

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2023

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2022, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א ביום 26 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031845) (להלן: "הדוח התקופתי"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2023 (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

החברה התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 6 ביוני 2011, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "אור יהודה הירוקה (2011) בע"מ" ושינתה בהמשך את שמה לשמה הנוכחי: קבוצת יובלים השקעות בע"מ.

נכון למועד זה, בעלת המניות בחברה הינה א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה.

א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך שהינו בעל השליטה בחברה (להלן בהתאמה: "א.ב. יובלים" או "החברה האם" ו-"מר ברוך", בהתאמה).

1.2 תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

החל ממועד היווסדה עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת מספר פרויקטים גם שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג פינוי-בינוי. החל מיום 31 בדצמבר 2020, עוסקת החברה בתחום זה גם באמצעות חברות המוחזקות על ידה (להלן: "חברות הקבוצה"). חברות הקבוצה יחד עם החברה תיקראנה להלן יחד: "הקבוצה". במסגרת זו, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי המקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה וקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (בין היתר, באמצעות קבלן ביצוע פאושלי) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או תעשייה קלה, לפי העניין. בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה יכולת להוציא אל הפועל גם פרויקטים של התחדשות עירונית על פי תכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) אשר לרוב הינם בסדרי גודל קטנים לעומת אלו מסוג של פינוי-בינוי בהם מתמחה החברה וכן פרויקטים של יזמות קלאסית במתכונת של עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות של רכישת מגרשים במזומן ו/או שילוב של עסקאות כאמור. כמו כן, הקבוצה מחזיקה בעקיפין ובמישרין בנכסים של נדל"ן להשקעה והכל כמפורט בפרק א' לדוח התקופתי.

השפעת עליית מדד תשומות הבניה ותיקון מס' 9 לחוק המכר - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג, 1973 אשר תחולתו החל מיום 7 ביולי 2022, הכולל בין היתר, הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה (להלן בס"ק זה: "תיקון לחוק"). בהתאם לתיקון לחוק הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. עד למועד התיקון לחוק רוב חוזי מכירת הדירות נחתמו כאשר המחיר צמוד למדד תשומות הבניה ובכך מגנים על החברה, לפחות באופן חלקי, מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית פרויקטים. עקב התיקון לחוק, לפיו ההצמדה בחוזי המכר לא יעלו על מחצית משיעור עליית המדד, לחברה עלולה להיווצר חשיפה גבוהה יותר לעליית המדד. ככל ששיעור המדד יותר גבוה, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. לאור העובדה שמרבית הפרויקטים שהחברה מבצעת נכון למועד דוח זה הם מסוג פינוי-בינוי רוב העלויות (כ-65% עד 70%) צמודות למדד תשומות בניה, לכן בפרויקטים אלו החשיפה גדולה יותר מפרויקטים אחרים בהם הקרקע נרכשה במזומן. נכון למועד זה, להערכת החברה, לעלייה במדד תשומות הבניה השפעה מוגבלת על רווחיות הפרויקטים בביצוע של החברה. ככל ששיעור עליית המדד יעלה, ההשפעה של ההגבלה על הצמדת חוזי המכר תגדל.

1.3 השפעת העלייה בריבית הפריים והאינפלציה - במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעור האינפלציה אשר המשיכה בשנת 2023, לשיעור של 15.2% בישראל. במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את ריבית הפריים במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25% במועד פרסום דוח זה. על פי התחזית המקרו-כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 3.9% בשנת 2023 ועל 2.3% ב-2024. הריבית המונית צפויה לעמוד על 4.75% במועד ברבעון הראשון של 2024.²

להערכת החברה, המשך העלאת הריבית במשך עלולה לפגוע ברווחי החברה בשל גידול בעלויות המימון שלה. זאת, לאור העובדה כי חלק מחובות החברה צמודים לריבית הפריים. בנוסף, שינוי סביבת הריבית עשויה להשפיע על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות.

ככל שמגמת העלייה בשיעור האינפלציה והריבית, כאמור לעיל, תימשך בתקופה הקרובה, היא עשויה להשפיע באופן ניכר על פעילות החברה ותוצאותיה בשל העלייה הצפויה בהוצאות החברה בגין מימון וירידה בביקוש ליחידות דיר.

נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-342 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-690 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). נכון למועד פרסום דוח זה, משמעות לעליית שיעור ריבית הפריים ב-1% עבור החברה במונחים שנתיים הינה עלייה בהוצאות המימון בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח. יובהר כי, לחברה אין חובות פיננסיים צמודים למדד כך שאופן ההשפעה של עליית המדד על חברה הינה באופן עקיף בלבד, דרך ריבית הפריים אשר עלתה.

¹ לפרטים ראה הודעה לתקשורת מיום 22 במאי 2023 "הוועדה המונית החליטה ב-22/05/2023 להעלות את הריבית ב-0.25% נקודות האחוז לרמה של 4.75%".

² לפרטים ראה הודעה לתקשורת מיום 3 באפריל 2023 "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2023".

בתקופת הדוח, הקבוצה המשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה, לאיתור קרקעות פוטנציאליות ויזום ובנייה של פרויקטים הן מסוג של התחדשות עירונית והן של יזמות קלאסית והינה מצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב. נכון למועד הדוח הקבוצה הינה בעלת זכויות בשבעה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה או שהקמתם צפויה ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח במסגרתם³ יתווספו כ-1,120 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-26 אלף מ"ר על קרקעי וכ-21 אלף מ"ר תת קרקעי לצורכי מסחר ולוגיסטיקה (חלק החברה), כ-19 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-3,600⁴ יחידות דיור (חלק החברה) וכ-48 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של 19 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם יתווספו כ-3,710⁵ יחידות דיור (חלק החברה) וכ-19 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה).

1.4.1 פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יוקמו 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד וכ-300 מ"ר למסחר, מתוכן 262 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. נכון למועד חתימת הדוחות הפרויקט מצוי בשלב עבודות השלד, איטום והתברואה. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-12.8%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 149 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-306 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 147 יח"ד בתמורה של 301 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יחידות. זכויות החברה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.2 פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד, מתוכן 368 יחידות לשיווק על ידי יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "**יובלים נתניה**"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%), ויהרסו 112 הדירות הקיימות.

למועד חתימת הדוחות הפרויקט מצוי בשלב חפירה ועוגנים. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-4.3%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 233 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-483 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 129 יחידות. יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה, לפיכך טרם הוכר בהכנסה ממכירות בפרויקט. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, התקבלו היתרי הריסה וחפירה ודיפון לכל הבניינים, כמו כן, הוגשו בקשות להיתרי בניה בגין שמונת הבניינים בפרויקט אשר אושרו בוועדות הרישוי בכפוף לתנאים. יש לציין כי יובלים נתניה פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.

³ לרבות פרויקט רמות השרון שלב ג', מתחם מופת רעננה ועיר ימים הצעירה שלב א', נתניה. המקודם על ידי חברת רמות בעיר בע"מ וחברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, בהתאמה (חברות כלולות של החברה אשר מחזיקה בהן בשיעור של 50%).

⁴ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

⁵ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה על סך של כ-34 מיליון ש"ח. שומת היטל השבחה עומדת בסתירה לשומת היטל השבחה מכרעת המצויה בידי יובלים נתניה על פיה נאמד היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח. בהתאם להערכת יובלים נתניה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי ליובלים נתניה.

ביום 21 במרס 2023 הגישה יובלים נתניה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. המועד הקבוע לדיון הינו ב-25 ביולי 2023.

זכויות יובלים נתניה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה (100%) משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 11ד' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023. בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3 פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - פרויקט שמקדמת החברה במסגרת עסקה משותפת להקמת

מתחם לוגיסטי באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

ביום 11 בינואר 2023, התקבל היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה, לביצוע הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר בשטח לשיווק של כ-65,000 מ"ר.

למועד חתימת הדוחות הושלמו עובדות פינני וחישוף הקרקע. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-4.4%.

נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 129 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-506 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה חלק החברה 50%.

כמו כן נכון למועד הדוח הוכר בהכנסה בגין 117 חוזי מכר בתמורה כוללת של 453 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%.

לפרטים נוספים ראה ביאור 8ג' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 11ד' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023. בנוסף ראה סעיף 3 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.4 הגר"א-אילת, חולון - ביום 15 בינואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה

(באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 70% מהפרויקט וצד ג' מחזיק בשיעור של 30% מהפרויקט), עם כ- 67% מבעלי הזכויות ב-5 בניינים קיימים הכוללים 74 דירות קיימות ו-15 חנויות ברחוב הגר"א 1,3,5,7 ורחוב אילת 20 בחולון. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.4.5 הדדי, בת ים - ביום 13 בפברואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה

(באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 50% מהפרויקט), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם מעל ל-67% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב הדדי 11-5 בבת ים הכוללים 64 דירות ב-4 בניינים. בפרויקט עתידות להבנות כ-200 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תב"ע חדשה ולקבלת היתרי בניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.4.6 מתחם רסקו בתל אביב - פרויקט פינני בינוי שמקדמת החברה בדרך של עסקה משותפת

(בחלקים שווים) עם שותף, להריסה של 250 יח"ד קיימות ב-13 מבנים והקמתן של 789 יח"ד

חדשות ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר ב-8 מבנים, מתוכן 539 יחידות לשיווק, מתוך זה חלק החברה הינו 50%.

ביום 8 במרס 2023, הושלמה חתימת הסכם לביצוע הפרויקט בו התקשרה החברה יחד עם צד ג' וההסכם נחתם עם למעלה מ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 27-39 בגוש 6991 בתל אביב.

ההסכם מותנה במספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר טרם נתקיימו במלואם.

1.4.7 פרויקט בחברה כלולה רמות השרון שלב ג' - פרויקט פינוי בינוי במתחם "רמות השרון"
שבשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 31 קומות אשר יכלול 171 יחידות דיור, מתוכן 123 יחידות דיור מיועדות לשיווק על ידי רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר", המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%). למועד הדוח, נמשכות עבודות הבניה ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-22.6%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 23 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-73 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

לפרטים נוספים ראה סעיף 4 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.8 הסכם רכישת נכס מקרקעין בחיפה - הסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה על ידי רמות בעיר ניצנים בע"מ, חברה כלולה (להלן: "רמות בעיר ניצנים", החברה מחזיקה בשרשר ב-45% ממניותיה). ביום 9 במרץ 2023, התקשרו הצדדים בתיקון להסכם לפיו תשלום יתרת התמורה ידחה וישולם ביום 12 ביוני 2023 כנגד מסירת החזקה בנכס. כמו כן, יצוין, כי ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר ניצנים החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) (להלן: "הוועדה") לאישור תוכנית בנין עיר לפיה תהיה רשאית רמות בעיר ניצנים להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור. יצוין, כי עיריית חיפה הגישה ערר על החלטת הוועדה. למועד פרסום דוח זה, רמות בעיר ניצנים לומדת את החלטת הוועדה ואת הערר שהוגש עם יועציה המקצועיים ושוקלת את צעדיה. יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים.

לפרטים נוספים ראה ביאור 10ג' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 11ד' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.4.9 פרויקט פינוי בינוי בתל אביב - פרויקט פינוי בינוי בעיר תל-אביב אשר צפוי לכלול כ-192 יחידות
מתוכן 64 יחידות לבעלים ו-128 יחידות לשיווק ולשם הוצאתו לפועל נדרש, בין היתר, אישור תב"ע חדשה וכן הכרזה על המתחם במסלול מיסוי.

החברה האם התקשרה עם צד ג' בהסכם הלוואה והסכם אופציה (לרבות תוספות להסכם האופציה כאמור) המקנים לחברה האם (עם אפשרות הסבה ספציפית לחברה) אופציה עד ליום 2 באפריל 2024 לרכוש מהלווה 80% ממניות חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות הלווה בפרויקט בדרך של המחאת זכות. למועד חתימת הדוחות הכספיים ההלוואה והסכם האופציה טרם הוסבו לחברה והסבה כאמור תבוצע בסמוך לפני מימוש האופציה, ככל ותמומש. לפרטים נוספים ראה ביאור 25א' (12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 6א' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.4.10 המרת הלוואות לשטרי הון - בימים 26 במרס 2023 ו-29 במרס 2023 אישרו ועדת הביקורת
ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות שלה על-ידי

החברה האם בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם.

לפרטים בדבר שטרי ההון ותנאיהם ראה ביאור 6א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.4.11 דמי ניהול - ביום 28 במרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, קבלת מכתב דחייה מחברת האם לחברה (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת חברת האם כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ושל דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), כאמור בהסכם הניהול בינה ובין החברה מחודש פברואר 2021⁶, ואשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחייה יהא ניתן לביצוע, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

נכון למועד הדוח, ועדת הביקורת אישרה את תשלום דמי הניהול של כל אחד מהרבעונים החל מהרבעון השני לשנת 2022 עד וכולל הרבעון השני לשנת 2023.

1.5 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.5.1 הדרים והתחיה, הוד השרון - ביום 3 באפריל 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-90% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6407 חלקות 182, 183 ו-185 הנמצא ברחוב הדרים 30 ו-32 ורחוב התחיה 7, 9 ו-11 בהוד השרון, הכוללים בסך הכל 68 יח"ד. הפרויקט יכלול הריסה של חמישה בניינים הקיימים על המקרקעין, והקמתם של שלושה בניינים בעלי כ-196 יח"ד חדשות. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים בהסכמים מסוג זה.

1.5.2 התקשרות בהסכם פינוי בינוי ברמת גן - ביום 28 במאי 2023, התקשרה יובלים סיטי בע"מ, חברה בת (המוחזקת ע"י החברה בשיעור 85%), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט") עם מעל לשיעור של כ-73% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב ארלוזורוב וברחובות סמוכים ב"שכונת הראשונים" ברמת גן ובסה"כ 9 בניינים קיימים הכוללים 80 יחידות.

הפרויקט יכלול הריסה של הבניינים הקיימים על המקרקעין והקמתם של עד שלושה בניינים חדשים אשר להערכת החברה צפויים לכלול כ-180 יח"ד (או למעלה מכך), ובנוסף שטחי מסחר, והכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ביחס למקרקעין, וכפי שיאושר. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.5.3 התקשרות חברה בת (80%) של רמות בעיר בע"מ (50%) עם צד ג' בהסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בקריית ביאליק (צור שלום) - ראה ביאור 11ד' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

1.5.4 מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם יבנה - ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה לגבי הסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים, לפיהם העניק מקנה האופציה לחברה האם אופציה לרכוש בתמורה

⁶ כמפורט בסעיף 6.1.1 בפרק א'- תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

לתשלום בסך 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינני בינוי מותנים עם כ-77% מבעלי הדירות במתחם ביבנה הכולל כיום 60 יח"ד קיימות. בכפוף לאישור תב"ע חדשה עתיד לכלול הפרויקט כ-258 יח"ד חדשות והכל כפי שיאושר. דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את העסקה המוצעת, לרבות את הפרויקט, אישר לסחר את האופציה מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תיכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו למעניק האופציה ולחברת הפרויקט בסך 1,800 אלפי ש"ח ו-900 אלפי ש"ח, בהתאמה, ובהתאם יוסבו אליה הזכויות החובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT והסכם בעלי המניות.

להרחבה ופרטים נוספים אודות ההסכמים ראה ביאור ד'12 (12) לדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2023.

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

2 לתיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מפברואר 2016 (להלן: "הנחיות הנדל"ן היזמי") וביחס לפרויקטים המהותיים של הקבוצה, אף בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'), ראה נספח א' המצורף לדוח זה.

3 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

מצב כספי

3.1 להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס		הסעיף
		2022	2023	
הקיטון נטו בסך של כ-23.4 מיליון ש"ח ביתרת מזומנים ומזומנים מיועדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מפירעון הלוואות, נטו מקבלת הלוואות נוספות למימון פרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-22.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים.	39,676	690	16,304	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטרי הנאמנות. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	11,063	3,600	10,320	מזומנים מיועדים
יתרת הפיקדונות המוגבלים בשימוש נובעת מהפקדת תקבולי רוכשים בחשבון הליווי של פרויקט אור יהודה שלב א' ופרויקט יו-פארק (חלק החברה 50%) ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הפרויקט.	43,355	31,096	39,426	פיקדונות מוגבלים בשימוש
הקיטון נטו בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מקיטון ביתרת מוסדות מע"מ בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח אשר נבע בעיקר מהחזר מע"מ ששולם בגין רכישת קרקע בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה ומנגד גידול בהלוואות שהוענקו לשותפים בפרויקט יו-פארק פתח תקווה בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח.	36,052	9,233	29,668	חייבים ויתרות חובה
תמורה ששולמה עבור אופציה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה שמומשה בדצמבר 2022.	-	6,775	-	תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
הלוואה לחברה נכדה של רמות בע"מ שנפרעה במהלך שנת 2022.	-	3,011	-	הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הגידול נטו בסך של כ-24 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מתשלום עבור אגרות והיטלים לעריית פתח תקווה עבור פרויקט יו-פארק בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). להרחבה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.	428,607	303,946	452,573	מלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין
	558,753	358,351	548,291	סה"כ נכסים שוטפים
היתרה כוללת השקעה בחברה כלולה, רמות בע"מ המוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת בת יובלים בת יובלים רמת השרון בע"מ והשקעה של החברה בחברה כלולה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ המוחזקת בשיעור 50%. הגידול נטו בסך של כ-18.1 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר ממתן הלוואות, נטו מפירעונות, לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-19.5 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.	123,200	47,523	141,261	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרת נדל"ן להשקעה נובעת מקרקע בשכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים. להרחבה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	30,700	30,569	30,700	נדל"ן להשקעה
	-	735	735	הוצאות מראש לזמן ארוך
היתרה הינה בגין רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. להרחבה ראה ביאורים 7(2) ו-7(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	23,056	14,966	23,056	מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס		הסעיף
		2022	2023	
הגידול נטו בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח בזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגנים נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינני בינוי. להרחבה ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.	10,080	6,724	12,159	זכויות במקרקעין
-	266	-	241	נכסי זכות שימוש
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-16.9 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאורים 1ד' (6) ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023 וביאורים 24ג' (6) ו-26א' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	15,495	3,506	16,732	השקעות והלוואות לזמן ארוך
לחברה יתרת מיסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מיסים נדחים בגין נדליין להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15.	1,355	-	472	מיסים נדחים
-	863	629	1,443	רכוש קבוע
	205,750	103,917	226,799	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	764,503	462,268	775,090	סך נכסים
הקטיון נטו באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-22.9 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מפירעון הלוואות ששימשו למימון מימוש אופציה לרכישת קרקע בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-41.8 מיליון ש"ח (משקף את חלק החברה, 50%) ומנגד מקבלת אשראי נוסף למימון תשלום אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה בפרויקט יו-פארק בסך של כ-18.9 מיליון ש"ח (משקף את חלק החברה, 50%).	204,494	106,784	181,631	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב'). הגידול נטו בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב המסווגת בהתחייבויות השוטפות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע משינוי בסיווג יתרת האג"ח מזמן ארוך לקצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו בין 3-5 שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבל. יודגש כי בפועל מועד פירעון אג"ח סדרה א' הינו בעיקר בשנת 2025 ואג"ח סדרה ב' בעיקר ביולי 2026. להרחבה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	124,977	89,152	136,718	אגרות חוב
הגידול נטו בסך של כ-14.9 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מגידול ביתרת קבלן מבצע בפרויקטים מתחם הכלנית באור יהודה שלב א' ויו-פארק פתח תקווה המשקף את התקדמות הביצוע בפרויקטים.	7,560	2,120	22,502	ספקים ונותני שירותים
הקטיון נטו בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות-זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מקטיון במס רכישה לשלם בגין פרויקט יו פארק פתח תקווה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח וקטיון בהוצאות ריבית לשלם בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.	42,648	36,144	36,116	זכאים ויתרות זכות
היתרה בסעיף מקדמות מלקוחות הינה בגין מכירת דירות בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ומכירת יחידות לוגיסטיקה, משרדים ומסחר בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה-50%). הגידול נטו בסך של כ-25.2 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מגידול בתקבולים ממכירות בפרויקטים.	63,781	30,082	88,944	מקדמות מלקוחות
היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82.3 מיליון ש"ח בגין בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה. הקטיון נטו בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקט.	79,068	81,858	73,948	התחייבות לשירותי בנייה
היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון ראה ביאור 6א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאור 25ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	441	6,990	43	החברה האם
-	133	-	103	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	523,102	353,130	540,005	סה"כ התחייבויות שוטפות

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס		הסעיף
		2022	2023	
היתרה הינה בגין אשראי שהתקבל למימון רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה בסך 9 מיליון ש"ח.	9,000	24,241	9,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	3,000	-	החברה האם
ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.	139,334	9,380	128,066	אגרות חוב
-	-	412	-	התחייבות מיסים נדחים
-	138	-	145	התחייבויות בגין חכירה
	148,472	37,033	137,211	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נטו בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מרווח בתקופה המדווחת בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח, הכרה ברווח מהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח ומהנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	92,929	72,105	97,874	הון עצמי
	764,503	462,268	775,090	סה"כ התחייבויות והון

3.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 31 במרס של כל אחת מהשנים

2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס		הסעיף
		2022	2023	
הגידול בהכנסות בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ובמכירות בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב א'. למועד הדוח שיעור ההשלמה בפרויקט עומד על כ-12.8%, לעומת שיעור מצטבר של 6.3% בדצמבר 2022.	20,352	3,089	31,238	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
הגידול בהכנסות בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת ביצוע ומכירות בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-4.4%.	-	-	9,997	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
	20,352	3,089	41,235	סה"כ הכנסות
הגידול בעלות הדירות שנמכרו בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות ביצוע פרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב א'. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-12.8%.	(16,178)	(2,586)	(24,407)	עלות הדירות שנמכרו
הגידול בעלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת ביצוע פרויקט יו-פארק בפתח תקווה. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-4.4%.	-	-	(7,113)	עלות מסחר והתעשייה שנמכרו
	(16,178)	(2,586)	(31,520)	סה"כ עלות המכירות
הגידול בשיעור הרווח הגולמי מול רבעון ראשון אשתקד נובע מהכרה ביחס להכרה בהכנסה משירותי בניה לבעלי הקרקע.	4,174	503	9,715	רווח גולמי
הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר טרם הגיעו לשיעור החתמות של הרוב הדרוש בהתאם לחוק הדייר הסרבן.	(2,555)	(336)	(536)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
הגידול נטו בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות שיווק ופרסום פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ותחילת שיווק פרויקט יו-פארק בפתח תקווה.	(2,425)	(386)	(941)	הוצאות מכירה ושיווק
	(5,255)	(1,308)	(1,383)	הוצאות הנחלה וכלליות
עליה (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים. להרחבה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	9,497	10,186	(388)	רווח (הפסד) משיעור נדל"ן להשקעה
ההפסדים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 נבעו בעיקר מהוצאות מימון בחברות הכלולות (50% רמות בעיר ויובלים נתניה, בניכוי רווח מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט רמות השרון שלב ג').	(9,637)	(1,964)	(2,081)	חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	217	217	19	הכנסות אחרות
	(5,984)	6,912	4,405	רווח (הפסד) תפעולי
הגידול בהכנסות המימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	4,641	196	2,617	הכנסות מימון

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס		הסעיף
		2022	2023	
הגידול בהוצאות המימון בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה ב') שהונפק ב-7 יוני 2022 בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ביו-פארק בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח (חלק החברה).	(10,277)	(1,294)	(5,838)	הוצאות מימון
	(11,620)	5,814	1,184	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
הקיטון בהוצאות מיסים בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות מיסים נדחים בגין שיערוך נכס נדל"ן להשקעה בחדרה ברבעון 1 2022.	(64)	(1,862)	(896)	הוצאות מיסים על הכנסה
	(11,684)	3,952	288	רווח (הפסד) לתקופה
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור ג'10 (לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022).	696	-	657	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
	(10,988)	3,952	945	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 במרס 2023 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-26,624 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס		הסעיף
		2022	2023	
המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 נבעו בעיקר מתקבולים מרוכשים בסך 14 מיליון ש"ח בפרויקט באור יהודה ותקבולים בסך 46 מיליון ש"ח בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה) בקיזוז תשלום אגרות ומס רכישה בגין יו פארק בסך כ-27 מיליון ש"ח וקיזוז עלויות ששולמו בגין פרויקט אור יהודה בסך כ-15 מיליון ש"ח ועלויות נוספות; קיטון ביתרת חייבים ויתרות חובה בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח בעיקר בשל החזר מע"מ מרכישת הזכויות במקרקעין פרויקט יו-פארק בפתח תקווה. מנגד, המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2022 שימשו בעיקר לתשלום ע"ח רכישת קרקע בשכונת הפארק בחדרה בסך כ-69 מיליון ש"ח, התקדמות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך כ-12 מיליון ש"ח ובניכוי גידול במקדמות מלקוחות בגין פרויקט מתחם הכלנית אור יהודה שלב א' בסך של כ-30 מיליון ש"ח.	(163,289)	(53,054)	24,125	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 שימשו בעיקר להענקת הלוואות נטו מפירעונות לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה, בסך של כ-21.5 מיליון ש"ח. מנגד, המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2022 שימשו בעיקר להשקעה בפיקדונות מוגבלים במסגרת ליווי פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך של כ-28.2 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח.	(148,611)	(42,966)	(19,033)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 שימשו בעיקר לפירעון אשראי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-22.9 מיליון ש"ח, תשלום ריבית ועמלות בסך של כ-9.9 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת שטר הון לחברת האם בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח. מנגד, המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2022 נבעו בעיקר מקבלת הלוואות מחברת האם בסך של כ-10 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות נטו למימון רכישת נכס בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-83.8 מיליון ש"ח בניכוי תשלום ריבית ועמלות בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח.	353,772	91,443	(29,207)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
	41,872	(4,577)	(24,115)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתקופה

3.4 מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: גיוס אג"ח, הלוואות בנקאיות, הלוואות מבעל השליטה ומקדמות מרוכשים על חשבון מכירת יחידות דיור. בחודש יוני 2021, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה א')) בסך של כ-100 מיליון ש"ח וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט הכלניתי, אור יהודה (שלב א'). תמורת הנפקת גיוס החוב, שימשה, בין היתר, להשלמת ההון העצמי הנדרש (כ-44 מיליון ש"ח) בהתאם להסכם הליווי עם הגורם המממן בפרויקט הכלניתי, אור יהודה (שלב א'). יצוין כי, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם אותו גורם מממן, לחברה מסגרת אשראי כספי בסך של 85 מיליון ש"ח, שטרם נוצלה.

בחודש יוני 2022, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי נוסף (אגרות חוב (סדרה ב')) בסך של כ-134 מיליון ש"ח ובחודש דצמבר 2022 ביצעה החברה הרחבה בדרך של הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-36 מיליון ש"ח ע.ג, ובסה"כ כ-170 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ב') וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א'). תמורת הנפקת גיוס אגרות החוב (סדרה ב'), שימשה, בין היתר: (1) השלמת ההון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי הבנקאי ופירעון הלוואות בעלים שהוענקה לחברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, חברה כלולה, על ידי בעל המניות הנוסף המחזיק בה, בסך כולל של כ-94 מיליון ש"ח;

(2) השלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-19 מיליון ש"ח. יצוין כי, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם הגורם המממן בפרויקט עיר ימים הצעירה נתניה שלב א', ליובלים ב.א. פינני בינוי נתניה מסגרת אשראי כספי בסך של 200 מיליון ש"ח, שטרם נוצלה. בחודש נובמבר 2022, החברה יחד עם שותפיה, התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה עם מסגרת אשראי כספי בסכום קרן מצטבר של עד 207 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). מסגרת האשראי שימשה למימוש האופציה לרכישת המקרקעין ותשלום אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה. למועד הדוח יתרת ההלוואה עומדת על כ-62 מיליון ש"ח (חלק החברה). כמו כן, תאגידים בנקאים העמידו לחברה הלוואות בסך של כ-126 מיליון ש"ח שהיוו השלמת תשלום בגין הרכישות מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה ובפרויקט קריית המסלול בהרצליה. בנוסף, החברה האם העמידה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס 2023 הלוואות, נטו מפירעונות, בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח אשר הומרו לשטרי הון. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

אלפי ש"ח	
320,564	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
146,288	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
15,031	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
-	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) ביוני 2021 הנפיקה החברה אג"ח בסך של 100,000 אלפי ש"ח ברוטו (כ-98 מיליון ש"ח נטו, בניכוי הוצאות הנפקה) שמועד פירעונה (קרן) בשנים 2024 ו-2025. סך של כ-89 מיליון ש"ח נטו, נכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות. כמו כן, ביוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח נוספות בסך של 134,000 אלפי ש"ח ברוטו (כ-132 מיליון ש"ח נטו, בניכוי הוצאות הנפקה) ובדצמבר 2022 הנפיקה החברה, בדרך של הקצאה פרטית, אג"ח בסך של 36,000 אלפי ש"ח ע.ג. ברוטו (כ-33 מיליון ש"ח נטו, בניכוי הוצאות הנפקה) שמועד פירעונה (קרן) בשנים 2025 ו-2026. סך של כ-119 מיליון ש"ח נטו, נכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות לא שוטפות.

סיווג אגרות החוב בין התחייבויות שוטפות ולא שוטפות בוצע בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל-פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי אגרות החוב היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

4 תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה.

5 מורשי החתימה של החברה

מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה, וכן מר טל גרסון, משנה למנכ"ל, הינם, כל אחד בנפרד, בגדר מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6 אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת.

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן ביאור 2 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2023.

7 פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

7.1 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה א')	מועד הנפקה
13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור)	מועד הרחבת סדרה
-	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
100,000	שווי נקוב ליום 31.3.2023 (אלפי ש"ח)
100,000	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2023
838	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
99,840	שווי בבורסה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)
90,990	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
95,130	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שיעור ריבית קבוע - 3.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).	מועדי תשלום הקרן
שלושה תשלומים. ביום 5 ביולי 2024 10% מקרן האג"ח, ביום 5 בינואר 2025 50% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2025 40% מקרן האג"ח.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	האם ניתנות להמרה
לא.	דירוג אגרות החוב
אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
לא רלוונטי	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.3.2023
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.2 פרטים בדבר הנאמן:

שם חברת הנאמנות:	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
האחראי על אגרות החוב (סדרה א') בחברת הנאמנות	דן אבנון.
טלפון:	טלפון: 03-5544553.
פקס:	03-5271451
דוא"ל:	bonds@hermetic.co.il
כתובת למשלוח מסמכים:	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'ימפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.

7.3 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א'):

7.3.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם לעיל.

7.3.2 החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים מפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי של פרויקט הכלנית שלב א', באישור הבנק המלווה של הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי, ישירות לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים בקשר עם פרויקט הכלנית שלב א'.

7.3.3 כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת.

7.4 הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה רשאית להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות ובלבד ש: (1) החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה א'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו; (2) ככל ואגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות, דירוג אגרות החוב (סדרה א') לא יפגע; (3) ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהא הגבוה מביניהן; (4) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר הנאמנות (מפורטות בסעיף 8.8 להלן), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (5) החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (6) המח"מ של הסדרה החדשה יהא ארוך יותר מהמח"מ של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור; (7) אין בהנפקת הסדרה החדשה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

7.5 הלך יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה ב')	מועד הנפקה
7 ביוני 2022	מועד הרחבת סדרה
20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
134,000	שווי נקוב ליום 31.3.2023 (אלפי ש"ח)
170,000	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2023
2,217	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.3.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
167,999	שווי בבורסה ליום 31.3.2023 (באלפי ש"ח)
151,317	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
159,103	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שיעור ריבית קבוע – 5.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח. אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	מועדי תשלום הקרן
לא	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	האם ניתנת להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	דירוג אגרות החוב
לא רלוונטי	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
-	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.3.2023
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?

7.6 פרטים בדבר הנאמן:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	שם חברת הנאמנות:
מרב עופר.	האחראי על אגרות החוב (סדרה ב') בחברת הנאמנות
טלפון: 03-5544553.	טלפון:
03-5271451	פקס:
bonds@hermetic.co.il	דוא"ל:
דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	כתובת למשלוח מסמכים:

7.7 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב'):

7.7.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם לעיל.

7.7.2 חברה כלולה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, התחייבה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי של פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א', באישור הבנק המלווה של הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי, ישירות לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א'.

7.7.3 כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה במחזור, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת.

7.7.4 הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה רשאית להנפיק בכפוף להוראות הדין בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות ובלבד שהחברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעונן של אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

7.8 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ⁸		סך הון עצמי ⁷				
נכון ליום 31.3.23	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	נכון ליום 31.3.23	סך מינימלי להתאמת ריבית		סך מינימלי לפירעון מיידי
$\frac{97,873}{585,574} = 16.7\% > 15\%$	15%	13% (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	98 מיליון ש"ח	43 מיליון ש"ח	35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה א'
				50 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ב'

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ⁹			
נכון ליום 31.3.23	סך מינימלי	נכון ליום 31.3.23	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	
יתרת המזומנים ליום 31 במרס 2023 הינה סך של כ-16.3 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-10.3 מיליון ש"ח	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{174,138}{100,838} = 173\% > 125\%$	125%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)	אגרות חוב סדרה א'
		$\frac{227,198}{169,417} = 134\% > 122\%$	122%		אגרות חוב סדרה ב'

⁷ סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים.

⁸ היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

⁹ סך העודפים הצפויים מפרויקט מתחם הכלנית שלב א' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

8 גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)14 לתקנות הדוחות

גילוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)1(ד) לתקנות הדיווח

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 29 במאי 2023 דן בהוראות סעיפים 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), בעניין "סימני אזהרה".

בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2023, התקיים סימן אזהרה כהגדרת מונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות עקב גירעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים. דירקטוריון החברה בחן ומצא לנכון לצרף לדוחות החברה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

יצוין כי, ההון החוזר השלילי של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים נובע בעיקרו מהלוואה שהחברה נטלה מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח כנגד שעבוד המקרקעין בפרויקט פארק חדרה ואשר לפי לוח הסילוקין עתידה להיפרע ביום 31 באוקטובר 2023 ואילולא מועד הפירעון היה נקבע למועד האמור, אלא למועד מאוחר יותר, הרי שלחברה היה הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים. להערכת הנהלת החברה מועד הפירעון של ההלוואה האמורה ידחה עד למועד בו הפרויקט יכנס לליווי בניה. על פי הערכת החברה המועד הצפוי להתחלת עבודות ההקמה הינו ברבעון הראשון לשנת 2024.

כפי שיפורט להלן בהרחבה, במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה בחנו חברי דירקטוריון החברה, בין היתר, את יתרות המזומנים בחברה ונכסיה שאינם משועבדים וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה בתקופת תזרים המזומנים החזוי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, לרבות בגין אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הסכמי ההלוואות עם תאגידי בנקאיים ועם גופים מוסדיים. דירקטוריון החברה קבע כי, אין בגירעון בהון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים לעיל מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים שיסתיימו ביום 31 במרס 2025 (להלן: "תזרים המזומנים החזוי"), אשר מצורף לדוח זה. לאור קיומן של סימני האזהרה כאמור לעיל, החברה צופה שתפיק תזרימי מזומנים בעיקר מפעילות שוטפת, פעילות מימון (מימון מחדש של הלוואות בנכסים בפיתוח, מימון פרויקטים חדשים שטרם החלה הקמתם באמצעות ליווי פיננסי וגיוס חוב על בסיס עודפי פרויקטים), שיאפשרו לה לכסות את הגרעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים, את התשלומים בגין אגרות החוב ולממן את פעילותה השוטפת.

בנוסף, דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות. במסגרת הבחינה כאמור, נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהסתמך על תזרים המזומנים החזוי. דירקטוריון החברה קבע כי, המקורות האמורים מהווים מקורות ריאליים לצורך עמידת החברה בהתחייבויותיה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה, המסווגים בחלויות שוטפות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי, אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים ליום 31 במרס 2023 כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

8.1 עובדות ששימשו בסיס התזרים החזוי לשנתיים ממועד הדוח הכספי להלן :

1. נכון ליום 31 במרס 2023 לחברה חוב בגין אג"ח (סדרה א') ואג"ח (סדרה ב') בסך כולל של כ-270 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר כנגדו הועמד שיעבוד העודפים בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ושיעבוד העודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה. העודפים הצפויים בפרויקטים, הכלנית שלב א' באור יהודה ועיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, על פי דוח שמאי הינם בסך של כ-174 מיליון ש"ח וכ-227 מיליון ש"ח, בהתאמה.
 2. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי, נטו מפירעונות, במסגרת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-62 מיליון ש"ח (חלק החברה) כנגד שיעבוד העודפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-111 מיליון ש"ח (משקף את חלק החברה 50%).
 3. לחברה שתי הלוואות בנקאיות בסך כולל של כ-129 מיליון ש"ח אשר הנכסים כנגדם הועמדו ההלוואות הינם : חטיבת קרקע בשכונת הפארק בחדרה אשר עלות הרכישה שלה הינה כ-130 מיליון ש"ח, סך העלויות ששולמו בגינה עד תאריך הדוח הינו כ-147 מיליון ש"ח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-156 מיליון ש"ח וחטיבת קרקע בהרצליה, קריית המסלול, אשר עלות הרכישה שלה על פי הסכם הרכישה הינה כ-27 מיליון ש"ח והתשלום ששולם בגינה למועד הדוח הינו כ-17 מיליון ש"ח, כך שקיים פער בטחון בין שווי הנכסים לבין היקף ההלוואות.
- יצוין כי, תזרים מזומנים שלילי מאפיין פעילות יזמית של פרויקטים הנמצאים בתחילת הפיתוח והתכנון וכן בשלבים ראשונים של הקמה. בשלב ההקמה, רכישת הקרקע והתחלת המכירות החברה צורכת אשראי בפרויקט ורק לקראת סיום הבניה וגביית יתרת הכספים מהמכירות התזרים השוטף חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

8.2 הנחות העבודה העיקריות ששימשו בהכנת התזרים החזוי לשנתיים ממועד הדוח הכספי :

- א. לחברה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח, אשר מועד פירעונו במהלך שנת 2023 המהווה מקור מימון כנגד שיעבוד נכסי מקרקעין. להערכת הנהלת החברה, ניתן יהיה להאריך את מועד פירעונו של אשראי זה או לבצע לגביו הליך מימון מחדש בהגיע מועד פירעונו.
 - ב. עמידה בתנאים לשיחרור הון עצמי בפרויקטים באור יהודה ויו-פארק, הכוללים בין היתר הגעה לשיעור ביצוע ושיעור מכירות כפי שנקבע בהסכמי הליווי.
 - ג. גיוס חוב כנגד שיעבוד עודפים צפויים משני פרויקטים :
 - 1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה : החברה מתעתדת להנפיק אגרות חוב סדרה ג' כנגד שיעבוד של 75% מעודפי הפרויקט יו-פארק באזור תעשייה סגולה בפ"ת אשר למועד הדוח שיעור ההשלמה בגינו עומד על כ-4.4%. יצוין כי נדרשת הסכמה של כלל השותפים בפרויקט.
 - 2) פרויקט הכלנית באור יהודה שלב ב' : הפרויקט צפוי להתחיל במהלך הרבעון הרביעי 2023. הריבית שנלקחה בחשבון בתזרים החזוי הינה בהתאם לתשואה בפועל בה נסחרת סדרה א' המובטחת בשיעור עודפים של שלב א' של הפרויקט.
- יחס העודפים להיקף גיוס אגרות החוב הינו בהתאם לניסיון החברה, ולעודפי הפרויקטים כפי שנכללו בדוחות פיקוח.

תזרים המזומנים החזוי המובא להלן מתייחס למצבת הנכסים וההתחייבויות הקיימת בחברה נכון ליום פרסום דוח זה. תזרים המזומנים עשוי להשתנות ככל שהנהלת החברה ודירקטוריון החברה יאשרו רכישה של נכסים חדשים ו/או כניסה לפרויקטים חדשים.

8.3 להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לתקופה של שלושה חודשים שיסתיימו ביום 31 במרס 2025	לשנה שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
59,651	125,385	26,300	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*)
			מקורות סולו:
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
50,000	13,600	15,000	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	-	196,475	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו
-	-	10,055	נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
-	3,570	1,885	הכנסות מימון מאחרים
-	-	5,000	פירעון הלוואת מאחרים
-	-	3,220	השקעות בביקדונות מוגבלים על ידי אחרים
50,000	17,170	231,635	סה"כ מקורות
			התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,400)	(5,600)	(4,200)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,000)	(12,000)	(9,000)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
-	(3,930)	(10,055)	רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	(19,000)	מקדמות על חשבון רכישת פרויקט
-	-	(64,601)	השקעת הון עצמי בפרויקטים
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,250)	(5,000)	(13,750)	הלוואת לחברות מוחזקות
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(50,000)	(10,000)	-	פירעון אגרות חוב
-	-	(1,100)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
(14,021)	(46,374)	(10,844)	ריבית ועמלות
(69,671)	(82,904)	(132,550)	סה"כ התחייבויות צפויות
(19,671)	(65,734)	99,085	סה"כ תזרים נטו בתקופה
39,980	59,651	125,385	יתרת מזומנים לסוף תקופה

(*) יצוין כי נתוני תזרים המזומנים החזוי לעיל, מורכבים מנתוני סולו של החברה.

תזרים המזומנים החזוי וההנחות שבבסיסו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. תזרים המזומנים החזוי כולל הערכות ואומדנים שונים בנוגע להכנסות ומקורות המימון של החברה וההוצאות והתשלומים הצפויים שלה, נכון למועד הדוח. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הנתונים הידועים לחברה נכון למועד פרסום הדוח, על תוכניות העבודה של החברה ועל הערכותיה בדבר יכולתה לגייס חוב וכן לקבל אשראי והלוואות ולשנות את התנאים של ההלוואות הקיימות שלה, ועל גורמים נוספים המפורטים בהנחות לעיל. יובהר כי, החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית תזרים המזומנים שלעיל על בסיס הזדמנויות העסקיות /או האילוצים בשוקי החוב. עוד יובהר כי, אין כל וודאות שהערכות ואומדנים אלו של החברה יתממשו, כולן או חלקן, והן עשויות אף להתממש באופן שונה מכפי שנצפה על ידי החברה, ובכלל זאת לעניין קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה, עיתוי התקבולים החזוי בפרויקטים, וכן עודף התקבולים מרוכשי הדירות ביחס להשקעה בפרויקטים האמורים. לפיכך, ההערכות והאומדנים הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה שינויים במצב השוק, קשיים בגיוס אשראי, עיכובים בביצוע עבודות על ידי קבלנים חיצוניים, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 26 בפרק א' לדוח התקופתי.

9 פרטים אודות הערכת שווי מהותית אשר שימשה לקביעה של נתונים בדוח הכספי

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי הנושא ההערכה לפני מועד ההערכה	שווי הנושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת המעריך השווי	ניסיון המעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מרכיב הזכויות למסחר ומשרדים בפרויקט הפארק בחדרה	31 בדצמבר 2022 ¹⁰	30,600 אלפי ש"ח	30,700 אלפי ש"ח	מנור סגל - דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ	בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון. תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת החילוץ לפי גישת ההשוואה / חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	א. שיעור היוון/ תשואה: 7% למסחר. ב. שיעור רווח יזמי: 20%. ג. דמי שכירות חודשיים למ"ר: מסחר - 115 ש"ח למ"ר. ד. שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי: 11,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים; 19,500 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ה. עלות בניה למ"ר: 7,000-7,500 ש"ח למ"ר.

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי הנושא ההערכה לפני מועד ההערכה	שווי הנושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון המעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה ¹¹
נכס ברחוב התגנה בתל אביב (*)	31 לדצמבר 2022 ¹²	204,000 אלפי ש"ח	204,000 אלפי ש"ח	ארז כהן-חברת מ.ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	בוגר קורס ללימודי שמאות מקרקעין, שלוחת הטכניון בת"א. תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, אוניברסיטת ת"א. משפטן-LL.B. מהקריה האקדמית אונו. יו"ר לשכת שמאי מקרקעין לשעבר. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת ההשוואה	א. מחיר למ"ר דיור מוגן: 8,460 ש"ח. ב. מחיר למ"ר מעונות סטודנטים: 10,150 ש"ח. ג. מחיר למ"ר מרכז רפואי: 8,460 ש"ח. ד. מחיר למ"ר מסחר ונלוות: 7,290 ש"ח.

(*) יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח הכספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בע"מ בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

¹⁰ נכון ליום 31 במרס 2023 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2022.

¹¹ המחירים המצוינים הינם למ"ר מבונה (לא כולל מחוברים).

¹² נכון ליום 31 במרס 2023 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2022.

<u>יעצק ברוד</u> יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	<u>עודד דולינסקי</u>
---	----------------------

(**) ביום 29 במאי 2023 הסמיך דירקטוריון החברה את הדירקטור עודד דולינסקי לחתום על דוח דירקטוריון החברה ועל הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2023, וזאת מאחר ומר יצחק ברוד מכהן הן כיו"ר דירקטוריון החברה והן כמנכ"ל החברה.

תאריך אישור הדוח ביום 29 במאי 2023

נספח א'

1. פרויקט מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה

1.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

2021	2022	2023	מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה	עלויות שהושקעו
		רבעון 1 (כל התקופה)		
18,713	30,964	32,833	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
20,860	21,058	21,058	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
14,237	27,356	30,983	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹³	
-	12,590	25,585	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,977	1,977	1,977	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
55,787	93,945	112,436	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ¹⁴	
157,987	198,347	220,539	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(16,156)	(40,551)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
157,987	182,191	179,988	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
17,221	12,333	13,819	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
45,660	34,859	34,718	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁵	
292,638	295,528	285,403	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
355,519	342,720	333,940	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	6.3%	12.82%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁶ (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

¹³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים והתחייבות לשירותי בנייה.

¹⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-14 מיליון ש"ח.

¹⁶ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

1.2. שיווק הפרויקט 17,18

2021	2022	2023		מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
81	49	19	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,692	5,449	2,240	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,649	21,026	21,611	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
81	130	149	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
7,692	13,141	15,382	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,649	19,635	19,923	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
503,059	547,786	564,932	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
143,444	258,029	306,444	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	
31%	50%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
181	132	113	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
20,541	15,091	12,851	יחידות דיור (מ"ר)	
268	268	268	שטחי מסחר (מ"ר)	
55,059	62,025	62,919	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
3			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח	
20,866			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח	

¹⁷ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 262 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

¹⁸ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

2. פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת יובלים ב.א. פינני בנינו נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

2.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

2021	2022	2023		עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
9,627	26,605	28,339		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
669	922	922		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
12,026	25,012	29,880		עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁹
-	6,560	14,706		עלויות מצטברות בגין בנייה
2,381	4,191	4,191		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה
24,703	63,290	78,038		סה"כ עלות מצטברת לתקופה ²⁰
43,449	233,469	241,686		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(3,240)	(5,089)		בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
43,449	230,229	236,597		סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,162	36,245	34,762		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
32,891	34,299	34,669		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
83,655	66,929	65,122		עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²¹
388,162	400,138	396,077		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
1,207	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
536,077	537,611	530,630		סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	2.8%	4.3%		שיעור השלמה הנדסי ²² (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2026	Q2/2026	Q2/2026		מועד השלמת בנייה צפוי

¹⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²⁰ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים.

²¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.

²² שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

2021	2022	2023	עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1 (כל התקופה)	
129	87	17	מס' יחידות דיור
12,623	10,952	1,952	יחידות דיור (מ"ר)
16,685	20,803	22,778	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
129	216	233	מס' יחידות דיור
12,623	23,574	25,527	יחידות דיור (מ"ר)
16,685	18,449	18,781	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
676,303	772,079	779,765	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
210,606	438,430	482,896	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
35%	59%	63%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
239	152	135	מס' יחידות דיור
27,690	16,739	14,786	יחידות דיור (מ"ר)
29,844	47,398	44,884	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
4			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
22,065			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח

²³ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

²⁴ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

3. פרויקט יו-פארק - סגולה פתח תקוה

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של יו-פארק העסקה המשותפת ולא של החברה (חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%).

3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2022 ²⁵	2023	
	רבעון 1 (כל התקופה)	
פרויקט יו פארק סגולה פ"ת (50%)		
169,140	179,429	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	44,374	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,894	10,907	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²⁶
7,268	13,324	עלויות מצטברות בגין בנייה
768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
185,070	248,802	סה"כ עלות מצטברת לתקופה
197,614	255,466	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(14,226)	עלויות שזקפו לרווח והפסד
197,614	241,240	סה"כ עלות מצטברת בספרים
9,784	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
44,982	81	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
42,722	48,620	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²⁷
324,070	311,757	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
421,558	360,458	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	4.4%	שיעור השלמה הנדסי ²⁸ (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2026	Q3/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

²⁵ ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.

²⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-17 מיליון ש"ח (חלק החברה).

²⁸ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסד עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

2022	2023		פרויקט יו פארק סגולה פ"ת (50%)
	רבעון 1 (כל התקופה)		
26,935	10,935	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,736	14,627	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
26,935	37,870	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
12,736	13,254	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
789,658	810,094	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
343,036	506,100	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	
42%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
36,799	25,864	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
114,100	103,673	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר)	
-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח	

²⁹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

4. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2021	2022	2023		מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
657	6,612	7,201		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4	245	245		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
748	2,426	3,238		עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁰
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,129	1,461	1,615		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
2,538	10,744	12,299		סה"כ עלות מצטברת לתקופה³¹
8,128	18,620	20,194		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	27,563	26,975		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	23,590	23,590		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	63,644	60,870		עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³³
-	336,128	336,128		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	500	500		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	451,425	448,063		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי ³⁴ (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2026	Q2/2027	Q2/2027		מועד השלמת בנייה צפוי

³⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

³¹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים.

³² לפרויקט דוח אפס מחודש אפריל, 2022.

³³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-19 מיליון ש"ח.

³⁴ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עליות הבניה בגין הקבלן המבצע.

4.2 שיווק הפרויקט³⁵

2023	מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
רבעון 1 (כל התקופה)		
-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
580,278	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	
0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
280	מס' יחידות דיור	
26,053	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
20,194	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
22,397	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח	

³⁵ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח הכספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2021	2022	2023		רמות השרון שלב ג'
		רבעון 1 (כל התקופה)		
4,492	15,618	16,413		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)
344	12,598	12,598		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,653	5,183	5,419		עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)
2,948	18,926	35,399		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,988	3,260	4,409		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)(*)
12,425	55,585	74,238		סה"כ עלות מצטברת
12,425	55,585	74,238		סה"כ עלות מצטברת בספרים³⁶
10,668	10,550	10,669		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)
12,056	119	121		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (***)
17,057	18,099	17,255		עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)
159,416	159,561	144,576		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
8,172	10,513	9,516		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)
207,369	198,842	182,137		סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	14.38%	22.65%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
	2026			מועד השלמת בנייה צפוי

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

(**) כולל תשלומי שכ"ד.

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

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

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

³⁶ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

2021	2022	2023	רמות השרון שלב ג'
		רבעון 1 (כל התקופה)	
1	17	5	מס' יחידות דיור
122	1,595	608	יחידות דיור (מ"ר)
20,261	31,851	31,046	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
1	18	23	מס' יחידות דיור
122	1,717	2,325	יחידות דיור (מ"ר)
20,261	31,027	31,032	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
292,215	432,791	433,061	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
2,472	51,571	73,794	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
1%	12%	17%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
122	105	100	מס' יחידות דיור
13,901	12,312	11,682	יחידות דיור (מ"ר)
12,317	48,782	61,915	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
4			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
30,547			מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2023**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-24	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 44,132 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022, וחלקה של החברה בהפסדיה הסתכם לסך של 1,901 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במאי 2023

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		ביאור	
2022	2022	2023	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים					
נכסים שוטפים					
39,676	690	16,304			מזומנים ושווי מזומנים
11,063	3,600	10,320			מזומנים מיועדים
43,355	31,096	39,426			פיקדונות מוגבלים בשימוש
36,052	9,233	29,668		ב'	חייבים ויתרות חובה
-	6,775	-			תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
-	3,011	-			הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
428,607	303,946	452,573		4	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
558,753	358,351	548,291			סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
123,200	47,523	141,261		5,6	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,700	30,569	30,700			נדל"ן להשקעה
735	-	735			הוצאות מראש לזמן ארוך
23,056	14,966	23,056			מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
10,080	6,724	12,159		4	זכויות במקרקעין
266	-	241			נכסי זכות שימוש
15,495	3,506	16,732		1ד'(6)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
1,355	-	472			מיסים נדחים
863	629	1,443			רכוש קבוע
205,750	103,917	226,799			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
764,503	462,268	775,090			סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	ליום 31 במרס	ביאור
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
204,494	106,784	181,631	
124,977	89,152	136,718	
7,560	2,120	22,502	
42,648	36,144	36,116	
63,781	30,082	88,944	
79,068	81,858	73,948	
441	6,990	43	6
133	-	103	
523,102	353,130	540,005	
סה"כ התחייבויות שוטפות			
התחייבויות שאינן שוטפות			
9,000	24,241	9,000	
-	3,000	-	6
139,334	9,380	128,066	
-	412	-	
138	-	145	
148,472	37,033	137,211	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות			
סה"כ התחייבויות			
הון			
3	3	3	
4	4	4	
696	-	1,353	
3,933	2,749	2,749	
85,635	51,055	90,819	6
2,800	18,403	3,098	
93,071	72,214	98,026	
(142)	(109)	(152)	
92,929	72,105	97,874	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם			
הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה			
סה"כ הון			
סה"כ התחייבויות והון			
764,503	462,268	775,090	

איל קורן
סמנכ"ל כספים

עודד דולינסקי
דירקטור

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במאי 2023

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023		ביאור
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
20,352	3,089	31,238	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
-	-	9,997	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
20,352	3,089	41,235	סה"כ הכנסות
(16,178)	(2,586)	(24,407)	עלות הדירות שנמכרו
-	-	(7,113)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(16,178)	(2,586)	(31,520)	סה"כ עלות המכירות
4,174	503	9,715	רווח גולמי
(2,555)	(336)	(536)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(2,425)	(386)	(941)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,255)	(1,308)	(1,383)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,497	10,186	(388)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
(9,637)	(1,964)	(2,081)	הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217	217	19	הכנסות אחרות
(5,984)	6,912	4,405	רווח (הפסד) תפעולי
4,641	196	2,617	הכנסות מימון
(10,277)	(1,294)	(5,838)	הוצאות מימון
(5,636)	(1,098)	(3,221)	הוצאות מימון, נטו
(11,620)	5,814	1,184	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(64)	(1,862)	(896)	מיסים על ההכנסה
(11,684)	3,952	288	רווח (הפסד) לתקופה
(11,637)	3,966	298	סה"כ רווח (הפסד) מיוחד ל:
(47)	(14)	(10)	בעלי מניות החברה
(11,684)	3,952	288	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	2023	2022	2022
אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
(11,684)	3,952	288		
696	-	657		
(10,988)	3,952	945		
(10,941)	3,966	955		
(47)	(14)	(10)		
(10,988)	3,952	945		

רווח (הפסד) לתקופה

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל
הועברו או יועברו לרווח והפסד

הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023

סך הכל הון אלפי ש"ח	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח		
									שטרי הון אלפי ש"ח
92,929	(142)	93,071	2,800	696	85,635	3,933	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2023
657	-	657	-	657	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר): הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
4,000	-	4,000	-	-	5,184	(1,184)	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
288	(10)	298	298	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>97,874</u>	<u>(152)</u>	<u>98,026</u>	<u>3,098</u>	<u>1,353</u>	<u>90,819</u>	<u>2,749</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	יתרה ליום 31 במרס 2023

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022

סך הכל הון אלפי ש"ח	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן הון שטרי הון אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח		
									שטרי הון אלפי ש"ח
65,453	(95)	65,548	14,437	48,355	2,749	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
3,952	2,700	3,966	2,700	-	2,700	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר): המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
<u>72,105</u>	<u>(109)</u>	<u>72,214</u>	<u>18,403</u>	<u>51,055</u>	<u>2,749</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	יתרה ליום 31 במרס 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך הכל הון אלפי ש"ח	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	שטרי הון אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
65,453	(95)	65,548	14,437	-	48,355	2,749	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2022
									שינויים במהלך שנת 2022 (מבוקר):
696	-	696	-	696	-	-	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
37,280	-	37,280	-	-	37,280	-	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
1,184	-	1,184	-	-	-	1,184	-	-	עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה
(11,684)	(47)	(11,637)	(11,637)	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
92,929	(142)	93,071	2,800	696	85,635	3,933	4	3	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(11,684)	3,952	288	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
19,032	11,491	23,837	רווח (הפסד) לתקופה
7,348	15,443	24,125	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(170,637)	(68,497)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין
(163,289)	(53,054)	24,125	רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
(40,171)	(28,228)	3,928	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(93,758)	(2,250)	(30,003)	קיטון (גידול) בביקדונות מוגבלים
(11,666)	-	-	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
38,147	3,000	8,500	הנפקת שטרי הון על-ידי חברה כלולה
(10,172)	-	(5,000)	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	685	הלוואות לשותף בפעילות משותפת
105	-	4,199	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(2,800)	-	-	ריבית שהתקבלה
(21,685)	(3,500)	(7,501)	השקעה בביקדון בנאמנות
5,961	-	6,400	השקעות והלוואות לזמן ארוך
(12,023)	(11,766)	(50)	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(549)	(222)	(191)	רכישת נדליין להשקעה
(148,611)	(42,966)	(19,033)	רכישת רכוש קבוע
86,804	75,034	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(9,807)	(3,007)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
84,560	-	18,942	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	(41,805)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
166,208	-	-	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
2,705	-	-	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
2,000	11,766	-	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו
17,250	10,000	-	קבלת הלוואות מאחרים
(3,018)	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
13,666	-	3,600	קבלת הלוואות מהחברה האם
(55)	-	(27)	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
(6,541)	(2,350)	(9,917)	הנפקת שטרי הון לחברה האם
353,772	91,443	(29,207)	פירעון התחייבות בגין זכות שימוש
41,872	(4,577)	(24,115)	ריבית ועמלות ששולמו
8,867	8,867	50,739	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
50,739	4,290	26,624	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
			יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
9,637	1,964	2,081
(202)	(202)	-
169	25	67
5,636	1,098	3,221
64	1,862	896
(99)	(34)	-
(17,262)	(2,736)	10,825
63,229	29,530	25,163
(5,276)	(985)	(5,598)
11,993	7,884	11,009
-	(1,242)	-
(39,360)	(15,487)	(24,215)
(9,497)	(10,186)	388
19,032	11,491	23,837

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
רווח מהסבת הסכס שכירות לחברה האם	
פחת והפחתות	
הוצאות מימון, נטו	
הוצאות מסים על ההכנסה	
קיטון ביתרות זכות צדדים קשורים	
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	
גידול במקדמות מלקוחות	
קיטון בהתחייבות לשירותי בניה	
גידול בספקים וזכאים אחרים	
שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין	
גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	
הפסדים (רווחים) משיערוך נדל"ן להשקעה	
סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת	

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

23,614	2,700	400
8,000	-	-
8,512	8,512	-
-	-	479
1,151	-	-

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך
החברה האם
גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על-חשבון מקרקעין
גידול ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד גידול בזכאים
גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא מנחם בגין 11, רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 6 ביוני 2011 בשם "אור יהודה הירוקה (2011) בע"מ". ביום 9 במרס 2020 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. החברה מוחזקת על-ידי חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "החברה האם" / "א.ב. יובלים"). יצוין כי בעל השליטה בחברה האם הינו מר יצחק ברוך, שהינו כפועל יוצא גם בעל השליטה בחברה (להלן: "בעל השליטה").

החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2023 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל, בתחום יזום בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל. נכון למועד הדוח הכספי במסגרת תחום הפעילות, מבצעת הקבוצה פרויקטים של בניה למגורים בישראל בעיקר בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבחתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדירור בפרויקטים אלו לקהל הרחב.

ב. יש לעיין בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

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

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

לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית, מדד ומטבע חוץ, ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1. פרויקט יו-פארק בפתח תקווה

בהמשך למתואר בביאור 38 (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 9 בינואר 2023, שילמה העסקה המשותפת אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה על סך כ-45.5 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). מתוך סכום זה, סך של כ-38 מיליון ש"ח מומן באמצעות הלוואה מהתאגיד המממן. ביום 11 בינואר 2023, התקבל היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה, לביצוע הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר על מגרש 101, הכולל רמפת עליה היקפית לרכבים, בשטח כולל של 91,380 מ"ר. החברה ושותפותיה החלו בעבודות הקמת הפרויקט ברבעון הראשון לשנת 2023. שיעור ההתקדמות בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-4.4%.

נכון למועד חתימת הדוחות התקשרו החברה ושותפותיה בפרויקט בהסכמי מכר עם רוכשים בסך כולל של 506 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, המהווים 67.2% מהיקף המכירות הצפויות בפרויקט עפ"י דוח אפס. נכון למועד הדוח נחתמו 117 חוזי מכר בתמורה לסך של 453 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) אשר הוכר בגינם בהכנסה בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%.

2. מתחם רסקו בתל אביב

ביום 8 במרס 2023, הושלמה חתימת הסכם לביצוע פרויקט במתחם רסקו בתל אביב (להלן: "הפרויקט") בו התקשרה החברה יחד עם צד ג' וההסכם נחתם עם למעלה מ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 27-39 בגוש 6991 בתל אביב.

ההסכם מותנה במספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר טרם נתקיימו במלואם. הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי שמקדמת החברה בדרך של עסקה משותפת (בחלקים שווים) עם שותף, להריסה של 250 יח"ד קיימות ב-13 מבנים והקמתן של 789 יח"ד חדשות ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר ב-8 מבנים, מתוכן 539 יחידות לשיווק, מתוך זה חלק החברה הינו 50%.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

- 3. התקשרות בהסכם פינני בחולון**
 ביום 15 בינואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 70% מהפרויקט וצד ג' מחזיק ב- 30% מהפרויקט) (להלן: "היזמים"), עם כ- 67% מבעלי הזכויות ב-5 בניינים קיימים הכוללים 74 דירות קיימות ו- 15 חנויות ברחוב הגר"א 1,3,5,7 ורחוב אילת 20 בחולון הידועים כחלקות 19, 122, 123, 142, 143, 144 ו-145 בגוש 7132 בהסכם לביצוע פרויקט פינני-בינני במקרקעין.
 ההסכם מותנה במספר תנאים מתלים כמקובל הכוללים, בין היתר, התקשרות עם 100% מהבעלים בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הבעלים הראשון עם אפשרות להארכת המועד בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי במסגרת הסכם שיתוף הפעולה עם צד ג' סוכם בין היתר כי החברה תממן 85% מהיקף ההון העצמי שיושקע בפרויקט כנגד תשלום ריבית בשיעור עלות גיוס הכסף ע"י החברה בתוספת 1.5% לשנה.
- 4. התקשרות בהסכם פינני בבת ים**
 ביום 13 בפברואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 50% מהפרויקט) (להלן: "היזמים"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם מעל- 67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7131 חלקות 208, 209, 210 ו-211 ברחוב הדדי 5-11 בבת ים הכוללים 64 דירות ב 4 בניינים. בפרויקט עתידות להבנות כ- 200 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תב"ע חדשה ולקבלת היתרי בניה.
 ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר: חתימת רוב נדרש במועד הנקוב בהסכם.
 יצוין כי במסגרת הסכם שיתוף הפעולה עם צד ג' סוכם בין היתר כי החברה תממן 75% מהיקף ההון העצמי שיושקע בפרויקט כנגד תשלום ריבית בשיעור 11% בגין הלוואת הבעלים העודפת.
- 5. התקשרות בהסכם פינני בהוד השרון**
 ביום 3 באפריל 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ 90% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6407 חלקות 182, 183 ו-185 הנמצא ברחוב הדריס 30 ו-32 ורחוב התחייה 7, 9 ו-11 בהוד השרון, הכוללים בסך הכל 68 יח"ד. הפרויקט יכלול הריסה של חמישה בניינים הקיימים על המקרקעין, והקמתם של שלושה בניינים בעלי כ- 196 יח"ד חדשות. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים בהסכמים מסוג זה.
- 6. התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית**
 בהמשך למתואר בביאור 26א'1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים להסכם רכישת המניות, אשר טרם התקיימו למועד הדוח, ייכנס לתוקף הסכם בעלי המניות עם השותף, הכולל הוראות בדבר הסכמה על דמי ניהול הדדיים מקובלים בשיעור מההוצאות בפרויקט, ואשר ישולמו בפריסה חודשית בדרך של מקדמות.
 נכון למועד הדוח ניתנו לשותף שיקים לביטחון בסך 20 מיליון ש"ח להבטחת התשלומים המגיעים לו על-פי ההסכם כאמור לעיל. לאחר מועד הדוח, נפרעו צ'קים אשר יתרתם למועד חתימת הדוחות הכספיים הינה סך של 10 מיליון ש"ח.
 לפרטים אודות השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו למועד הדוח, ראה ביאור 8ב' להלן.
- 7. התקשרות בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה**
 בהמשך למתואר בביאור 26א'3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 20 בנובמבר 2022 התקבלה בחברה החלטה של הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז מרכז, לפיה בכפוף לאמור בהחלטה, החליטה הועדה לתת תוקף לתוכנית בקשר עם הפרויקט. בהתאם לאמור בהחלטה, במידה ותוך 3 חודשים לא יוגשו מסמכים מתוקנים לתכנית, התכנית תיסגר ללא צורך בדיון נוסף. בתקופת הדוח הוגשו המסמכים מתוקנים לתוכנית וביום 24 במאי 2023, לאחר מועד הדוח, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף.
- 8. התקשרות בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה בחולון**
 בהמשך למתואר בביאור 26א'3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 30 לאפריל 2023, לאחר מועד הדוח, אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל-אביב את התוכנית והתוכנית פורסמה למתן תוקף.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

9. עסקה משותפת - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (מוחזקת בשיעור 50%)

א. שומת היטל השבחה לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה המבוצע על-ידה (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה") ועומדת בסתירה מוחלטת לשומת היטל השבחה מכרעת המצויה בידי יובלים נתניה על פיה נאמד היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח. יובלים נתניה בוחנת עם יועציה את השומה שהתקבלה ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים מתכוונת לנקוט בהליכים הנדרשים לצורך ביטול ו/או הפחתת החבות בתשלום. בהתאם להערכת יובלים נתניה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי ליובלים נתניה.

בדוחות הכספיים כללה יובלים נתניה הפרשה בהתאם לתקציב המפקח בפרויקט. ביום 21 במרס 2023 הגישה יובלים נתניה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. המועד הקבוע לדיון הינו ב-25 ביולי 2023.

ב. מכתב תמיכה ליובלים נתניה

ביום 29 במאי 2023, לאחר מועד הדוח, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה להעמיד ליובלים נתניה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של יובלים נתניה בעתיד הנראה לעינין ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים מתאריך המכתב.

10. עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (להלן "רמות בעיר") (מוחזקת בשיעור 50%)

א. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין בניצנים, חיפה

בהמשך למתואר בביאור 10ג' (9) בדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה, בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח, ביום 17 בינואר 2023, התקבלה הודעת המוכר לפיה הושלם הליך רישום זכויות המוכר במקרקעין.

ביום 9 במרס 2023, נחתמה תוספת להסכם בין הצדדים לפיה תשלם רמות בעיר ניצנים בע"מ למוכר את יתרת התמורה בסך כ-29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ביום 12 ביוני 2023. יתרת התמורה לא תהיה צמוד למדד והיא תישא ריבית שנתית של פריים+3% ממועד התשלום שנקבע בהסכם ועד ליום התשלום בפועל. יתרת התמורה תשולם למוכר כנגד קבלת החזקה במקרקעין. עוד הוסכם כי במקרה שבו יבוטל ההסכם כדין בגין הפרה שמקורה באי ביצוע התשלום כאמור, הכספים ששולמו על-חשבון התמורה בגין רכישת הנכס יישארו בידי המוכר.

כמו כן, ביום 2 לפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר ניצנים בע"מ החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוץ חיפה) (להלן: "הוועדה") לאישור תכנית בנין עיר לפיה, יכלול הפרויקט, בין היתר, זכויות בניה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת לבניין למגורים ו-2,520 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבניין, במסגרתן רשאית רמות בעיר ניצנים בע"מ להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור. עיריית חיפה הגישה ערר על החלטת הוועדה המחוזית ומבקשת שלא לאשר שינוי ייעוד למגורים. למען הבהירות יצוין כי תב"ע זו הוגשה על ידי המוכר זמן רב לפני הרכישה. יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים.

ב. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין באשקלון

בהמשך למתואר בביאור 10ג' (8) בדוחות הכספיים השנתיים, מאחר שהשלמת הרישום של זכויות בעלות המוכר במקרקעין לא בוצעה עד המועד הנקוב בהסכם, ביום 4 לאפריל 2023, לאחר מועד הדוח, החזיר המוכר לרמות בעיר אשקלון בע"מ סך של 12.5 מיליון ש"ח מתוך המקדמה בסך כ-25 מיליון ש"ח ששולמה לו על-חשבון הרכישה. יתרת התמורה לפי ההסכם נותרה ללא שינוי והיא תשולם למוכר בתוספת 12.5 מיליון ש"ח במועד התשלום האחרון עבור המקרקעין ועם התקיימות התנאים לתשלום.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

10. עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (מוחזקת בשיעור 50%) (המשך)

ג. ביום 16 באפריל 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה חברה בת של רמות בעיר, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי רמות בעיר, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "החברה הבת" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" על גבי מקרקעין המצויים בקריית ביאליק (צור שלום), על גביהם בנויים כיום 52 בניינים הכוללים 1,054 יח"ד ו- 3 יחידות מסחר (להלן: "ההסכם", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה), שעיקריו הינם כדלקמן:

- (1) פעילות הצדדים בקשר עם העסקה המשותפת נשוא ההסכם וקבלת החלטות ביחס לפרויקט תבוצע באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מנציג אחד של כל אחד מהצדדים והחלטותיה תתקבלנה פה אחד.
- (2) כל אחד מהצדדים יישא במחצית מכלל הוצאות הפרויקט. החברה הבת של רמות בעיר תהא זכאית ל- 49% מרווחי הפרויקט.
- (3) הצדדים יעמידו על חשבונם שירותים לטובת העסקה המשותפת נשוא ההסכם, כדלקמן: החברה הבת של רמות בעיר תהיה אחראית, בין היתר, למתן שירותי ניהול חשבונות וגבייה וכן שירותי שיווק ומכירות; השותף יהיה אחראי, בין היתר, להחתמת בעלי הזכויות במקרקעין על הסכמי פינוי בינוי.
- יצוין, כי ניהול התכנון (לרבות קידום תב"ע חדשה בקשר עם הפרויקט) והביצוע של הפרויקט ייעשה במשותף על-ידי הצדדים.
- (4) כמו כן, הוסדרה בהסכם מערכת היחסים בין הצדדים במהלך העסקה המשותפת, לרבות מנגנוני מימון, מנגנוני דילול זכויות וזכות סירוב ראשונה. יובהר, כי בכל מקרה, העברת זכויותיו ו/או חובותיו של מי מהצדדים בפרויקט ובהסכם, כפופה להסכמת הצד האחר.

11. חברה בת יובלים סיטי בע"מ (מוחזקת בשיעור 85%) - התקשרות בהסכם פינוי בינוי ברמת גן

ביום 28 במאי 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה יובלים סיטי בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 85% על ידי החברה, להלן: "יובלים סיטי"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט") עם מעל לשיעור של כ- 73% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב ארלוזורוב וברחובות סמוכים ב"שכונת הראשונים" ברמת גן ובסה"כ 9 בניינים קיימים הכוללים 80 יחידות.

הפרויקט יכלול הריסה של הבניינים הקיימים והקמתם של עד שלושה בניינים חדשים אשר להערכת החברה צפויים לכלול כ- 180 יח"ד (או למעלה מכך), ובנוסף שטחי מסחר, והכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ביחס למקרקעין, וכפי שיאושר.

ההסכם מותנה בקיומם המצטבר של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר: חתימת כלל הבעלים על ההסכם בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע והכל בכפוף להוראות ההסכם בקשר עם הארכת המועד האמור; אישורה של תב"ע חדשה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם, בכפוף לאפשרות להאריך את המועד כאמור בהסכם; הכרזת המקרקעין כמתחם פינוי בינוי, ותנאים מתלים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, בכפוף לזכותה של יובלים סיטי למחול על התנאים המתלים או חלקם וכן לבטל את ההסכם בתנאים הנקובים בו (ובלבד שהביטול לא ייעשה לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה).

במסגרת ההסכם נתנה החברה ערבות על מלוא התחייבויות יובלים סיטי בהסכם.

12. מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם יבנה

ביום 29 במאי 2023, לאחר מועד הדוח, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בחברה כמפורט להלן:

ביום 17 במאי 2022 התקשרה החברה האם עם צד ג' אשר אינו קשור לחברה ו/או לחברה האם (להלן: "מקנה האופציה"), בהסכם אופציה לרכוש בתמורה לתשלום בסך 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם כ- 77% מבעלי הדירות במתחם ביבנה הכולל כיום 60 יח"ד קיימות. הסכמי הפינוי בינוי מותנים בתנאים מתלים כמקובל. בכפוף לאישור תב"ע חדשה, עתיד לכלול הפרויקט כ- 258 יח"ד חדשות והכל כפי שיאושר (להלן: "הפרויקט", "חברת הפרויקט", "ההסכם האופציה" ו-"המניות הנרכשות", בהתאמה).

האופציה ניתנה לתקופה של 60 חודשים או לתקופה קצרה יותר במקרים הנקובים בהסכם האופציה (להלן: "תקופת המימוש"), ומימושה כפוף להתקיימות התנאים למימוש כהגדרתם בהסכם האופציה, אשר לחברה הזכות למחול על התקיימותם, כולם או חלקם, ככל שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי הדבר נכון מבחינה עסקית.

במקרה של התקיימות התנאים המתלים ואי מימוש האופציה, ישולם סך של 2 מיליון ש"ח למקנה האופציה בתוספת מע"מ כחוק.

כמו כן התקשרה החברה האם עם מעניק האופציה בהסכם להקצאת מסגרת אשראי בסכום של 8 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר תועמד במועדים הנקובים בהסכם מסגרת האשראי לשימוש על-ידי מעניק האופציה למטרות שנקבעו בהסכם מסגרת האשראי.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

12. מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם יבנה (המשך)

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הועמד למעניק האופציה ע"י החברה האם אשראי בסך של כ-1,800 אלפי ש"ח כחלק ממסגרת האשראי וכן התהוו הוצאות בסכום של כ-900 אלפי ש"ח בגין קידום הפרויקט. יתרת כספי האשראי יועמדו למקנה האופציה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי, וכנגד בטוחות כאמור בהסכם האשראי, בהתאם למועדים הנקובים בהסכם שהינם החל מסמוך לאחר אישור התבי"ע החלה על מקרקעי הפרויקט ועד ל-200 ימים לאחר אישור התבי"ע כאמור. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התבי"ע הועברה לוועדה המחוזית וטרם הופקדה להתנגדויות. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור הזהה לריבית האג"ח מסדרה ב' שהחברה הנפיקה או כפי שתנפיק בסדרת האג"ח הבאה, לפי הגבוה מביניהם, בתוספת מרווח של 1.5% לשנה.

במסגרת הסכם האשראי נקבע כי תקופת ההלוואה תחל ממועד העמדת ההלוואה בפועל ועד לתום 180 יום ממועד התקיימות אחד מהתנאים המתלים (להלן: "תקופת ההלוואה"). במקרה שתמומש האופציה, יראו בכל סכום שנלקח כאשראי עד לסך של 6,750 אלפי ש"ח כתמורה בגין המניות הנרכשות (ומקנה האופציה יהיה פטור מתשלום הריבית בגין סכומי האשראי שנלקחו על ידו) וכל סכום מעבר לכך יחשב כהלוואה בעלים של החברה האם. במקרה שלא תמומש האופציה, ישיב מקנה האופציה את ההלוואה בתום תקופת ההלוואה או מתוך רווחי הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי.

הסכם מסגרת האשראי כולל סעיפים נוספים מקובלים, בין היתר, בקשר עם הפרות ותרופות, פירעון מיוחד, וכן פיצוי מוסכם קבוע בסך של 1 מיליוני ש"ח במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי מי מהצדדים.

כמו כן התקשרו הצדדים בהסכם במסגרתו העניקה החברה האם למקנה האופציה אופציית PUT המאפשרת למקנה האופציה לחייב את החברה האם לרכוש את יתרת מניותיו בחברת הפרויקט, המהוות 20% ממניות חברת הפרויקט, בתמורה ל-4 מיליון ש"ח וזאת החל ממועד אישור התבי"ע והתקיימות התנאי למימוש האופציה ועד 30 יום ממועד המצאת דו"ח אפס לפרויקט. כן הוסכם כי החברה האם תהא רשאית לדרוש כתנאי למימוש אופציית ה-PUT כי בעל מניות נוסף המחזיק ב-5% ממניות הפרויקט יצטרף למכירה בתנאים זהים על מנת שלאחר מימוש האופציה כל מניות חברת הפרויקט יוחזקו על ידה.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: הסכם בעלי המניות) בו נקבעו מנגנונים מקובלים ונקבע בו בין היתר כי החברה האם תקבל את ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט למעט מספר החלטות בנושאים מהותיים שיחייבו קבלת החלטה פה אחד. עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי החברה האם תממן את כל ההון העצמי שיידרש לפרויקט באמצעות הלוואות בעלים נושאות ריבית כפי שנקבעה בהסכם מסגרת האשראי וכי לכל אחד מהצדדים תהא אפשרות לפדות את הזכות של מקנה האופציה להיות הקבלן המבצע של הפרויקט בתמורה לסך של 3.65 מיליון ש"ח אשר ישולמו תוך 120 יום ממועד אישור התבי"ע.

ביום 29 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה, לסחר את האופציה מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT והסכם בעלי המניות.

למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 29 במאי 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/ תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות/השפעות צפויות
תיקון ל- IAS 12, מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת	התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תיידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.	התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר 2023. עבור מסים נדחים הנובעים מחכירות והתחייבויות לפירוק ושיקום, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.	ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

להרחבה אודות תקנים חדשים שטרם אומצו ראה ביאור 3 יג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
293,586	207,745	294,236	קרקע
47,890	41,468	70,167	אגרות, מיסים והיטלים
84,662	54,882	90,086	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (*)
19,062	4,083	46,446	עלויות בניה
9,643	5,072	11,473	עלויות אשראי שהוונו
(16,156)	(2,580)	(47,676)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
<u>438,687</u>	<u>310,670</u>	<u>464,732</u>	סה"כ יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים
404,581	-	426,224	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

(*) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6א.

ב. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סוג במאזן ולפי פרויקטים:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס 2022	ליום 31 במרס 2023	בנכסים השוטפים:
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
182,191	170,397	179,988	<u>פרויקטים מסוג פיננסי בינוי / תמ"א 38/2:</u>
			<u>בהקמה:</u> אור יהודה שלב א'
			<u>בתכנון:</u>
18,620	10,274	20,194	אור יהודה שלב ב'
1,720	1,463	1,772	דרך השלום 77-79 תל אביב
911	583	927	דרך השלום 81,83 תל אביב
880	713	1,211	אנדרסן תל אביב
1,216	1,083	1,551	המשנה תל אביב
679	435	694	הכנסת הגדולה תל אביב
			<u>פרויקטים נוספים:</u>
98,807	-	120,620	<u>בהקמה:</u> יו-פארק, פתח תקווה
123,583	118,998	125,616	<u>בתכנון:</u> שכונת הפארק חדרה
<u>428,607</u>	<u>303,946</u>	<u>452,573</u>	סה"כ בנכסים השוטפים

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סווג במאזן ולפי פרויקטים (המשך):

בנכסים שאינם שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,982	2,983	4,132		הבילויים רמת גן
2,623	2,044	2,739		מתחם הרצל/ז'בוטיסקי אשדוד
964	-	1,548		הדרים, הוד השרון
947	846	957		צה"ל 4 פתח תקווה
588	541	598		צה"ל 2-8-10 פתח תקווה
-	-	467		מתחם יכון, רמת גן
478	-	450		האירוס, תל אביב
405	302	410		עולי הגרדום ירושלים
-	-	312		שיק 2-6, תל אביב
93	8	546		אחרים
10,080	6,724	12,159		סה"כ בנכסים שאינם שוטפים

ג. מידע נוסף:

בהמשך למתואר בביאור 8ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים החברה והחברות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלול התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", וחלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

ד. לפרטים בדבר התפתחות בפרויקטים בתקופת הדוח ראה ביאור 1ד' לעיל.

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות ההצבעה			מיקום פעילות	שם החברה
	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	ליום 31 במרס		
	2022	2022	2023		
יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	50%	50%	50%	ישראל	רמות בעיר בע"מ
החברה	50%	50%	50%	ישראל	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות

תמצית מידע פיננסי של עסקה משותפת מהותית - רמות בעיר בע"מ

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
362,694	355,150	353,235	
266,053	243,267	281,973	
(416,779)	(503,764)	(535,210)	
(111,400)	(6,851)	-	
<u>100,568</u>	<u>87,802</u>	<u>99,998</u>	
101,598	88,313	101,118	
50%	50%	50%	
50,799	44,157	50,559	
55	(25)	53	
<u>50,854</u>	<u>44,132</u>	<u>50,612</u>	
7,650	8,649	3,440	
<u>446,493</u>	<u>403,742</u>	<u>454,560</u>	

נכסים שוטפים (*)
 נכסים שאינם שוטפים
 התחייבויות שוטפות (*)
 התחייבויות שאינן שוטפות (*)
 סה"כ הון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
 שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
 התאמות אחרות
 יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת

(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים
 התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
19,361	4,127	13,858	
(16,018)	(4,063)	(2,030)	
(15,083)	(3,802)	(1,794)	
50%	50%	50%	
<u>(7,542)</u>	<u>(1,901)</u>	<u>(897)</u>	
(12,211)	(2,071)	(3,935)	
<u>1,337</u>	<u>353</u>	<u>(308)</u>	

הכנסות

הפסד לתקופה (*)
 הפסד מיוחס לבעלי מניות החברה
 שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
 סה"כ חלק החברה בהפסדי העסקה המשותפת

(*) נתוני הרווח והפסד לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות:
 הוצאות מימון, נטו

מיסים על ההכנסה

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

תמצית מידע פיננסי של עסקה משותפת מהותית - יובלים ב.א. פיננוי בינוי נתניה בע"מ

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
266,824	52,262	284,980		נכסים שוטפים
16,174	5,933	17,212		נכסים שאינם שוטפים
(205,175)	(26,595)	(207,175)		התחייבויות שוטפות
(7,344)	-	(7,344)		התחייבויות שאינן שוטפות
(74,665)	(32,642)	(94,155)		הלוואות מבעלי מניות
(4,186)	(1,042)	(6,482)		סה"כ הון
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(2,093)	(521)	(3,241)		חלק החברה
(2,192)	(161)	(3,375)		יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת(*)

(*) החברה מכירה בחלקה בהפסדיה עד גובה השקעתה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבורה.

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
3,429	-	1,834		הכנסות משירותי בניה לבעלי הקרקע
(3,202)	(58)	(2,296)		הפסד לתקופה
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(1,601)	(29)	(1,148)		חלק החברה
(2,095)	(64)	(1,184)		סה"כ חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת (*)

(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומש.

ג. פרטים נוספים

- יתרת הלוואות בעלים מהחברה ליובלים ב.א. פיננוי בינוי נתניה בע"מ ליום 31 במרס 2023 הינה 94,024 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 74,538 אלפי ש"ח).
- לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 10(10).
- לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פיננוי בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 9(9).

ד. צירוף דוחות כספיים

הקבוצה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברות הבאות:

יובלים ב.א. פיננוי בינוי נתניה בע"מ
רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2023-01-048157

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. בין החברה והחברות המוחזקות שלה בוצעו מספר עסקאות עם צדדים קשורים אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	לשנה 2023
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(223)	(3)	(3)
3,634	111	1,607
2,716	679	679
3,600	900	900
5,000	-	-
600	150	150
6,083	-	6,479

עלויות מימון, נטו
הכנסות מימון מחברות כלולות

עלות שירותים לפרויקט לחברה האם (1)

הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (2)

הוצאות דמי ייזום לחברה האם (1)

עלות שירותים לפרויקט לחברה האם ששולמו על-ידי
העסקה המשותפת (50%) יובלים נתניה

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (3)

(1) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.

(2) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

(3) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה.
לפרטים נוספים ראה ביאור 25א(10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

2. הסבת הלוואות והנפקת שטרי הון לחברה האם

א. ביום 26 במרס 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי החברה האם בסך מצטבר של כ-1,200 אלפי ש"ח לשטר הון בסכום זהה אשר הונפק לחברה האם.

ב. ביום 29 במרס 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המרה של סכום כולל של הלוואות מהחברה האם בסך של 4 מיליוני ש"ח לשטר הון בסך זהה אשר הונפק לחברה האם.

סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית ו/או הצמדה, הינו ללא מועד פירעון, והוא יעמוד לפירעון בהחלטת החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתו (דהיינו לא לפני 26 ו-29 במרס, 2028, בהתאמה). פירעונם של שטרי ההון לא יהיה מובטח בשעבוד, בערבות ו/או בבטוחה אחרת כלשהי והשטר יהא נחות לכל התחייבות אחרת של החברה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

3. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם

בהמשך לאמור בביאור 25א(6) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת דחייה מהחברה האם לחברה (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת החברה האם כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ושל דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), אשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחייה יהא ניתן לביצוע בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ועדת הביקורת אישרה את תשלום דמי הניהול בגין רבעון 2 2022 עד וכולל רבעון 2 לשנת 2023.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. הסכמי מכירת דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה

א. יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה (להלן בביאור זה: "יובלים נתניה") התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי החברה המחזיקה יחד עם החברה בחלקים שווים ביובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

ביום 23 במאי 2021, התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

הסכמי המכר המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל מותנים בהתקיימות מספר תנאים מתלים, כולל קבלת היתר בנייה לבניית פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' במתכונת המפורטת בתוכניות המצורפות להסכם המכר. הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים כמתואר לעיל.

נכון למועד הדוח לא התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר וטרם שולמו סכומים על חשבון התמורה בגין ההסכמים, למעט סך של כ-1.3 מיליון ש"ח ששולם על-ידי הרוכש הנוסף.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי המכר המתוארים בסעיף א' ו-ב' לעיל ראה ביאור 25א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

5. בהמשך לאמור בביאור 25א' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ולאמור בביאור 6א' (4) לעיל, בדבר הסכמי מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ושל דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה (להלן: "הסכמי המכר"), לרוכש אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן: "הרוכש"), ולרוכש נוסף אשר מקיים קשרים עסקיים עם מר יצחק ברוך (להלן: "הרוכש הנוסף"), ביום 26 במאי 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סה"כ 71 יח"ד בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ו-129 יח"ד בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הרוכש והרוכש הנוסף שילמו מקדמות עבור הדירות שרכשו פרויקט כלנית שלב א' באור יהודה בשיעור של כ-25% ו-15% ממחיר הדירות, בהתאמה (סך של 23,792 אלפי ש"ח ו-5,716 אלפי ש"ח בהתאמה).

נכון ליום 31 במרס 2023 קיים חוב של צד ג' המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה בסך של 3,565 אלפי ש"ח בגין תשלום של 10% ממחיר הדירות שנרכשו על-ידו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה. לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ראה לעיל.

בהתאם להסכמי המכר קבלת החזקה בדירות מותנית בתשלום מלוא התמורה.

6. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה

בהמשך למתואר בביאור 25א' (12) בנוגע למימוש זכות הסירוב הראשון שניתנה לדירקטוריון במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה, להתקשרות בהסכם הלוואה והסכם אופציה עם צד ג' לרכישת 80% מחברת פרויקט לפינוי בינוי בתל אביב, ביום 27 במרס 2023 נחתמה בין החברה האם וצד ג', הארכה נוספת, ללא תמורה, של תקופת האופציה עד ליום 2 באפריל 2024.

למועד חתימת הדוחות הכספיים, ההלוואה והסכם האופציה טרם הוסבו לחברה והסבה כאמור תבוצע בסמוך לפני מימוש האופציה, ככל ותמומש.

7. מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם ביבנה

ראה ביאור 12ד' (12) לעיל.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
-	11	-	-
-	3,011	-	-
74,538	3,552	94,024	-
17,710	-	11,231	-
441	6,990	43	-
-	3,000	-	-
85,635	51,055	90,819	-

במסגרת הנכסים השוטפים

חייבים ויתרות חובה
הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני (1)

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני (1)

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

מקדמות מלקוחות
הלוואות מהחברה האם (2)

במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מהחברה האם

במסגרת ההון

שטרי הון (3)

- (1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 25 בדבר הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
(2) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 25 בדבר הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
(3) ראה ביאור 6א' (2) לעיל.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות

א. הליכים משפטיים

למיטב ידיעת החברה ויועציה המשפטיים לא עומדות כנגדה וכנגד החברות המוחזקות על-ידיה תביעות משפטיות בסכומים מהותיים לקבוצה.

ב. שומת היטל השבחה לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

ראה ביאור 1ד' (9) לעיל.

ג. אמות מידה פיננסיות

בהמשך למתואר בביאור 12 ובביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר אמות מידה פיננסיות שנקבעו בהסכמי ההלוואות ובשטרות הנאמנות של אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב', נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

א. הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים, חייבים, ספקים וזכאים אחרים והלוואות מהחברה האם תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות חוב (סדרה א') המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 במרס 2022		ליום 31 במרס 2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
96,030	100,646	99,100	99,370	90,990	99,840	אגרות חוב סדרה א'
168,164	170,804	-	-	151,317	167,999	אגרות חוב סדרה ב'

(*) היתרה בספרים מוצגת לאחר ניכוי הוצאות הנפקה, כולל ריבית לשלם.
 (**) השווי ההוגן הינו לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן (מחיר מצוטט).

ב. נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 3

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	מכשיר פיננסי
ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.	שיעור היוון 6.34%-8%	השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.	הלוואות לצד ג'

1. תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של הלוואות נקבע באמצעות הערכת שווי פנימית מדי תקופה. הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה.

הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון על פי טבלאות מרווח הוגן למח"מ הרלוונטי מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

2. התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה:

הלוואות לשותפים בפעילות משותפת במסגרת חייבים ויתרות חובה		הלוואות לזמן ארוך לאחרים		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
1,220	11,611	-	15,495	יתרה ליום 1 בינואר
10,172	4,315	15,758	1,100	מתן הלוואות, נטו
-	129	-	-	אחר
219	243	370	212	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
-	-	(633)	(75)	הכנסות ריבית
11,611	16,298	15,495	16,732	התאמת שווי הוגן
				יתרת סגירה

**קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים**

ליום 31 במרס 2023

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד על תמצית מידע כספי נפרד ביניים
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8-10	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

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

**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ
על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 44,132 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2022, וחלקה של החברה בהפסדיה הסתכם לסך של 1,901 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראיים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנתוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במאי 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		ביאור	
	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
				נכסים
				נכסים שוטפים
39,630	420	15,980		מזומנים ושווי מזומנים
11,063	3,600	10,320		מזומנים מיועדים
43,355	31,096	39,426		פיקדונות מוגבלים בשימוש
35,879	8,822	29,213		חייבים ויתרות חובה
-	6,775	-		תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
-	3,011	-	4	הלוואה לחברה מוחזקת
425,096	301,187	448,663	3	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
555,023	354,911	543,602		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים שאינם שוטפים
44,337	40,271	42,563		יתרה בגין חברות מוחזקות
88,368	11,780	109,362	4	הלוואות לחברות מוחזקות
30,700	30,569	30,700		נדל"ן להשקעה
23,056	14,966	23,056		מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
3,475	1,697	4,822	3	זכויות במקרקעין
266	-	241		נכסי זכות שימוש
15,495	3,506	16,732		השקעות והלוואות לזמן ארוך
1,355	-	472		מיסים נדחים
735	-	735		הוצאות מראש לזמן ארוך
853	622	1,434		רכוש קבוע
208,640	103,411	230,117		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
763,663	458,322	773,719		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		ביאור
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
204,490	106,784	181,631		אשראי מתאגידים בנקאיים
124,977	89,152	136,718		אגרות חוב
7,503	2,087	22,471		ספקים ונותני שירותים אחרים
41,862	35,762	34,624		זכאים ויתרות זכות
63,781	30,082	88,944		מקדמות מלקוחות
79,068	81,858	73,948		התחייבות לשירותי בנייה
306	203	43		החברה האם
-	5,347	-		חברות קשורות
133	-	103		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
522,120	351,275	538,482		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
9,000	24,241	9,000		אשראי מתאגידים בנקאיים
139,334	9,380	128,066		אגרות חוב
-	800	-		החברה האם
-	412	-		התחייבות מיסים נדחים
138	-	145		התחייבות בגין חכירה
148,472	34,833	137,211		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
670,592	386,108	675,693		סה"כ התחייבויות
הון				
3	3	3		הון מניות
4	4	4		פרמיה על מניות
696	-	1,353		קרן הון בגין הפרשי תרגום
3,933	2,749	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
85,635	51,055	90,819	6	שטרי הון
2,800	18,403	3,098		יתרת עודפים
93,071	72,214	98,026		סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
763,663	458,322	773,719		סה"כ התחייבויות והון
יצחק ברוך		עודד דולינסקי		איל קורן
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל		דירקטור		סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במאי 2023.

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
20,352	3,089	31,238	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
-	-	9,997	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
20,352	3,089	41,235	סה"כ הכנסות
(16,156)	(2,568)	(24,395)	עלות הדירות שנמכרו
-	-	(7,113)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(16,156)	(2,568)	(31,508)	סה"כ עלות המכירות
4,196	521	9,727	רווח גולמי
(1,934)	(232)	(298)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(2,425)	(386)	(941)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,172)	(1,293)	(1,345)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,497	10,186	(388)	רווחים (הפסדים) משיערוך נדל"ן להשקעה
(10,498)	(2,149)	(2,431)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
217	217	19	הכנסות אחרות
(6,119)	6,864	4,343	רווח (הפסד) תפעולי
5,122	308	2,776	הכנסות מימון
(10,576)	(1,344)	(5,925)	הוצאות מימון
(5,454)	(1,036)	(3,149)	סה"כ הוצאות מימון, נטו
(11,573)	5,828	1,194	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	(1,862)	(896)	הוצאות מיסים על ההכנסה
(11,637)	3,966	298	סה"כ רווח (הפסד) לתקופה
696	-	657	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח
(10,941)	3,966	955	הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
			סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(11,637)	3,966	298	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח (הפסד) לתקופה
21,563	12,093	24,757	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
9,926	16,059	25,055	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין
(170,637)	(68,497)	-	רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
(160,711)	(52,438)	25,055	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
86,800	72,027	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים
(9,807)	-	-	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
84,560	-	18,942	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
-	-	(41,801)	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
(6,536)	(2,348)	(9,915)	ריבית ועמלות ששולמו
166,208	-	-	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו
2,705	-	-	קבלת הלוואות מאחרים
-	-	-	פירעון הלוואות מאחרים
2,000	11,766	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
13,666	-	3,600	הנפקת שטרי הון לחברה האם
-	9,000	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
-	(105)	-	פירעון הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים
4,000	1,000	-	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(55)	-	(27)	פירעון התחייבות בגין זכות שימוש
343,541	91,340	(29,201)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
105	-	4,199	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה: ריבית שהתקבלה
(40,171)	(28,228)	3,928	השקעה בפיקדונות מוגבלים
(2,800)	-	-	השקעה בפיקדון בנאמנות
(11,719)	-	-	הנפקת שטר הון על-ידי חברה מאוחדת
(98,847)	(2,777)	(31,263)	השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות
51,147	3,000	8,546	פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
(10,172)	-	(5,000)	הלוואות לשותף בפעילות משותפת
-	-	685	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(21,685)	(3,500)	(7,501)	השקעות ומתן הלוואות לזמן ארוך
5,961	-	6,400	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(12,023)	(11,766)	(50)	רכישת נדל"ן להשקעה
(544)	(222)	(191)	רכישת רכוש קבוע
(140,748)	(43,493)	(20,247)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
42,082	(4,591)	(24,393)	גידול (קטיון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
8,611	8,611	50,693	יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
50,693	4,020	26,300	יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		פחת והפחתות הוצאות מימון, נטו רווח מהסבת הסכס שכירות לחברה האם השקעה במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה גידול בספקים וזכאים אחרים גידול במקדמות מלקוחות קיטון בהתחייבות לשירותי בניה קיטון ביתרת זכות צדדים קשורים חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות הפסדים (רווחים) משיערוך נדל"ן להשקעה הוצאות מסים על ההכנסה
	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
166	24	67	
5,454	1,036	3,149	
(202)	(202)	-	
(37,061)	(15,187)	(23,174)	
-	(1,242)	-	
(17,233)	(2,465)	11,107	
11,456	7,770	10,328	
63,229	29,530	25,163	
(5,276)	(985)	(5,598)	
(35)	(11)	-	
10,498	2,149	2,431	
(9,497)	(10,186)	388	
64	1,862	896	
21,563	12,093	24,757	

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון המחאת הלוואות לחברה מוחזקת כנגד גידול בהלוואות מהחברה האם המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על-חשבון מקרקעין גידול בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד גידול בזכאים גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות
	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
23,614	2,700	400	
12,864	2,664	135	
8,000	-	-	
8,512	8,512	-	
-	-	479	
1,151	-	-	

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביאור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2023 ולשלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2023 ובכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

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

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

ליים 31 במרס		ליים 31 בדצמבר		
2023	2022	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
294,236	207,745	293,586	207,745	קרקע
70,068	41,370	47,791	41,370	אגרות, מיסים והיטלים
80,095	47,930	75,724	47,930	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות
46,446	4,083	19,062	4,083	עלויות בניה
10,304	4,324	8,564	4,324	עלויות אשראי שהונו
(47,664)	(2,568)	(16,156)	(2,568)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
453,485	302,884	428,571	302,884	סה"כ בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים
		404,581	-	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות
		426,224		

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

א. הרכב (המשך)

מוצג בדוח הכספי:

מוצג בנכסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
182,191	170,397	179,988	
18,620	10,274	20,194	
123,583	118,998	125,616	
98,807	-	120,620	
1,216	1,083	1,551	
679	435	694	
425,096	301,187	448,663	

אור יהודה שלב א'
אור יהודה שלב ב'
שכונת הפארק חדרה
יו-פארק, פתח תקווה
המשנה תל אביב
הכנסת הגדולה תל אביב
סה"כ בנכסים שוטפים

מוצג בנכסים שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
964	-	1,548	
947	846	957	
588	541	598	
478	-	450	
405	302	410	
-	-	312	
93	8	547	
3,475	1,697	4,822	

הדרים, הוד השרון
צה"ל 4 פתח תקווה
צה"ל 2-8-10 פתח תקווה
האירוס, תל אביב
עולי הגרדום ירושלים
שיק 2-6, ת"א
אחרים
סה"כ בנכסים שאינם שוטפים

ב. מידע נוסף

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאורים 1ד' ו-4ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		שיעור ריבית ליום 31 במרס 2023	בסיס הצמדה	
2022	אלפי ש"ח	2022	אלפי ש"ח			
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר			
7,228	6,115	8,197	4,404	6%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
3,962	(5,347)	4,404	4,404	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת (*)
1,682	1,265	1,774	1,774	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
932	821	937	937	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
26	27	27	27	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
74,538	3,552	94,023	94,023	6.6%	לא צמוד	יתרת הלוואה לחברה כלולה
-	3,011	-	-		לא צמוד	יתרת הלוואה לחברה כלולה

(*) ביום 1 בינואר 2023, הומחו לחברה הלוואות (קרן וריבית) שניתנו על-ידי החברה האם לחברה הבת, ביתרה בסך של 135 אלפי ש"ח.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

א. להרחבה ראה ביאור ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

ב. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין

א. ביום 26 במרס 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי החברה האם בסך מצטבר של כ-1,200 אלפי ש"ח לשטר הון בסכום זהה אשר הונפק לחברה האם.

ב. ביום 29 במרס 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המרה של סכום כולל של הלוואות מהחברה האם בסך של 4 מיליוני ש"ח לשטר הון בסך זהה אשר הונפק לחברה האם.

ג. להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים
5	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
6	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
7-11	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 31 במרס 2023, את הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במאי 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
				נכסים
				נכסים שוטפים
3,947	-	3,895		מזומנים ושווי מזומנים
19,810	10	30,823		פיקדונות מוגבלים בשימוש
12,838	3,560	13,665		חייבים ויתרות חובה
230,229	48,692	236,597		מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין
266,824	52,262	284,980		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים שאינם שוטפים
13,703	4,855	14,091		זכויות במקרקעין
1,241	1,078	1,209		רכוש קבוע
1,230	-	1,912		מסים נדחים
16,174	5,933	17,212		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
282,998	58,195	302,192		סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
-	48	5		אשראי מתאגידים בנקאיים
117,460	-	116,605		התחייבויות בגין שרותי בנייה
11,849	2,719	6,758		ספקים ונותני שירותים אחרים
42,741	13,548	39,529		זכאים ויתרות זכות
33,125	-	44,278		מקדמות מלקוחות
-	10,280	-		התחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות
74,665	24,660	94,155		הלוואות מצדדים קשורים
-	7,982	-		צדדים קשורים
279,840	59,237	301,330		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
7,344	-	7,344		זכאים ויתרות זכות
7,344	-	7,344		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
287,184	59,237	308,674		סה"כ התחייבויות
				הון
- (*)	- (*)	- (*)		הון מניות
(4,186)	(1,042)	(6,482)		יתרת הפסד
(4,186)	(1,042)	(6,482)		סה"כ הון
282,998	58,195	302,192		סה"כ התחייבויות והון

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מאיר ישראל פסקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
3,429	-	1,834	הכנסות משירותי בניה לבעלי הקרקע
3,429	-	1,834	סה"כ הכנסות
(3,240)	-	(1,849)	עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע
189	-	(15)	רווח (הפסד) גולמי
(873)	(15)	(238)	הוצאות שיווק
(163)	(41)	(74)	הוצאות הנהלה וכלליות
(847)	(56)	(327)	הפסד תפעולי
181	-	201	הכנסות מימון
(3,766)	(2)	(2,851)	הוצאות מימון
(3,585)	(2)	(2,650)	הוצאות מימון, נטו
(4,432)	(58)	(2,977)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
1,230	-	681	הכנסות מיסים על הכנסה
(3,202)	(58)	(2,296)	הפסד לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
(*)-	(4,186)	(4,186)
יתרה ליום 1 בינואר 2023		
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):		
-	(2,296)	(2,296)
הפסד לתקופה		
(*)-	(6,482)	(6,482)
יתרה ליום 31 במרס 2023		

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
(*)-	(984)	(984)
יתרה ליום 1 בינואר 2022		
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר):		
-	(58)	(58)
הפסד לתקופה		
(*)-	(1,042)	(1,042)
יתרה ליום 31 במרס 2022		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל הון אלפי ש"ח
(*)-	(984)	(984)
יתרה ליום 1 בינואר 2022		
-	(3,202)	(3,202)
שינויים במהלך שנת 2022 (מבוקר):		
הפסד לתקופה		
(*)-	(4,186)	(4,186)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022		

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(3,202)	(58)	(2,296)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
הפסד לתקופה		
התאמות בגין:		
3,585	2	2,650
86	1	64
(12,258)	(3,120)	(827)
(57,698)	(4,982)	(6,665)
11,712	2,582	(5,091)
21,332	1,542	(3,544)
17	-	-
(1,230)	-	(681)
33,125	-	11,153
(3,428)	-	(1,834)
(10,280)	-	-
(15,037)	(3,975)	(4,775)
(18,239)	(4,033)	(7,071)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת		
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:		
63	-	-
(544)	(297)	(32)
93	-	201
(19,714)	-	(11,013)
(20,102)	(297)	(10,844)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
99,177	7,250	30,003
(56,902)	(3,000)	(8,500)
(44)	(44)	-
-	48	5
(20)	(1)	(3,645)
42,211	4,253	17,863
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון		
שינוי במזומנים ושווי מזומנים		
3,870	(77)	(52)
77	77	3,947
3,947	-	3,895
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		
נספח א' - פעילות מהותית שאינה במזומן		
136,057	-	-

(* ביום 23 ביוני 2022 פרעה החברה לבעל המניות הנוסף את יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה על ידו בסך 22 מיליון ש"ח, מתוך זה 2.8 מיליון ש"ח בגין ריבית שנצברה ושולמה במועד זה. להרחבה ראה ביאור 12 ב'2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הדוחות הכספיים ביניים.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

יובלים ב.א פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה ונרשמה עפ"י חוק החברות בחודש פברואר 2018. החברה הוחזקה ע"י חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים") וחברת כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ (50%) (להלן: "בעל המניות הנוסף"). בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם בין קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת יובלים השקעות", חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י א.ב. יובלים) לחברת א.ב. יובלים להעברה של מניות החברה שהוחזקו ע"י א.ב. יובלים לקבוצת יובלים השקעות. ביום 29 באפריל 2021, לאחר הסרת שיעבוד על המניות לטובת צד ג', הושלמה העברת 50% ממניות החברה לקבוצת יובלים השקעות.

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

ג. פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה

לחברה פרויקט התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בנתניה בחלקות 24-38, וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 ובחלקה 72 בגוש 7958 בקריית נורדאו בנתניה.

בחודש ינואר 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיר (ותמ"ל). התוכנית כוללת פינני והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יחיד ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יחיד מיועדות לבעלי היחידות הקיימים והיתרה בסך 664 דירות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה.

הפרויקט צפוי להיבנות בשלבים: בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דיר, מתוכן 368 יחידות דיר מיועדות לשיווק ומכירה ובשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דיר מתוכן 296 יחידות דיר מיועדות לשיווק ומכירה.

למועד דוח זה, התקשרה החברה בהסכמי פינני בינוי עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין בשלב א' בפרויקט.

בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דיר. בנוסף, הוגשו בקשות להיתרי בניה בגין שלב א' בפרויקט והתקבל אישור וועדה להיתר, כפוף לתנאים, עבור שמונת הבניינים המתוכננים בפרויקט, החברה פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.

ביום 10 באוגוסט 2022, החלה החברה בהריסה של 112 היחידות הקיימות בשלב א' בפרויקט, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים (לרבות על דרך של ויתור) הקבועים בהסכמי הפינוי בינוי שנחתמו ע"י החברה בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו 4.3%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכר בשלב א' בפרויקט לגבי 233 יחידות דיר בתמורה כוללת של כ-483 מיליון ש"ח. יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 2)5 (להלן).

נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט בשיעור של כ-90%.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. מצב עסקי החברה

ליום 31 במרס 2023 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-16 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מיתרת הלואה של בעלי המניות על סך של כ-94 מיליון ש"ח המוצגות במלואן במסגרת ההתחייבויות השוטפות של החברה, בהתאם למחזור התפעולי שהינו עד ל-5 שנים.

סך של כ-94 מיליון ש"ח מהווה את "הלואת האג"ח", אשר בהתאם להסכמי הלואות הבעלים מועד פירעונה יחול בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בטרם הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, על-פיו קרן ההלוואות תיפרע לא לפני חודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 12)2 (להלן) לדוחות הכספיים השנתיים. בעלי המניות התחייבו ביום 29 במאי 2023 להעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין, ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים ממועד הנפקת המכתב.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

שומת היטל השבחה לשלב א' בפרויקט

ביום 15 בינואר 2023 התקבלה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה המבוצע ע"י החברה (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה") ועומדת בסתירה מוחלטת לשומת היטל השבחה מכרעת המצויה בידי החברה על פיה נאמד היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח. החברה בוחנת עם יועציה את השומה שהתקבלה ונכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מתכוונת לנקוט בהליכים הנדרשים לצורך ביטול ו/או הפחתת החבות בתשלום. בהתאם להערכת החברה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי לחברה. בדוחות הכספיים כללה החברה הפרשה בהתאם לתקציב המפקח בפרויקט. ביום 21 במרס 2023 הגישה החברה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. המועד הקבוע לדיון הינו ב-25 ביולי 2023.

ו. 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 לשנת 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים, לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית, מדד ומטבע חוץ ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במאי 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. **תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות**

השלכות/השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.	החל התיקון ייושם מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר 2023. עבור מסים נדחים הנובעים מחכירות והתחייבויות לפירוק ושיקום, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי ההשוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.	התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים. כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.	תקן ל- IAS 12, מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת

להרחבה אודות תקנים חדשים שטרם אומצו ראה ביאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 4 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות

למועד הדוח העמידה החברה ערבות בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר ההריסה לפרויקט, וכן ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-217.5 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-44.7 מיליון ש"ח.

ב. שעבודים

1) שיעבוד צ/ספציפי ללא הגבלה בסכום על הזכויות במקרקעין 7959 חלקות 84,85,86 והפרויקט שייבנה עליהם (שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה) וכן כל זכויות החברה הנובעות מהפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או לקבלת כספים וכן משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות על-פי הסכמי פינני בינוי בפרויקט וזכויות הממשכנים כלפי רשויות המס.

2) שיעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קבוצת יובלים השקעות, בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכויות לקבלת העודפים, וכן על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה על-ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי בגין פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה.

3) שיעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל התקבולים בחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, ועל כל התקבולים שיופקדו בו מעת לעת.

ג. התחייבות לטובת הנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות

החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות ("המחאת זכות על דרך השיעבוד"). יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב ליום 31 במרס 2023 הינה 170 מיליון ש"ח. יצוין כי זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט בלבד, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו וכן לאחר סילוק כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות. לעניין זה כוללים העודפים, בין היתר, הון עצמי כנדרש להשקיע בפרויקט כפי שהוגדר וכן רווחי יזמות שינבעו לחברה ישירות מתוך הפרויקט, לרבות בניכוי דמי ניהול בגין הפרויקט בסך השווה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט בפועל על בסיס דוח מפקח מסכם אשר ישולמו לא.ב. יובלים.

ביאור 5 - צדדים קשורים ובעלי עניין

עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. בין החברה וצדדים קשורים בוצעו מספר עסקאות אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

לשנה	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2022	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
הוצאות מימון שהוונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)	439	91
הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד (1)	-	1,521
עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהוונו למלאי מקרקעין (2)	150	150
	600	2,048

1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות מבעלי המניות ותנאיהן ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

2) לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה ביאור 20ב/2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 5 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכמי מכירת דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה

א. החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר יצחק ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות, המחזיקה בשיעור של 50% בחברה) ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף המחזיק 50% בחברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

ביום 23 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יחיד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות, מר יצחק ברוך (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מהחברה 30 יחידות דיור (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

הסכמי המכר המתוארים לעיל, מותנים בהתקיימות מספר תנאים מתלים, כולל קבלת היתר בנייה לבניית פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' במתכונת המפורטת בתוכניות המצורפות להסכם המכר. הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים כמתואר לעיל.

נכון למועד הדוח לא התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר המתוארים בסעיפים א' וב' וטרם שולמו סכומים על חשבון התמורה, למעט סך של כ-1.3 מיליון ש"ח ששולם על ידי הרוכש הנוסף.

לפרטים נוספים ראה 20 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, יצחק ברוך, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (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.

29 במאי 2023
תאריך

יצחק ברוך, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, איל קורן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

29 במאי 2023
תאריך

איל קורן, סמנכ"ל כספים