

פרופדו קרסו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024



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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פרופדו קרסו בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של פרופדו קרסו בע"מ (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2024 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

קצב התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות כגון: עלות הקרקע, היטלים, שיווק וכיוצא"ב.

לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת דירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה. מדידת ההכנסות ממכירת דירות בדוחות הכספיים בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינם מורכבים מאחר והם מבוססים על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכות ההנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את ההכרה בהכנסה ממכירת דירות כעניין מפתח בביקורת.



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

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו על ידי צוות הביקורת בקשר לעניין מפתח זה:

- בדיקה מבססת על בסיס דגימה של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- חישוב בלתי תלוי על בסיס דגימה של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת ההתאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות על בסיס דגימה של שיעור ההתקדמות, לרבות בחינת סבירות ההנחות של ההנהלה לגבי ההוצאות הצפויות להשלמת הפרויקט, זאת ביחס לתקופות קודמות ודוחות פיקוח בנקאיים של הפרויקטים.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

הקצאת מחיר רכישה

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, החברה השלימה רכישה אשר הביאה להשגת שליטה בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ. זיהינו את הטיפול החשבונאי בהקצאת מחיר רכישה כעניין מפתח בביקורת בשל שיקול הדעת של ההנהלה הנדרש בהקצאת תמורת הרכישה לנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שווי ההוגן, קביעת שיעור ההיוון וחישוב ההתחייבות בגין אופציית המכר.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן נהלי הביקורת העיקריים שבוצעו על ידי צוות הביקורת בקשר לעניין מפתח זה:

- קריאת והבנת הסכמי הרכישה והתנאים העיקריים בהסכם לצורך הערכה האם יושם טיפול חשבונאי נאות והקצאה נאותה של שווי תמורת הרכישה.
- בחינה של מכלול הנסיבות שגרמו להכרה ברווח מרכישה הזדמנותית.
- בחינה של נאותות וסבירות המתודולוגיה והריביות אשר שימשו את החברה בקביעת השווי ההוגן של אופציית המכר על מניות המיעוט.
- הערכה של מתודולוגיית הערכת השווי ובחינה מדגמית של סבירות ההנחות ששימשו לצורך קביעת שיעור ההיוון על ידי מעריך השווי.
- ביצוע תחשיב צל לבדיקת התקינות האריתמטית של חישוב היוון תזימי המזומנים.
- בחינה של נאותות הגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בקשר עם הרכישה.

סומך חייקין
רואי חשבון

27 בפברואר 2025

פרופדו קרסו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6-7	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
10-15	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024	ביאור	
אלפי ש"ח		
		נכסים
		נכסים שוטפים:
4,125		מזומנים ושווי מזומנים
34,370	4	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
20,464	5	נכס בגין חוזים עם לקוחות
3,591	6	חייבים ויתרות חובה
214,390	7	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
<u>276,940</u>		סך הכל נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
116,061	7	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
760		נכס זכות שימוש
5,756	17	נכסי מסים נדחים
146		רכוש קבוע, נטו
<u>122,723</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u><u>399,663</u></u>		סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח	ביאור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
120,397	8	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים	
36,102	5	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	
113		ספקים ונותני שירותים	
11,133	9	זכאים ויתרות זכות	
391		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	
11,698	19	הלוואות מבעלי מניות	
114,349	10	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה	
<u>294,183</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות	
			התחייבויות לא שוטפות:
18,000	19	הלוואות מבעלי מניות	
43,118	19	אופציית מכר לבעלי מניות	
32,892	17	מיסים נדחים	
389		התחייבויות בגין חכירה	
<u>94,399</u>		סך הכל התחייבויות לא שוטפות	
			הון:
			הון המיוחס לבעלים של החברה:
1	11	הון מניות	
163	19	קרן הון	
<u>10,917</u>		יתרת עודפים	
<u>11,081</u>		סך הכל הון	
<u>399,663</u>		סך הכל התחייבויות והון	

27 בפברואר, 2025

ראובן קידר
סמנכ"ל כספים

פלג דוידוביץ
דירקטור

דורי דוידוביץ
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח	ביאור	
71,421	5,12		הכנסות
67,266	13		עלות המכר
<u>4,155</u>			רווח גולמי
			הוצאות
(1,299)			הוצאות מכירה ושיווק
(8,648)	15		הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(395)</u>	14		הוצאות אחרות, נטו
<u>(6,187)</u>			הפסד תפעולי
			הכנסות אחרות
23,421	21		רווח מרכישה הזדמנותית
<u>17,234</u>			רווח לפני מימון
(9,071)	16		הוצאות מימון
<u>1,121</u>	16		הכנסות מימון
9,284			רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>1,633</u>	17		הכנסות מסים
<u>10,917</u>			רווח לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

<u>סך-הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון המניות הנפרע</u>
<u>אלפי ש"ח</u>			
1	-	-	1
163	-	163	-
10,917	10,917	-	-
<u>11,081</u>	<u>10,917</u>	<u>163</u>	<u>1</u>

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד 31 בדצמבר 2024

הנפקת מניות

קרן הון בשל עסקה עם צדדים קשורים (ראה ביאור 19)

רווח לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לתקופה מיום 21 במרץ ועד
31 בדצמבר 2024

מבוקר
אלפי ש"ח

10,917	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח לתקופה
	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: <u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
7,950	הוצאות מימון, נטו
441	הוצאות פחת והפחתות
163	הטבה הונית מצדדים קשורים
(23,421)	רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי
(1,633)	הכנסות מסים על הכנסה
	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(6,392)	שינוי בנכס בגין חוזה עם לקוח
(1,320)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(96)	שינוי בספקים ונותני שירותים
4,687	שינוי בזכאים ויתרות זכות
4,973	שינוי בהתחייבות בגין חוזה עם לקוח
21,613	שינוי בהתחייבות בגין עסקאות קומבינציה
(40,179)	שינוי במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
<u>(22,297)</u>	מזומנים, נטו, ששמשו לפעילות שוטפת
	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(35,506)	רכישת חברה בת, בניכוי המזומנים שנרכשו (נספח א')
818	ריבית שהתקבלה
(10,800)	עליה בפיקדונות המוגבלים
(91)	רכישת רכוש קבוע
<u>(45,579)</u>	מזומנים, נטו, ששמשו לפעילות השקעה
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(6,610)	ריבית ששולמה
(49,348)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי המניות
36,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי המניות
94,559	קבלת הלוואות מתאגידי פיננסים ואחרים
(2,600)	פירעון הלוואות מתאגידי בנקאיים
1	הנפקת הון מניות
<u>72,001</u>	מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון
<u>4,125</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>4,125</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – כניסה לאיחוד:

לתקופה מיום
21 במרץ ועד 31
בדצמבר 2024
<hr/>
מבוקר
<hr/>
אלפי ש"ח
<hr/>
36,000
(494)
<hr/>
35,506
<hr/>
<hr/>

תמורה ששולמה במזומן
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת

ביאור 1 - כללי:**א. הישות המדווחת**

פרופדו קרסו בע"מ (להלן "החברה") התאגדה בישראל בתאריך 21 במרץ 2024 ומוגדרת כתושבת ישראל. המען הרשמי של החברה הינו ריב"ל 24 תל אביב. ביום 28 במרץ 2024 רכשה החברה 49% מהון המניות של קבוצת יושפה ג.ע בע"מ העוסקת בהתחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38/2 ובאמצעות חברת הבת קבוצת יושפה ג.ע פינני בינוי בע"מ בהתחדשות עירונית של מתחמי מגורים. להרחבה לגבי עסקת רכישת המניות ראה ביאור 3.1. במסגרת הסכמי המייסדים בין בעלי המניות בחברה, פרופדו (50%) וקרסו נדל"ן (50%) הוסכם להעמיד לחברה כל אחד לפי חלקו בהון המניות המונפק של החברה, מעת לעת, הלוואות בעלים, הון עצמי וערבויות שידרשו לחברה לצורך מימון פעילותה, כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה. כמו כן הסכימו בעלי המניות כי לחברה יהיה בכל עת פקדון כספי בסכום של כ-2 מיליון ש"ח אשר ישמש את החברה לצורך פעילותה השוטפת לרבות הזרמות הון/חוב ככל ויידרש לחברה הבת. ראה גם ביאור 19 בדבר ההלוואה שהועמדה לחברה בערבות בעלי המניות.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח**1. מלחמת "חרבות ברזל"**

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר 2023, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. במהלך תקופת הדיווח, בין היתר עקב הגבלת תנועה של גורמים מקצועיים ושיבושים בשרשרת האספקה כתוצאה מהמצב הבטחוני השורר בישראל העריכה מחדש החברה את יכולתה לעמוד בלוחות הזמנים של פרויקט מוזיר, זכרון יעקב, מרים החשמונאית ופינלס בתל אביב. עקב כך, עדכנה החברה את אומדניה באשר לשכר הדירה ועלויות הבניה, והתאימה את תקציבי הפרויקט בהתאם לאיחורים במסירת הדירות. על רקע זאת, חל גידול בהוצאות בגין בניה ושכ"ד. בהינתן שלא יחול שינוי לרעה במצב הבטחוני במדינה, החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים. החברה בחנה את ההשלכות כאמור לעיל והגיעה למסקנה כי יש ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. בקביעה זו הסתמכה החברה בין היתר על הנכסים הנזילים העומדים לרשותה ועודפים הצפויים מהפרויקטים בביצוע.

2. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ברמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6%. לעלייה בשיעור ריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות יש השפעה על הביקוש לדירות מגורים. כתוצאה מכך כיום רוב עסקאות רכישת דירות מתרחשות כך שמרבית תשלום התמורה הינו בסמוך למסירה, גורם המשפיע על צרכי מימון הפרויקטים. כמו כן, לעליה בשיעור הריבית עלולה להיות פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלום המשכנתאות ולקבל משכנתאות חדשות, ופגיעה ביכולת רוכשי דירות ושטחי מסחר לעמוד בלוח התשלומים, וכפועל יוצא מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה. לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 19.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

3. **הקמת החברה ורכישת מניות בחברת קבוצת יושפה ג.ע בע"מ**

ביום 28 במרץ 2024 (להלן: "מועד החתימה") התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "מערך ההסכמים") אשר נכנסו לתוקף במועד החתימה, שהינו גם מועד ההשלמה, לביצוע רכישת מניות בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "יושפה").

עובר למועד החתימה, הוחזקה יושפה על ידי CF GLOBAL 1 LLC (להלן: "המוכרת") בשיעור של כ-28%, ה"ה שרון יושפה ואורן יושפה (להלן: "האחים") בשיעור של כ-19% וכן ע"י משקיעים פרטיים נוספים בשיעור של כ-53% (להלן: "המוכרים הנוספים"). במסגרת מערך ההסכמים, רכשה החברה מהמוכרת והמוכרים הנוספים באופן מידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של יושפה (להלן: "הון יושפה"), וכן היא עשויה לרכוש עד סה"כ 100% מהון יושפה (באמצעות אופציות PUT ו-CALL, ככל שתמושנה) במספר שלבים, וכן יועמדו ליושפה הלוואות הבעלים, כמפורט להלן:

א. **הסכמי רכישת מניות יושפה ואופציות (CALL ו-PUT)**

במסגרת מערך ההסכמים, התקשרה החברה בהסכמי רכישת מניות על פיהם רכשה כ-49% מהון יושפה מהמוכרת ומהמוכרים הנוספים בתמורה לסך של 36 מיליון ש"ח. כמו כן, העמידה החברה ליושפה הלוואות בעלים בסך של כ-31 מיליון ש"ח לצורך פרעון מלוא הלוואות בעלים שהעמידה המוכרת ליושפה וחלק מהלוואות בעלים שהעמידו המוכרים הנוספים ליושפה. כמו כן, החברה תעמיד ליושפה בתוך שנה ממועד החתימה הלוואות בעלים בסך כ-11 מיליון ש"ח שתשמש לפרעון יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו המוכרים הנוספים ליושפה.

בנוסף, המוכרים הנוספים העניקו לחברה אופציה (CALL) לרכישת 2% נוספים מהון יושפה (להלן: "מניות התוספת" ו-"אופציית רכישת מניות התוספת", בהתאמה) בתמורה לסך של 2.5 מיליון ש"ח הניתנת למימוש עד חלוף 13 חודשים ממועד החתימה (להלן: "תקופת אופציית רכישת מניות התוספת"), וכן בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת, ניתנה לחברה מאת המוכרים הנוספים אופציה (CALL) נוספת לרכישת יתרת מניות המוכרים הנוספים (כ-30% מהון יושפה) (להלן: "אופציית רכישת יתרת המניות"), בתמורה לסך של כ-21.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש החל ממועד מימוש אופציית רכישת מניות התוספת (ככל שתמומש), ועד חלוף 3 שנים ממועד החתימה.

כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תממש את אופציית רכישת מניות התוספת עד תום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת, תו

קנה למוכרים הנוספים אופציה (PUT) למכור לחברה את מניות התוספת תמורת סך של 2.5 מיליון ש"ח (להלן: "אופציית מכירת מניות התוספת"), הניתנת למימוש בתוך 30 ימים החל מתום תקופת אופציית רכישת מניות התוספת ועד חלוף 30 ימים לאחר מכן. כמו כן, בכפוף למימוש אופציית רכישת מניות התוספת או אופציית מכירת מניות התוספת, תוקנה למוכרים הנוספים האופציה (PUT) למכור לחברה את יתרת מניותיהם (כ-30% מהון יושפה) בתמורה לסך של כ-17.7 מיליון ש"ח, הניתנת למימוש בתוך 30 יום החל מחלוף 3 שנים ממועד החתימה (בתנאי שלא מומשה אופציית רכישת יתרת המניות).

כמו כן, התקשרה החברה עם כל אחד מהאחים בהסכם אופציות, במסגרתו העניק כ"א מהאחים לחברה אופציה לרכוש (CALL) את כל מניותיו עד למועד הפקיעה, וכן ניתנה לכ"א מהאחים אופציה (PUT) למכור לחברה את כל מניותיו (המהוות יחד כ-19% מהון יושפה), הניתנות למימוש בתקופה שהחל מתום 36 חודשים ממועד החתימה ועד תום 60 חודשים ממועד החתימה, בתמורה לסכום הגבוה מבין: (א) 7 מיליון ש"ח (קרי, 14 מיליון ש"ח עבור כלל מניות האחים); (ב) שווי מניות של כ"א מהאחים כפי שייקבע ע"י מעריך שווי חיצוני בתוספת 20%. במקרה שבו נמסרה הודעת מימוש לפני חלוף 36 חודשים מהמועד חתימה בשל קרות מקרה מזכה, אזי התמורה תיקבע בהתאם למנגנון כאמור אך ללא תוספת של 20%.

להבטחת התחייבויות החברה לתשלום תמורות האופציות על פי מערך ההסכמים עם המוכרים הנוספים והאחים לרבות הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שיחולו (להלן: "הסכומים המובטחים"), כל אחד מבעלי מניות החברה (להלן ולעיל: "הערבות"), יהיה ערב לחוד ל-50% מהתחייבויות החברה. כמו כן, ערבות כל אחת מבין בעלי מניות החברה ל-50% מכל התחייבויות הכספיות של החברה על פי הסכם בעלי המניות ליושפה המתואר בסעיף ב' להלן. בנוסף, יעמידו כל אחת מהערבות, ערבות (ללא הגבלה בסכום) לתאגיד בנקאי להבטחת 24.5% מחוב בסך של כ-9 מיליון ש"ח של יושפה לתאגיד בנקאי.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

3. הקמת החברה ורכישת מניות בחברת קבוצת יושפה ג.ע בע"מ (המשך)

ג. הסכם בעלי מניות יושפה

החברה, האחים, המוכרים הנוספים וכן יושפה התקשרו במועד החתימה בהסכם בעלי מניות לצורך הסדרת מערכת היחסים בין בעלי המניות ביושפה בקשר עם הבעלות, השליטה והניהול ביושפה, הכולל בין היתר את ההוראות הבאות: אסיפה כללית של בעלי המניות ביושפה – החלטות באסיפה תתקבלנה ברוב של 55% מהקולות, כאשר בהחלטות בנושאים שהוסכמו לחברה תהייה זכות הכרעה (עד המועד בו עלתה החברה להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות אשר יתקבלו ברוב של 85% מקרב בעלי המניות); דירקטוריון יושפה – הדירקטוריון ימנה 4 חברים (שניים מטעם החברה, אחד מטעם האחים ואחד מטעם המוכרים הנוספים). החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב של 55% מקולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה, כאשר בהצבעה על החלטות בנושאים שהוסכמו תוקנה לדירקטורים שמונו מטעם החברה זכות הכרעה (עד המועד בו עלתה החברה להחזקה של מעל 50% ביושפה, וממועד זה יתקבלו ההחלטות בדירקטוריון ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות אשר תתקבלנה ברוב של 85% מקולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה; אי דילול – לאחים ניתנה הגנה מפני דילול החזקותיהם ביושפה. החברה מאחדת את יושפה בעקבות שליטה אפקטיבית לאור האופציות והסכם המניות.

ג. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

פרופדו קרסו בע"מ, מוחזקת ע"י קרסו נדל"ן (50%) ופרופדו בע"מ (50%).	החברה
-	-
חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.	חברות מאוחדות -
קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ.	חברת בת
-	-
קבוצת יושפה ג.ע. פינני בינוי בע"מ.	חברה נכדה
-	-
החברה וחברות מאוחדות.	הקבוצה
-	-
כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.	צד קשור
-	-
כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.	בעלי עניין
-	-
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.	בעלי שליטה
-	-

ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים:**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:**

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 בפברואר 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים: מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, הפרשות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**ביאור 2 – בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)****ד. תקופת המחזור התפעולי:**

המחזור התפעולי של החברה בקשר עם יזמות בניינים למכירה אשר עשויה להימשך לתקופה של עד ארבע שנים. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת**שימוש באומדנים**

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

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

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/שיקול דעת
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט	בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין או זקיפת הוצאות בגין פרויקטים לרווה"ס.	בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.	הכרה במלאי
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של החברה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר.	סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, על חשבון מקרקעין
ראה ביאור 10 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה.	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל	אומדן התחייבות למתן שירותי בניה
ראה ביאור 12 בדבר הכנסות.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים
ראה ביאור 12 בדבר הכנסות וביאור 13 בדבר עלות המכר	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים.	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים.	אומדן סך עלויות החוזה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית**

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יישמו בעקביות לדוחות המאוחדים בדוחות אלה של ישויות הקבוצה.

א. בסיס איחוד**1. חברות בנות**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה. יתרות הדדיות ורווחים או הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין חברתיות בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

2. אופציית מכר (PUT)

אופציית מכר שהונפקה על ידי הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, המסולקת במזומן או במכשיר פיננסי אחר, מוכרת כהתחייבות בגובה הערך הנוכחי של תוספת המימוש. בתקופות העוקבות, שינויים בערך הנוכחי של תוספת המימוש מוכרים בדוח רווח והפסד. חלקה של החברה ברווחי חברת הבת, כולל את חלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, להם הנפיקה הקבוצה אופציית מכר כאמור.

3. עדכון עודפי עלות

במידה והטיפול החשבונאי הראשוני בצירוף עסקים לא הושלם עד סוף תקופת הדיווח שבה צירוף העסקים אירע, הקבוצה תדווח סכומים ארעיים בגין הפריטים שלגביהם לא הושלם הטיפול החשבונאי. במהלך תקופת המדידה, אשר לא תעלה על שנה אחת ממועד הרכישה, מתאמת הקבוצה למפרע את הסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה כדי לשקף מידע חדש שהושג לגבי עובדות ונסיבות שהיו קיימות במועד הרכישה ואשר, אם היו ידועות, היו משפיעות על המדידה של הסכומים שהוכרו לאותו מועד.

4. צירופי עסקים ומוניטין

כל צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של העסק הנרכש בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה. במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה.

ב. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים. בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, החברה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. (לפרטים נוספים ראה ביאור 18) תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי המופחתת. החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של החברה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים. (לפרטים נוספים ראה ביאור 18) התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד. במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ג. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים השוטפים בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. בתקופות עוקבות, עבור דירות ויחידות שנמכרו, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות. מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים

כאשר לחברה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 7. אופן הקצאת עלויות למלאי בתחום הנדל"ן היזמי למגורים מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד. עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה - עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה/היחידה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות/יחידות במבנה - יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו וכן בהתאם ליחס תמורות היחידות לעומת כלל התמורות בפרויקט.

ד. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות ויחידות מכורות ודירות ויחידות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ה. הכנסות

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים):

- הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו.
- החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה; וכן
- צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

זיהוי מחויבויות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות ויחידות מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה קלה, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

קביעת מחיר העסקה

בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, חוזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים. החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות וכן מחלופה בחוזה הניתנת לרוכשי הדירות לקבלת תשלום ריבית מראש בגין משכנתא לרכישה. החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי. בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי החברה, מוכר לפי שו"ם ההוגן של שירותי הבנייה במועד התקשרות בהסכם.

קיום מחויבויות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה החברה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לחברה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("up-catch"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

קיזוז נכס חוזה והתחייבות

חוזה נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הפרשה לבדק ולאחריות

במסגרת חוזים מול לקוחות, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. החברה מכירה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות ככל שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

1. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו בפקדונות בנקאיים, והכנסות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות. הוצאות מימון כוללות הוצאות בגין קיומו של מרכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציה וחוזים עם לקוחות, עמלות בנקים ואחרים. בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

2. מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפרטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם או להתקבל על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 – מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

קיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

ח. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

ט. תקנים חדשים

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 הצגה וגילוי בדוחות הכספיים :

תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP" כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות. מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2027 עם אפשרות ליישום מוקדם. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ומועד היישום.

ביאור 4 – מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
34,370	

מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי(1)

- (1) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה.
- (2) חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים ריבית מפורטת בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 – נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
נכסים בגין	התחייבויות
חוזים עם	חוזים עם
לקוחות	לקוחות
20,464	(36,102)

ממכירת דירות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

ב. הכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
-
14,071
(4,405)
23,626
(12,828)
20,464

יתרה ליום 21 במרץ 2024
 יתרה שנרכשה במסגרת צירוף עסקים
 חוזים שסוגו ממוקדמות מלקוחות
 הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
 תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח
סך הכל

ג. התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
-
(31,130)
4,405
25,818
(35,195)
(36,102)

יתרה ליום 21 במרץ 2024
 יתרה שנרכשה במסגרת צירוף עסקים
 חוזים שסוגו ללקוחות
 הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
 תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח
סך הכל

ד. מידע נוסף

פרויקט מוזיב

12	סה"כ דירות למכירה
12	סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח
12	סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח
60,360	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)
56,343	סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)

פרויקט זכרון יעקב, תל אביב

11	סה"כ דירות למכירה
10	סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח
10	סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח
62,764	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)
39,141	סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 – נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב

15	סה"כ דירות למכירה
10	סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח
10	סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח
98,280	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)
16,472	סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)

פרויקט פינלס תל אביב

15	סה"כ דירות למכירה
10	סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח
10	סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח
70,039	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)
7,094	סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)

פרויקט סמאטס תל אביב

14	סה"כ דירות למכירה
5	סה"כ דירות שנמכרו ליום הדיווח
5	סה"כ דירות שהוכרו כמכורות ליום הדיווח
98,693	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (אלפי ש"ח)
-	סה"כ הכנסות שהוכרו ליום הדיווח (אלפי ש"ח)

ביאור 6 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
2,862	
660	
3	
66	
3,591	

הוצאות מראש (1)
מוסדות
צדדים קשורים
אחרים

(1) יתרה בסך של כ- 2,611 אלפי ש"ח הינה בגין הוצאות שיווק מראש המשולמים למתווכי הדירות.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 – מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
א. הרכב מלאי המסווג לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
143,711	קרקע (1)
18,548	אגרות מיסים והיטלים
15,750	עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות
9,124	עלויות אשראי שהונו
37,035	עלויות בניה
57,488	עודפי עלות מיוחסים (2)
(67,266)	עלויות שהוכרו לרווח והפסד
214,390	

- (1) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקטים שבביצוע שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה והתחייבות שכ"ד. ראה ביאור 10.
(2) ראה ביאור 19.

ב. הרכב מלאי המסווג לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
876	קידום ותכנון
232	אגרות מיסים והיטלים
17,897	עלויות תכנון, קידום, ייזום פרויקטים ואחרות
7,434	עלויות אשראי שהונו
89,623	עודפי עלות מיוחסים (ראה ביאור 19)
116,061	

ג. מידע נוסף

חברה מאוחדת ונכדה נמצאות בתהליך תכנון של פרויקטים להקמת דירות למכירה. מרבית הפרויקטים הינם במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה) וחלק קטן בחברה נכדה הינו במסגרת התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי". על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.
נכון למועד הדוח, עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה בהסכמים, אשר כתוצאה מכך הסכם מול הדיירים ניתן לביטול, וכן לא התקבלה כל הודעה כזאת מצד בעלי הדירות. יצוין כי, ההסכמים כוללים מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור היזם.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
ביאור 7 מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

להלן פרטים לגבי הפרויקטים העיקריים וההסכמים של חברה מאוחדת ונכדה:

1. פרויקט מוזיר יעקב 12, תל אביב
 ברחוב מוזיר יעקב 12 תל אביב הריסת בנין ישן בן 4 קומות ובו 12 יח"ד ו-2 יח"ד מחסניים במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 25 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 12 יח"ד.
 חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה ב-1 באוגוסט 2021 והחלה את הקמת הפרויקט ב-21 לדצמבר 2021.
 ביום 23 בנובמבר 2021 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ- 25.75 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק. ביום 27 ליולי 2021 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.
 ביום 31.12.2024 קיבלה החברה טופס 4 לפרויקט והחלה במהלך חודש ינואר 2025 למסור דירות.
2. פרויקט זכרון יעקב, תל אביב
 ברחוב זכרון יעקב 11 תל אביב הריסת בנין ישן בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 10 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 22 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 11 יח"ד, 2 יח' מחסניים ו-13 חניות.
 חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש באוגוסט 2022 והחלה את הקמת הפרויקט בינואר 2023.
 ביום 19 ביולי 2022 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ- 25.75 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק. ביום 12 במאי 2022 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.
3. פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב
 ברחוב מרים החשמונאית 22 תל אביב הריסת בנין ישן בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 10 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 22 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 15 יח"ד, 2 יח' מחסניים ו-13 חניות.
 חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש אפריל 2023 והחלה את הקמת הפרויקט בינואר 2024.
 ביום 13 בדצמבר 2023 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ- 46.5 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק. ביום 7 בפברואר 2023 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.
4. פרויקט פינלס 10 תל אביב
 ברחוב פינלס 10 תל אביב, מתוכננת הקמת בנין חדש למגורים במסגרת הפרויקט יהרס בנין מגורים בן 4 קומות הכולל 11 יח"ד ובמקומו יוקם בנין בן 8 קומות מעל קומות לחניה שיכלול 26 יח"ד. חלק היזם הינו 15 יח"ד.
 חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה ביום 14 באוגוסט 2023 והחלה בהריסת המבנה ביום 31 במרץ 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הפרויקט נמצא בביצוע.
 ביום 13 בדצמבר 2023 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ- 34.5 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק. ביום 7 בפברואר 2023 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

5. פרויקט סמאטס 20 תל אביב

ברחוב סמאטס 20, תל אביב, הריסת בנין ישן בן 4 קומות ובו 15 יח"ד, במקומו מקים היזם בנין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף חניה סך 29 יח"ד. חלק חברה מאוחדת הינו 14 יח"ד. חברה מאוחדת קיבלה היתר בניה בחודש אפריל 2024 והחלה בהקמת הפרויקט ברבעון הרביעי של 2024. העברת החזקה בקרקע היתה ביום 9 בספטמבר 2024, מועד בו הבנק המלווה הוציא ערבויות לבעלי הדירות. ביום 4 ביולי 2024 חתמה חברה מאוחדת על הסכם פאושלי עם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ- 43.2 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק. ביום 13 ביוני 2024 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 8.

6. כללי

לחברה מאוחדת קיימים 20 פרויקטים נוספים, מלבד הפרויקטים שצויינו מעלה אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים. לחברה נכדה, העוסקת בפינוי בינוי, קיימים 5 פרויקטים אשר שיעור ההחטמות הינו על פי הרוב הדרוש.

ביאור 8 – אשראי מתאגידים בנקאיים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. הרכב

שיעור הריבית ליום 31		
ליום 31 בדצמבר	בדצמבר	
2024	2024	
אלפי ש"ח	%	
47,202	ראה סעיף (1)	הלואות מתאגידים בנקאיים (1)
73,195	ראה סעיף (2) (3)	הלואה ממוסד פיננסי (2) (3)
120,397		

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 - 6%.

ביאור 8 – אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(1) תנאי ההלוואות ליום 31.12.2024 :

ההלוואות נלקחו מתאגידים בנקאיים, נקובות בשקלים, לא צמודות ונושאות ריבית בשיעור "הפריים" בתוספת מרווח. להלן תנאי ההלוואות ומועדי פרעון.

מועדי פרעון	ריבית שנתית בשיעור	הדוח הכספי (אלפי ש"ח)	פרטי ההלוואה (אלפי ש"ח)
ההלוואה עומדת לפרעון ב- 15/02/2025	פריים + 1.9%	9,091	הלוואה כללית קובצת יושפה בסך 9,000
ההלוואה עומדת לפרעון ב- 31/03/2025	פריים + 1.8%	2,301	הלוואה כללית קובצת יושפה בסך 2,300
ההלוואה עומדת לפרעון ב- 30/03/2025	פריים + 1.8%	2,401	הלוואה כללית קובצת יושפה בסך 2,400
ההלוואות מתחדשות כל חודש.	פריים + 1.15%	7,448	ההלוואות עבור פרויקט מוזיר
ההלוואות מתחדשות כל חודש.	פריים + 1.15%	10,816	הלוואות עבור פרויקט זכרון יעקב
ההלוואה מתחדשת כל חודש.	פריים + 1.15%	602	הלוואה עבור פרויקט פינלס
ההלוואה עומדת לפרוע 30/03/2025	פריים + 6%	3,093	הלוואה מנוף בסך 2,500 עבור פרויקט זכרון
ההלוואה עומדת לפרוע 30/08/2026	פריים + 6%	4,987	הלוואה מנוף בסך 4,500 עבור פרויקט מרים החשמונאית
ההלוואה עומדת לפרוע 30/05/2026	פריים + 6%	3,879	הלוואה מנוף בסך 3,500 עבור פרויקט פינלס
ההלוואה עומדת לפרוע 31/05/2027	פריים + 6%	2,584	הלוואה מנוף בסך 2,500 עבור פרויקט סמאטס

במסגרת החתימה על הסכם לקבלת הלוואות המנוף, נתנה החברה שיעבודים וערבויות בעלים. לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- (2) סך של כ- 18,867 אלפי ש"ח הינן הלוואות במסגרת הסכמי ליווי של חברת בת עם תאגיד בנקאי בריבית פריים + 1.15%. סך של כ-14,543 אלפי ש"ח הינו הלוואות מנוף להשלמת הון בריבית פריים + 6% וסך הלוואות בסך 13,792 אלפי ש"ח הינן הלוואות כללית בשיעור ריבית של פריים + 1.9% בעיקר.
- הלוואות מנוף מוזיר- תל אביב לפרעון עד ליום 31 בדצמבר 2024 (החברה נמצאת במו"מ להארכת הסכם הליווי עד למסירה אשר החלה לאחר תאריך הדוחות הכספיים), הלוואות מנוף זכרון יעקב- תל אביב לפרעון עד ליום 30 במרץ 2025, הלוואות מרים החשמונאית- תל אביב לפרעון עד ליום 30 באוגוסט 2026, הלוואות מנוף פינלס- תל אביב לפרעון עד ליום 30 במאי 2026.
- במסגרת החתימה על הסכם לקבלת הלוואות המנוף, נתנה החברה שיעבודים וערבויות בעלים. לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים.
- (3) ביום 14 ביולי 2024 קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 18,000 אלפי ש"ח מגוף פיננסי. ההלוואה ניתנה בריבית קבועה של 6.9% ועומדת לפרעון לאחר שנה מיום העמדתה. לצורך קבלת ההלוואה ניתנו ערבויות אישיות ביחד ולחוד של קרסו נדל"ן בע"מ ושל פרופדו בע"מ. לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים.
- (4) ביום 28 במרץ 2024 קיבלה החברה הלוואה בסך של כ- 55,000 אלפי ש"ח מגוף פיננסי לצורך רכישת מניות יושפה. ההלוואה ניתנה בריבית פריים + 2% ועומדת לפרעון לאחר שנה מיום העמדתה. בנוסף, קיימות בהסכם שתי תקופות להארכת מועד פרעון ההלוואה כל אחת מהן בת שנה. לצורך קבלת ההלוואה שיעבדה החברה לטובת המלווה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל הזכויות הלווה בהון המניות המוקצה של הלווה בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ, בנוסף בעלי המניות של החברה ערבים להחזר ההלוואה, לא נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות במסגרת ההסכמים. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הודיעה החברה למלווה כי בכוונתה להאריך את ההלוואה בשנה נוספת.
- (5) ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 18, בדבר מכשירים פיננסיים.
- (6) ההלוואות מוצגות בתמצית הדוח על המצב הכספי מאוחדים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד ארבע שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו.
- ב. לעיל שעבודים וערבויות – ראה ביאור 20.

ביאור 9 – זכאים ויתרות זכות הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
4,951	הוצאות לשלם
580	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,280	ריבית לשלם
2,555	מוסדות
453	מיסים לשלם
314	אחרים
11,133	

ביאור 10 – התחייבות בגין עסקאות קומבינציה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

הסעיף כולל יתרה בגין התחייבות שירותי בניה ובגין התחייבות לשכ"ד.

התחייבות לשירותי בניה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
1,393
7,036
29,805
22,106
42,854
103,194

בגין פרויקט מוזיר, תל אביב
 בגין פרויקט זכרון יעקב, תל אביב
 בגין פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב
 בגין פרויקט פינלס, תל אביב
 בגין פרויקט סמאטס, תל אביב

התחייבות שכר דירה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
212
3,691
2,500
4,752
11,155

בגין פרויקט זכרון יעקב, תל אביב
 בגין פרויקט מרים החשמונאית, תל אביב
 בגין פרויקט פינלס, תל אביב
 בגין פרויקט סמאטס, תל אביב

ביאור 11 – הון מניות

ליום 31 בדצמבר	
2024	
מספר מניות	
רשום	מונפק ונפרע
10,000	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ביאור 12 – הכנסות

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח
49,444
21,977
71,421

ממכירת דירות
משירותי בניה

**ביאור 13 – עלות המכר
הרכב:**

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח
46,671
20,595
67,266

עלויות הקמה
הפחתת קרקע קומבינציה

ביאור 14 – הוצאות אחרות

היתרה הינה בגין הוצאות שהוציא החברה לקידום פרויקטים יזמיים אשר לא הגיעו לרוב דרוש (67%).

**ביאור 15 – הוצאות הנהלה וכלליות
הרכב:**

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024
אלפי ש"ח
5,712
2,027
273
347
259
30
8,648

שכר ומשכורות
שירותים מקצועיים
פחת והפחתות
משרדיות, אחזקת משרד ותקשורת
אחזקת רכב
אחרות

ביאור 16 – הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

א. הרכב הכנסות מימון:

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	
686	מתאגידים בנקאיים
30	מחברות קשורות
30	ממוסדות
375	רכיב מימון משמעותי מכר דירות
1,121	

ב. הרכב הוצאות מימון:

לתקופה מיום 21 במרץ 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח	
7,218	הוצאות ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים
3,000	ריבית בגין הלוואות בעלי מניות
2,259	רכיב מימון משמעותי
644	עדכון התחייבות ערך נוכחי אופציה
10	הוצאות ריבית בגין חכירה
(4,060)	היוון מימון
9,071	

ביאור 17 – מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2022-2024 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס לעיל. יש לציין כי החברה הוקמה בשנת 2024.

מיסוי קבלנים

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתרות מסים נדחים.

ביאור 17 – מסים על הכנסה (המשך)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
ב. מרכיב מיסים על הכנסה

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
257
(1,890)
(1,633)

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים שוטפים

הכנסות מיסים נדחים

יצריה והיפוך של הפרשים זמניים

הכנסות מיסים

ג. נכסי והתחייבות מיסים נדחים

מלאי בניינים בהקמה	עודפי עלות ברכישת חברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
4,796	(33,775)
15	(61)
945	944
5,756	(32,892)

יתרה ליום 21 במרץ 2024

מס נדחה שנוצר ברכישת חברה

עדכון התחייבות מס נדחה

שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024

ד. התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מס לבין הוצאות המסים

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
9,284
23%
2,135
(5,387)
107
(841)
2,353
(1,633)

רווח לפני מיסים על הכנסה

מס מחושב לפי שיעור המס

חסכון (תוספת) בחבות המס:

רווח הזדמנותי בגין רכישת מניות

אחרים

היוון מימון

הפסד שלא נוצר בגינו מס נדחה

הכנסות מיסים על הכנסה

ה. שומות מס

החברה הוקמה ביום 21 במרץ 2024 ועל כן אין לה עדין שומות מס סופיות/ הנחשבות כסופיות. לחברת בת אין שומות סופיות ולחברת הנכדה יש שומות מס הנחשבות לסופיות לשנת 2019.

ביאור 18 – מכשירים פיננסיים

א. כללי

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

ב. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
4,125	<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u>
34,370	מזומנים ושווי מזומנים
20,464	פקדונות מוגבלים בשימוש
729	נכס בגין חוזה עם לקוחות
	חייבים ויתרות חובה
	<u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u>
120,397	אשראי מתאגידים פיננסיים
113	ספקים ונותני שירותים
11,133	זכאים ויתרות זכות
11,698	התחייבות לבעלי מניות (ז"ק)
18,000	הלוואות מבעלי מניות (ז"א)
43,118	אופציית מכר לבעלי המניות

ג. גורמי סיכון

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות. החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטוחנות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, פיגורי הרוכשים המצטבר, מכל חמשת הפרויקטים בביצוע, איננו מהותי ועומד על כ- 1,056 אלפי ש"ח.

ביאור 18 – מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון (המשך)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**2. סיכון נזילות**

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות הלוואות מבנקים ומחברת האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן, מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי והלוואות מנוף. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

<u>שנה</u>	<u>שנה</u>	<u>שנה</u>	<u>שנה</u>	<u>תזרים</u>	<u>הערך בספרים</u>	
<u>רביעית</u>	<u>שלישית</u>	<u>שניה</u>	<u>ראשונה</u>	<u>מזומנים</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2028 ואילך</u>	<u>2027</u>	<u>2026</u>	<u>2025</u>	<u>חוזי</u>	<u>2024</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
						התחייבויות פיננסיות
-	-	-	113	113	113	ספקים
-	-	-	11,133	11,133	11,133	זכאים ויתרות זכות
-	17,480	10,882	99,244	127,606	120,397	אשראי מתאגידים פיננסיים ומוסדות פיננסיים אחרים
-	-	-	12,049	12,049	11,698	התחייבות לבעלי מניות (ז"ק)
-	18,540	2,160	2,160	22,860	18,000	הלוואות מבעלי מניות (ז"א)
-	-	-	391	391	391	התחייבות בגין חכירה (ז"ק)
111	137	141	-	389	389	התחייבות בגין חכירה (ז"א)
28,745	14,373	-	-	43,118	43,118	אופציית מכר לבעלי מניות
<u>28,856</u>	<u>50,530</u>	<u>13,183</u>	<u>125,090</u>	<u>217,659</u>	<u>205,239</u>	

3. סיכון ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם בעלי מניות בריבית צמודה לפריים. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. לאור האמור, עליה בשיעור ריבית הפריים צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה וירידה בריבית הפריים צפויה להקטין את הוצאות המימון ולהגדיל את רווחיות החברה.

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
168,972

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

ליום 31 בדצמבר
2024
אלפי ש"ח
18,260

התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה : שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה משפיע על תזרים המזומנים של החברה בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים. גידול של 1% היה מקטין את תזרים החברה בכ- 544 אלפי ש"ח וקטן של 1% היה מגדיל את התזרים.

4. סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, שתחולתו החל מ- 7 ביולי 2022 נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבניה. החברה איננה מבצעת עסקאות הגנה על המדד. עליה של 1% במדד תביא לירידה ברווח והפסד של כ- 477 אלפי ש"ח וירידה של 1% במדד תביא לעליה ברווח של החברה של כ- 477 אלפי ש"ח.

ביאור 19 – צדדים קשורים

א. הסכם שירותי ניהול עם בעלי מניות של חברת הבת

בהתאם להסכמי השירותים אשר נחתמו במועד החתימה בין החברה לבין כ"א מבין אורן ושרון (באמצעות תאגידים בשליטתם המלאה, כאשר כל תאגיד כאמור יכונה להלן "חברת המנהל"), כ"א מבין אורן ושרון יהיה זכאי לתגמול כמפורט להלן בסעיף זה.

הגדרות:

"פרויקט מאושר" משמעו פרויקט מבין הפרויקטים הקיימים אשר פורטו בנספח להסכם לכ"א מהסכמי השירותים, וכן כל פרויקט חדש אשר הדיקטוריון אישר תשלום אגרות בקשר עם הוצאת היתר בנייה בגינו.

"דוח אפס מאושר" משמעו דו"ח אפס של פרויקט מאושר, שעל בסיסו נחתם הליווי הבנקאי של הפרויקט.

1. **תמורה חודשית.** החברה תשלם לחברת המנהל סך קבוע של 75,000 ש"ח לחודש ("התמורה החודשית"), אשר תשולם עד ליום ה-1 בכל חודש קלנדרי בגין החודש הקלנדרי החולף, כנגד חשבונית מס כדין. התמורה החודשית תעלה ב-2% מידי שנה (ביום 1.1 של כל שנה).

2. **מענק היתר.** בכפוף לתקרות המענקים המפורטות בסעיף 6.6 להלן, עם קבלת היתר בניה להקמת פרויקט מאושר, חברת המנהל תהיה זכאית למענק בסך השווה 0.25% (רבע אחוז) מסך עלויות הפרויקט המאושר, בהתאם לדוח האפס המאושר (כל אחד: "מענק היתר"). מובהר כי היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון בלבד לא ייחשב היתר בניה לצורך סעיף זה. אם חלקה של החברה בפרויקט מאושר אינו 100%, אזי לצורך חישוב מענק ההיתר יובא בחשבון רק חלקה של החברה בעלויות הפרויקט המאושר. מענק ההיתר ישולם בתוך 14 ימים ממועד קבלת היתר בניה להקמת פרויקט מאושר.

ביאור 19 – צדדים קשורים

א. הסכם שירותי ניהול עם בעלי מניות של חברת הבת (המשך)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

3. מענק אכלוס

- א. עם קבלת אישור אכלוס לפרויקט מאושר ולאחר המצאת דו"ח ליווי מסכם של הפרויקט, חברת המנהל תהיה זכאית למענק, כדלהלן (כל אחד : "מענק אכלוס").
- ב. אם שיעור רווחיות הפרויקט המאושר (רווח לעלות) לפי דו"ח הליווי המסכם של הפרויקט הנו עד 17% - חברת המנהל לא תהיה זכאית למענק אכלוס.
- ג. אם שיעור רווחיות הפרויקט המאושר לפי דו"ח הליווי המסכם של הפרויקט עולה על 17% אך אינו עולה על 20% - חברת המנהל תהיה זכאית למענק אכלוס בסך 50,000 ש"ח.
- ד. אם שיעור רווחיות הפרויקט המאושר לפי דו"ח הליווי האחרון המסכם של הפרויקט עולה על 20% - חברת המנהל תהיה זכאית למענק אכלוס בסך 100,000 ש"ח.
- ה. מענק אכלוס ישולם בתוך 14 ימים ממועד קבלת דו"ח ליווי מסכם ואישור אכלוס של הפרויקט, ולא לא יהיה כפוף לתקרה כלשהיא. אם חלקה של החברה בפרויקט מאושר אינו 100%, אז הסכומים הנ"ל יופחתו בהתאמה לחלקה של החברה בפרויקט המאושר.
4. **מענק שנתי מיוחד**. בנוסף למענקים לעיל, לקראת סוף כל שנה קלנדרית, החל מסוף שנת 2025 ובגינה, הדירקטוריון יידון במענק סוף שנה מיוחד לחברת המנהל (ואשר לא ייכלל בתקרות המצוינות להלן) ("מענק סוף שנה"). עוד מובהר, כי הזכות לקבלת מענק סוף שנה, גובהו ומועד תשלומו, כפוף לשיקול דעתו הבלעדית של דירקטוריון החברה, וחברת המנהל ו/או המנהל לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה, ככל ויוחלט בדירקטוריון החברה שלא ליתן מענק סוף שנה ו/או לתת אותו בסכום מופחת.
5. **החזר הוצאות**. החברה תחזיר לחברת המנהל הוצאות נסיעה (דלק, כבישי אגרה וחנייה) אותן תוציא חברת המנהל, וזאת בהתאם לדיווח במסגרת דוח הוצאות חודשי אשר תגיש חברת המנהל לחברה, בצירוף קבלות, וכן כל הוצאה אחרת שאושרה מראש על ידי יו"ר הדירקטוריון. הוצאות אירוח מקובלות (ארוחות עם לקוחות, ספקים וכיו"ב) ישולמו ישירות ע"י החברה. החברה תעמיד לרשות חברת המנהל, על חשבונה, שירותי משדר ותקשורת כמקובל וכנהוג (כולל טלפון נייד ומחשב נישא).

6. תקרה חודשית ותקרה שנתית

- א. התמורה שתשולם לחברת המנהל במצטבר בגין התמורה החודשית ומענקי ההיתר, (א) בגין כל חודש קלנדרי, לא תעלה על התקרה החודשית, כהגדרתה להלן, (ב) בגין כל שנה קלנדרית, לא תעלה על התקרה השנתית, כהגדרתה להלן. בגין חלק מחודש קלנדרי או חלק משנה קלנדרית, התקרה תהיה חלק יחסי מתאים.
- ב. ככל שבמועד התשלום הרלוונטי החברה מבצעת (קרי, מתבצעות עבודות הקמה בפועל במתחם הפרויקט) לפחות שני פרויקטים מאושרים : "התקרה החודשית" משמעה 100,000 ש"ח; "התקרה השנתית" משמעה 1,200,000 ש"ח;
- ג. ככל שבמועד התשלום החברה לא מבצעת כאמור לפחות 2 פרויקטים מאושרים, יוקטנו התקרות הנ"ל ב-10% (להסרת הספק, הקיטון הנ"ל לא יחול באופן רטרואקטיבי על מענקים שכבר שולמו או שהזכויות בגינם קמה בטרם הקיטון הנ"ל
- ד. אם בחודש קלנדרי מסוים התמורה לה זכאית חברת המנהל במצטבר בגין התמורה החודשית ומענקי ההיתר הינה גבוהה מהתקרה החודשית, הפער שבין סכום התקרה החודשית לבין התמורה לה זכאית חברת המנהל בגין אותו חודש תעבור לתשלום בחודש העוקב, ו/או על חשבון תקרות חודשיות של החודשים שלאחר מכן – אך בכל מקרה סך התמורה שתשולם לחברת המנהל במצטבר בגין התמורה החודשית ומענקי ההיתר בגין כל שנה קלנדרית ("התמורות השנתיות") לא תעלה על התקרה השנתית (פער בין התמורות השנתיות לתקרה השנתית יכונה בסעיף זה להלן "העודף השנתי").
- מוסכם כי עודף שנתי, ככל שיהיה, יועבר לתשלום בשנה העוקבת, ובאופן כזה שישולם על חשבון התקרה החודשית של החודש הראשון באותה שנה עוקבת ו/או על חשבון תקרות חודשיות של החודשים שלאחר מכן.
- ה. **הצמדה למדד**. ביום 1 בינואר של כל שנה ממועד החתימה (כל אחד, "מועד עדכון"), מידי שנה, התמורה החודשית, התקרה החודשית וכן התקרה השנתית יעודכנו בתוקף ממועד העדכון ואילך בהתאם לעליית המדד הקובע ביחס למדד הבסיס, כאשר המדד הקובע יהיה המדד האחרון שיפורסם עובר למועד העדכון, ואילו מדד הבסיס הנו המדד האחרון שפורסם עובר למועד החתימה (המדד בגין חודש פברואר 2024).
- ו. **ניכוי מס במקור**. היה ותחול על החברה חובת ניכוי מס במקור בגין התמורה ולא יומצא פטור תקף ע"י חברת המנהל, התמורה תשולם בניכוי המס בהתאם להוראות הדין.

ביאור 19 – צדדים קשורים (המשך)

- ב. **הסכם שירותי ניהול עם בעלי מניות של חברת הבת (המשך)**

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

7. דמי הסתגלות. במקרה של סיום הסכם השירותים על ידי החברה שלא עקב 'עילה', וכן במקרה של סיום הסכם השירותים על ידי חברת המנהל מסיבה מוצדקת (כהגדרתה בהסכם השירותים), חברת המנהל תהיה זכאית לדמי הסתגלות בגובה 3 פעמים התמורה החודשית, בנוסף לתמורה לה תהא זכאית חברת המנהל בגין שירותים שיינתנו לחברה במהלך תקופת ההודעה המוקדמת (במקרה של סיום ההסכם על ידי החברה – 3 חודשים; במקרה של סיום ההסכם על ידי חברת המנהל מסיבה מוצדקת – 6 חודשים), אשר ישולמו באופן הבא:

א. 50% ישולמו במועד ההודעה על סיום ההסכם, ו-

ב. 50% ישולמו במועד סיום תקופת ההודעה המוקדמת.

8. **אופציות לרכישת מניות פרופדו ומענק קרסו**

א. חברת המנהל תהיה זכאית לקבל מפרופדו בע"מ ("פרופדו") אופציות לרכישת מניות רגילות של פרופדו, בכמות המהווה 0.5% מההון המונפק של פרופדו עם מימושן ("אופציות פרופדו"), אשר תהיינה כפופות לתקופת הבשלה (vesting) כדלקמן: (א) 1/3 מאופציות פרופדו (קרי, כ- 7,529 אופציות פרופדו) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 36 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2027); (ב) 1/3 מאופציות פרופדו (קרי, כ- 7,529 אופציות פרופדו) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 48 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2028); ו- (ג) 1/3 מאופציות פרופדו (קרי, כ- 7,529 אופציות פרופדו) יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות בתום 60 חודשים ממועד החתימה (קרי, ביום 27 במרץ 2029).

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה לרכישת מניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל S&B לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימושו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניו, הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:

מחיר מניה (בש"ח)	18.7
מחיר מימוש (בש"ח)	18.58
תנודתיות צפויה	39.06%
משך החיים הצפוי	7 שנים
ריבית חסרת סיכון	4.16%

בהסתמך על הערכת שווי שקיבלה, הכירה החברה בתקופה מיום 1 באפריל עד 31 בדצמבר 2024 בקרן הונית בסך של כ- 163 אלפי ש"ח.

ב. מחיר המימוש של כל אופציה מאופציות פרופדו למניה רגילה של פרופדו ייקבע כממוצע של שער הסגירה של מניית פרופדו בבורסה בכל אחד מ-30 ימי המסחר הקודמים למועד החתימה.

ג. **אקסלרציה**

אם ההתקשרות לפי הסכם השירותים הסתיימה שלא עקב התקיימות 'עילה' (לרבות במקרה של סיום ההתקשרות על ידי חברת המנהל עקב סיבה מוצדקת) - יבשילו ויהיו ניתנות למימוש למניות מחצית מאופציות פרופדו אשר לא הבשילו עד אותו מועד, והיתרה תפקע.

במקרה של סיום ההתקשרות עקב התקיימות 'עילה' (לרבות במקרה של סיום ההתקשרות על ידי חברת המנהל שלא עקב סיבה מוצדקת) – יפקעו מלוא אופציות פרופדו שטרם הבשילו.

ד. אופציות פרופדו שהבשילו יהיו ניתנות למימוש על ידי חברת המנהל כל עוד הסכם השירותים לא הובא לידי סיום, וכן למשך שנה מהמועד בו הסכם השירותים הובא לידי סיום.

ה. מניות המימוש שתנבענה מאופציות פרופדו יוקצו על בסיס cashless. בעת מימוש אופציות פרופדו, תהיה פרופדו רשאית להודיע לחברת המנהל כי חלף הקצאת מניות המימוש היא תשלם לחברת המנהל מענק במזומן בסך השווה לשווי השוק של מניות פרופדו שהיו אמורות לנבוע מהמימוש (על בסיס cashless), כאשר לצורך זה "שווי השוק" יחושב כמכפלת מניות המימוש במחיר מניית פרופדו ביום המסחר בבורסה שקדם למועד הודעת המימוש ("המענק החלופי").

ו. מענק קרסו. מוסכם כי במקרה של מימוש אופציות פרופדו, מעת לעת, חברת המנהל תודיע על דבר המימוש גם לקרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו"), ובתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה אצל קרסו, תשלם קרסו לחברת המנהל מענק במזומן בסך השווה לסכום המענק החלופי (וזאת בין אם פרופדו בחרה לשלמו או בחרה בהקצאת מניות המימוש), על פי הנתונים הנדרשים לחישוב הסכום שפרופדו תמסור לקרסו.

ביאור 19 – צדדים קשורים (המשך)

9. **הסכם רכישת מניות**

להרחבה ראה ביאור צירוף עסקים ביאור 21.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים הכלולות בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2024	
אלפי ש"ח	
3	<u>במסגרת הנכסים השוטפים</u>
	במסגרת סעיף החייבים
2,280	<u>במסגרת ההתחייבויות השוטפות</u>
11,698	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבעלי מניות (1)
18,000	<u>במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות</u>
	הלוואות מבעלי מניות (2)
163	<u>במסגרת הון עצמי</u> קרן הון בשל עסקה עם צדדים קשורים

- (1) הלוואות שנתנו בעלי המניות בחברת בת במהלך השנים 2019-2023 ונפרעו בחלקן בחודש מרץ 2024. היתרה עתידה להפרע תוך 12 חודשים. ההלוואות נושאות ריבית פריים + 6%.
- (2) ביום 28 במרץ 2024 התקבלו הלוואות בסך 36 מיליון ש"ח מבעלי המניות בחברה. במהלך הרבעון השני והשלישי של 2024 נפרעו כ-18 מיליון ש"ח מההלוואות שהתקבלו. הלוואות שנתנו על ידי בעלי המניות של החברה לתקופה של 3 שנים עם אופציה של החברה לפירעון מוקדם. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 6%.

לתקופה מיום 21 במרץ
2024 ועד 31 בדצמבר
2024

אלפי ש"ח	
2,360	הוצאות הנהלה וכלליות
719	הוצאות מימון

ביאור 20 – שעבודים וערבויות

א. שעבודים

בחברת בת יושפה

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

במסגרת הסכמי התמ"א נקבעו שיעבודים שונים על המקרקעין ועל הפרויקט כמו כן יש שעבוד קבוע מדרגה ראשונה בחשבון הליווי של הפרויקט ובחשבון שבו התקבלה הלוואת המנוף. עוד בנוסף ישנו בקשר עם הפרויקט שעבודים עבור נותני שירותים שונים.

שעבודים בחברה

הלווה משעבדת בזאת לטובת המלווה בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל הזכויות הלווה בהן המניות המוקצה של הלווה בקבוצת יושפה ג.ע בע"מ.

ב. ערבויות

ערבות מותמדת ללא הגבלה בסכום של בעלי המניות בחברת בת (למעט בעל המניות שהינו קרן) שניתנה לטובת מוסד בנקאי בקשר עם הפרויקטים: זכרון יעקב- תל אביב, מוזר יעקב – תל אביב, מרים החשמונאית – תל אביב, פילנס – תל אביב.

ביאור 21 – צירוף עסקים

א. צירוף עסקים שאירע במהלך התקופה השוטפת

ביום 28 במרץ 2024, רכשה החברה 49% ממניות בחברת קבוצת יושפה ג.ע בע"מ (להלן: "יושפה") כאמור בביאור 1(ב)3 לעיל.

(1) הלוואות בעלים

במועד החתימה העמידה החברה לחברת בת הלוואות בעלים בסך של כ-31 מיליון ש"ח אשר שימשה את חברת הבת לצורך הפירעון המלא של הלוואות הבעלים שהעמידה קרן קומיוניטי לחברה וכן לפרעון חלקי של הלוואות הבעלים של המוכרים האחרים.

(2) הלוואות בעלים נוספת

עד לחלוף 12 חודשים ממועד החתימה, החברה תעמיד לחברת בת הלוואות בעלים לצורך פירעון יתרת הלוואות הבעלים שהעמידו המוכרים הנוספים לחברה (ליום 31.12.2024 עומדת יתרת הלוואות על סך כ- 11,698 אלפי ש"ח), בתוספת ריבית בשיעור שנתי בתנאים המקוריים של ההלוואה אשר תחושב החל ממועד החתימה ועד מועד הפירעון בפועל. החל מיום 28 בספטמבר 2024 שיעור ריבית ההלוואה יעמוד על פריים + 6%.

(3) אופציות PUT למוכרים הנוספים

כאמור בביאור 1(ב)3, במועד החתימה על ההסכם רכישת יושפה הוקנו למוכרים הנוספים אופציות Put למכירת יתרת מניות חברת הבת המוחזקות על ידם (כ-32%). שווי ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 למרץ 2024 הוערך על ידי החברה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי בסך של 18,422 אלפי ש"ח. יתרת ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 בדצמבר 2024 הינו כ-18,893 אלפי ש"ח.

(4) אופציות PUT לאורן ושרון

כאמור בביאור 1(ב)3, במועד החתימה על ההסכם רכישת יושפה הוקנתה לכ"א מבין אורן ושרון אופציית Put למכירת מניותיו בחברת הבת (כ-19%), אשר תהיה ניתנת למימוש בכל עת החל מחלוף 36 חודשים ממועד החתימה ועד חלוף 60 חודשים ממועד החתימה. שווי ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 למרץ 2024 הוערך על ידי החברה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי בסך של 24,052 אלפי ש"ח. יתרת ההתחייבות בגין ה- PUT האמור ליום ה-31 בדצמבר 2024 הינו כ-24,225 אלפי ש"ח.

ביאור 21 – צירוף עסקים (המשך)

(5) נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו בחברת בת:

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

<u>אלפי ש"ח</u>	
10,494	מזומנים ושווי מזומנים
23,610	מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים
16,342	לקוחות וחייבים אחרים
120,658	מלאי בניניים בהקמה וזכויות במקרקעין
4,796	נכס מס נדחה
530	רכוש קבוע ונכס זכות שימוש
18,443	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
(27,774)	הלוואות ומשיכת יתר מתאגידים פיננסים
(4,394)	ספקים וזכאים אחרים
(10,981)	התחייבות לבעלי מניות
(121,605)	התחייבויות בגין נכס חוזה, שירותי בניה ושכ"ד
(151)	התחייבות זמן ארוך אחרות
(41,348)	התחייבות לבעלי מניות
<u>(11,380)</u>	נכסים מזוהים, נטו

(6) תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לחברה כתוצאה מעסקת הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
36,000	מזומן
(494)	בניכוי מזומנים בחברה הנרכשת
<u>35,506</u>	

(*) יצויין כי במסגרת העסקה פרעה החברה הלוואות בעלים סך של כ-31,348 אלפי ש"ח.

(7) תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים

בעקבות הרכישה הוכר מוניטין שלילי כמפורט להלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
(78,474)	סך התמורה הצפויה בגין העסקה (*) (2)
147,111	עודף עלות מיוחס למלאי בניניים בהקמה וזכויות במקרקעין (1)
(33,836)	התחייבות מס נדחה
(11,380)	בניכוי שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
<u>(23,421)</u>	רווח מרכישה הזדמנותית

(*) סך התמורה כוללת את רכיבי ה-PUT, ראה סעיפים 3 ו-4 בביאור זה.

ביאור 21 – צירוף עסקים (המשך)

סך המוניטין השלילי שנוצר בגין עסקת רכישת המניות הוכר כרווח הזדמנותי בדוח הרווח והפסד לתקופה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

(1) שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
השווי ההוגן של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על בסיס הערכות שמאי בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

(2) שיטת הערכת שווי של האופציות PUT של המוכרים הנוספים והאחים
הערך הנוכחי של האופציות PUT של האחים נכון למועד הרכישה נאמדו באמצעות מודל מונטה קרלו, את מחיר המימוש שנאמד על ידי מודל מונטה קרלו היוון מעריך השווי במחיר החוב הנומינלי של החברה. הערך הנוכחי של האופציות PUT של המוכרים הנוספים היוון מעריך השווי את מחיר מימוש האופציות בשיעור הריבית החוב הצמוד של החברה.

ביאור 22 – אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוחות

1. בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה היתר בניה לפרויקט זלוטיסקי 4 בתל אביב.
2. לאחר תאריך הדוחות החברה החלה במסירת דירות בפרויקט מוזיר בתל אביב.
3. ביום 26 בפברואר 2025, פרופדו בע"מ וקרסו נדל"ן בע"מ התחייבו כלפי החברה להזרים כספים כהון או חוב בהיקף של 12 מיליון ש"ח על פי דרישה של דירקטוריון החברה. ההלוואות האמורות ישאו ריבית של פריים+6% וההתחייבות האמורה תהא בתוקף לתקופה של 12 חודשים.
4. חברת הבת הגיעה לסיכומים מסחריים עם חברת ביטוח בנוגע להסכם מסגרת להעמדת אשראי בסך 40 מיליון ש"ח, לתקופה של 36 חודשים בריבית פריים בתוספת מרווח של 3%, ככל שייחתם הסכם המסגרת, הוא יהיה מיועד למימון הון עצמי בפרויקטים ולפעילותה השוטפת של חברת הבת.