם הפרויקט ביקנעם שבו רכשה דירות כמתואר בסעיף 8.5.3 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023, לפיו תבוטל רכישת 66 יחידות הדירור שהינן מלוא חלקה של החברה בפרויקט. במסגרת הביטול כאמור, יושב לחברה סך של כ-41 מיליון ש"ח מידי היזם. לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה את מלוא הסכום. למידע נוסף, ראה ביאור 3 ו. בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 וכן דיווח מיידי שהוציאה החברה בנושא (אסמכתא 01-604633-2024).

1.6. הסביבה העסקית

מדינת ישראל מתמודדת בשנה האחרונה עם אחת התקופות המורכבות והמאתגרות מאז הקמתה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגוני הטרור חמאס והג'האד האסלאמי מרצועת עזה ואשר ממשיכה אל תוך שנת 2024. המשך הלחימה בעזה, ההתמודדות בחזית הצפונית וההסלמה אל מול איראן ושלוחותיה באזור, כל אלו ממשיכים לתת את אותותיהם על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט, כמו-גם על יוקר המחיה.

עוד טרם פרוץ המלחמה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה וכן בעקבות תהליכים גלובליים שהשפיעו על הכלכלה המקומית. מגמות אלו התמתנו מעט החל מהרבעון הראשון של שנת 2024, עם החלטת בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה, חרף המלחמה ובהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית, וזאת, בין היתר, בשל עליה בקצב האינפלציה ועל מנת למנוע פיחות נוסף בערכו של השקל.

מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של 3.5%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-3.8%.

ריבית בנק ישראל עלתה החל מראשית שנת 2022 מרמה של 0.1% ועד לרמה של 4.5% נכון למועד זה. המימון החוץ-בנקאי של החברה נושא ריבית משתנה וצמודה לריבית בנק ישראל, מה שגורם לגידול בהתאם בעלויות המימון של החברה.

כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה בשל מחסור בכח אדם מקצועי ובעקבות חרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא לישראל של חומרי בניה שונים, כגון בטון, ברזל ואבן. התמשכות החרם האמור תחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות, אשר עלולות להיות יקרות יותר ולהביא לעליה נוספת במדד תשומות הבניה. מדד תשומות הבניה רשם עליה של כ-2% מאז תחילת השנה ועליה של כ-1% במהלך הרבעון השלישי. העלייה במדד תשומות הבניה גרמה להתייקרות עלויות הרכישה של החברה שכן התשלומים ליזמים מוצמדים למדד זה. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יתרת המחויבות החוזית לתשלום בגין הנכסים שנרכשו עד אותו מועד, הינה בסך כ-478,000 אלפי ש"ח, בערכם הנומינלי. להערכת החברה, עלייה של 1% במדד תשומות הבניה לעומת המדד הידוע ליום 30 בספטמבר 2024, תגדיל את התשלום הכולל ליזמים בכ-5.5 מיליון ש"ח. כמו-כן, התמורה ממכירת הדירות בגינן מתקשרת החברה בהסכמי מכר, היא אינה צמודה למדד. החברה מתמודדת עם סביבת הריבית הגבוהה, בין היתר, בדרך של מכירת דירות כאמור לעיל. לפירוט אודות השפעת תנודות בשיעור הריבית על החברה, ראה סעיף 8.10.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

במהלך הרבעון השלישי של השנה, הורידה חברת דירוג האשראי פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מ-A⁺ ל-A עם תחזית שלילית. בשל ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חזבאללה, לקראת תום הרבעון השלישי של השנה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השניה בשנת 2024, מ-A² ל-BAA1, עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר מועד הדוח, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אף היא הורידה את דירוג האשראי של ישראל בפעם השניה בשנה זו, מ-A⁺ ל-A, עם תחזית שלילית.

יש לציין, כי מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עם זאת, חלק מהיזמים הודיעו על עיכוב אפשרי במסירת הדירות אותן רכשה החברה עקב המלחמה.

על רקע המצב הבטחוני, נכון למועד פרסום הדוח, ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, הכולל את המלחמה ברצועת עזה, המלחמה בחזית הצפונית והמערכה מול איראן, לא ניתן להעריך את מידת ההשפעה של האירועים האמורים על פעילותה העתידית של החברה. להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך זמן רב ואו תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית וכן על החברה.

חלק מהמידע הכלול בסעיף 1.6 לעיל, המתייחס להשפעות על פעילות החברה לרבות עליה במדד תשומות הבניה והשלכות המלחמה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ני"ע"), אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם מתוארים בסעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי.

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

2.1 מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועדי ההשוואה (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
מזומנים ושווי מזומנים	31,666	4,149	2,422	לפרטים בדבר השינויים בסעיף המזומנים, ראו להלן דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
מזומנים מוגבלים	2,543	1,953	2,364	במסגרת שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה א'), התחייבה החברה לשמור בחשבון נאמנות סכום מתוך כספי תמורת ההנפקה לטובת הבטחת תשלום הריבית הקרוב בגין הסדרה (סכום זה מהווה את "כרית הריבית", כהגדרתה בסעיף 6.2.2 להלן). בנוסף, סך של כ-537 אש"ח מהיתרה הם כספי רוכשי דירות בפרויקט בני-ברק אשר הופקדו בחשבון בנק קרן ריאליטי.
מזומנים בחשבון נאמנות	87,679	2,250	10,890	סעיף זה משקף את היתרה בחשבון הנאמנות במסגרת הסכם מימון כלל, טרם תשלום הכספים ליזמים השונים. כמו-כן, לחשבון זה מופקדים כספי דמי השכירות בפרויקטים השונים (בתקופת הדוח – אשדוד וצור יצחק) וכן כספי רוכשי הדירות בפרויקטים שמומנו במסגרת הסכם מימון כלל אשר על פי ההסכם הסכומים הראשונים מופקדים לחשבון זה וישמשו לפירעון ההלוואות ולשחרור דירות אלו משעבוד. סכומים בולטים מהיתרה – כ-32 מיליון ש"ח מיוחסים לפרויקט ירושלים, באר יעקב – כ-22 מיליון ש"ח, אשדוד – כ-16 מיליון ש"ח. כמו-כן, היתרה לספטמבר 2024, כוללת "פקדון יחס החוב" בסך כ-4,125 אש"ח, אותו החברה הפקידה במהלך הרבעון הנוכחי (ראה סעיף 7 להלן). היתרה, בניכוי פקדון יחס החוב כאמור, שימשה לאחר מועד הדוח לפירעונות קרן וכן לתשלומי ריבית שוטפים במסגרת מימון הלוואות כלל. הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע מעליה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים שממומנים באמצעות כלל. כמו-כן בתקופה המקבילה היתרה כללה בעיקר את כספי השכירות מפרויקט אשדוד.
לקוחות	2,107	138	357	עיקר היתרה לספטמבר 2024 וכן לדצמבר 2023 נובעת מעסקאות מכר דירות – סכומים אלו התקבלו לאחר מועד כל אחד מהדוחות הנ"ל. בנוסף, היתרות לתקופה הנוכחית ולתקופות ההשוואה כוללות סכומים לא מהותיים בגין חובות שכ"ד וביטוח של לקוחות החברה בפרויקט אשדוד.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	517	4,714	-	הכנסות לקבל בגין מכירת דירות.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
חייבים ויתרות חובה	72,840	1,620	34,361	היתרה לספטמבר 2024 כוללת חו"ז מוסדות בגין מע"מ לקבל בסך כ-28,600 אש"ח בגין הפרויקטים שהחברה הוציאה לשיווק ועל-כן דורשת את מע"מ התשומות המקורי ברכישה וכן את מע"מ התשומות השוטף בגין פרויקטים אלו מכאן ואילך. כמו-כן, היתרה כוללת גם כ-40,885 אש"ח לקבל מהיזם בפרויקט יקנעם עקב ביטול ההסכם (ראה סעיף 1.5.6), וכן סך של כ-3,345 הוצאות מראש בעיקר עבור עמלה למועדון "חבר" בגין שיווק הדירות (3,045 אש"ח) וביטוח נושאי משרה ודירקטורים וביטוח עבור הדירות בפרויקטים שהתקבלו. היתרה לדצמבר 2023 כוללת בעיקר חו"ז מוסדות (מע"מ תשומות לדרישה בסך כ-33,750 אש"ח בגין הפרויקטים בני-ברק וירושלים וכן בגין הדירות שנמכרו בצור יצחק), וכן הוצאות מראש עבור ביטוח נושאי משרה ודירקטורים וביטוח עבור הדירות בפרויקטים שהתקבלו (כ-610 אש"ח).
מלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה	483,261	-	191,798	בתקופת הדוח, ולאור החלטת הנהלת החברה לשווק למכירה פרויקטים נוספים, מוינו בדוחותיה הכספיים הדירות בפרויקטים רחובות, נתניה יובלים, אור יהודה, רותם שני נתניה, באר יעקב וגבעת שמואל (שהוצגו בסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה), לסעיף מלאי דירות למכירה ומקדמות ע"ח מלאי דירות למכירה. נכון לדצמבר 2023, היתרה כללה רק את פרויקט ירושלים ובני ברק (למעט 5 דירות בבניין 112 שסווגו מחדש לסעיף נדל"ן להשקעה – ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בדבר הצגה מחדש של התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בקשר עם סיווג מחדש של מספר פריטי מלאי דירות למכירה לנדל"ן להשקעה). הרכב היתרה בסעיף זה למועד הדו"ח (לאחר התיקון האמור): רחובות- 137 מיליון ש"ח, באר יעקב- 123 מיליון ש"ח, גבעת שמואל- 108 מיליון ש"ח, בני ברק- 66 מיליון ש"ח, ירושלים- 49 מיליון ש"ח. הרכב היתרה בסעיף זה לדצמבר 2023 (לאחר התיקון האמור): בני ברק- 100 מיליון ש"ח, ירושלים- 92 מיליון ש"ח. הדירות בפרויקטים אור יהודה, נתניה יובלים ונתניה רותם שני מוצגים בסעיף "מלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה" במסגרת נכסים לא שוטפים.
סה"כ נכסים שוטפים	680,613	14,824	242,192	
הוצאות נדחות	4,752	-	-	הוצאות בגין מכירה ותיווך עבור דירות בפרויקטים שמסירתם לרוכשים תתבצע תוך פרק זמן העולה על 12 חודשים – למועד הדוח מדובר באור יהודה (צפי קבלת דירות מהיזם יוני 2026), נתניה יובלים (צפי קבלת דירות מהיזם דצמבר 2026) ונתניה רותם שני (צפי קבלת דירות מהיזם דצמבר 2025).

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה מיועד למימוש	-	-	137,647	היתרה לדצמבר 2023 שיקפה את יתרת הדירות שטרם נמכרו בפרויקט צור יצחק בשוין ההוגן, לרבות רכיב המע"מ. למועד הדוח, הדירות בפרויקט זה מוצגות במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה בנטרול רכיב המע"מ, לאור החלטת הנהלת החברה לממש את הפרויקט במלואו (תוך ויתור על הטבות חוק עידוד השקעות והטבות שונות מכח חוק מע"מ ולאחר תיקון לא מהותי של מספרי השוואה כמפורט בביאור 2 ג' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים).
מקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה	175,672	-	-	ראה הסבר לעיל בסעיף מלאי דירות למכירה במסגרת הנכסים השוטפים. בנכסים הלא שוטפים, מוצג מלאי הדירות בפרויקטים אשר צפויים להימסר לידי החברה תוך פרק זמן העולה על שנה (אור יהודה- 45 מיליון ש"ח, נתניה יובלים- 54 מיליון ש"ח ונתניה רותם שני- 77 מיליון ש"ח).
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	214,072	683,622	633,630	היתרה כוללת את העלויות בהן נשאה החברה בקשר עם הפרויקטים שרכשה. עלויות אלה כוללות הן את התשלומים הישירים ליזמי הפרויקטים והן עלויות נוספות נלוות כגון: מסי רכישה, עלויות מימון מהוונות, אדריכלות ועוד. הסבר לשינוי בין תקופות ההשוואה- ליום 30 בספטמבר 2023 כללה היתרה את כל הפרויקטים, למעט פרויקט אשדוד, צור יצחק והדירות שהתקבלו לאותה נקודת זמן בפרויקט בני ברק (ובניכוי הדירות שנמכרו בפרויקטים אלו), אשר הוצגו בשווים ההוגן בסעיף נדל"ן להשקעה. ליום 31 בדצמבר 2023, היתרה כללה את הדירות בפרויקטים שרכשה החברה, למעט פרויקטים שהנהלת החברה החליטה להוציא למכירה ומוצגים, כאמור, בסעיף המלאי וכן פרויקטים המסווגים כפריטי נדל"ן להשקעה, כמפורט בדוח התקופתי, אשר הוצגו לפי שווים ההוגן. בתקופת הדוח סווגו פרויקטים נוספים למלאי, כך שליום 30 בספטמבר 2024, יתרה זו כוללת את הפרויקטים קריית אונו (בוני התיכון), קריית אונו (כנען) וחולון בלבד. בהקשר זה, יצוין ביטול פרויקט יקנעם אשר סווג לסעיף זה טרם ביטולו ויתרתו בספרים ליום 30 בספטמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 4.3 מיליון ש"ח – ראה סעיף 1.5.6 לעיל.
נדל"ן להשקעה	208,023	291,858	148,946	היתרה למועד הדוח כוללת את פרויקט אשדוד (105.8 מיליון ש"ח), יתרת הדירות בפרויקט צור יצחק כאמור לעיל (93 מיליון ש"ח) וכן את יתרת הדירות בבנין 112 בבני ברק (9.2 מיליון ש"ח).
מיסים נדחים	14,398	-	-	החברה יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים בין בסיס המס לספרים בגין נכסיה וכן בגין יתרת הפסדיה המועברים. למועד הדוח, כתוצאה מהתאמות השווי השליליות בגין נכסיה המשווערכים מחד, וכן עליה בהפסדים המועברים מאידך, יצרה החברה בספריה נכס מס נדחה.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
סה"כ נכסים לא שוטפים	616,917	975,480	920,223	
אשראי מאחרים	-	59,298	59,298	במהלך חודש ספטמבר 2023, חתמה החברה על הסכם מימון חוב בכיר עם קרן ריאליטי בסך כולל של עד 59.6 מיליון ש"ח, אשר מסכום זה נוצל סך של כ-59.3 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי השנה החברה פרעה את מלוא הלוואה זו.
ספקים ונותני שירותים	4,734	142	376	יתרות שוטפות שנפרעו לאחר כל אחת מתקופות הדוח. היתרה המהותית לתקופת הדוח (כ-4.1 מיליון ש"ח) הינה כלפי מועדון "חבר" בגין עמלת ניהול מכירת דירות והשתתפות בהוצאות משפטיות, בהתאם להסכם בין הצדדים.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	58,426	-	3,685	מקדמות ששולמו ע"י רוכשי דירות, אשר בגין עסקאות אלו טרם הושלמו התנאים להכרה בהכנסה.
זכאים ויתרות זכות	27,291	4,363	4,908	הגידול לעומת דצמבר 2023 מסתכם בכ-22.4 מיליון ש"ח, ונובע בעיקרו מהפרשה בגין מס רכישה (גידול של כ-16.3 מיליון ש"ח) וכן מגידול בהוצאות לשלם השוטפות וכן בגין ריבית לשלם (גידול של כ-6.2 מיליון ש"ח). הגידול בריבית לשלם נובע מכך שלפי הסכמי כלל, בתום 3 שנים מהמשיכה הראשונה בכל אחד מהפרויקטים, החברה תתחיל לשלם ריבית בשוטף. כמו-כן, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024, החברה ביצעה הרחבה של אגרות החוב ועל-כן סכום הריבית הצבורה גדל בהתאם. הרכב היתרה למועד הדוח הינו: מס רכישה לשלם כ-16,260 אש"ח, ריבית לשלם בגין האג"ח כ-2,080 אש"ח, ריבית לשלם בגין צור יצחק כ-1,000 אש"ח, ריבית לשלם בגין אשדוד כ-1,550 אש"ח, ריבית לשלם בגין ירושלים כ-1,570 אש"ח, ריבית לשלם בגין באר יעקב כ-1,890 אש"ח, ריבית לשלם בגין רחובות כ-955 אש"ח (שלב א' בלבד), עמלות כ-245 אש"ח, פקדונות ומקדמות מלקוחות כ-800 אש"ח וכן והוצאות לשלם אחרות בסך כ-900 אש"ח. הגידול לעומת התקופה המקבילה מסתכם בכ-23 מיליון ש"ח ונובע בעיקרו כתוצאה מההפרשה בגין מס רכישה שנרשמה בתקופת הדוח (16,260 אש"ח), וכן מגידול בריבית לשלם בגין צור יצחק (1,000 אש"ח) שכן נכון לספטמבר 2023 הריבית עדיין נזקפה לקרן ההלוואה ולא שולמה, ריבית לשלם בגין ירושלים (1,570 אש"ח), ריבית לשלם רחובות (955 אש"ח), ריבית לשלם באר יעקב (1,890 אש"ח), ריבית לשלם אג"ח (965 אש"ח) ומאידך ירידה בעמלות האי ניצול מתוך מסגרות כלל.
סה"כ התחייבויות שוטפות	90,451	63,803	68,267	
מיסים נדחים	-	3,129	3,049	למועד הדוח, החברה יצרה בספריה נכס מס נדחה. ראו הסבר לעיל לעניין נכס המס הנדחה.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
מימון מגוף מוסדי	689,536	502,703	602,526	יתרה זו כוללת את המשיכות שביצעה החברה מתוך מסגרות האשראי שהועמדו לרשותה במסגרת הסכמי המימון עם קבוצת כלל, וכן את הריביות בגין משיכות אלו אשר נצברו לקרן הלוואות. הגידול בסעיף זה ביחס לתקופות ההשוואה נובע מהמשך ניצול של החברה את מסגרות המימון הפרוייקטאליות, כפי שנחתמו במסגרת הסכמי המימון, לשם ביצוע תשלומים לקבלנים על-פי הסכמי הרכישה. בהקשר זה יצוין פירעון חלקי של הלוואות אלו בתקופת הדו"ח, כמפורט בסעיף 1.5.5 לעיל. לעניין אי עמידת החברה ביחס כיסוי החוב ומימוש אופציית הריפוי במסגרת הסכמי המימון – ראו סעיף 7 להלן.
אגרות חוב	105,960	54,271	54,823	במהלך שנת 2023 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 ביצעה החברה הרחבת סדרה בסך כ-51 מיליון ש"ח ע.נ. כמפורט בסעיף 1.5.1 לעיל. היתרה משקפת את יתרת האג"ח נטו מניכיון. קרן האג"ח תיפרע בשני תשלומים שווים; ביוני ובדצמבר 2025.
אשראי מאחרים	216,063	109,264	179,105	במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על תוספת להסכמי המימון עם קרן ריאליטי משנת 2023, לפיהם מסגרת האשראי גדלה מ-175 מיליון ש"ח ל-205 מיליון ש"ח. למועד הדוח החברה ניצלה את מלוא היתרה למשיכה. כמו-כן, היתרה כוללת התחייבות בסך כ-11 מיליון ש"ח בגין "ריבית נוספת" בערכה המהווה, כהגדרתה בהסכם המימון האמור לעיל. בהקשר זה יצוין, כי במהלך הרבעון השלישי השנה פרעה החברה את מלוא הריבית הצבורה על מסגרת אשראי זו, בסך של כ-19 מיליון ש"ח.
הלוואות מבעלי שליטה	54,250	40,910	48,122	לפרטים ראה ביאור 13 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,065,809	710,277	887,625	

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות בתוצאות פעילות החברה לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות ההשוואה כפי שמשקפים בדוח המאוחד על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2024	2023	2024	2023	2023	
הכנסות מדמי שכירות	3,055	3,089	965	1,070	4,064	במהלך החציון השני לשנת 2022 החלה החברה להכיר בהכנסות מהשכרת הדירות שהתקבלו לידיה בפרויקט באשדוד. בנוסף, כפי שתואר בסעיף 1.4 לעיל, הותרה למועד הדוח כוללת סכום לא מהותי (כ-160 אש"ח) הנובע מהשכרת הדירות בפרויקט צור יצחק. החברה צופה כי הכנסות מדמי השכירות יקטנו משמעותית במהלך הרבעון הרביעי עקב מכירת הדירות בפרויקט אשדוד.
הכנסות ממכירת דירות	95,220	-	60,233	-	-	החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בפרויקטים אותם העמידה למכירה, עם העברת החזקה בנכס לרוכש. במהלך תקופת הדוח, הושלמו התנאים להכרה בהכנסה ממכירת 42 דירות שסווגו כמלאי: 21 דירות בבני ברק ו-21 דירות בירושלים.
סה"כ הכנסות	98,275	3,089	61,198	1,070	4,064	
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	(986)	(217)	(403)	(58)	(306)	עלות תפעול שוטפת, לרבות ביטוח, ארנונה ותחזוקה שוטפת.
עלות מכירת דירות	(90,813)	-	(58,819)	-	-	עלות המכר בגין הדירות שסווגו כמלאי ושנמכרו, כאמור לעיל.
רווח גולמי	6,476	2,872	1,976	1,012	3,758	
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה	(47,972)	43,471	(1,974)	24,428	41,861	בתקופת הדוח, הכירה החברה בהתאמת שווי שלילית וכן בירידת ערך מלאי בגין נכסיה. התאמת השווי וירידת הערך חושבו בהסתמך על הערכות שווי בלתי תלויות שביצעה החברה לנכסיה ליום 30 ביוני 2024. צור יצחק – התאמת שווי שלילית בסך כ-19 מיליון ש"ח, אשדוד- התאמת שווי שלילית בסך כ-20.5 מיליון ש"ח, באר יעקב- ירידת ערך בסך כ-8.5 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון הראשון, ולאור החלטת הנהלת החברה להעמיד את פרויקט צור יצחק למכירה, תוך וויתור על ההטבות מכח חוק עידוד השקעות הון, עודכן הערך של הדירות בפרויקט זה כך שלא יכלול את רכיב המע"מ ומשכך רשמה החברה התאמת שווי שלילית בסך כ-6.2 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי, עודכן ערך הדירות בפרויקט אשדוד כך שלא יכלול את רכיב המע"מ ומשכך רשמה החברה התאמת שווי שלילית נוספת בסך כ-1 מיליון ש"ח.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הסעיף
	2023	2023	2024	2023	2024	
היתרות כוללות בעיקר דמי ניהול לבעלות המניות, שירותים מקצועיים שונים, הוצאות מכירה ופרסום, ביטוח ושכ"ט דירקטורים וכן עלויות שוטפות נוספות שלא הונו לפרויקטים. גידול לעומת התקופה המקבילה בסך כ-12.4 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מ: • גידול בשירותים המקצועיים בסך כ-3.3 מיליון ש"ח, בשל עלויות משפטיות בגין מכירת הדירות (גידול של כ-2.4 מיליון ש"ח), עלויות שמאות (גידול של כ-215 אש"ח), מיסים ואגרות (גידול של כ-300 אש"ח). • גידול בהוצאות תיווך (גידול של כ-3.8 מיליון ש"ח) וכן בהוצאות פרסום (כ-4.5 מיליון ש"ח), שניהם בעקבות מכירת הדירות. • גידול בדמי ניהול לחברות האם בסך כ-760 אש"ח. לפי הסכם שירותי הניהול, החל מ-ינואר 2023 חויבה החברה, מעבר לסכום קבוע של 20 אש"ח לחודש, גם ברכיב בגובה 0.2% לשנה מהעלות ששילמה ליזמים בכל נקודת זמן עבור נכסי הנדל"ן שרכשה. גידול לעומת שנת 2023 בסך כ-9.6 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מעלייה בהוצאות המשפטיות, הוצאות המכירה והפרסום.	(6,842)	(1,941)	(6,804)	(4,080)	(16,454)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
בסעיף זה מוצגות תוצאות מכירת הדירות שמסווגות לסעיף נדל"ן להשקעה, כלומר אשדוד, צור יצחק וכן דירות בבניין 112 בבני ברק. כמו-כן, היתרה ל-30 בספטמבר 2024 כוללת סך של כ-2,400 אש"ח בגין ביטול פרויקט יקנעם (אשר סווג קודם לכן לסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה). בנוסף, היתרה הינה בגין מכירת 10 דירות בשה"כ, מתוכן 9 דירות בצור יצחק ודירה אחת בבני ברק. בגין דירות אלו, החברה הכירה ברווחי שערך מצטברים בסך כ-2,970 אש"ח. היתרה לדצמבר 2023 הינה בגין מכירת 4 דירות בשה"כ-3 דירות בפרויקט צור יצחק ודירה נוספת בפרויקט בני ברק. בגין דירות אלו, החברה הכירה ברווחי שערך מצטברים בסך כ-1,870 אש"ח.	(194)	(348)	(2,491)	(348)	(2,862)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
	38,583	23,151	(9,293)	41,915	(60,812)	רווח (הפסד) תפעולי
גידול לעומת התקופה המקבילה: כ-6 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מ: • גידול של כ-16.3 מיליון ש"ח בריביות פרויקטים שנוקפו בתקופה לשוטף ואשר בתקופה המקבילה הונו לנכס (כגון, באר יעקב, צור יצחק, בני ברק וירושלים), כמו-גם עלויות מימון מהוונות אשר יוחסו לפרויקט יקנעם ואשר נוקפו ברבעון הנוכחי לשוטף עקב ביטול ההסכם. • ירידה של כ-9.8 מיליון ש"ח בין "ריבית נוספת",	(23,051)	(9,318)	(10,687)	(15,992)	(21,888)	הוצאות מימון, נטו

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הסעיף
	2023	2023	2024	2023	2024	
כהגדרתה בהסכם קרן ריאליטי: בתקופת הדוח, נרשמו הכנסות מימון בסך כ-938 אש"ח בגין הקטנת ההתחייבות לריאליטי, אשר נובעת מהפחתת שווי הדירות. בתקופה המקבילה נרשמו הוצאות מימון בסך כ-8.8 מיליון ש"ח בגין רכיב זה. היתרה בדוח השנתי 2023 כללה, בנוסף לריביות עבור פרויקט אשדוד וצור יצחק שנזקפו לשוטף, גם הפרשה עבור רכיב "ריבית נוספת" בסך כ-12 מיליון ש"ח.						
חלק החברה, 50%, בתוצאות פעילותה של בראשית (א.י.א.א.) נדל"ן (2022) בע"מ. תוצאות הרבעון השני 2023 ואילך מאוחדים בתוצאות החברה עקב העלייה לשליטה.	(115)	-	-	(115)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
	15,417	13,833	(19,980)	25,808	(82,700)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
התנועה במיסים הנדחים. ראו הסבר בסעיף 2.1 לעיל.	(2,791)	214	4,260	(2,870)	17,447	מיסים על ההכנסה
	12,626	14,047	(15,720)	22,938	(65,253)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו ברכיבי ההון העצמי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועדי ההשוואה (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי החברה
הון מניות	1	1	1	בדבר הון המניות של החברה, ראו ביאור 17 בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
שטרי הון צמיתים לבעלי השליטה	155,203	155,203	155,203	במהלך הרבעון השני לשנת 2022, הנפיקה החברה לבעלי השליטה שטרי הון צמיתים בסכום כולל של כ- 155,203 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הנפקת שטרי ההון, ראו גם ביאור 12 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	38,467	37,856	38,467	קרן ההון משקפת את ההטבה שנתנו בעלות המניות בחברה לחברה, הן בדרך של שטרי הון שלא נושאים ריבית (עד ליום 30 ביוני 2022) והן בדרך של הלוואות בתנאים עדיפים מתנאי שוק.
יתרת רווח (הפסד)	(52,401)	23,164	12,852	יתרת ההפסד המצטבר של החברה מיום הקמתה. ראו סעיף 2.2 לעיל בדבר תוצאותיה של החברה לתקופות אלו.
יתרת הון עצמי לסוף התקופה	141,270	216,224	206,523	

2.4. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-31,666 אלפי ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרימי המזומנים המאוחד לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות ההשוואה (אלפי ש"ח):

הסעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה
	2024	2023	2024	2023	2023	
מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילות שוטפת	56,552	(10,939)	64,716	(9,014)	(16,253)	במהלך הרבעון האחרון לשנת 2023, סיווגה החברה את פרויקט ירושלים ובני ברק (להוציא אותן דירות בבניין 112 כאמור) לסעיף מלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה. במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2024, סווגו פרויקטים נוספים לסעיף מלאי דירות למכירה (רחובות, נתניה יובלים, אור יהודה, באר יעקב, רותם שני נתניה וגבעת שמואל). היתרה למועד הדוח משקפת את התקבולים עבור פרויקטים אלו, בניכוי תנועה בסעיפים

הסעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		הסברי החברה
	2024	2023	2024	2023	2023	2023	
							כגון: חייבים, זכאים ומיסים נדחים. כמו-כן, החברה נושאת בעלויות שוטפות ושונות כגון: יועצי מס, רואי חשבון, שמאים וכן בעלויות מימון. מאידך, החברה מכירה בהכנסות מהשכרת פרויקט אשדוד ומספר מועט של דירות בפרויקט צור יצחק, כמו-גם הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים אשר משווקים למכירה כאמור לעיל.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(125,979)	(387,493)	(25,260)	(155,474)	(546,279)		סעיף זה כולל ברובו את סך המזומנים ששימשו את החברה לצורך תשלום לקבלנים בפרויקטים אשר מסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ו-נדל"ן להשקעה. השינויים בסעיף זה, תלויים בלוח התשלומים במסגרת הסכמי הרכישה של פרויקטים אלו. כמו-כן, התמורה ממכירת דירות שסווגו לנדל"ן להשקעה מוצגות גם כן בפעילות השקעה (להבדיל ממכירת דירות שמסווגות למלאי – פעילות שוטפת).
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון	98,671	399,081	(75,545)	166,926	561,454		סעיף זה כולל את תזרים המזומנים נטו ממקורות המימון של החברה – ראו סעיף 2.5 להלן. השינוי בסעיף זה ביחס לתקופה המקבילה בסך כ-300 מיליון ש"ח, נובע מקיטון בניצול מסגרות כלל וכן פירעון חלקי של הלוואות אלו (קיטון של כ-108.7 מיליון ש"ח), קיטון בניצול מסגרות ריאליטי ופירעון (כ-174 מיליון ש"ח), וכן ירידה בהיקף הלוואות הבעלים (כ-13.5 מיליון ש"ח) ובתזרים שנבע מגיוס האג"ח (כ-4 מיליון ש"ח). הירידה ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל, נובע גם כן מפירעון הלוואות כלל בנטו (כ-43 מיליון ש"ח), ירידה במשיכות מקרן ריאליטי ופירעון הלוואות אלו (כ-194 מיליון ש"ח) וכן ירידה בניצול מסגרות בעלים (כ-4.5 מיליון ש"ח).
יתרות מזומנים לסוף התקופה	31,666	4,149	31,666	4,149	2,422		

2.5. מקורות מימון

2.5.1. בתחילת פעילות החברה בתחום הייזום ורכישות הנדל"ן, הפעילות נעשתה באמצעות התקשרות עם קבוצת כלל ביטוח כמממן בכיר, לפירוט ראה סעיף 13.2 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.5.2. בחודש ינואר 2023, פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף (כפי שתוקן ביום 31 בינואר 2023 וביום 8 בפברואר 2023), וביום 9 בפברואר 2023 פרסמה החברה הודעה משלימה להנפקת אגרות חוב לראשונה

לציבור – לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א') ראה סעיף 6 להלן. בתקופת הדוח, ביצעה החברה הרחבת סדרה, ראה סעיף 1.5.1 לעיל.

2.5.3. ביום 11 ביוני וב-7 בספטמבר 2023, התקשרה החברה בהסכמי מימון עם קרן ריאליטי, בסך כולל של כ-235 מיליון ש"ח. במהלך חודש פברואר 2024, חתמה החברה על תוספת להסכמים המתוארים לעיל, במסגרתה מסגרת האשראי הניתנת למימוש גדלה בכ-60 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על כ-295 מיליון ש"ח – ראה סעיף 13.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

2.5.4. לפרטים בדבר שטרי הון והלוואות בעלים של החברה – ראה ביאור 12 וביאור 13 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

2.6. מגזרי פעילות

לחברה מגזר פעילות של נכסים מניבים (דירות מגורים בישראל) ומגזר נוסף של מכירת דירות למגורים בישראל. מגזרים אלה, כוללים פרויקטים ונכסים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה (שהוא מנכ"ל החברה). המידע הכספי על המגזרים להלן, מתואר בביאור 4 בדוחות הכספיים והינו מייצג את פעילותה של החברה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

3. תרומות

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", תרמה החברה באופן זמני עשרות דירות בפרויקט צור יצחק לשימוש תושבים שפנו מבתיים, ראה סעיף 1.4 לעיל.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

במהלך הרבעון לא חל שינוי מהותי ביחס לנתונים בדבר המבקר הפנימי של החברה כפי שפורטו בדוח הדירקטוריון שצורף לדוח השנתי לשנת 2023. למועד פרסום הדוח, הציג מבקר הפנים דוח ביקורת פנימית בנושא מערך השכרת דירות.

5. גילוי אודות הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד

פרויקט	יתרה כפי שמופיעה בדוח הכספי (לרבות עלויות מימון ואחרות) (באלפי ש"ח) (2)	שווי שנקבע בהערכת השווי (באלפי ש"ח) (2)(1)	שווי סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	מהותיות	מועד ההערכה (1)	זיהוי המעריך ואפיונו	האם קיימות תלות במעריך השווי	האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל הערכה
אשדוד	105,819	105,819	114,390	מהותית	30.9.2024	טרייסטמן אגמי – שמאות מקרקעין	לא	כן	השוואה	אין
צור יצחק	92,955	92,955	93,824	מהותית	30.9.2024	טרייסטמן אגמי – שמאות מקרקעין	לא	כן	השוואה	אין

(1) הערכות השווי בוצעו ליום ה-30 ביוני 2024. הערכות השווי בוצעו על בסיס מחירי מכירה בפועל.

(2) הנתונים הינם בניכוי דירות שנמכרו.

6. פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה

- למועד הדוח החברה עומדת בכל התנאים מכח שטר הנאמנות.
- כמו-כן לא התקיימו תנאים לפירעון מיידי.

סדרה	מועד הנפקה	שווי נקוב (באלפי ש"ח)			נתונים באלפי ש"ח		שיעור ריבית	מועדי תשלום			הצמדה			נאמן	האם אגרות החוב ניתנות להמרה	דירוג	סדרה מהותית
		במועד ההנפקה	למועד פרסום הדוח	משוערך לפי הצמדה למועד הדוח	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2024	שווי בורסאי למועד פרסום הדוח		ריבית	קן	ריבית	בסיס	ריבית	קן				
א'	12.2.2023	58,922	109,896 ⁴	אינה צמודה	2,083	112,214	6.5%	מדי שישה חודשים, החל מיום 15.6.2023 ועד לפירעון הסדרה ביום 15.12.2025	לא צמודה	לא צמודה	-	לא צמודה	לא צמודה	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	לא	אינה מדורגת	כן

1. קרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים שווים ורצופים אשר ישולמו כלהלן: (א) 50% מקרן החוב (סדרה א') ביום 15 ביוני 2025; (ב) 50% מקרן החוב (סדרה א') ביום 15 בדצמבר 2025.
2. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א'), תישא ריבית שנתית קבועה 6.5%, אשר תשולם אחת לשישה חודשים בימים 15 ביוני ו-15 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025, בגין התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום, כמפורט בתנאים.
3. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מיום 12 בינואר 2023 ("שטר הנאמנות") החברה תהא רשאית לבצע, בכל עת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. במועד פדיון חלקי, ככל שיהיה החברה תשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. בכל מקרה, ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח, למעט במקרה של פדיון מוקדם סופי, שאז לא תחול המגבלה האמורה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
4. לעניין הרחבת הסדרה שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח – ראה סעיף 1.5.1 לעיל.

6.1. פרטי הנאמן

שטראוס לזר חברה לנאמנויות (1992) בע"מ

שם האחראי על הסדרה: רו"ח ועו"ד אורי לזר

דרכי התקשרות:

טלפון - 03-6237777

טלפון - 03-5613824

דוא"ל - Ori@slcpa.co.il

כתובת למשלוח דואר - יצחק שדה 17, תל אביב-יפו

6.2. פרטים נוספים

6.2.1. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב האמורות לא תהיינה מובטחות בביטחונות בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.

6.2.2. כרית ביטחון: החברה תשמור בחשבון הנאמנות, סכום מתוך כספי תמורת ההנפקה השווה לתשלום הריבית הקרוב שיש לשלם בגין אגרות החוב (סדרה א'), ("כרית הריבית") עד לפירעון תשלום הריבית האחרון למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה תהא רשאית לעשות שימוש בכספי כרית הריבית לצורך פירעון תשלום הריבית האחרון ו/או התשלום האחרון בגין הקרן.

6.2.3. התניות פיננסיות:

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, היינו כל עוד לא נפרעו ו/או סולקו במלואן בכל דרך שהיא לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, החברה מתחייבת כדלקמן:

6.2.3.1. יחס עודפים

החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, היחס בין ה"עודפים", כהגדרתם להלן, לבין קרן אגרות החוב שטרם נפרעה בצירוף ריבית שנצברה וטרם שולמה לא יפחת מ-155%.

"עודפים" – ההון העצמי על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת עליית הערך בשווי ההון של נכסי החברה באותם פרויקטים אשר אינם מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווים ההון נטו לאחר ניכוי מס בשיעור של 11%¹ וזאת בהתאם להערכות שווי שתבצע החברה בתום חודש יוני ובתום חודש דצמבר בכל שנה החל מיום 30.6.2023, ובהתאם לאישור החברה כי לא חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים לתום הרבעון הראשון והשלישי בכל שנה החל מהמועד הנ"ל, ובלבד שהחברה תציין

¹ שיעור המס שחל נכון לתאריך הדוח על פי חוק עידוד השקעות – ראה סעיף 14.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

כי הדוחות הכספיים נערכו בהסתמך על אותו אישור. הערכות השווי ייערכו על ידי מעריך שווי חיצוני, בלתי קשור לחברה ולבעלות המניות בה ושעומד בכל הוראות החוק והתקנות, והן ייחתמו על ידו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה.

6.2.3.2. היקף עודפים מינימלי

החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, שווי העודפים, כהגדרתם בסעיף 6.2.3.1 לעיל, לא יפחת מסך של 185 מיליון ש"ח.

6.2.3.3. יחס הון למאזן

החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, היחס בין ההון העצמי למאזן, לא יפחת מ-9.5%. בחינת יחס ההון למאזן כאמור לעיל, תיבחן החל מהדוח הכספי ליום 31.12.2024.

לעניין זה, "ההון העצמי" יכלול את ההון העצמי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה וגם את כל הלוואות הבעלים; "הלוואות הבעלים" יכללו את כל שטרי ההון והלוואות הבעלים הנחותות להתחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב, כפי שאלה תהיינה רשומות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, הכוללים את קרן החוב בלבד ללא ריבית שנצברה בגינה. במקרה של חדלות פירעון, במהלך חיי אגרות החוב, שטרי ההון והלוואות הבעלים ייפרעו רק לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה א').

6.2.3.4. בדיקות התניות הפיננסיות והפרתן

עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות או התניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.2.3.1 עד 6.2.3.3 לעיל תעשה במועד פרסום כל דוח כספי של החברה. החברה תפרט בכל דוחותיה המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שתפרסם ("הדוחות הכספיים לבדיקה"), במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים (ראה ביאור 3ח. בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2024), את דבר עמידתה או אי-עמידתה בכל אחת מההתחייבויות כאמור בסעיפים 6.2.3.1 עד 6.2.3.3 לעיל.

בנוסף, תעביר החברה לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי לבדיקה כאמור, אישור בכתב של החברה, חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בחברה בתחום הכספים, אודות עמידתה או אי-עמידתה בכל אחת מההתחייבויות האמורות בסעיפים 6.2.3.1 עד 6.2.3.3 לעיל והכל בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן. לאישור יצורף חישוב מפורט בקובץ אקסל פעיל. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

היה ויתברר כי על-פי שני הדוחות הכספיים לבדיקה רצופים (להלן: "שני הדוחות

הכספיים לבדיקה הופרה התחייבות החברה לאיזה מבין ההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.2.3.1 עד 6.2.3.3 לעיל, אזי תחול זכות להעמדה לפירעון מידי לפי העניין (וזאת מבלי שיש בעילות לפירעון מידי כדי לגרוע מכל סעד ו/או זכות אחרת של מחזיקי אגרות חוב). במקרה של אי-עמידה באיזו מבין ההתניות הפיננסיות כמפורט בשני הדוחות הכספיים לבדיקה, החברה תדווח בכתב על כך לנאמן וכן תדווח בדיווח במגנ"א (כחלק מהדוחות הכספיים או כדיווח מידי) אודות נתון זה ואת משמעות הנתון בהתאם לסעיף 6.2.3.4 זה, וזאת לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר פרסום הדוח הכספי השני לבדיקה (רבעוני או שנתי לפי העניין) מבין שני הדוחות הכספיים לבדיקה. לעניין סעיף 6.2.3.4 זה, דיווח במגנ"א לא ייחשב כדיווח לנאמן.

להלן פירוט בדבר אופן עמידת החברה בהתניות הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2024 :

התניה פיננסית	אופן עמידת החברה למועד הדוח
יחס עודפים לא יפחת מ-155% (כמפורט בסעיף 6.2.3.1 לעיל)	<u>חישוב העודפים</u> הון עצמי ע"פ הדוחות הכספיים : 141,270 אלפי ש"ח. עודף שוויים ההוגן של נכסים המוצגים בדו"ח הכספי לפי עלותם (בניכוי מס) : 156,142 אלפי ש"ח. סה"כ עודפים כהגדרתם בשטר – 297,412 אלפי ש"ח. <u>יתרת קרן האג"ח לרבות ריבית צבורה</u> סך של 111,978 אלפי ש"ח. <u>חישוב היחס - 266%</u>
היקף עודפים מינימלי לא יפחת מסך של 185,000 אלפי ש"ח (כמפורט בסעיף 6.2.3.2 לעיל)	עודפי החברה למועד הדו"ח <u>297,412 אלפי ש"ח.</u>
יחס הון למאזן לא יפחת מ-9.5% (כמפורט בסעיף 6.2.3.3 לעיל)	החברה אינה נדרשת לעמוד בהתניה זו למועד הדוח.

לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

7. התניות פיננסיות נוספות בהן נדרשת לעמוד החברה בהתאם להסכמי ההלוואות

הסכם מימון	התניה פיננסית	אופן עמידת החברה למועד הדוח
"כלל"	יחס שירות החוב לא יפחת בכל עת מ-1.25	הבדיקה הראשונה של יחס זה תעשה לאחר חלוף 12 חודשים ממועד תחילת תקופת התפעול של כל פרויקט (כהגדרתה בהסכמי המימון עם כלל- לרוב, עם קבלת הדירות בפרויקט). למועד הדוח, החברה נדרשת לעמוד ביחס זה לגבי פרויקט אשדוד בלבד. לפי חישובי החברה, היא אינה עומדת ביחס הנדרש. עם זאת, לפי תנאי הסכם המימון, לחברה ניתנת אפשרות לריפוי ההפרה בדרך של הפקדת פיקדון בחשבון הנאמנות. בתקופת הדוח, החברה הפקידה סך של 4.125 מיליון ש"ח בחשבון האמור ועל-כן ההפרה תוקנה.
	יחס LTV יהיה נמוך מ-75%	החברה עומדת בהתניה זו ליום 30.09.24

הסכם מימון	התניה פיננסית	אופן עמידת החברה למועד הדוח
"קרן ריאליטי" (הסכם יוני 2023)	יחס LTV יהיה נמוך מ-85%	החברה עומדת בהתניה זו ליום 30.09.24
	הון מינימלי המיוחס לבעלי המניות בחברה ובחברות האם (כמפורט בביאור 11 בדוח הכספי לשנת 2023)	החברה עומדת בהתניה זו ליום 30.09.24
"קרן ריאליטי" (הסכם ספטמבר 2023)	יחס LTV ביחס לפרויקט בני ברק יהיה נמוך מ-60%	החברה עומדת בהתניה זו ליום 30.06.24. נכון ליום 30.9.24 הלוואה זו נפרעה במלואה.

8. סימני אזהרה

- 8.1. למועד הדוח הכספי, מתקיימים בחברה סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל – 1970 ("התקנות"), היות וניתנה הפניית תשומת לב בדוח הכספי בדבר הסכום שהחברה נדרשת לגייס, על מנת להשלים את רכישת נכסי הנדל"ן.
- 8.2. מעבר לכך, למועד הדוח, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, אולם לא קיים גירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים.
- 8.3. לאחר בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה, ולבדיקת מקורותיה הכספיים, נקבע על ידי הדירקטוריון כי לא קיים צפי לבעיית נזילות בחברה.
- 8.4. תזרים מזומנים חזוי למימון פירעון התחייבות החברה (באלפי ש"ח)

פירוט סעיף תזרימי חזוי	לשלושה חודשים 1/10/2024 - 31/12/2024	לשנת 2025	לתשעה חודשים 1/1/2026 - 30/09/2026
יתרת פתיחה מזומן	121,888	186,480	233,848
הכנסות דמי שכירות	-	1,820	4,148
הוצאות מימון	(9,424)	(18,561)	(15,617)
תשלום לקבלנים	(54,510)	(262,910)	(99,997)
החזר מע"מ	32,930	-	-
קבלת הלוואה כלל	34,584	130,958	64,912
החזר מקבלן יקנעם	40,885	-	-
תמורה בניכוי מיסים ועלויות מכירה ממכירת דירות	175,885	595,207	-
פירעון הלוואות חוב בכיר עקב מכירת דירות	(155,008)	(286,641)	-
פירעון קרן אג"ח	-	(109,896)	-
הוצאות שוטפות	(750)	(2,609)	(207)
יתרת סגירה מזומן חזויה	186,480	233,848	187,087

הנחות ששימשו בבסיס התזרים החזוי:

- מועדי תשלום לקבלנים- בהתאם למפורט בחוזי המכר ובהתאם לעדכון שוטף.
- מועדי קבלת הדירות- בהתאם למפורט בחוזי המכר ובהתאם לעדכון שוטף.
- הכנסות דמי שכירות- בהתאם למועדי קבלת הדירות ואומדן דמי שכירות לכל סוג דירה ואומדן שיעור תפוסה בפועל.
- קבלת הלוואה מכלל- בהתאם למסגרות האשראי החתומות עם כלל ובהתאם למועדי התשלום לקבלנים.
- הוצאות שוטפות ועמלות בראשית- בהתאם למועדי קבלת הדירות ובהתאם להסכם הניהול.
- תשלום ריבית לכלל- בהתאם לקבלת הדירות בפועל.
- תמורה ממכירת דירות, נטו- המכירות העתידיות חושבו בהתאם לשמאות שביצעה החברה ליוני 2024 ומחירוניהם בפועל. החברה תבחן את מדיניותה במכירת הדירות בפרויקטים אשר התקבלו בפועל או יימסרו לידי החברה במהלך תקופת התחזית.
- החברה תפעל למיקסום תזרים המזומנים ממכירת הדירות בהתאם למחירי השוק, תוספת עליית הערך ממועד רכישת הפרויקט בפועל ובניכוי השלמות מס רכישה, מע"מ ומיסים נוספים ככל שיחולו.
- למועד הדוח, כאמור בסעיף 1.5.3. לעיל, דירקטוריון החברה אישר לפעול למכירת הדירות בפרויקט בני ברק, ירושלים, צור יצחק, אור יהודה, נתניה יובלים, נתניה רותם שני, רחובות, אשדוד, באר יעקב וגבעת שמואל.
- בפרויקטים בגינם יש חוב בכיר, התמורה ממכירת הדירות (בניכוי תשלומי המס השונים כאמור) בפרויקט מסוים, תשמש תחילה לפירעון ההלוואה בגין אותו פרויקט ורק לאחר מכן התזרים יהיה פנוי לשימוש החברה.

הערות והבהרות:

- מכירת הדירות- העודף התזרימי המוצג הינו על בסיס מכירה בשווי ההוגן הנוכחי (לפי שמאות שנערכו ליום 30 ביוני 2024).

מקורות נוספים למימון התזרים:

- מכירת עד 100% מהדירות בכל פרויקט שהתקבל בגינו טופס 4 ויצאה מתחולת חוק עידוד השקעות הון
- ניצול מסגרת בעלים / גיוס הון- לרבות גיוס חוב מתוך מסגרת אשראי שהועמדה ע"י בעלות המניות והרחבת סדרה בהתאם לתקרה המקסימלית כפי שמתוארת בשטר הנאמנות. במהלך 2022 התקשרו בעלות המניות והחברה ב"הסכם מסגרת אשראי", על פיו התחייבו בעלות המניות להעמיד לחברה מסגרת אשראי בסך של עד 150 מיליון ש"ח כל אחת, בהתאם לתנאים המפורטים בביאור 13 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023. למועד הדוח, ניצלה החברה כ-52 מיליון ש"ח מתוך המסגרת.

חלק מהמידע הכלול בסעיף 8.4 לעיל, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ני"ע, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים, שהעיקריים שבהם מתוארים בסעיף 21 בפרק א' בדוח התקופתי.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. אומדנים חשבונאיים מהותיים

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי באופיים ובערכם של האומדנים החשבונאיים המהותיים אשר שימשו בעריכת הדוחות הכספיים. לפרטים בדבר עיקר האומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת החברה בעריכת הדוחות הכספיים ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

10. מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח ראה סעיף 1.5 לעיל וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

11. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועד פירעון ליום 30 בספטמבר 2024, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

זהר לוי

יו"ר הדירקטוריון

יצחק ברוך

מנכ"ל

28 בנובמבר 2024

אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	סקירת דוחות כספיים ביניים
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח הכולל
6 - 7	דוחות על השינויים בהון
8 - 9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-16	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושללושה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדגש העניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3(6) לדוחות הכספיים, בדבר הסכום שהחברה נדרשת לגייס, על מנת להשלים את רכישת נכסי הנדל"ן. להערכת הנהלת החברה, יעלה בידיה לגייס את הסכום הנדרש.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
28 בנובמבר, 2024

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2023		2023	2024		
מבוקר		בלתי מבוקר			
		אלפי ש"ח			
2,422		4,149	31,666	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים מזומנים מוגבלים מזומנים בחשבון נאמנות לקוחות נכסים בגין חוזים עם לקוחות חייבים ויתרות חובה מלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה	
2,364		1,953	2,543		
10,890		2,250	87,679		
357		138	2,107		
-		4,714	517		
34,361		1,620	72,840		
* 191,798		-	483,261		
242,192		14,824	680,613		
-		-	4,752		
137,647		-	-		
-		-	175,672	נכסים לא שוטפים הוצאות נדחות נדל"ן להשקעה מיועד למימוש מקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה נדל"ן להשקעה מיסים נדחים	
633,630		683,622	214,072		
* 148,946		291,858	208,023		
-		-	14,398		
920,223		975,480	616,917		
1,162,415		990,304	1,297,530		
59,298		59,298	-		(3)3 התחייבויות שוטפות אשראי מאחרים ספקים ונותני שירותים התחייבות בגין חוזים עם לקוחות זכאים ויתרות זכות
376		142	4,734		
3,685		-	58,426		
4,908		4,363	27,291		
68,267		63,803	90,451		
3,049		3,129	-	(3)3 התחייבויות לא שוטפות מיסים נדחים מימון מגוף מוסדי אגרות חוב אשראי מאחרים הלוואות מבעלי שליטה	
602,526		502,703	689,536		
54,823		54,271	105,960		
179,105		109,264	216,063		
48,122		40,910	54,250		
887,625		710,277	1,065,809		
1		1	1		הון המיוחס לבעלי מניות החברה הון המניות שטרי הון צמיתים לבעלי שליטה קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה יתרת (הפסד) רווח
155,203		155,203	155,203		
38,467		37,856	38,467		
12,852		23,164	(52,401)		
206,523		216,224	141,270		
1,162,415		990,304	1,297,530		

28 בנובמבר, 2024

אבי חסיד – סמנכ"ל
כספים ואחראי על
העניינים הכספיים

יצחק ברוך - סמנכ"ל

זהר לוי - יו"ר
הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח				
4,064	1,070	965	3,089	3,055	הכנסות מדמי שכירות
* -	* -	60,233	* -	95,220	הכנסות ממכירת דירות
4,064	1,070	61,198	3,089	98,275	סה"כ הכנסות
(306)	(58)	(403)	(217)	(986)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
* -	* -	(58,819)	* -	(90,813)	עלות מכירת דירות
3,758	1,012	1,976	2,872	6,476	רווח גולמי
41,861	24,428	(1,974)	43,471	(47,972)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה
(6,842)	(1,941)	(6,804)	(4,080)	(16,454)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
* (194)	* (348)	(2,491)	* (348)	(2,862)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
38,583	23,151	(9,293)	41,915	(60,812)	(הפסד) רווח תפעולי
171	76	1,086	128	1,843	הכנסות מימון
(23,222)	(9,394)	(11,773)	(16,120)	(23,731)	הוצאות מימון
(23,051)	(9,318)	(10,687)	(15,992)	(21,888)	הוצאות מימון, נטו
(115)	-	-	(115)	-	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
15,417	13,833	(19,980)	25,808	(82,700)	(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,791)	214	4,260	(2,870)	17,447	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
12,626	14,047	(15,720)	22,938	(65,253)	(הפסד) רווח כולל לתקופה
					(הפסד) רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
126.26	140.47	(157.20)	229.38	(652.53)	(הפסד) רווח בסיסי ומדולל למניה

* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור ג' להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ	יתרת (הפסד) רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	שטרי הון צמיתים לבעלי השליטה	הון מניות	
					לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
206,523	12,852	38,467	155,203	1	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(65,253)	(65,253)	-	-	-	הפסד כולל לתקופה
141,270	(52,401)	38,467	155,203	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	שטרי הון צמיתים לבעלי השליטה	הון מניות	
					לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
190,255	226	34,825	155,203	1	יתרה ליום 1 בינואר 2023
3,031	-	3,031	-	-	הטבה בגין הלוואות מבעלי השליטה
22,938	22,938	-	-	-	רווח כולל לתקופה
216,224	23,164	37,856	155,203	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023
סה"כ	יתרת הפסד	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	שטרי הון צמיתים לבעלי השליטה	הון מניות	
					לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
156,990	(36,681)	38,467	155,203	1	יתרה ליום 1 ביולי 2024
(15,720)	(15,720)	-	-	-	הפסד כולל לתקופה
141,270	(52,401)	38,467	155,203	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	שטרי הון צמיתים לבעלי השליטה	הון מניות	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
201,771	9,117	37,450	155,203	1	יתרה ליום 1 ביולי 2023
406	-	406	-	-	הטבה בגין הלוואות מבעלי השליטה
14,047	14,047	-	-	-	רווח כולל לתקופה
216,224	23,164	37,856	155,203	1	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	שטרי הון צמיתים מבעלי השליטה	הון המניות	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
190,255	226	34,825	155,203	1	יתרה ליום 1 בינואר 2023
3,642	-	3,642	-	-	הטבה בגין הלוואות מבעלי שליטה
12,626	12,626	-	-	-	רווח כולל לשנה
206,523	12,852	38,467	155,203	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2023	2024	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

12,626	14,047	(15,720)	22,938	(65,253)	(הפסד) רווח כולל לתקופה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

115	-	-	115	-	חלק החברה בהפסדי חברה מוחזקת, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה מיסים על ההכנסה הוצאות מימון, נטו
(41,861)	(24,428)	1,974	(43,471)	47,972	
* 194	* 348	2,491	* 348	2,862	
2,791	(214)	(4,260)	2,870	(17,447)	
21,060	7,664	2,859	12,872	5,163	
(17,701)	(16,630)	3,064	(27,266)	38,550	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

3,685	(4,714)	33,123	(4,714)	54,744	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (עליה) ירידה במלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה עליה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות ירידה (עליה) בחייבים והוצאות מראש (עליה) ירידה בלקוחות
(13,871)	-	64,205	-	(14,096)	
833	(789)	11,127	(249)	14,347	
(1,522)	(866)	(29,411)	(1,564)	30,010	
(303)	(62)	(1,672)	(84)	(1,750)	
(11,178)	(6,431)	77,372	(6,611)	83,255	
(16,253)	(9,014)	64,716	(10,939)	56,552	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

33	-	-	33	-	מזומנים נטו, מאיחוד חברה שאוחדה לראשונה שינוי במזומנים בחשבון נאמנות ומזומנים מוגבלים תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(11,977)	(481)	(49,963)	(2,969)	(76,686)	
* 8,773	* 7,520	10,149	* 7,520	20,384	
* (543,108)	(162,513)	14,554	(392,077)	(69,677)	
(546,279)	(155,474)	(25,260)	(387,493)	(125,979)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

21,529	5,306	724	15,626	2,044	קבלת הלוואות מבעלי מניות קבלת מימון מגוף מוסדי פרעון הלוואות מגוף מוסדי קבלת מימון מאחרים פרעון מימון לאחרים הנפקת אגרות חוב, נטו מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
264,771	26,156	10,771	172,245	112,643	
-	-	(27,742)	-	(49,115)	
221,408	135,464	-	157,464	42,889	
-	-	(59,298)	-	(59,298)	
53,746	-	-	53,746	49,508	
561,454	166,926	(75,545)	399,081	98,671	

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(1,078)	2,438	(36,089)	649	29,244	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,500	1,711	67,755	3,500	2,422	
2,422	4,149	31,666	4,149	31,666	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור ג' להלן.
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ביאור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2024, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ב. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

מדד המחירים לצרכן עלה בתשעת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של 3.5%. בהתאם, תיקן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-3.8%, כל זאת על רקע מלחמת "חרבות ברזל" המתוארת להלן וכן מתוארת בהרחבה בביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. בנוסף, המימון החוץ-בנקאי של החברה נושא ריבית משתנה וצמודה לריבית בנק ישראל, מה שגורם לשינוי בהתאם בעלויות המימון של החברה. כמו-כן, התמורה ממכירת הדירות בגין מתקשרת החברה בהסכמי מכר, היא אינה צמודה למדד. החברה מתמודדת עם סביבת הריבית הגבוהה, בין היתר, בדרך של מכירת דירות כמתואר בביאור 3. ג להלן. בנוסף, מדד תשומות הבניה רשם עליה של כ-2% מאז תחילת השנה ועליה של כ-1% במהלך הרבעון השלישי. העלייה במדד תשומות הבניה גרמה להתייקרות עלויות הרכישה של החברה שכן התשלומים ליזמים מוצמדים למדד זה. ליום 30 בספטמבר 2024, יתרת המחויבות החוזית לתשלום בגין הנכסים שנרכשו עד אותו מועד, הינה בסך כ-478,000 אלפי ש"ח, בערכם הנומינלי. להערכת החברה, עלייה של 1% במדד תשומות הבניה לעומת המדד הידוע ליום 30 בספטמבר 2024, תגדיל את התשלום הכולל ליזמים בכ-5.5 מיליון ש"ח.

ג. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:

כמפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים, מדינת ישראל מתמודדת בשנה האחרונה עם אחת התקופות המורכבות והמאתגרות מאז הקמתה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגוני הטרור חמאס והג'האד האסלאמי מרצועת עזה ואשר ממשיכה אל תוך שנת 2024. המשך הלחימה בעזה, ההתמודדות בחזית הצפונית וההסלמה אל מול איראן ושלוחותיה באזור, כל אלו ממשיכים לתת את אותותיהם על המשק הישראלי בכלל ועל שוק ההון בפרט, כמו-גם על יוקר המחיה כחלק מהשפעות המלחמה, תיתכן התייקרות בעלויות הבניה בשל מחסור בכח אדם מקצועי ובעקבות חרם הייצוא הטורקי על ישראל, במסגרתו הופסק הייצוא לישראל של חומרי בניה שונים, כגון בטון, ברזל ואבן. התמשכות החרם האמור תחייב את קבלני הבניין לחפש חלופות, אשר עלולות להיות יקרות יותר ולהביא לעליה נוספת במדד תשומות הבניה. במהלך הרבעון השלישי של השנה, הורידה חברת דירוג האשראי פיץ' את דירוג האשראי של ישראל מ-A + ל-A עם תחזית שלילית. בשל ההסלמה בלחימה מול ארגון הטרור חזבאללה, לקראת תום הרבעון השלישי של השנה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית MOODY'S הורידה את דירוג האשראי של ישראל, בפעם השנייה בשנת 2024, מ-A2 ל-BAA1, עם תחזית שלילית. בהמשך לכך, לאחר מועד הדוח, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אף היא הורידה את דירוג האשראי של ישראל בפעם השנייה בשנה זו, מ-A + ל-A, עם תחזית שלילית. יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף, לרבות השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. עם זאת, חלק מהיזמים הודיעו על עיכוב אפשרי במסירת הדירות אותן רכשה החברה עקב המלחמה.

על רקע המצב הבטחוני, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים, ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, הכולל את המלחמה ברצועת עזה, המלחמה בחזית הצפונית והמערכה מול איראן, לא ניתן להעריך את מידת ההשפעה של האירועים האמורים על פעילותה העתידית של החברה. להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית וכן על פעילות החברה.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים. להלן יסומן תקני IFRS לראשונה בתקופה הנוכחית:

1. תיקון ל- IAS 1 – הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת
בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחדש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").
התיקון העוקב קבע כי:
 - רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו.
לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים
בחדש אפריל 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB), את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").
מטרת התקן החדש הינה, לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.
התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה, אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע, המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.
התקן החדש אינו משנה את הוראת ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה), הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים, ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על דוחותיה הכספיים.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בהמשך לפניית סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") אל החברה, אשר בעקבותיה התקיימו בין החברה לבין הרשות דיונים בנוגע למדיניות החברה, לעניין שינוי סיווג פריטי נדל"ן להשקעה למלאי דירות למכירה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 בדבר נדל"ן להשקעה, בוצעה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ביחס לדוחות הכספיים של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, בקשר עם סיווג הדירות בפרויקט צור יצחק וכן במספר לא מהותי של דירות בפרויקט בני ברק, כנדל"ן להשקעה חלף כמלאי דירות למכירה, וכן התאמה להשפעת מכירת חלק מהן בתקופות האמורות.

להלן השפעות יישום שינוי הסיווג על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות קודמות:

דוחות המאוחדים על המצב הכספי

כפי שדווח בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
203,764	(11,966)	191,798
136,980	11,966	148,946

ליום 31 בדצמבר, 2023
מלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון
מלאי דירות למכירה

נדל"ן להשקעה

דוחות המאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל

כפי שדווח בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
6,936	(6,936)	-
(7,284)	7,284	-
2,524	348	2,872
-	(348)	(348)

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30
בספטמבר, 2023
הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות
רווח גולמי
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה

כפי שדווח בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג בדוחות כספיים אלה
6,936	(6,936)	-
(7,284)	7,284	-
664	348	1,012
-	(348)	(348)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30
בספטמבר, 2023
הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות
רווח גולמי
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
-	(2,650)	2,650
-	2,413	(2,413)
3,758	(237)	3,995
(194)	237	(431)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות
רווח גולמי
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה

השפעות על הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים:

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
348	348	-
-	(7,868)	7,868
(10,939)	(7,520)	(3,419)
7,520	7,520	-
(387,493)	7,520	(395,013)

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30
בספטמבר, 2023
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
ירידה במלאי דירות למכירה ומקדמות על
חשבון מלאי דירות למכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
348	348	-
-	(7,868)	7,868
(9,014)	(7,520)	(1,494)
7,520	7,520	-
(155,474)	7,520	(162,994)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30
בספטמבר, 2023
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
ירידה במלאי דירות למכירה ומקדמות על
חשבון מלאי דירות למכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

כמוצג בדוחות כספיים אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
194	(237)	431
(13,871)	(1,459)	(12,412)
(16,253)	(1,696)	(14,557)
8,773	2,650	6,123
(543,108)	(954)	(542,154)
(546,279)	1,696	(547,975)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
עליה במלאי דירות למכירה ומקדמות על
חשבון מלאי דירות למכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן
להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך)

החברה בחנה את ההתאמות האמורות ביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בה בכדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים, על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים המאוחדים, ולכן לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א.

תוספת להסכם הלוואה קרן ריאליטי:

בהמשך לאמור בביאור 11 בדוחות השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר ההתקשרויות עם קרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת ("ריאליטי") מיום 11 ביוני 2023 ו - 7 בספטמבר 2023, בדבר העמדת מסגרת אשראי בסך של עד 175 מיליון ש"ח ("ההלוואה הראשונה") והעמדת הלוואה בסכום כולל של עד 59.6 מיליון ש"ח ("חוב בכיר"), לשם השלמת רכישת הדירות בפרויקט "גינות דוד" בבני ברק ("ההלוואה השנייה") וביחד - "הסכמי הלוואות הקודמים"), ביום 15 בפברואר 2024 התקשרה החברה בתוספת להסכמי הלוואות הקודמים ("התוספת") לפיו הם יעודכנו באופן הבא:

1. הסכם הלוואה השנייה יעודכן כך, שעל אף האמור בו, 30 מיליון ש"ח הראשונים שהתקבלו ויתקבלו בחשבון ריאליטי ובחשבון החברה ממכירת הדירות בפרויקט "גינות דוד" לא ישמשו לפירעון הלוואה, אלא יועברו לשימושי החברה וזאת עד למועד בו שווי יתרת הדירות שטרם נמכרו, בתוספת יתרת התמורה בגין הדירות שנמכרו ואשר טרם התקבלה, הינה בסכום מצטבר של 100 מיליון ש"ח (ללא מע"מ). יחד עם זאת, לפחות 50% מהסכום או 15 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, ישמש כהון עצמי לשם תשלום התמורה ומס הרכישה בקשר עם השלמת הרכישה ביתר הפרויקטים והיתרה תשמש לצרכיה השוטפים של החברה.

2. מסגרת המימון בהתאם להלוואה הראשונה תגדל בסך של עד 59.6 מיליון ש"ח ("הסכום הנוסף"), מ - 175 מיליון ש"ח ל - 234.6 מיליון ש"ח, אך בכל מקרה לא יותר מ - 60% מההון העצמי אשר הושקע בפועל על ידי החברה בתשלום התמורה לרכישת הדירות בתוספת מס רכישה ששולם.

3. לחברה אפשרות למשוך את הסכום הנוסף בשתי מדרגות:

3.1 החברה תהא חייבת למשוך 30 מיליון ש"ח - עד ליום 31 במרץ 2024; למועד הדוח המשיכה בוצעה.

3.2 החברה תהא רשאית למשוך את יתרת הלוואה (29.6 מיליון ש"ח) - עד ליום 30 ביוני 2024. החברה בחרה לא לממש אופציה זו.

4. כנגד משיכה של 30 מיליון ש"ח הראשונים, יעלה שיעור הריבית הנוספת, כהגדרתה בהסכם הלוואה הראשונה, ל - 19.5% מהרווח, חלף שיעור של 18%. ככל והחברה תממש את זכותה למשוך את הסכום השני אזי שיעור הריבית הנוספת יעמוד על 21.5% מהרווח.

5. יתר התנאים של הלוואה הראשונה והלוואה השנייה יישארו בתוקפם ויעודכנו בהתאמות הנדרשות כך שיחולו גם על הסכום הנוסף.

6. כתנאי להעמדת הסכום הנוסף יתוקנו מסמכי הבטוחות במקום בהם הדבר נדרש. יחד עם זאת, משיכת המדרגה הראשונה, בסך 30 מיליון ש"ח מההגדלה של מסגרת המימון להון עצמי, תתאפשר מיד עם החתימה על התוספת לצורך תשלום לפרויקט יוקנעם ובלבד שריאליטי יוותרו משעבד מדרגה ראשונה עבור הפרויקטים: יוקנעם, נתניה (רותם שני) וגינות דוד בני ברק. כתנאי למשיכת 29.6 מיליון ש"ח יהיה על החברה להשלים את תיקון הבטוחות תוך 45 ימים.

7. החברה תשלם לריאליטי עמלה בסך 150 אלף ש"ח והשתתפות בהוצאות ריאליטי בסך של 50 אלף ש"ח.

במהלך חודש יולי חתמה החברה על תוספת נוספת להסכם החוב הבכיר בגין פרויקט בני ברק, כך שבמקום פרעון מלוא הלוואה עד לחודש ספטמבר 2024, יתוקנו מועדי הפרעון באופן שבו סכום של לפחות 20 מיליון ש"ח יפרע במועד זה והיתרה בחודש דצמבר 2024. עם זאת, במהלך הרבעון הנוכחי פרעה החברה את הלוואת החוב הבכיר במלואה.

ב. הרחבת סדרת אגרות חוב:

ביום 20 במרץ 2024, השלימה החברה הרחבת סדרה, בדרך של הקצאה פרטית, בהיקף של 50,973,619 ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות. לאחר ההרחבה היקף הסדרה הכולל הינו 109,895,619 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').

ביאור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. דירות שנמכרו:
למועד הדוח, החברה התקשרה ב - 492 הסכמי מכר בפרויקטים אשר משווקים למכירה, בתמורה כוללת של כ- 1.09 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). עד בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התקשרה החברה ב-19 הסכמי מכר נוספים ובסך הכל התקשרה בהסכמי מכר לגבי 511 דירות בפרויקטים אלו, בהיקף כספי של כ- 1.12 מיליארד ש"ח (לא כולל מע"מ). בהקשר זה, ראו ביאור 3 ו'. להלן לעניין התקשרות עם מועדון "חבר".

ד. השלמת התמורה בגין נכסי הנדל"ן
במסגרת פעילותה, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת נכסי נדל"ן ב- 13 פרויקטים שונים (בניכוי פרויקט יקנעם אשר הסכם רכישתו בוטל במהלך התקופה – ראו ביאור 3 ז'). להלן, בסכום כולל של כ- 1,576,000 אלפי ש"ח (להלן: "הנכסים הנרכשים"). למועד הדוח, יתרת התמורה, בגין הנכסים הנרכשים, שעל החברה לשלם, הינה בסך של כ- 478,000 אלפי ש"ח, לא כולל הצמדות למדד תשומות הבניה וכן עלויות נלוות ותשלומי מיסים. השלמת רכישת הנכסים תצריך מאת החברה

גיוס/ים נוסף/ים בדרך של גיוס/י חוב ו/או גיוס/י הון וכן תקבולים ממכירת והשכרת דירות.

להערכת הנהלת החברה יעלה בידיה לגייס את הסכומים הנדרשים וזאת מהסיבות הבאות:

א. עתיד שוק הנדל"ן בישראל:
בהתאם להנחת החברה, שוק השכירות למגורים ארוך הטווח בישראל, נהנה מביקוש רב במיוחד לאור עליית מחירי הדירות לרכישה. העדר רגולציה בשוק ומיעוט גופים גדולים ומוסדיים, הפועלים בשוק, מאפשרים לחברה לנצל את יתרונה לייצר מוצר שכירות איכותי ויציב. עובדה זו תבוא לידי ביטוי באיכות ההשכרה ובמיקסום התשואה על הנכסים שהחברה רכשה. כמו-כן, גם בתחום מכירת הדירות, הביקוש מצד רוכשים רק יגבר מעבר לעודף הביקוש על ההיצע הקיים כיום.

ב. מיקום הנכסים:
החברה רכשה דירות, במיקומים הנהנים מביקוש רב, עובדה זו תקל על החברה בהשכרת ומכירת הדירות שבבעלותה.

ג. מסגרת אשראי מהבעלים:
לחברה מחויבות שניתנה לה מבעלות מניותיה, כי יעמידו לרשותה, כל אחת, מסגרת אשראי של עד 150,000 אלפי ש"ח (300,000 אלפי ש"ח בסה"כ) לצורך מימון פעילותה. להערכת הנהלת החברה, ביכולתן של בעלות המניות לעמוד בהתחייבותן כאמור. נכון למועד הדוח, ניצלה החברה סך של כ - 52,317 אלפי ש"ח ממסגרת זו.

ה. מיון נכסי נדל"ן למלאי דירות למכירה
בתקופת הדוח, ולאור החלטת הנהלת החברה לשווק למכירה פרויקטים נוספים, מוינו בדוחותיה הכספיים הדירות בפרויקטים רחובות, נתניה יובלים, אור יהודה, רותם שני נתניה, באר יעקב ורמות הדר גבעת שמואל (שהוצגו בסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה), לסעיף מלאי דירות למכירה ומקדמות ע"ח מלאי דירות למכירה. סך הנכסים שמוינו הסתכם לכ- 472 מיליון ש"ח.

ו. הסכם "חבר"
ביום 26 ביוני 2024, התקשרה החברה בהסכם עם מועדון חבר צרכנות בע"מ ("חבר") לצורך שיווק ומכירת דירות בבעלות החברה במספר פרויקטים לעמיתיה חבר ("ההסכם"). בהתאם להוראות ההסכם, החברה תציע למכירה לעמיתיה "חבר" עד 219 דירות, הדירות המוצעות הינן כלל הדירות בבעלות החברה בפרויקטים באשדוד, באר יעקב, רחובות וצור יצחק. כמו כן נקבע בהסכם, כי "חבר" תפעל לשיווק וקידום המכירות של הדירות מול עמיתה באפיקי קידום שונים העומדים לרשותה ומנגד מכירת הדירות תבוצע בתנאים ומחירון אשר נקבעו בהסכם. להבטחת התחייבותיה, תעמיד החברה לטובת "חבר" ערבות בנקאית. ההסכם כולל הוראות נוספות הנהוגות בהסכמים מסוג זה, כגון היעדר בלעדיות, נשיאה בהוצאות על ידי החברה, דיווחים והתחשבנות, היעדר אחריות וכי"ב. מכירת הדירות על פי ההסכם בוצעה עד ליום 31 באוגוסט 2024, כאשר מתוך 219 הדירות ששווקו במסגרתו, נחתם הסכם מכר בנוגע ל-202 דירות בסך-הכל.

ז. ביטול הסכם רכישת פרויקט יקנעם
ביום 19 בספטמבר 2024 התקשרה החברה בתיקון להסכם הרכישה עם יזם הפרויקט ביקנעם שבו רכשה החברה 66 יחידות דיוור, לפיו תבוטל רכישת הדירות כאמור. לפי ההסכם, יושבו לבעלותו ולחזקתו של היזם כל יחידות הדיוור אשר נרכשו על ידי החברה וזאת כנגד השבת מלוא התמורה אשר שולמה על ידי החברה, וזאת ללא צורך בפיצוי כלשהו למי מהצדדים ומבלי שהחברה תחויב ביתרת התשלומים העתידיים. בהתאם, היזם ישיב לחברה סך של כ-41 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) אשר שולם על ידה. השבת התמורה מותנית בהגשת תצהיר ביטול למיסוי מקרקעין, השבת פנקסי שוברים, השבת ערבויות חוק מכר וקבלת אישור קרן ריאליטי מימון, שותפות מוגבלת. לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה את מלוא הסכום. כתוצאה מביטול ההסכם, הכירה החברה בספריה בהפסד בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח.

ביאור 3: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. אמות מידה פיננסיות
בהמשך לאמור בביאורים 10 ו- 11 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר אמות מידה פיננסיות בגין אגרות החוב ואשראי מאחריים, נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות מידה אלו. בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, בדבר אמות מידה פיננסיות בגין מימון מגוף מוסדי, נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות מידה אלו, למעט יחס שירות החוב אשר לא יפחת כל עת מ- 1.25. למועד הדוח, החברה נדרשת לעמוד בהתניה זו לגבי פרויקט אשדוד בלבד (סך ההלוואה המיוחסת ליום המאזן הינו כ- 87 מיליון ש"ח). מבדיקה שביצעה החברה עולה כי אינה עומדת ביחס שירות החוב המתואר לעיל. עם זאת, כאמור, על פי הסכם המימון אי עמידה ביחסים הפיננסיים ניתנת לתיקון וכי נכון למועד הדוח תוקנה הפרה זו.

ביאור 4: - מגזרי פעילות

לחברה שני מגזרי פעילות- מגזר נכסים מניבים (דירות מגורים בישראל) ומגזר נוסף של מכירת דירות למגורים בישראל. מגזרים אלה כוללים פרויקטים ונכסים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של החברה (שהינו מנכ"ל החברה). המידע הכספי על המגזרים להלן, מייצג את פעילותה של החברה.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024				
נכסים מניבים	מכירת דירות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
3,055	95,220	-	-	98,275
2,069	4,407	-	-	6,476
(39,485)	(8,487)	-	-	(47,972)
(2,862)	-	-	-	(16,454)
				(2,862)
				(21,888)
				17,447
				(65,253)
סה"כ הכנסות המגזר				
רווח מגזרי				
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה הפסד כולל לתקופה				
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024				
נכסים מניבים	מכירת דירות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו בלתי מבוקר אלפי ש"ח	התאמות	סה"כ
965	60,233	-	-	61,198
562	1,414	-	-	1,976
(1,974)	-	-	-	(1,974)
(2,491)	-	-	-	(6,804)
				(2,491)
				(10,687)
				4,260
				(15,720)
סה"כ הכנסות המגזר				
רווח מגזרי				
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה הפסד כולל לתקופה				

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	התאמות	הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו מבוקר אלפי ש"ח	מכירת דירות	נכסים מניבים	
<u>* 4,064</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>* -</u>	<u>4,064</u>	סה"כ הכנסות המגזר
<u>* 3,758</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>* -</u>	<u>3,758</u>	רווח (הפסד) מגזרי
41,861	-	-	-	41,861	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(6,842)	-	-	-		הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
* (194)	-	-	-	* (194)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
					חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
(115)					המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(23,051)					הוצאות מימון, נטו
(2,791)					מיסים על הכנסה
<u>12,626</u>					רווח כולל לתקופה

* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור ג' לעיל.

28 בנובמבר, 2024

לכבוד

הדירקטוריון של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (להלן - "החברה")

מחודש ינואר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש ינואר 2023.

1. דוח סקירה מיום 28 בנובמבר 2024, על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 בנובמבר 2024, על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ליאון, אורליצקי ושות'

רואי חשבון

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

הדגש העניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור במידע נוסף 7 לדוחות הכספיים, בדבר הסכום שהחברה נדרשת לגייס, על מנת להשלים את רכישת נכסי הנדל"ן. להערכת הנהלת החברה, יעלה בידיה לגייס את הסכום הנדרש.

ליאון, אורליצקי ושות'
רואי חשבון

בני ברק,
28 בנובמבר, 2024

*An independent member firm of
Moore global network limited -
members in principal cities
throughout the world*

ראשי: רחוב הירקון 3, מגדלי LYFE בניין B, בני ברק 5120125, טל' 03-6155155, פקס' 03-6155150 [E mail: master@lionor.co.il](mailto:master@lionor.co.il) www.lionor.co.il
ירושלים: רחוב הרטום 8, הר חוצבים, ירושלים 9777508, טל' 077-2717600, פקס' 02-6537364 [E mail: secretary@melocpa.co.il](mailto:secretary@melocpa.co.il)

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		

2,409	4,116	31,632
2,364	1,953	2,543
10,890	2,250	87,679
342	92	2,107
-	4,714	517
34,343	1,612	72,840
* 191,798	-	483,261
242,146	14,737	680,579

-	-	4,752
137,647	-	-
-	-	175,672
633,630	683,622	214,072
* 148,946	291,858	208,023
-	-	14,288
920,223	975,480	616,807
1,162,369	990,217	1,297,386

59,298	59,298	-
397	171	4,734
3,685	-	58,426
4,893	4,330	27,272
68,273	63,799	90,432

3,134	3,195	-
602,526	502,703	689,536
54,823	54,271	105,960
179,105	109,264	216,063
275	212	358
47,710	40,549	53,767
887,573	710,194	1,065,684

1	1	1
155,203	155,203	155,203
38,467	37,856	38,467
12,852	23,164	(52,401)
206,523	216,224	141,270
1,162,369	990,217	1,297,386

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים
מזומנים בחשבון נאמנות
לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה

נכסים לא שוטפים:

הוצאות נדחות
נדל"ן להשקעה מיועד למימוש
מקדמות על חשבון מלאי דירות למכירה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה
מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות:

אשראי מאחריים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות:

מיסים נדחים
מימון מגוף מוסדי
אגרות חוב
אשראי מאחריים
עודף התחייבויות על השקעה בחברה מוחזקת, המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
הלוואות מבעלי שליטה

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון המניות
שטרי הון צמיתים מבעלי שליטה
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
יתרת רווח (הפסד)

* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה מידע נוסף 2 להלן.
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

28 בנובמבר, 2024

אבי חסיד – סמנכ"ל
כספים ואחראי על
העניינים הכספיים

יצחק ברוך - מנכ"ל

זהר לוי - יו"ר
הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח				
3,933	1,046	964	2,948	3,051	הכנסות מדמי שכירות
*	*	60,233	*	95,220	הכנסות ממכירת דירות
3,933	1,046	61,197	2,948	98,271	סה"כ הכנסות
(526)	(211)	(558)	(370)	(1,250)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
*	*	(58,819)	*	(90,813)	עלות מכירת דירות
3,407	835	1,820	2,578	6,208	רווח גולמי
41,861	24,428	(1,974)	43,471	(47,972)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך מלאי דירות למכירה
(6,446)	(1,782)	(6,632)	(3,814)	(16,097)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
*	*	(2,491)	*	(2,862)	הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה
38,628	23,133	(9,277)	41,887	(60,723)	(הפסד) רווח תפעולי
171	76	1,091	128	1,859	הכנסות מימון
(23,212)	(9,392)	(11,772)	(16,118)	(23,728)	הוצאות מימון
(23,041)	(9,316)	(10,681)	(15,990)	(21,869)	הוצאות מימון, נטו
(158)	13	(17)	(95)	(83)	חלק החברה (בהפסדי) רווחי חברה מוחזקת, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
15,429	13,830	(19,975)	25,802	(82,675)	(הפסד) רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,803)	217	4,255	(2,864)	17,422	מיסים על ההכנסה
12,626	14,047	(15,720)	22,938	(65,253)	(הפסד) רווח נקי לתקופה

* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה מידע נוסף 2 להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2023	2024	2023	2024	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח			
12,626	14,047	(15,720)	22,938	(65,253)
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת				
(הפסד) רווח נקי לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים				
מפעילות שוטפת:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד:				
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה מוחזקת,				
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני				
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וירידת ערך				
מלאי דירות למכירה				
מיסים על ההכנסה				
הפסד ממימוש נדל"ן להשקעה				
הוצאות מימון, נטו				
158	(13)	17	95	83
(41,861)	(24,428)	1,974	(43,471)	47,972
2,803	(217)	(4,255)	2,864	(17,422)
* 194	* 348	2,491	* 348	2,862
21,060	7,663	2,859	12,871	5,163
(17,646)	(16,647)	3,086	(27,293)	38,658
3,685	(4,714)	33,123	(4,714)	54,741
* (13,871)	* -	64,205	* -	(14,096)
595	(389)	11,129	145	14,325
(1,511)	(868)	(29,437)	(1,564)	29,992
(336)	(49)	(1,673)	(86)	(1,765)
(11,438)	(6,020)	77,347	(6,219)	83,197
(16,458)	(8,620)	64,710	(10,574)	56,602
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
עליה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות				
ירידה במלאי דירות למכירה ומקדמות על חשבון				
מלאי דירות למכירה				
עליה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות				
ירידה (עליה) בחייבים והוצאות מראש				
ירידה (עליה) בלקוחות				
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
השקעה בחברה מוחזקת				
שינוי במזומנים בחשבון נאמנות ומזומנים				
מוגבלים				
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו				
השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות על חשבון				
נדל"ן להשקעה				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
(5)	-	-	(5)	-
(11,977)	(481)	(49,963)	(2,969)	(76,686)
* 8,773	* 7,520	10,149	* 7,520	20,384
* (543,108)	(162,513)	14,554	(392,077)	(69,677)
(546,317)	(155,474)	(25,260)	(387,531)	(125,979)
תזרימי מזומנים מפעולות מימון				
קבלת הלוואות מבעלי מניות				
קבלת מימון מגוף מוסדי				
קבלת מימון מאחרים				
פרעון מימון מאחרים				
פרעון הלוואות מגוף מוסדי				
הנפקת אגרות חוב, נטו				
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון				
21,759	4,946	715	15,266	1,973
264,771	26,156	10,771	172,245	112,643
221,408	135,464	-	157,464	42,889
-	-	(59,298)	-	(59,298)
-	-	(27,742)	-	(49,115)
53,746	-	-	53,746	49,508
561,684	166,566	(75,554)	398,721	98,600
(1,091)	2,472	(36,104)	616	29,223
3,500	1,644	67,736	3,500	2,409
2,409	4,116	31,632	4,116	31,632
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה				
יתרת מזומנים ושוי מזומנים עליו במזומנים ושוי מזומנים				
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה				

* הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה מידע נוסף 2 להלן.

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

מידע נוסף:

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. א. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

ב. הצגה מחדש בגין התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהמשך לפניית סגל רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות") אל החברה, בעקבותיה התקיימו בין החברה לבין הרשות דיונים בנוגע למדיניות החברה לעניין שינוי סיווג פריטי נדל"ן להשקעה למלאי דירות למכירה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 בדבר נדל"ן להשקעה, בוצעה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה ביחס לדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו מועד וכן ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד, בקשר עם סיווג הדירות בפרויקט צור יצחק וכן במספר לא מהותי של דירות בפרויקט בני ברק, כנדל"ן להשקעה חלק כמלאי דירות למכירה, וכן התאמה להשפעת מכירת חלק מהן בתקופות האמורות.

החברה בחנה את ההתאמות האמורות ביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בה בכדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים, על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים של החברה, ולכן לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וכן של המידע הכספי הנפרד שלה לתקופות ההשוואה.

להשפעות יישום שינוי הסיווג על הדוחות הכספיים של החברה לתקופות קודמות – ראה ביאור ג'2 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

3. בדבר השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית- ראה ביאור ג'1 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

4. בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה- ראה ביאור ג'1 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

5. בדבר תוספת להסכם הלוואה קרן ריאליטי- ראה ביאור ג'3 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

6. בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב- ראה ביאור ג'3 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

7. בדבר השלמת התמורה בגין נכסי הנדל"ן- ראה ביאור ג'3 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

8. בדבר הסכם עם "חבר" בקשר למכירת דירות- ראה ביאור ג'3 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

9. בדבר ביטול הסכם רכישה פרויקט יקנעם - ראה ביאור ג'3 בדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה.

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות הדוחות:

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, יצחק ברוך, מנכ"ל החברה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמפא יובלים דיוור להשכרה בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

28 בנובמבר, 2024

תאריך

יצחק ברוך, מנכ"ל ודירקטור

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבי חסיד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ (להלן : "התאגיד") לרבעון השלישי 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 דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

28 בנובמבר, 2024

תאריך

אבי חסיד, סמנכ"ל כספים