

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 בביניית 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 פינני-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 ועמדה בחודש ינואר על שיעור של 5.4% בישראל. במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023 נבלמה עלית האינפלציה וזו עמדה בחודש מאי על קצב שנתי של 4.6%¹ 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 בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2024 צפוי לעמוד ועל 2.4%. הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.75% או 5% ברבעון השני של 2024². 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 דור.

נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-364 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-711 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר תאריך הדוח החברה וחברות כלולות נטלו הלוואות נוספות בסך של כ-26 מיליון ש"ח (חלק החברה). נכון למועד פרסום דוח זה, משמעות לעליית שיעור ריבית הפריים ב-1% עבור החברה במונחים שנתיים הינה עלייה בהוצאות המימון בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח. יובהר כי, לחברה אין חובות פיננסיים צמודים למדד כך שאופן ההשפעה של עליית המדד על חברה הינה באופן עקיף בלבד, דרך ההשפעה על ריבית הפריים.

¹ לפרטים ראה הודעה לתקשורת מיום 9 באוגוסט 2023 "דוח המדיניות המוניטרית המחצית הראשונה של 2023".
² לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, יולי 2023.

1.4 התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, הקבוצה המשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה, לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום 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 לשיווק (חלק החברה) וכ-26 אלף מ"ר על קרקעי וכ-21 אלף מ"ר תת קרקעי לצורכי מסחר ולוגיסטיקה (חלק החברה), כ-23 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-4,286⁴ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-56 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של 18 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם יתווספו כ-54,837⁵ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-12 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 קומת קרקע. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-16.6%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 156 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-325 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 153 יח"ד בתמורה של 317 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 עבודות הביסוס. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-7%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 243 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-507 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 129 יחידות. יצוין כי המכירות הותנו, בין היתר, בקבלת היתר בניה, לפיכך טרם הוכר בהכנסה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.

לאחר מועד הדוח, התקבלו היתרי בניה לכל הבניינים בשלב א' של הפרויקט.

ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה על סך של כ-34 מיליון ש"ח.

³ לרבות הפרויקטים רמות השרון שלב ג', מתחם מופת רעננה ועיר ימים הצעירה שלב א', נתניה המקודמים על ידי חברת רמות בע"מ ויובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (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 21 במרס 2023 הגישה יובלים נתניה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה לפיו היטל ההשבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו במתחמים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט. 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 וביאורים 1ד' (9) ו-6א' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023. בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3 פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - פרויקט שהחברה מקדמת עם שותפים במסגרת עסקה משותפת להקמת מתחם המיועד למסחר, תעשייה קלה ולוגיסטיקה 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 פיננסי וחישוף הקרקע. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-8.8%.

נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 137 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-550 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה חלק החברה 50%. כמו כן נכון למועד הדוח הוכר בהכנסה בגין 129 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-510 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%. זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט זה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

בנוסף, ביום 23 ביוני 2023 התקשרה החברה עם א.מ. יוקה בע"מ המחזיקה ב-25% בפרויקט בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בין החברה ליוקה בנוגע לגיוס אגרות חוב (סדרה ג') על ידי החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 8ג' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאורים 1ד' (1) ו-13ד' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023. בנוסף ראה סעיפים 7.8-7.12 להלן וסעיף 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. בפרויקט עתידות להבנות כ-270 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תב"ע חדשה ולקבלת היתרי בניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.5 הדד, 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 הדד 5-11 בבתי 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 ד'1(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.6 מתחם רסקו בתל אביב - 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%.

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.

התקשרות בהסכם קומבינציה במתחם רסקו תל אביב

בהמשך לאמור לעיל, ביום 19 ביולי 2023, התקשרו החברה והשותף בהסכם קומבינציה (להלן: "ההסכם") עם בעל זכויות בפרויקט (להלן: "המוכר"), אשר מחזיק ב-19 יח"ד בפרויקט (אשר מהווים שיעור של כ-7.6% מכלל יח"ד הקיימות בפרויקט), באופן שבו החברה והשותף יהיו זכאים ל-54% משווי דירות המגורים ו-100% משטחי המסחר וזאת ביחס לחלקו היחסי של המוכר במקרקעין.

נכון למועד זה ולאחר חתימת ההסכם, שיעור בעלי הדירות בפרויקט אשר התקשרו עם החברה והשותף בהסכם הינו כ-77%. ההסכם הקומבינציה כפוף להתקיימות תנאים מתלים. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'1(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

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

ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה החברה האם 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 הדוח ההלוואה והסכם האופציה טרם הוסבו לחברה והסבה כאמור תבוצע בסמוך לפני מימוש האופציה, ככל ותמומש.

לפרטים נוספים ראה ביאור א'25(12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור א'6(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.8 הדרים והתחיה, הוד השרון - ביום 3 באפריל 2023, 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.

1.4.9 התקשרות בהסכם פינני 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, ובנוסף שטחי מסחר, והכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ביחס למקרקעין, וכפי שיאושר. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.10 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 בסכום של 8 מיליון ש"ח לרכישת מניות חברת פרויקט והסכמים נוספים, לפיהם העניק מקנה האופציה לחברה האם אופציה לרכוש בתמורה לתשלום בסך 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת הפרויקט שהתקשרה בהסכמי פינני בינוי מותנים עם כ-80% 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 של כ-1.8 מיליון ש"ח וכ-0.8 מיליון ש"ח, בהתאמה, ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT והסכם בעלי המניות.

להרחבה ופרטים נוספים אודות ההסכמים ראה ביאור 12(1) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.11 זכיה במכרז חולון - בהמשך להתקשרות החברה ביום 9 בספטמבר 2022 בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש מס' 502 בגוש 6871 חלקה 161 בחולון (להלן: "המגרש הראשון"), ביום 22 ביוני 2023, החברה זכתה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 505-0967133, בשטח של כ-2,003 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר, אשר הינו צמוד למגרש הראשון. בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.

לאור זכייתה של החברה במכרז, אחוזי הקומבינציה במסגרת ההסכם בקשר עם המגרש הראשון יותאמו באופן שלחברה יהיו 54% (חלף 56%). התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת בסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה") וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח. יובהר כי, שומת השמאי הממשלתי למגרש עומדת על סך של כ-65,860 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח שילמה החברה על חשבון התמורה סך כולל של 6,586 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). בכוונת החברה לתכנן בשני המגרשים פרויקט אשר יכלול בסה"כ 148 דירות וכ-2,000 מ"ר ברוטו למסחר.

עוד יצוין כי נכון למועד הדוח כלל התנאים המתלים להסכם הקומבינציה מיום 9 בספטמבר 2022 בגין המגרש הראשון התקיימו.

לפרטים נוספים ראה ביאור א'26(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור ד'1(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ו/או מר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי בנק מלווה במסגרת הסכם ליווי אשר ייחתם לצורך ליווי הפרויקט, ככל שיחתם כאמור.

1.4.12 התקשרות בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה - ביום 24 במאי 2023, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף. עקב כך התקיימו התנאים המתלים להסכם הקומבינציה.

לפרטים נוספים ראה ביאור א'26(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

1.4.13 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 א'6(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.14 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 השלישי לשנת 2023.

1.4.15 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-28%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 34 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-109 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

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

1.4.16 הסכם רכישת נכס מקרקעין בחיפה – ביום 22 בפברואר 2022 התקשרה רמות בעיר ניצנים בע"מ, חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 45% בשרשור (להלן: "רמות בעיר ניצנים") בהסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה תמורת 59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 11 ביוני 2023 הושלמה רכישת הנכס כנגד תשלום יתרת התמורה בסך של כ-29 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים.

כמו כן, ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר ניצנים החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) ("הוועדה") לאישור תכנית בנין עיר לפיה, יכלול הפרויקט, בין היתר, זכויות בניה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת לבניין למגורים ו-2,520 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבניין, במסגרתן רשאית חברת הפרויקט 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.

התקשרות במסגרת אשראי בקשר לנכס מקרקעין בחיפה

בהמשך לאמור לעיל, ביום 8 ביוני 2023 התקשרה רמות בעיר ניצנים (להלן: "הלווה"), עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") בהסכם מסגרת אשראי בסך של עד 30 מיליון ש"ח למימון תשלום יתרת התמורה בגין הנכס, אשר סכומים שינוצלו מתוכה יפרעו עד ליום 10 ביוני 2025. כמו כן, תועמד ללווה מסגרת אשראי בסך של עד 5 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ בגין רכישת הנכס, אשר תיפרע לכל המאוחר בתום תקופה של שלושה חודשים ממועד ניצולה. להבטחת פירעון ההלוואה העמידה הלווה בטוחות לרבות משכנתא בדרגה ראשונה על זכויותיה בנכס. במסגרת ההסכם, התחייבה הלווה לעמידה ביחס בטוחה לחוב (LTV) אשר לא יעלה על 60%, על פי הערכת שווי לצרכי בטוחה שתערוך הלווה אחת לשנתיים או לפי דרישת המלווה. כמו כן בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ העמידו ערבויות ביחד ולחוד וללא הגבלה בסכום, לרמות בעיר ניצנים בגין ההלוואה.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג'10 (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 10ד' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.4.17 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 10ד' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

1.5 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

- 1.5.1 ביום 9 אוגוסט 2023, לאחר תקופת הדוח, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 98 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בשיעור ריבית של 8.89% (לא צמודה) בתמורה לסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מכלל העודפים מפרויקט יו-פארק, פתח תקווה. שליש מתמורת ההנפקה נטו הועבר לא.מ. יוקה בע"מ, שותפה בפרויקט יו-פארק, אשר שיעבדה 25% מתוך 75% העודפים המשועבדים בפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').
- לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד' (13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.
- 1.5.2 ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך, באמצעותה מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה), תהיה ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה כאמור בהסכם קומבינציה שבכוונת החברה להתקשר בו עם בעלי זכויות במקרקעין בגן יבנה, בכפוף לכך שייחתם הסכם הקומבינציה כאמור.

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', סדרה ב' וסדרה ג'), 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 30 ביוני 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2022	2023	
לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים להלן.	39,676	35,926	4,669	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטרי הנאמנות. בנוסף יצוין כי 2.8 מיליון ש"ח הופקדו למשמרת אצל הנאמן במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ב') ונכללים בדוחות הכספיים במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	11,063	11,690	10,307	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	41,621	15,252	פיקדונות מוגבלים בשימוש
הכנסות לקבל חשבונאות בינלאומי IFRS15.	-	66	1,227	הכנסות לקבל
הקיסון נטו בסך של כ-12.4 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מקיסון ביתרת מוסדות מע"מ בסך של כ-11.9 מיליון ש"ח אשר נבע בעיקר מהחזר מע"מ ששולם בגין רכישת קרקע בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה.	36,052	5,999	23,695	חייבים ויתרות חובה
תמורה ששולמה עבור אופציה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה שמומשה בדצמבר 2022.	-	7,580	-	תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
היתרה הינה בגין תשלום על חשבון רכישת זכויות חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים במגרש מס' 501 בחולון. להרחבה ראה ביאור 8/ד' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.	-	-	5,629	מקדמות על-חשבון מקרקעין
הגידול נטו בסך של כ-31.8 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מתשלום עבור אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה עבור פרויקט יו-פארק בסך של כ-45.4 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%). להרחבה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.	428,607	308,569	460,358	מלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין
	558,753	411,451	521,137	סה"כ נכסים שוטפים
היתרה כוללת השקעה בחברה כלולה, רמות בעיר, המוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת 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-27.4 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-29.6 מיליון ש"ח בניכוי חלק החברה בהפסד בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.	123,200	139,566	150,596	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	30,600	30,700	נדל"ן להשקעה
הגידול נטו בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מסיחור אופציה מהחברה האם לחברה לרכישת 75% מהון המניות	735	-	3,578	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2022	2023	
של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פיניו בינוי מותנים ביבנה בתמורה לכך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו על ידה למעניק האופציה ולחברת הפרויקט בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 12(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.				
היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. להרחבה ראה ביאור 2(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	18,709	16,466	18,709	מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
הגידול נטו בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פיניו בינוי. להרחבה ראה ביאור 4ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.	14,427	7,841	18,118	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
-	266	-	216	נכסי זכות שימוש
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-20.8 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאורים 1(6) ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023 וביאורים 24(6) ו-26א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	15,495	5,216	20,603	השקעות והלוואות לזמן ארוך
לחברה יתרת מיסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15.	1,355	-	431	מיסים נדחים
-	863	622	1,488	רכוש קבוע
	205,750	200,311	244,439	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	764,503	611,762	765,576	סך נכסים
הקטיון נטו באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-16 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-25.7 מיליון ש"ח (משקף את חלק החברה, 50%).	204,494	101,342	188,442	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרה א') ואגרות חוב (סדרה ב'). הגידול נטו בסך של כ-14 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 מעל שנה ויכול להימשך עד 5 שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. 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	89,276	139,008	אגרות חוב
הגידול נטו בסך של כ-6.8 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	307	14,399	ספקים ונותני שירותים
הקטיון נטו בסך של כ-3.6 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-5.1 מיליון ש"ח ומנגד גידול בהוצאות ריבית לשלם בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.	42,648	31,061	39,057	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-8.5 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מגידול בתקבולים ממכירות בפרויקטים.	63,781	53,197	72,232	מקדמות מלקוחות
היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82 מיליון ש"ח בגין בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה. הקטיון נטו בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקט.	79,068	81,488	71,138	התחייבות לשירותי בנייה
היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון ראה ביאור 6א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מסגרת	441	3,100	9,042	החברה האם

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2022	2023	
למתן הלוואות ראה ביאור 25 ב'4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.				
-	133	-	101	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	523,102	359,771	533,419	סה"כ התחייבויות שוטפות
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
-	-	6,789	-	החברה האם
ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.	139,334	141,276	126,254	אגרות חוב
-	-	12	-	התחייבות מיסים נדחים
-	138	-	123	התחייבויות בגין חכירה
	148,472	172,318	135,377	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נטו בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של כ-4 מיליון ש"ח, רווח מהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח נטו מהפסד בתקופה המדווחת בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח.	92,929	79,673	96,780	הון עצמי
	764,503	611,762	765,576	סה"כ התחייבויות והון

3.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 30 ביוני של כל אחת מהשנים

2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
	2022	2023	2022	2023	
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	49,366	7,094	18,128	4,005	20,352
הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה	22,593	-	12,596	-	-
סה"כ הכנסות	71,959	7,094	30,724	4,005	20,352
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה	(38,480)	(5,721)	(14,073)	(3,135)	(16,178)
עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו	(17,915)	-	(10,802)	-	-
סה"כ עלות המכירות	(56,395)	(5,721)	(24,875)	(3,135)	(16,178)
רווח גולמי	15,564	1,373	5,849	870	4,174
הוצאות בגין פרויקטים ביוזום	(969)	(1,083)	(433)	(747)	(2,555)
הוצאות מכירה ושיווק	(1,765)	(801)	(824)	(415)	(2,425)
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,707)	(2,643)	(1,324)	(1,335)	(5,255)
רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה	(798)	9,963	(410)	(223)	9,497
חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(3,134)	(3,948)	(1,053)	(1,984)	(9,637)

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	שנתתימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2022	2023	2022	2023	
		-	217	-	-	
	(5,984)	(3,834)	1,805	3,078	6,210	רווח (הפסד) תפעולי
הגידול בהכנסות המימון בתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10ד(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	4,641	494	2,504	690	5,121	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות המימון בתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 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-4.9 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ביו-פארק בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח (חלק החברה).	(10,277)	(1,894)	(5,576)	(3,188)	(11,414)	הוצאות מימון
	(11,620)	(5,234)	(1,267)	580	(83)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
הוצאות מיסים נדחים בתקופה בעיקר בגין הפרשי עיתוי בין הכרה ברווח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15 לפי התקדמות הפרויקט לבין הכרה ברווח לצורכי מס במועד סיום הפרויקט. מאידך בתקופה אשתקד הוצאות המיסים נבעו בעיקר ממיסים נדחים בגין רווחי שיערוך נדל"ן להשקעה.	(64)	679	(84)	(1,183)	(980)	הוצאות מיסים על הכנסה
	(11,684)	(4,555)	(1,351)	(603)	(1,063)	הפסד לתקופה
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור 10ג(10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	696	187	257	187	914	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
	(10,988)	(4,368)	(1,094)	(416)	(149)	סה"כ הפסד כולל לתקופה

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2023 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-14,976 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2022	2023	2022	2023	
		<p>המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נבעו בעיקר מגידול בעלויות בתקופה בסך של כ-77 מיליון ש"ח (בעיקר בגין קבלני בניה, אגרות ומס רכישה) בפרויקטים יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה) והכלנית באור יהודה שלב א', בקיזוז תקבולים מרוכשים בסך של כ-70 מיליון ש"ח שנתקבלו בתקופה בפרויקטים אלו.</p> <p>בנוסף תשלום מקדמות על חשבון מקרקעין בגין רכישת מגרש מסי 501 בחולון בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד, המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 שימשו בעיקר לתשלום ע"ח רכישת קרקע בשכונת הפארק בחדרה בסך כ-69 מיליון ש"ח, התקדמות בפרויקט הכלנית באור יהודה בסך כ-23 מיליון ש"ח ובניכוי גידול במקדמות מלקוחות בגין פרויקט מתחם הכלנית אור יהודה שלב א' בסך של כ-52.6 מיליון ש"ח.</p>	(163,289)	7,053	(38,238)	
<p>המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 שימשו בעיקר להענקת הלוואות נטו מפירעונות לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה, בסך של כ-30 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהשקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-28 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד, המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 שימשו בעיקר למתן הלוואות נטו מפירעונות, לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-80 מיליון ש"ח והשקעה בפיקדונות מוגבלים במסגרת ליווי פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך של כ-39 מיליון ש"ח.</p>	(148,611)	(94,902)	16,476	(137,868)	(2,557)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה
<p>המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 שימשו בעיקר לפירעון אשראי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-16 מיליון ש"ח, תשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-12 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת שטר הון לחברת האם בסך של 3.6 מיליון ש"ח וקבלת הלוואה מחברת האם בסך של 5.5 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד, המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-133 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות נטו למימון רכישת נכס בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-77 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות מחברת האם בסך של כ-14 מיליון ש"ח בניכוי תשלום ריבית ועמלות בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח.</p>	353,772	131,175	10,114	222,618	(19,093)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
	41,872	43,326	(11,648)	38,749	(35,763)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתקופה

3.4 מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: מקדמות מרוכשים על חשבון מכירות, גיוס אג"ח, הלוואות בנקאיות, הלוואות מבעל השליטה והנפקת שטרי הון לבעל השליטה. בחודש יוני 2021, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה א')) בסך של כ-100 מיליון ש"ח וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט הכלנית, 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 הכלנית, 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'), המבוצע על ידי חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן: "יובלים נתניה"). תמורת הנפקת גיוס אגרות החוב (סדרה ב'), שימשה, בין היתר:

(1) השלמת ההון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי הבנקאי ופירעון הלוואות בעלים שהוענקה לחברת יובלים נתניה 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 נתניה מסגרת אשראי כספי בסך של 200 מיליון ש"ח, שלמועד הדוח טרם 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-68 מיליון ש"ח (חלק החברה).

בנוסף, תאגידי בנקאים העמידו לחברה הלוואות בסך של כ-126 מיליון ש"ח שהיוו השלמת תשלום בגין הרכישות מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה ובפרויקט קריית המסלול בהרצליה.

וכן, החברה האם העמידה בתקופה של שישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2023 הלוואות, נטו מפירעונות, בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח אשר הומרו לשטרי הון.

כמו כן, בחודש אוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה ג')) בסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מעודפי פרויקט יו-פארק, פתח תקווה (חלק החברה 50% מתוך 75% העודפים המשועבדים). 2/3 מתמורת ההנפקה נטו, בסך של 96.5 מיליון ש"ח, תשמש את החברה לפעילותה השוטפת ו-1/3 מתמורת ההנפקה נטו תועמד לשותפה של החברה בפרויקט, חברת א.מ. יוקה בע"מ, כנגד שיעבוד חלקה (25%) בעודפי הפרויקט.

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 מתאגידי 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	
325,797	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
139,430	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
16,741	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
307	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-90 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.נ. ברוטו (כ-33 מיליון ש"ח נטו, בניכוי הוצאות הנפקה) שמועד פירעונה (קרן) בשנים 2025 ו-2026. סך של כ-117 מיליון ש"ח נטו, נכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת התחייבויות לא שוטפות.

סיווג אגרות החוב בין התחייבויות שוטפות ולא שוטפות בוצע בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות היזום 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 30 ביוני 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')	
13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור)	מועד הנפקה
-	מועד הרחבת סדרה
100,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
100,000	שווי נקוב ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
1,756	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2023
100,860	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
96,400	שווי בבורסה ליום 30.06.2023 (באלפי ש"ח)
94,700	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
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).	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
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.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
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.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2023
-	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'מפיון, 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 שתקבל 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 זכויות 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')	
7 ביוני 2022	מועד הנפקה
20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
134,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
170,000	שווי נקוב ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
4,590	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2023
170,728	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
155,380	שווי בבורסה ליום 30.06.2023 (באלפי ש"ח)
162,656	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע – 5.6%.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	האם ניתנות להמרה
לא	דירוג אגרות החוב
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
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 לשרת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), 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 30.06.2023
-	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 חשבוניותיו, 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 פירוטיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם לעיל.

7.7.2 חברה כלולה, יובלים ב.א. פינני 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 והעתידים, 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 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ג') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד חתימת הדוח :

מועד הנפקה	אגרות החוב (סדרה ג') 9 באוגוסט 2023
מועד הרחבת סדרה	-
שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	98,000
שווי נקוב ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)	-
שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)	-
סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2023	-
עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)	-
שווי בבורסה ליום 30.06.2023 (באלפי ש"ח)	-
שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	99,882
סג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור ריבית קבוע – 8.89%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).
מועדי תשלום הקרן	שני תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').

אגרות החוב (סדרה ג')	
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2023
-	היסטוריית דירוג
אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לאחר תום תקופת הדיווח. יובהר כי, 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 המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.9 פרטים בדבר הנאמן:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	שם חברת הנאמנות:
דן אבנון.	האחראי על אגרות החוב (סדרה א') 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:

7.10 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ג'):

- 7.10.1 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 פירוטיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם לעיל (לעיל ולהלן: "החשבון המשועבד").
- 7.10.2 החברה ויוקה מתחייבות להעביר את מלוא העודפים (100%) כהגדרתם בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות (יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה 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 (זאת מבלי לגרוע מבעלותן על סכומים אלו). לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ביום 6 באוגוסט 2023 העבירו החברה והשותפות, כהגדרתן לעיל, הוראה בלתי חוזרת בכתב לבנק המלווה, להעביר את מלוא העודפים (100%) כהגדרתם בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות (יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), תרשומה החברה ויוקה 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 ויוקה לקבלת כספי עודפים.

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

7.11 הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב או במתן הודעה למי מהם על כך, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה על פי שטר הנאמנות.

7.12 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ⁸		סך הון עצמי ⁷				
נכון ליום 30.06.23	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	נכון ליום 30.06.23	סך מינימלי להתאמת ריבית		סך מינימלי לפירעון מידי
$\frac{96,780}{607,230} = 15.9\% > 15\%$	15%	13% (למשך רבעונים של שני רצופים)	97 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'
				70 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ג'

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 חשבוניות מקובלים.

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ⁹			
נכון ליום 30.06.23	סך מינימלי	נכון ליום 30.06.23	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מייד	
יתרת המזומנים ליום 30 ביוני 2023 הינה סך של כ-4.7 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.	$\frac{177,255}{101,736} = 174\% > 125\%$	125%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)	אגרות חוב סדרה א'
		$\frac{226,745}{171,777} = 132\% > 122\%$	122%		אגרות חוב סדרה ב'
יתרת המזומנים ליום 30 ביוני 2023 הינה סך של כ-4.7 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-10.3 מיליון ש"ח יובהר כי, לאחר תאריך הדוח, הופקד אצל הנאמן סך של כ-4,365 אלפי ש"ח.	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון. מתוך סך הנזילות המינימאלי סכום השווה לסך הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בתקופה של שישה (6) חודשים יופקד בנאמנות אצל הנאמן.	$\frac{143,140}{98,000} = 146\% > 125\%$	125%		אגרות חוב סדרה ג'

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 28 באוגוסט 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 30 ביוני 2023, התקיים סימן אזהרה כהגדרת מונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות עקב גירעון בהון החוזר, בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. דירקטוריון החברה בחן ומצא לנכון לצרף לדוחות החברה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

יצוין כי, ההון החוזר השלילי של החברה לתקופה ולתקופה 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 ולתקופה 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 בחציון הראשון לשנת 2024.

כפי שיפורט להלן בהרחבה, במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה בחנו חברי דירקטוריון החברה, בין היתר, את יתרונות 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'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הסכמי ההלוואות עם תאגידים בנקאיים ועם גופים מוסדיים. דירקטוריון החברה קבע כי, אין בגירעון בהון החוזר של החברה לתקופה ולתקופה 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 30 ביוני 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 (גיוס חוב על בסיס עודפי פרויקט יו-פארק, סגולה פתח תקווה, אשר הושלם ביום 9 באוגוסט 2023 וגיוס חוב על בסיס עודפי מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה), 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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 ושעבוד 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-177 מיליון ש"ח וכ-227 מיליון ש"ח, בהתאמה.
2. ביום 9 אוגוסט 2023, לאחר תקופות הדוח, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 98 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בשיעור ריבית של 8.89% (לא צמודה) בתמורה לסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מכלל העודפים מפרויקט יו-פארק, פתח תקווה. 75% מהעודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-143 מיליון ש"ח.
3. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי, נטו מפירעונות, במסגרת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-68 מיליון ש"ח (חלק החברה) כנגד פרויקט יו-פארק בפתח תקווה.
4. לחברה שלוש 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-150 מיליון ש"ח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-159 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. יצוין כי, תזרים מזומנים שלילי מאפיין פעילות יזמית של פרויקטים הנמצאים בתחילת הפיתוח והתכנון וכן בשלבים ראשוניים 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 שעבוד 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 לשחרור הון עצמי בפרויקטים באור יהודה, הכוללים בין היתר הגעה לשיעור ביצוע ושיעור מכירות כפי שנקבע בהסכמי הליווי.
- ג. נטילת הלוואה מתאגיד פיננסי למימון לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון כנגד שיעבוד נכס המקרקעין.
- ד. גיוס חוב כנגד שעבוד עודפים צפויים מפרויקט :
 - 1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה : ביום 9 אוגוסט 2023, לאחר תקופות הדוח, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 98 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בשיעור ריבית של 8.89% (לא צמודה) בתמורה לסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד של 75% מכלל העודפים מפרויקט יו-פארק, פתח תקווה. חלקה של החברה בעודפי הפרויקט הינו 50%.

שליש מתמורת ההנפקה נטו הועברה לשותפה בפרויקט, א.מ. יוקה בע"מ, כנגד שיעבוד חלקה בעודפים (25% מעודפי הפרויקט).

על פי תנאי שטר הנאמנות לחברה אפשרות להרחיב את אגרות חוב (סדרה ג'), בתנאי שהיחסים הפיננסיים נשמרים גם לאחר ההרחבה וכן בכפוף להתקיימות כל התנאים האמורים בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

(2) פרויקט הכלנית באור יהודה שלב ב': הפרויקט צפוי להתחיל במהלך הרבעון הרביעי 2023. החברה צופה שתנפיק אגרות חוב (סדרה ד') כנגד העודפים של פרויקט זה בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח. הריבית שנקחה בחשבון בתזרים החזוי הינה בהתאם לתשואה בפועל בה נסחרות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, המובטחות בשעבוד עודפים של שלב א' של הפרויקט, בהתאמה למח"מ יותר ארוך.

בנוסף יצוין כי החברה סבורה שלא תידרש ליעד מזומנים נוספים לטובת פירעון אגרות חוב (סדרה ד').

יחס העודפים להיקף גיוס אגרות החוב (סדרה ד') הינו בהתאם לניסיון החברה, ולעודף הצפוי בפרויקט כפי שנכלל בדוח פיקוח (דוח אפס).

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 שישה חודשים שיתיימו ביום 31 ביוני 2025	לשנה שיתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שישה חודשים שיתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
61,236	24,507	14,887	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*)
			מקורות סולו:
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
50,000	11,800	-	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
			תזרים מזומנים מפעילת מימון
-	154,639	96,406	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו
-	-	34,000	נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי
			תזרים מזומנים מפעילת השקעה
1,589	2,755	574	הכנסות מימון מאחרים
-	6,000	7,801	פירעון הלוואות מאחרים
-	-	2,904	השקעות בפיקדונות מוגבלים על ידי אחרים
51,589	175,194	141,685	סה"כ מקורות
			התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(3,000)	(6,000)	(3,900)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,000)	(14,000)	(7,000)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
-	(1,250)	(41,195)	רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	(16,050)	מקדמות על חשבון רכישת פרויקט

לתקופה של שישה חודשים שישתיימו ביום 31 ביוני 2025	לשנה שישתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שישה חודשים שישתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
-	(57,818)	(2,855)	השקעת הון עצמי בפרויקטים
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,500)	(5,000)	(12,635)	הלוואת לחברות מוחזקות
-	(5,667)	(38,135)	הלוואת לאחרים
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(50,000)	(10,000)	-	פירעון אגרות חוב
-	-	(1,262)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
(24,016)	(38,730)	(9,033)	ריבית ועמלות
			סה"כ התחייבויות צפויות
(86,516)	(138,465)	(132,065)	סה"כ תזרים נטו בתקופה
(34,927)	36,729	9,620	
			יתרת מזומנים לסוף תקופה
26,309	61,236	24,507	

(*) 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 הלוואות 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 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 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. מחקרים 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 בדבר נכס ברחוב התגנה בתל אביב אשר מתייחס לנתונים בדוח הכספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

¹⁰ נכון ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2023 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2022.

טל גרסון
משנה למנכ"ל,
ממלא מקום המנכ"ל

עודד דולינסקי
דירקטור

(**) ביום 28 באוגוסט 2023 הסמיך דירקטוריון החברה את ה"ה עודד דולינסקי דירקטור וטל גרסון משנה למנכ"ל וממלא מקומו, לחתום על דוח דירקטוריון החברה ועל הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, וזאת מאחר ומר יצחק ברוך המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה, לא נכח בישיבת הדירקטוריון.

תאריך אישור הדוח ביום 28 באוגוסט 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	
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)		
18,713	30,964	32,833	33,932	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
20,860	21,058	21,058	21,060	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
14,237	27,356	30,983	33,388	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹³	
-	12,590	25,585	43,729	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,977	1,977	1,977	1,977	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
55,787	93,945	112,436	134,086	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ¹⁴	
157,987	198,347	220,539	234,688	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(16,156)	(40,551)	(54,576)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
157,987	182,191	179,988	180,112	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
17,221	12,333	13,819	13,246	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
45,660	34,859	34,718	33,425	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁵	
292,638	295,528	285,403	268,535	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון צפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)	
355,519	342,720	333,940	315,206	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ¹⁶	
-	6.3%	12.8%	16.6%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁷ (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

¹⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-20 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82 מיליון ש"ח.

¹⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוננות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-13 מיליון ש"ח.

¹⁶ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2023 הינם כ-449 מיליון ש"ח.

¹⁷ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

1.2. שיווק הפרויקט 19,18

2021	2022	2023			מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
81	49	19	7	26	מס' יחידות דיור
7,692	5,449	2,240	862	3,102	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
18,649	21,026	21,611	21,689	21,632	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
81	130	149	156	156	מס' יחידות דיור
7,692	13,141	15,382	16,243	16,243	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
18,649	19,635	19,923	20,016	20,016	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
503,059	547,786	564,932	569,346	569,346	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
143,444	258,029	306,444	325,136	325,136	סה"כ הכנסות צפויות שנתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²⁰
31%	50%	57%	60%	60%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
181	132	113	106	106	מס' יחידות דיור
20,541	15,092	12,852	11,990	11,990	יחידות דיור (מ"ר)
268	268	268	268	268	שטחי מסחר (מ"ר)
55,059	62,025	62,919	64,708	64,708	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
15					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח
22,557					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח

¹⁸ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 262 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינני בינוי.

¹⁹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

²⁰ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

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	רבעון 2 (כל התקופה)	
9,627	26,605	28,339	31,827	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
669	922	922	3,802	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
12,026	25,012	29,880	32,380	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²¹
-	6,560	14,706	20,590	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,381	4,191	4,191	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה
24,703	63,290	78,038	92,790	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ²²
43,449	233,469	241,686	263,099	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(3,240)	(5,089)	(8,312)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
43,449	230,229	236,597	254,787	סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,162	36,245	34,762	31,551	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
32,891	34,299	34,669	32,262	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
83,655	66,929	65,122	63,810	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²³
388,162	400,138	396,077	392,044	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
1,207	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
536,077	537,611	530,630	519,667	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ²⁴
-	2.8%	4.3%	7%	שיעור השלמה הנדסי ²⁵ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2026	Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

²¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²² העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-52 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-119 מיליון ש"ח.

²³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.

²⁴ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2023 הינם כ-612 מיליון ש"ח.

²⁵ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

2.2. שיווק הפרויקט^{26,27}

2021	2022	2023			עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
129	87	17	10	27	מס' יחידות דיור
12,623	10,952	1,952	1,106	3,058	יחידות דיור (מ"ר)
16,685	20,803	22,778	21,792	22,421	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
129	216	233	243	243	מס' יחידות דיור
12,623	23,575	25,527	26,633	26,633	יחידות דיור (מ"ר)
16,685	18,449	18,781	18,906	18,906	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
676,303	772,079	779,765	783,100	783,100	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
210,606	438,430	482,896	506,999	506,999	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²⁸
35%	59%	63%	66%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
239	152	135	125	125	מס' יחידות דיור
27,690	16,738	14,786	13,680	13,680	יחידות דיור (מ"ר)
29,844	47,398	44,884	48,793	48,793	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
7					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
22,058					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח

²⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

²⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. לפרטים נוספים ראה ביאור א' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

²⁸ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

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 ²⁹	2023		פרויקט יו פארק סגולה פ"ת
	רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
169,140	179,429	179,430	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	44,374	44,376	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,894	10,907	16,150	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁰
7,268	13,324	20,147	עלויות מצטברות בגין בנייה
768	768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
185,070	248,802	260,871	סה"כ עלות מצטברת לתקופה³¹
197,614	255,466	273,634	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(14,226)	(35,830)	עלויות שנוקפו לרווח והפסד
197,614	241,240	237,804	סה"כ עלות מצטברת בספרים
9,784	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
44,982	81	79	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
42,722	48,620	43,901	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³²
324,070	311,757	306,174	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
421,558	360,458	350,154	סה"כ עלות שנתרה להשלמה³³
-	4.4%	8.8%	שיעור השלמה הנדסי ³⁴ (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2026	Q3/2026	Q4/2025	מועד השלמת בנייה צפוי

²⁹ ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.

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

³¹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

³² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינת בפרויקט הינו כ-18 מיליון ש"ח.

³³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2023 הינם כ-611 מיליון ש"ח.

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

2022	2023			פרויקט יו פארק סגולה פ"ת	
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
26,709	11,640	2,077	13,717	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,935	13,799	21,279	14,932	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
26,709	38,349	40,426	40,426	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים ³⁶ (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
12,935	13,197	13,612	13,612	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
789,658	810,094	794,490	794,490	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
343,036	506,100	550,290	550,290	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁷	
46%	66%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31,792	20,152	18,075	18,075	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים ³⁸ (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
107,392	87,999	84,544	84,544	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
		5,060			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר)
		8,243			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 30 ביוני 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

³⁶ שטח אקוויוולנטית לשיווק.

³⁷ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

³⁸ שטח אקוויוולנטית לשיווק.

4. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2021	2022	2023		מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)		
657	6,612	7,201	7,929	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4	245	245	245	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
748	2,426	3,238	3,512	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁹	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,129	1,461	1,615	1,785	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה	
2,538	10,744	12,299	13,471	סה"כ עלות מצטברת לתקופה⁴⁰	
8,128	18,620	20,194	21,692	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	27,563	26,975	26,246	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	23,590	23,590	23,590	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	63,644	60,870	60,596	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴²	
-	336,128	336,128	336,128	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	500	500	340	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	451,425	448,063	446,901	סה"כ עלות שנותרה להשלמה⁴³	
-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי ⁴⁴ (לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2026	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

³⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁴⁰ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

⁴¹ לפרויקט דוח אפס מחודש אפריל, 2022.

⁴² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-19 מיליון ש"ח.

⁴³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2023 הינם כ-460 מיליון ש"ח.

⁴⁴ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עליות הבניה בגין הקבלן המבצע.

4.2 שיווק הפרויקט⁴⁵

2023			מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
-	24	24	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	2,852	2,852	יחידות דיור (מ"ר)	
-	22,598	22,598	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	24	24	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	2,852	2,852	יחידות דיור (מ"ר)	
-	22,598	22,598	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
580,278	580,278	580,278	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	64,440	64,440	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴⁶	
0%	9%	9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
280	256	256	מס' יחידות דיור	
26,053	23,201	23,201	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
20,194	19,318	19,318	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
	13		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
	23,062		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח בש"ח	

⁴⁵ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.

⁴⁶ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

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	רבעון 2 (כל התקופה)		
4,492	15,618	16,413	17,801	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)	עלויות שהושקעו
344	12,598	12,598	12,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,653	5,183	5,419	6,154	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)	
2,948	18,926	35,399	47,506	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,988	3,260	4,409	4,460	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו*)(*)	
12,425	55,585	74,238	88,519	סה"כ עלות מצטברת	
12,425	55,585	74,238	88,519	סה"כ עלות מצטברת בספרים⁴⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה(****)
10,668	10,550	10,669	9,413	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)	
12,056	119	121	122	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)(****)	
17,057	18,099	17,255	16,660	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)	
159,416	159,561	144,576	132,998	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,172	10,513	9,516	9,652	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)	
207,369	198,842	182,137	168,845	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	14.38%	22.65%	27.95%	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 ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, השתכ"ח-1968), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

⁴⁷ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

5.2 שיווק הפרויקט

2021	2022	2023			רמות השרון שלב ג'	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
1	17	5	11	16	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
122	1,595	608	1,192	1,800	יחידות דיור (מ"ר)	
20,261	31,851	31,046	30,796	30,880	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1	18	23	34	34	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
122	1,717	2,325	3,517	3,517	יחידות דיור (מ"ר)	
20,261	31,027	31,032	30,952	30,952	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
292,215	432,791	433,061	433,953	433,953	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
2,472	51,571	73,794	110,208	110,208	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴⁸	
1%	12%	17%	25%	25%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
122	105	100	89	89	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
13,901	12,312	11,682	10,490	10,490	יחידות דיור (מ"ר)	
12,317	48,782	61,915	66,293	66,293	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
2					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
31,258					מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

⁴⁸ כולל הכנסות משדרוגים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על 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
11-29	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 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 47,552 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, וחלקה של החברה בהפסדיה הסתכם לסך של 3,668 אלפי ש"ח וכ-1,767 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 מבידורים, 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 שניודע 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

28 אוגוסט 2023

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		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	35,926	4,669			מזומנים ושווי מזומנים
11,063	11,690	10,307			מזומנים מיועדים
43,355	41,621	15,252			פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	66	1,227			הכנסות לקבל
36,052	5,999	23,695		ב'8	חייבים ויתרות חובה
-	7,580	-			תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
-	-	5,629			מקדמות על-חשבון מקרקעין
428,607	308,569	460,358		4	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
558,753	411,451	521,137			סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
123,200	139,566	150,596		5,6	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
30,700	30,600	30,700			נדליין להשקעה
735	-	3,578			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
*18,709	16,466	18,709			מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
*14,427	7,841	18,118		4	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
266	-	216			נכסי זכות שימוש
15,495	5,216	20,603		ד'1(6)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
1,355	-	431			מיסים נדחים
863	622	1,488			רכוש קבוע
205,750	200,311	244,439			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
764,503	611,762	765,576			סה"כ נכסים

* סווג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
				התחייבויות והון
				התחייבויות שוטפות
204,494	101,342	188,442		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
124,977	89,276	139,008		אגרות חוב
7,560	307	14,399		ספקים ונותני שירותים
42,648	31,061	39,057		זכאים ויתרות זכות
63,781	53,197	72,232		מקדמות מלקוחות
79,068	81,488	71,138		התחייבות לשרותי בנייה
441	3,100	9,042	6	החברה האם
133	-	101		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
523,102	359,771	533,419		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
9,000	24,241	9,000	6	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	6,789	-		החברה האם
139,334	141,276	126,254		אגרות חוב
-	12	-		התחייבות מיסים נדחים
138	-	123		התחייבויות בגין חכירה
148,472	172,318	135,377		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
671,574	532,089	668,796		סה"כ התחייבויות
				הון
3	3	3		הון מניות
4	4	4		פרמיה על מניות
696	187	1,610		קרן הון בגין הפרשי תרגום
3,933	3,685	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
85,635	62,055	90,819	6	שטרי הון
2,800	13,870	1,756		יתרת עודפים
93,071	79,804	96,941		סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(142)	(131)	(161)		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
92,929	79,673	96,780		סה"כ הון
764,503	611,762	765,576		סה"כ התחייבויות והון

איל קורן
סמנכ"ל כספים

עודד דולינסקי
דירקטור

טל גרסון
משנה למנכ"ל,
ממלא מקום המנכ"ל¹

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באוגוסט 2023

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

¹ ביום 28 באוגוסט 2023, הסמיך דירקטוריון החברה את מר טל גרסון המכהן כמשנה למנכ"ל וממלא מקומו, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה, חלף מר יצחק ברוך יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, וזאת מאחר ומר יצחק ברוך לא נכח בישיבת הדירקטוריון.

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני		ביאור
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
20,352	4,005	18,128	7,094	49,366	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
-	-	12,596	-	22,593	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
20,352	4,005	30,724	7,094	71,959	סה"כ הכנסות
(16,178)	(3,135)	(14,073)	(5,721)	(38,480)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה
-	-	(10,802)	-	(17,915)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(16,178)	(3,135)	(24,875)	(5,721)	(56,395)	סה"כ עלות המכירות
4,174	870	5,849	1,373	15,564	רווח גולמי
(2,555)	(747)	(433)	(1,083)	(969)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(2,425)	(415)	(824)	(801)	(1,765)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,255)	(1,335)	(1,324)	(2,643)	(2,707)	6 הוצאות הנהלה וכלליות
9,497	(223)	(410)	9,963	(798)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
(9,637)	(1,984)	(1,053)	(3,948)	(3,134)	5 חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217	-	-	217	19	הכנסות אחרות
(5,984)	(3,834)	1,805	3,078	6,210	רווח (הפסד) תפעולי
4,641	494	2,504	690	5,121	הכנסות מימון
(10,277)	(1,894)	(5,576)	(3,188)	(11,414)	הוצאות מימון
(5,636)	(1,400)	(3,072)	(2,498)	(6,293)	הוצאות מימון, נטו
(11,620)	(5,234)	(1,267)	580	(83)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(64)	679	(84)	(1,183)	(980)	מיסים על ההכנסה
(11,684)	(4,555)	(1,351)	(603)	(1,063)	הפסד לתקופה
(11,637)	(4,533)	(1,342)	(567)	(1,044)	סה"כ הפסד מיוחס ל:
(47)	(22)	(9)	(36)	(19)	בעלי מניות החברה
(11,684)	(4,555)	(1,351)	(603)	(1,063)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ליוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
(11,684)	(4,555)	(1,351)	(603)	(1,063)	הפסד לתקופה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
696	187	257	187	914	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(10,988)	(4,368)	(1,094)	(416)	(149)	סה"כ הפסד כולל לתקופה
(10,941)	(4,346)	(1,085)	(380)	(130)	סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(47)	(22)	(9)	(36)	(19)	בעלים של החברה
(10,988)	(4,368)	(1,094)	(416)	(149)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					סה"כ הפסד כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון עסקאות בגין קרן הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
3	4	3,933	696	85,635	2,800	93,071	(142)	92,929
-	-	-	914	-	-	914	-	914
-	-	(1,184)	-	5,184	-	4,000	-	4,000
-	-	-	-	-	(1,044)	(1,044)	(19)	(1,063)
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2,749</u>	<u>1,610</u>	<u>90,819</u>	<u>1,756</u>	<u>96,941</u>	<u>(161)</u>	<u>96,780</u>

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2023
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
הפסד לתקופה

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון עסקאות בגין קרן הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
3	4	2,749	-	48,355	14,437	65,548	(95)	65,453
-	-	-	187	-	-	187	-	187
-	-	-	-	13,700	-	13,700	-	13,700
-	-	936	-	-	-	936	-	936
-	-	-	-	-	(567)	(567)	(36)	(603)
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3,685</u>	<u>187</u>	<u>62,055</u>	<u>13,870</u>	<u>79,804</u>	<u>(131)</u>	<u>79,673</u>

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2022
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
עסקה עם חברה תחת אותה שליטה
הפסד לתקופה

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון עסקאות בגין קרן הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
3	4	2,749	1,353	90,819	3,098	98,026	(152)	97,874
-	-	-	257	-	-	257	-	257
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(1,342)	(1,342)	(9)	(1,351)
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2,749</u>	<u>1,610</u>	<u>90,819</u>	<u>1,756</u>	<u>96,941</u>	<u>(161)</u>	<u>96,780</u>

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 באפריל 2023
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
הפסד לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

סך הכל הון	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים		קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
			יתרת עודפים	שטרי הון					
			אלפי ש"ח						
72,105	(109)	72,214	18,403	51,055	-	2,749	4	3	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר):
									יתרה ליום 1 באפריל 2022
187	-	187	-	-	187	-	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
11,000	-	11,000	-	11,000	-	-	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
936	-	936	-	-	-	936	-	-	עסקה עם חברה תחת אותה שליטה
(4,555)	(22)	(4,533)	(4,533)	-	-	-	-	-	הפסד לתקופה
<u>79,673</u>	<u>(131)</u>	<u>79,804</u>	<u>13,870</u>	<u>62,055</u>	<u>187</u>	<u>3,685</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך הכל הון	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים		קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
			יתרת עודפים	שטרי הון					
			אלפי ש"ח						
65,453	(95)	65,548	14,437	48,355	-	2,749	4	3	שינויים במהלך שנת 2022 (מבוקר):
									יתרה ליום 1 בינואר 2022
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
<u>92,929</u>	<u>(142)</u>	<u>93,071</u>	<u>2,800</u>	<u>85,635</u>	<u>696</u>	<u>3,933</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	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 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
(11,684)	(4,555)	(1,351)	(603)	(1,063)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
19,032	13,109	(31,258)	(43,897)	(7,421)	הפסד לתקופה
7,348	8,554	(32,609)	(44,500)	(8,484)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(170,637)	(1,501)	(5,629)	(1,501)	(5,629)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין
(163,289)	7,053	(38,238)	(46,001)	(14,113)	רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
(40,171)	(10,526)	24,174	(38,754)	28,102	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(93,758)	(80,427)	(8,501)	(82,677)	(38,504)	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
(11,666)	(5,000)	-	(5,000)	-	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
38,147	3,147	-	6,147	8,500	הנפקת שטרי הון על-ידי חברה כלולה
(10,172)	-	(100)	-	(5,100)	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	5,273	-	5,958	הלוואות לשותף בפעילות משותפת
105	-	255	-	4,454	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(2,800)	-	-	-	-	ריבית שהתקבלה
(21,685)	(1,950)	(9,100)	(5,450)	(16,601)	השקעה בפיקדון בנאמנות
5,961	-	5,100	-	11,500	השקעות והלוואות לזמן ארוך
(12,023)	(126)	(119)	(11,892)	(169)	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(549)	(20)	(506)	(242)	(697)	רכישת נדל"ן להשקעה
(148,611)	(94,902)	16,476	(137,868)	(2,557)	רכישת רכוש קבוע
86,804	1,325	-	76,359	-	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה
(9,807)	(6,768)	-	(9,775)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
84,560	-	6,800	-	25,742	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	(41,805)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
166,208	133,038	-	133,038	-	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
2,705	-	-	-	-	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
2,000	-	-	11,766	-	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו
17,250	4,050	5,500	14,050	5,500	קבלת הלוואות מאחרים
(3,018)	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
13,666	-	-	-	3,600	קבלת הלוואות מהחברה האם
(55)	-	(28)	-	(55)	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
(6,541)	(470)	(2,158)	(2,820)	(12,075)	הנפקת שטרי הון לחברה האם
353,772	131,175	10,114	222,618	(19,093)	פירעון התחייבות בגין זכות שימוש
41,872	43,326	(11,648)	38,749	(35,763)	ריבית ועמלות ששולמו
8,867	4,290	26,624	8,867	50,739	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
50,739	47,616	14,976	47,616	14,976	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.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
9,637	1,984	1,053	3,948	3,134
(202)	-	-	(202)	-
169	27	83	52	150
5,636	1,400	3,072	2,498	6,293
64	(679)	84	1,183	980
(99)	14	901	(20)	901
(17,262)	3,459	982	723	11,807
-	(66)	(1,227)	(66)	(1,227)
63,229	23,115	(16,712)	52,645	8,451
(5,276)	(971)	(3,265)	(1,956)	(8,863)
11,993	(9,796)	(9,603)	(1,912)	1,406
-	(805)	-	(2,047)	-
(39,360)	(4,796)	(7,036)	(88,780)	(31,251)
(9,497)	223	410	(9,963)	798
19,032	13,109	(31,258)	(43,897)	(7,421)

נספח א'

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:**

חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
רווח מהסבת הסכם שכירות לחברה האם	
פחת והפחותות	
הוצאות מימון, נטו	
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	
גידול (קיטון) ביתרות זכות צדדים קשורים	
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	
גידול בלקוחות והכנסות לקבל	
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	
קיטון בהתחייבות לשירותי בניה	
גידול (קיטון) 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 מפעילות שוטפת	

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

23,614	11,000	-	13,700	400
8,000	8,000	-	8,000	-
8,512	-	-	8,512	-
1,151	1,177	-	1,177	-
-	-	2,592	-	2,592

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

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 30 ביוני 2023 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום בנייה והקמת פרויקטים של בנייה למגורים לוגיסטיקה ותעשייה קלה בישראל. נכון למועד הדוח הכספי במסגרת תחום הפעילות, מבצעת הקבוצה פרויקטים של בנייה בישראל, ופועלת בעיקר בייזום פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת היחידות 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 (להלן בסעיף זה: "הפרויקט")

א. קבלת היתר בניה בפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 8ג(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 1,101, 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-8.8%.

ביום 26 בינואר 2023 אישרה הוועדה המקומית להפקיד תוכנית בתנאים לניוד ולתוספת זכויות לפרויקט בסך של כ-7,900 מ"ר, ככל ותאושר. נכון למועד פרסום הדוח התוכנית טרם הופקדה.

ב. מכירות - נכון למועד הדוח הוכר בהכנסה בגין 129 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-510 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המשך)

ג. הסכם קבלן - בהמשך למתואר בביאור 8(ג)3(ו) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 1 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, נחתמה תוספת להסכם עם הקבלן הפאושלי בפרויקט, לפיה מועד השלמת הפרויקט יוקדם ב-8 חודשים ליום 20 בנובמבר 2025. בנוסף נקבע כי תקופת הגרייס למועד השלמת הפרויקט תקוצר משישה חודשים לשלושה חודשים, כאשר אבני הדרך והמועדים בהסכם להשלמת הפרויקט עודכנו בהתאם. בתמורה להקדמת המועדים כאמור תשולם לקבלן תוספת לשכר החוזה הפאושלי בסך 10 מיליון ש"ח.

ד. הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאג"ח סדרה ג' והלוואת האג"ח ליוקה
בהמשך למתואר בביאור 8(ז)3(ז) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 23 ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם עם א.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה"), השותפה המחזיקה בשיעור של 25% בפרויקט יו-פארק, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בנוגע לגיוס אג"ח סדרה ג' על ידי החברה ושיעבוד חלקה של יוקה בעודפי הפרויקט בהיקף של 25% לטובת מחזיקי אגרות החוב (ראה סעיף ה' להלן).
בהתאם להסכם החברה תנפיק אג"ח ג' כנגד שיעבוד 75% מהעודפים המיוחסים לחברה וליוקה בפרויקט. במקביל נתקבלה הסכמת השותף הנוסף בפרויקט לשיעבוד 75% מעודפי הפרויקט לטובת מחזיקי אג"ח ג' בכפוף לכך שלא תקום לו כל התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן.

עם השלמת ההנפקה תעמיד החברה שליש מההיקף כספי ההנפקה כהלוואה ליוקה (להלן: "הלוואת האג"ח ליוקה"), כפי חלקה בעודפים המשועבדים לבעלי אג"ח ג', והיתרה תיוותר בידי החברה.
הלוואת האג"ח ליוקה תועמד בתנאי גב אל גב לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות של אג"ח ג' ותחויב בריבית השנתית האפקטיבית ברוטו אשר תשולם ע"י החברה למחזיקי האג"ח בתוספת 1% לשנה, החל ממועד העברת כספי האג"ח לחשבון הנאמן ועד למועד פירעונם על-ידי החברה.

לצורך תשלום הריבית השוטפת למחזיקי האג"ח תעביר יוקה לחברה, לפני כל מועד תשלום ריבית, את הריבית שנצברה בגין הלוואת האג"ח של יוקה לאותו מועד. ככל והלוואת האג"ח ליוקה לא תפרע ע"י יוקה יישא החוב ריבית פיגורים כפי שנקבע בהסכם. במידה ושיעור הריבית שיחול על החזר אג"ח ג' ישתנה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, יחול שיעור ריבית עדכני על מלוא סכום הלוואת האג"ח ליוקה, למעט אם השינוי חל מנסיבות הקשורות לחברה, כפי שהוגדר בהסכם.

עוד נקבע כי במקרה שבו החברה תיכנס להליכי חדלות פירעון ו/או ימונה לה כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד וכד', החברה ויוקה, ביחסים בינם לבין עצמם, יצביעו יחד ביחס להחלטות בקשר עם הפרויקט. בכל מקרה של מחלוקת בין יוקה לחברה, תכריע ההחלטה של החברה ויוקה התחייבה להצביע באופן זהה לאופן ההצבעה של החברה. הנ"ל הוסכם גם על השותף הנוסף בעסקה המשותפת.

ה. מנגנון חלוקת עודפים והעמדת הון עצמי לפרויקט לאחר הנפקת אג"ח ג'
שיעור של 75% מהעודפים בפרויקט, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות של אג"ח ג', יועבר לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי האג"ח וישמש לפירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, מתוך זה שליש מ-75% מהעודפים כאמור יהווה חלק יחסי מההחזר המיוחס ליוקה כפירעון הלוואת האג"ח שהעמידה החברה ליוקה. יתרת 25% מהעודפים (בניכוי המימון העודף שהעמידה החברה לשותף הנוסף בפרויקט, כפי שהוגדר בהסכם) תועבר לשותף הנוסף בפרויקט, על פי המנגנון שנקבע.

בהקשר זה יצוין כי מחצית מסך המימון העודף שהעמידה החברה לשותפים בעסקה המשותפת, בתוספת ריבית שנצברה, תוחזר על ידי יוקה באמצעות כספי ההנפקה. לאחר מועד הדוח הוחזר לחברה סך של כ-3 מיליון ש"ח מתוך חלקה של יוקה בכספי ההנפקה.
כמו כן, ביום 21 בפברואר 2023 העמידה החברה ליוקה הלוואה נושאת ריבית בסך של 5 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם בין הצדדים, לאחר מועד הדוח, פרעה יוקה לחברה את ההלוואה, בתוספת הריבית שנצברה, מתוך תקבולי כספי הלוואת האג"ח ליוקה.

בהסכם נקבע כי ככל ולאחר השלמת ההנפקה והעמדת הלוואת האג"ח ליוקה יידרש הון עצמי נוסף לפרויקט, החברה ויוקה יעבירו את ההון העצמי ביחס 1/3 יוקה ו-2/3 החברה. השותף הנוסף לא יידרש בהעמדת הון עצמי נוסף.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המשך)

הנפקת אג"ח ג' ושיעבוד עודפי הפרויקט - ביום 9 באוגוסט, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה 98,000,000 ערך נקוב אג"ח (סדרה ג') בתמורה לסך של 98 מיליון ש"ח. כבטוחה לפירעון אגרות החוב שיעבדו החברה ויוקה לטובת מחזיקי אגרות החוב, שיעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי עודפים, אשר מהווים שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר הנפקת אג"ח ג' ראה ביאור 1ד' (13) להלן.

בהמשך למתואר בביאור 8ג' (ח') לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ביום 6 באוגוסט 2023 הוסכם עם המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט שחבות השותף הנוסף כלפי המוסד הפיננסי לא תהיה ביחד ולחוד עם החברה ויוקה אלא רק בגין התחייבויות השותף הנוסף בלבד, כפי חלקו בעסקה המשותפת (25%).

2) מתחם רסקו בתל אביב

פרויקט פינני בינוי - 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 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, מתוך 539 יחידות לשיווק, מתוך זה חלק החברה הינו 50%.

חתימה על הסכם קומבינציה עם אחד מבעלי הזכויות במתחם - ביום 19 ביולי 2023, התקשרו החברה והשותף בפרויקט (להלן: "היזמים") בהסכם קומבינציה עם בעל זכויות בפרויקט (להלן: "המוכר"), אשר מחזיק ב-19 יח"ד בפרויקט (אשר מהווים שיעור של כ-7.6% מכלל יח"ד הקיימות בפרויקט), באופן שבו היזמים יהיו זכאים ל-54% משווי דירות המגורים ו-100% משטחי המסחר וזאת ביחס לחלקו היחסי של המוכר במקרקעין.

לאחר חתימת ההסכם, שיעור בעלי הדירות בפרויקט אשר התקשרו עם החברה והשותף בהסכם הינו כ-77%.

הסכם הקומבינציה כפוף להתקיימות תנאים מתלים, בין היתר: חתימת כל יתר הבעלים במתחם על הסכם פינני בינוי בתוך המועד הנקוב בהסכם וכן כי לא מימשו את זכותם לבטל את הסכם הפינני בינוי, אישור תביעה במועד הנקוב בהסכם, הכרזת הפרויקט כמתחם לפי חוק מיסוי מקרקעין ותנאים נוספים כמקובל בעסקאות מסוג התחדשות עירונית.

ככל ולא התקיים איזה מהתנאים המתלים בתום המועדים הקבועים בהסכם ובכפוף להוראות ההסכם, יהיה כל צד רשאי להודיע על ביטולו של ההסכם. בנוסף, הצדדים הסכימו כי כל עוד הסכם הפינני בינוי לא בוטל כדן, לא יהיה רשאי המוכר לבטל את ההסכם עקב אי קיום איזה מהתנאים המתלים.

3) התקשרות בהסכם פינני בינוי 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-בינוי 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 בינוי 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 ל-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 תביעה 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

5) **התקשרות בהסכם פינני בהוד השרון**
ביום 3 באפריל 2023, 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.

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 לחברת הפרויקט הייעודית הלוואות, בסך כ-11 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-5 מיליון ש"ח על חשבון דמי ניהול לשותף כאמור.
לפרטים אודות השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו למועד הדוח, ראה ביאור 8ב' להלן.
כמו כן, נכון למועד חתימת הדוחות ניתנו לשותף שיקים לביטחון בסך כ-16 מיליון ש"ח להבטחת יתרת התשלומים המגיעים לו על-פי ההסכם כאמור לעיל.

7) **התקשרות בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה**
בהמשך למתואר בביאור 26א(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 24 במאי 2023, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף. עקב כך התקיימו התנאים המתלים להסכם הקומבינציה והפרויקט נכלל החל מהרבעון השני של שנת 2023 בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.

8) **התקשרות בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה והסכם לרכישת קרקע בחולון**
א. **עסקת הקומבינציה במגרש הראשון** - בהמשך למתואר בביאור 26א(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 30 באפריל 2023, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל-אביב את התוכנית והתוכנית פורסמה למתן תוקף. עקב כך התקיימו התנאים המתלים להסכם הקומבינציה והפרויקט נכלל החל מהרבעון השני של שנת 2023 בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.

הסכם הקומבינציה כולל מנגנון לפיו ככל שתתקבל החלטה בכתב של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) המאשרת את מכירתו של מגרש נוסף (להלן: "המגרש השני"), הצמוד למקרקעין נשוא עסקת הקומבינציה ("המגרש הראשון"), לחברה או למי מטעמה, אזי אחוזי הקומבינציה יותאמו באופן שלחברה יהיו 54% ולבעלים יהיו 46%. בהמשך למתואר בסעיף ב' להלן לאור זכייתה של החברה במכרז רמ"י לרכישת המגרש השני, הותאמו שיעורי הקומבינציה במגרש הראשון בהתאם.

ב. **זכיה במכרז רמ"י במגרש השני** - ביום 22 ביוני 2023 זכתה החברה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 505-0967133 (אשר חלה גם על המגרש הראשון), בשטח של כ-2,003 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר, אשר הינו צמוד למגרש הראשון.
בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש ותתחייב, בין היתר, להשלים את הבניה במגרש תוך 48 חודשים מהמועד הקובע שהינו מועד הזכיה במכרז.
התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת בסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "התמורה") וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח. כמו כן, במסגרת הזכייה במכרז מומשה ערבות בנקאית שהעמידה החברה לקיום ההצעה בסך כולל של 6,586 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) כתשלום ראשון על חשבון התמורה, כאשר יתרת התמורה בגין המקרקעין והוצאות הפיתוח בסך של כ-37 מיליון ש"ח, כולל הוצאות פיתוח (לא כולל מס ערך מוסף בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח) תשולם עד ליום 19 בספטמבר 2023.
בכוונת החברה לממן את התמורה באמצעות מקורותיה העצמאיים ו/או באמצעות נטילת מימון חיצוני.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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

בהמשך למתואר בביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקשר עם קבלת שומת היטל השבחה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח, נחתם הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, אשר קיבל תוקף ביום 10 ביולי 2023 ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז, לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכום הסופי"), מתוכו סך של כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט. יובהר כי, הסכום הסופי כולל את כלל החיובים בהיטל השבחה שנקבעו בכלל השומות המכריעות הקודמות בשני המתחמים, את חיוב מושא הערר, חיובים עתידיים הצפויים להשתלם בגין מימוש הזכויות בשני המתחמים, וכן כל סכום היטל השבחה ששולם על ידי יובלים נתניה.

יובלים נתניה כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בהתאם להסכם הסופי להיטל השבחה בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה.

ב. שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה - בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה.

בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דיור. נכון למועד הדוחות הכספיים הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-7%. ביום 19 ביולי 2023, לאחר מועד הדוח, שילמה יובלים נתניה אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בסך כולל של כ-44.5 מיליון ש"ח. ביום 2 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט.

יובלים נתניה טרם הכירה בהכנסה ממכירת דירות בדוחות הכספיים, זאת מאחר שנכון למועד הדוחות טרם נתקבלו היתרי בניה לשלב א' בפרויקט. כאמור, היתרי הבניה נתקבלו לאחר מועד הדוח.

ג. ערבויות - למועד הדוח העמידה יובלים נתניה ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-218.6 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה יובלים נתניה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-53.6 מיליון ש"ח.

ד. שלב ב' בפרויקט עיר ימים הצעירה - בשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. למועד דוח זה, התקשרה יובלים נתניה בהסכמי פינוי עם 92% מבעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט והוגשו בקשות להיתרי בניה במתחם, הבקשות טרם נקלטו.

ה. מכתב תמיכה ליובלים נתניה

ביום 28 באוגוסט 2023, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה להעמיד ליובלים נתניה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של יובלים נתניה בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים מתאריך המכתב.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

10) עסקה משותפת - רמות 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 (להלן: "רמות ניצנים") למוכר את יתרת התמורה בסך כ-29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ביום 12 ביוני 2023. יתרת התמורה, כולל ריבית, בסך של כ-29.2 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, שולמה למוכר ביום 11 ביוני 2023 כנגד קבלת החזקה במקרקעין. לעניין הלוואה שנתקבלה מתאגיד בנקאי למימון השלמת הרכישה ראה סעיף ב' להלן.

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

כמו כן, ביום 2 לפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר ניצנים בע"מ החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז 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.

ב. **הסכם מסגרת אשראי להשלמת רכישת המקרקעין בחיפה** - ביום 8 ביוני 2023 התקשרה רמות בעיר ניצנים בע"מ עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") בהסכם מסגרת אשראי (להלן: "ההסכם") אשר עיקרו הינם כדלקמן:

- 1) **מסגרת האשראי** - על פי ההסכם, תועמד לרמות ניצנים מסגרת אשראי בסך של עד 30 מיליון ש"ח למימון תשלום יתרת התמורה בגין הנכס, אשר תיפרע עד ליום 10 ביוני 2025. כמו כן, תועמד לרמות ניצנים מסגרת אשראי בסך של עד 5 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ בגין רכישת הנכס, אשר תיפרע לכל המאוחר בתום תקופה של שלושה חודשים ממועד ניצולה.
- 2) **שיעור הריבית** - הלוואות שתועמדנה מתוך מסגרות האשראי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח 1.3% אשר תשולם מידי רבעון.
- 3) **הקשר זה יצוין, כי על פי תנאי ההסכם לשיעור הריבית שנושאות הלוואות תתווסף ריבית בשיעור של עד 2% בקרות התקיימותם של אירועים או נסיבות שפורטו בהסכם.**
אמות מידה פיננסיות - רמות ניצנים התחייבה לעמידה ביחס בטוחה לחוב (LTV) אשר לא יעלה על 60%, על פי הערכת שווי לצרכי בטוחה לפי תקן 19 שתערוך רמות ניצנים אחת לשנתיים או לפי דרישת המלווה. יצוין, כי נכון למועד זה, יחס הבטוחה לחוב עומד על כ-50% בהתאם להערכת השווי לצרכי בטוחה שנמסרה לבנק. במידה והיחס כאמור יפחת משיעור של 60%, יופקד הון עצמי נוסף כך שהיחס יעמוד על 60% לכל היותר.
- 4) **כך התחייבה רמות ניצנים לא לפרוע לבעלי המניות כל סכום, ובכלל זה הלוואות בעלים ו/או כל ריבית בגינם, ולא לבצע חלוקה עד לפירעון האשראי. עוד נקבע כי הלוואות הבעלים לרמות ניצנים תהיינה נחותות להלוואות מהתאגיד הבנקאי. נכון למועד הדוח רמות בעיר עומדת באמות המידה.**
בטוחות - להבטחת פירעון הלוואות שתועמדנה מתוך מסגרות האשראי, העמידה רמות ניצנים את הבטוחות לרבות משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בנכס; שעבוד כל זכויות הלווה הקיימות ו/או שתהיינה לה בנכס וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו ללווה מהמוכרת ו/או מהעירייה ו/או מרשום המיסים.
- 5) **העמדת ערבויות** - העמדת ערבויות ביחד ולחוד וללא הגבלה בסכום על ידי רמות בעיר, בעלי המניות ברמות ניצנים וכן על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה בעל השליטה בחברה, החברה האם, החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון.
- 6) **עילות העמדה לפירעון מיידי** - בהסכם עילות מקובלות לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, לרבות אי עמידה ביחס החוב לבטוחה, שינוי שליטה, וכן הפרת התחייבויות רמות ניצנים בקשר עם העדר ביצוע חלוקה, החזר הלוואות בעלים ותשלומים לבעלי המניות.

בהקשר זה יצוין, כי התקיימות עילות העמדה לפירעון מיידי כפי שנקבעו בהסכם ביחס למי מבין הערבים, תקים עילה להעמדה לפירעון מיידי של הלוואות שהועמדו לרמות ניצנים מכח ההסכם.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

ג. **תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין באשקלון**
 בהמשך למתואר בביאור 10/ג' (8) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, מאחר שהשלמת הרישום של זכויות בעלות המוכר במקרקעין לא בוצעה עד המועד הנקוב בהסכם, ביום 4 לאפריל 2023, 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.

ד. **רמות השרון שלב ג'**

הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" בן 31 קומות בסה"כ (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקעי), אשר יכול 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הדירות שפוננו בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר. נכון למועד הדוח, נמכרו 34 דירות בפרויקט בתמורה כוללת של 108,858 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-28%.

ה. **שומת היטל השבחה בשלב ג' של פרויקט רמות השרון - בהמשך לאמור בביאור 26** לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר שומת היטל השבחה בפרויקט רמות השרון שלב ג', ביום 12 ביולי התקיים דיון בוועדת הערר. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטת הוועדה.

ו. **מתחם מופת רעננה**

מגרש בשטח של 5.6 דונם בעיר רעננה אשר בכוונת רמות בעיר מופת בע"מ להקים עליו פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים, בהתאם לתב"ע תקפה החלה על הנכס, לפרטים נוספים ראה ביאור 10/ג' (7) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביום 24 ביולי 2023, לאחר מועד הדוח, התקבלה בידי רמות בעיר מופת בע"מ החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה ("הוועדה"), לאשר את הבקשה להיתר בניה לפרויקט מופת, זאת בכפוף להשלמת תנאים שפורטו בהחלטתה, שהינם תנאים המקובלים בנסיבות העניין בעת אישור היתר בניה. על פי החלטת הוועדה, רשאית רמות בעיר מופת בע"מ להרוס את המבנים הקיימים על גבי הקרקע ולהקים פרויקט אשר ישלב מגורים ומסחר, אשר יכלול, בין היתר, קומת מסחר ו-179 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף וקומת גלריה תת קרקעית. בימים אלו רמות בעיר מופת בע"מ מקדמת את השלמת גיליון דרישות העירייה לקבלת היתר כאמור.

ז. **הסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט פינוי בינוי בקריית ביאליק** - ביום 16 באפריל 2023 התקשרה חברה בת של רמות בעיר, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי רמות בעיר, עם צד שלישי שאינו קשור לרמות בעיר (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) כן נקבע כי הצדדים יעמידו בחלקים שווים את הלוואות הבעלים למימון המיזם המשותף.
- (4) נקבע כי ערבויות יינתנו כל-אחד כפי חלקו ולא ביחד ולחוד.
- (5) הצדדים הגדירו תחומים בהם כל צד יעניק שירותים לעסקה המשותפת, אם כי מרבית הפעולות הקשורות לפרויקט יבוצעו על ידי הצדדים במשותף.
- (6) כמו כן, הוסדרה בהסכם מערכת היחסים בין הצדדים במהלך העסקה המשותפת, לרבות מנגנוני מימון, מנגנוני דילול זכויות וזכות סירוב ראשונה. יובהר, כי בכל מקרה, העברת זכויותיו/או חובותיו של מי מהצדדים בפרויקט ובהסכם, כפופה להסכמת הצד האחר.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

ביום 28 במאי 2023, 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, 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-80% 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", "הסכם 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 האם 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.

נכון למועד הדוח הועמד למעניק האופציה ע"י החברה האם אשראי בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח כחלק ממסגרת האשראי וכן הנהו הוצאות בסכום של כ-0.8 מיליון 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 התב"ע החלה על מקרקעי הפרויקט ועד ל-200 ימים לאחר אישור התב"ע כאמור. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התב"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 כהלוואת בעלים של החברה האם. במקרה שלא תמומש האופציה, ישיב מקנה האופציה את ההלוואה בתום תקופת ההלוואה או מתוך רווחי הפרויקט, הכל בהתאם להוראות ההסכם מסגרת האשראי.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

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 התב"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 התב"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 הלוואות שהועמדו למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT והסכם בעלי המניות.

בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 נכללה יתרת חייבים לזמן ארוך יתרה בסך 1,787 אלפי ש"ח בגין הלוואה למעניק האופציה בהתאם להסכם מסגרת האשראי כמתואר לעיל וכן יתרה בסך 805 אלפי ש"ח בהתאם להסכם מסגרת אשראי נוספת לתקופת הביניים עד למימוש האופציה, וזאת כנגד הלוואה מהחברה האם בסך של 2,592 אלפי ש"ח. החברה התחייבה להחזיר לחברה האם את הלוואה שהעמידה עד לחודש ינואר 2024 בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של החברה.

למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה.

13) הנפקת אגרות חוב סידרה ג' לאחר מועד הדוח

ביום 9 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סידרה ג') בסך של 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב (להלן: אג"ח ג') בתמורה (ברוטו) לסך של 98,000 אלפי ש"ח. התמורה בסך של 96.5 מיליון ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה, נתקבלה בחברה ביום 11 באוגוסט 2023. שליש מתמורת ההנפקה נטו בסך של כ-32 מיליון ש"ח הועבר ליוקה כהלוואת האג"ח בהתאם לחלק יוקה (25% מ-75% מעודפי הפרויקט ששועבדו לטובת מחזיקי האג"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ה') לעיל).

קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ג') עומדת לפירעון בשני תשלומים לא שווים, כדלהלן:
ביום 5 בינואר 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');
ביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

שיעור הריבית החצי-שנתית שתישאנה אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 4.445% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 3.629%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 5 בינואר 2024. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וב-5 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).
שיעור הריבית שתישאנה אג"ח ג' יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בביאור 7ג' להלן.

לפרטים נוספים בדבר שיעבודים ואמות מידה פיננסיות בנוגע להנפקת אג"ח ג' ראה ביאור 7 להלן.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

13 הנפקת אגרות חוב סידרה ג' לאחר מועד הדוח (המשך)

כמו כן, על פי תנאי שטר הנאמנות החברה התחייבה כי אמצעייה הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לריבית השנתית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום אותו רבעון (להלן: "סך הנזילות המינימאלי"). מתוך סך הנזילות המינימאלי סכום השווה לסך הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בתקופה של שישה (6) חודשים יופקד בנאמנות אצל הנאמן. הפיקדון כאמור הופקד אצל הנאמן מתוך תמורת כספי ההנפקה.

בשטר הנאמנות של אג"ח ג' נקבעו עילות לפירעון מידי של אגרות החוב או למימוש הבטוחות שניתנו, הכוללים בין היתר:

אם החברה הגישה בקשה לצו הקפאת הליכים או להסדר נושים או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים, אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, במקרה של העברת השליטה בחברה, במקרה בו הלוואה מהותית בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות, כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות, של החברה או של חברה מאוחדת, הועמדה לפירעון מידי, אם עיקר פעילות החברה, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, איננו בתחום הנדל"ן בישראל, במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות (ראה ביאור 7 להלן) ועילות נוספות.

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 (להלן: "הדוחות השנתיים המאוחדים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 28 באוגוסט 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.

א. 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 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.	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 השוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.	ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
2022	2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
** 297,686	207,745	299,689	299,689
** 48,136	41,821	72,160	72,160
84,662	59,350	99,932	99,932
19,062	7,192	65,363	65,363
9,643	6,014	13,835	13,835
-	-	(793)	(793)
(16,156)	(5,712)	(71,710)	(71,710)
443,033	316,410	478,476	478,476
404,581	293,015	426,976	426,976

קרקע
אגרות, מיסים והיטלים
עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות *
עלויות בניה
עלויות אשראי שהונו
בניכוי הפרשה לירידת ערך
בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
סה"כ יתרה בנכסים השוטפים שאינם שוטפים

הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

* לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6א.
** סווג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
2022	2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
182,191	172,540	180,112	180,112
18,620	10,943	21,692	21,692
1,720	1,554	1,850	1,850
911	633	950	950
880	815	1,396	1,396
1,216	1,127	1,787	1,787
679	482	735	735
98,807	-	118,901	118,901
123,583	120,475	127,963	127,963
-	-	3,590	3,590
-	-	1,382	1,382
428,607	308,569	460,358	460,358

ברכוש השוטף:

פרויקטים מסוג פיננסי ביוני / תמ"א 38/2:
בהקמה: אור יהודה שלב א'
בתכנון:
אור יהודה שלב ב'
דרך השלום 77-79 תל אביב
דרך השלום 81,83 תל אביב
אנדרסן תל אביב
המשנה תל אביב
הכנסת הגדולה תל אביב
פרויקטים נוספים:
בהקמה: יו-פארק, פתח תקווה
בתכנון:
שכונת הפארק חדרה
עסקת קומבינציה בכפר יונה
עסקת קומבינציה בחולון
סה"כ ברכוש השוטף

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

ברכוש שאינו שוטף:

ליים 31 בדצמבר	ליים 30 ביוני		
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38/2:</u>
3,982	3,745	4,304	הבילויים רמת גן
2,623	2,304	2,753	מתחם הרצל/ז'בוטיסקי אשדוד
964	-	1,782	הדרים, הוד השרון
947	863	973	צה"ל 4 פתח תקווה
588	562	606	צה"ל 2-8-10 פתח תקווה
-	-	709	מתחם יכין, רמת גן
478	-	476	האירוס, תל אביב
405	358	416	עולי הגרדום ירושלים
-	-	591	שיק 6-2, תל אביב
-	-	407	ההסתדרות דגניה, אור יהודה
93	9	754	אחרים
			<u>פרויקטים נוספים:</u>
* 4,347	-	4,347	הרצליה המסלול
14,427	7,841	18,118	סה"כ ברכוש שאינו שוטף

* סווג מחדש

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 היזום 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
	ליים 31 בדצמבר	ליים 30 ביוני			
	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 30 ביוני		
2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
362,694	353,175	355,657		נכסים שוטפים (*)
266,053	263,442	312,198		נכסים שאינם שוטפים
(416,779)	(522,149)	(537,798)		התחייבויות שוטפות (*)
(111,400)	-	(30,000)		התחייבויות שאינן שוטפות (*)
100,568	94,468	100,057		סה"כ הון
101,598	95,153	101,503		הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
50,799	47,577	50,752		חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
55	(25)	52		התאמות אחרות
50,854	47,552	50,804		יתרת חשבון השקעה בהון העסקה המשותפת
7,650	9,309	7,494		(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
446,493	435,905	497,433		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 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2022	2022	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
19,361	1,499	16,598		5,626	30,456	הכנסות
(16,018)	(3,749)	(513)		(7,812)	(2,543)	רווח (הפסד) כולל לתקופה (*)
(15,083)	(3,533)	(130)		(7,335)	(1,924)	רווח נקי (הפסד) שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%		50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(7,542)	(1,767)	(65)		(3,668)	(962)	סה"כ חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת
(12,211)	(3,027)	(3,283)		(5,098)	(7,218)	(*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות:
1,337	1,523	(1,079)		1,876	(1,387)	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 - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
266,824	116,599	306,809		נכסים שוטפים
16,174	15,100	19,180		נכסים שאינם שוטפים
(205,175)	(38,103)	(222,737)		התחייבויות שוטפות
(7,344)	(2,296)	(7,344)		התחייבויות שאינן שוטפות
(74,665)	(92,487)	(104,284)		הלוואות מבעלי מניות
(4,186)	(1,187)	(8,376)		סה"כ הון
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(2,093)	(593)	(4,188)		חלק החברה
(2,192)	(376)	(4,363)		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 בעברה.

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	
3,429	-	3,348	-	5,182	הכנסות משירותי בניה לבעלי קרקע
(3,202)	(145)	(1,894)	(203)	(4,190)	הפסד לתקופה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(1,601)	(73)	(947)	(102)	(2,095)	חלק החברה
(2,095)	(217)	(988)	(280)	(2,172)	סה"כ חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת(*)

(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומש.

ג. פרטים נוספים

- (1) יתרת הלוואות בעלים מהחברה ליובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ ליום 30 ביוני 2023 הינה 104,155 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 74,538 אלפי ש"ח).
- (2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 10.
- (3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 9.

ד. צירוף דוחות כספיים

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

יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ
רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2023-01-078046

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 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(223)	(6)	(6)	(9)	(8)
3,634	530	1,630	641	3,237
2,716	679	789	1,358	1,468
3,600	900	900	1,800	1,800
5,000	-	-	-	-
600	150	150	300	300
6,083	1,132	6,479	2,265	10,221

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 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 מכתב 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 2022 עד וכולל רבעון 3 לשנת 2023. נכון למועד הדוחות הכספיים סך של 900 אלפי ש"ח בגין רבעון 2023 נצבר לזכות החברה האם. נכון למועד פרסום הדוח היתרה כאמור טרם שולמה.

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 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 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 יחיד (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-3.8 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח ששולם על ידי הרוכש והרוכש הנוסף, בהתאמה.

לאחר מועד הדוח, עם קבלת היתר הבנייה לשלב א' בפרויקט, התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר המתוארים בסעיפים א' ו-ב' ובהתאם הסכמי המכר נכנסו לתוקף. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלו סכומים נוספים מהרוכש על חשבון התמורה, כמו כן שולם סך נוסף של כ-2.4 מיליון ש"ח על ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה.

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 יחיד בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ו-129 יחיד בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הרוכש והרוכש הנוסף שילמו מקדמות עבור הדירות שרכשו בפרויקט 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 30 ביוני 2023 קיימת יתרה לתשלום של הרוכש הנוסף בסך של כ-8,913 אלפי ש"ח בגין תשלום של 25% ממחיר הדירות (נומינלי) שנרכשו על-ידו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה. בנוסף קיימת יתרה לתשלום של הרוכש בסך של כ-13,225 אלפי ש"ח בגין תשלום של 15% ממחיר הדירות (נומינלי) 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.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

7. מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם ביבנה
ראה ביאור 12(12) לעיל.
8. העמדת ערבות לחברה נכדה של רמות בעיר בתקופת הדוח - ביום 8 ביוני 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבויות של החברה, של א.ב. יובלים נכסים והשקעות בע"מ (החברה האם) ומר איציק ברוך (בעל השליטה בחברה) להבטחת פירעון הלוואה בסך כ- 30 מיליון ש"ח למימון רכישת מקרקעין בחיפה שנטלה רמות בעיר ניצנים, אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 45% בשירשור סופי. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(10) לעיל.
9. אישור ערבות בעל השליטה למימון רכישת קרקע בחולון - בהמשך לאמור בביאור 8(8)ב'), ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ו/או מר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי בנק מלווה במסגרת הסכם ליווי אשר ייחתם לצורך ליווי הפרויקט, ככל שייחתם כאמור.
10. אישור ערבות בעל שליטה לעסקת קומבינציה בגן יבנה - ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה האם (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך, באמצעותה מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה), תהיה ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה כאמור בהסכם קומבינציה שבכוונת החברה להתקשר בו עם בעלי זכויות במקרקעין בגן יבנה, בכפוף לכך שייחתם הסכם הקומבינציה כאמור.

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

	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת הנכסים הלא שוטפים			
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (1)	74,538	92,390	104,155
במסגרת ההתחייבויות השוטפות			
הלוואות מהחברה האם (2)	441	3,100	9,042
מקדמות מלקוחות מצד קשור (4)	17,710	21,528	7,489
במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות			
הלוואות מהחברה האם (2)	-	6,789	-
במסגרת ההון			
שטרי הון (3)	85,635	62,055	90,819

- 1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- 2) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- 3) ראה ביאור 6א(2) לעיל.
- 4) ראה ביאור 6א(5) לעיל.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. הליכים משפטיים

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

ב. שומות היטל השבחה - להתפתחויות בתקופת הדוח ראה ביאורים 9(9) ו-10(10) לעיל.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות

(1) 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.

(2) להלן יובאו פרטים בדבר אמות מידה פיננסיות על-פי שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ג', אשר הונפקו בחודש אוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח:

עילות לפירעון מיידי:

- (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים פחת למשך שני רבעונים רצופים מהסך של 65 מיליון ש"ח. הון עצמי לעניין זה הינו בניטרול זכויות שאינן מקנות שליטה.
 - (2) אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של 120% למשך תקופה של 45 ימי עסקים לאחר מועד פירסום הדוח הכספי.
 - (3) אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה, לאחר התאמות כפי שיפורטו להלן, יפחת משיעור של 13% למשך שני רבעונים רצופים.
- סך המאזן המאוחד לאחר התאמות: המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מוגבלים.

עילות להעלאת ריבית על פי המנגנון שנקבע בשטר הנאמנות:

- יחס הבטוחה לחוב של החברה, כמתואר לעיל, יפחת משיעור של 125%.
- ההון העצמי של החברה, כמתואר לעיל, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, יפחת מ-70 מיליון ש"ח.
- יחס ההון עצמי למאזן, כמתואר לעיל, יפחת מ-15%.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ד. שעבודים

כמתואר בביאור 13(ד1) להלן, ביום 9 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אג"ח סדרה ג'. להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות:

(1) החברה ושותפתה בפרויקט יו פארק (להלן - יוקה) התחייבו להעביר את מלוא העודפים (100%) המהווים שיעור של 75% מכלל העודפים של פרויקט יו-פארק, כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה ובכפוף להוראות הסכם הליווי, וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון זה.

(2) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי עודפים בפרויקט יו פארק, ככל שישוחררו להן, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט מכוח הסכם הליווי (להלן: "המחאת הזכות על דרך השעבוד").

יודגש כי, המחאת הזכות על דרך השעבוד תחול על שיעור של שבעים וחמישה (75%) מכלל העודפים של החברה ויוקה בפרויקט, היינו בקשר עם חלקה של החברה בפרויקט וחלקה של יוקה בפרויקט, אך לא ביחס לחלקו של השותף הנוסף בפרויקט.

(3) התחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי).

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 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 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	96,220	100,391	96,400	100,860	אגרות חוב סדרה א'
168,164	170,804	134,000	132,328	155,380	170,728	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

מכשיר פיננסי	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן
הלוואות לצד ג'	השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.	ניתנים לצפייה	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.
		8%-6.56%	שיעור היוון

1. תהליכי ההערכה 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 לזמן ארוך לאחרים		הלוואה לשותף בפעילות משותפת (*)		הלוואות בגין מימון עודף לשותפים בפעילות משותפת במסגרת חייבים ויתרות חובה(*)		
2022	2023	2023	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
-	15,495	-	-	1,220	11,611	יתרה ליום 1 בינואר
15,758	5,100	5,000	-	10,172	(5,858)	מתן (פירעון) הלוואות, נטו
-	-	-	-	-	168	אחר
370	494	141	-	219	425	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
(633)	(486)	-	-	-	-	הכנסות ריבית
15,495	20,603	5,141	-	11,611	6,346	התאמת שווי הוגן
						יתרת סגירה

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 1ד(1)(ה').

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2023

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד על תמצית מידע כספי ביניים נפרד
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל 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 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 338 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 47,552 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2022, וחלקה של החברה בהפסדיה הסתכם לסך של 3,668 אלפי ש"ח וכ-1,767 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 מבידורים, 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 מוזהים 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 338 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 באוגוסט 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור	
	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
39,630	35,748	4,580		מזומנים ושווי מזומנים
11,063	11,690	10,307		מזומנים מיועדים
43,355	41,621	15,252		פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	66	1,227		הכנסות לקבל
35,879	5,717	23,327		חייבים ויתרות חובה
-	7,580	-		תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
-	-	5,629		מקדמות על-חשבון מקרקעין
425,096	305,567	456,162	3	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
555,023	407,989	516,484		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים:				
44,337	38,087	41,378		יתרה בגין חברות מוחזקות
88,368	107,217	115,600	4	הלוואות לחברות מוחזקות
30,700	30,600	30,700		נדליין להשקעה
735	-	3,578		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
*18,709	16,466	18,709		מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
*7,822	1,792	10,353	3	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
15,495	5,216	20,603		השקעות והלוואות לזמן ארוך
266	-	216		נכסי זכות שימוש
1,355	-	431		מיסים נדחים
853	616	1,480		רכוש קבוע
208,640	199,994	243,048		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
763,663	607,983	759,532		סה"כ נכסים

* סווג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		ביאור
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
204,490	101,342	188,442	אשראי מתאגידים בנקאיים
124,977	89,276	139,008	אגרות חוב
-	-	951	הלוואות מחברות מוחזקות
7,503	253	14,241	ספקים ונותני שירותים אחרים
41,862	30,102	37,559	זכאים ויתרות זכות
63,781	53,197	72,232	מקדמות מלקוחות
79,068	81,488	71,138	התחייבות לשירותי בנייה
306	204	3,542	החברה האם
133	-	101	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
522,120	355,862	527,214	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
9,000	24,241	9,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
139,334	141,275	126,254	אגרות חוב
-	6,789	-	החברה האם
-	12	-	התחייבות מיסים נדחים
138	-	123	התחייבות בגין חכירה
148,472	172,317	135,377	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
670,592	528,179	662,591	סה"כ התחייבויות
הון:			
3	3	3	הון מניות
4	4	4	פרמיה על מניות
696	187	1,610	קרן הון בגין הפרשי תרגום
3,933	3,685	2,749	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
85,635	62,055	90,819	שטרי הון
2,800	13,870	1,756	יתרת עודפים
93,071	79,804	96,941	סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
763,663	607,983	759,532	סה"כ התחייבויות והון

איל קורן
סמנכ"ל כספים

עודד דולינסקי
דירקטור

טל גרסון
משנה למנכ"ל,
ממלא מקום המנכ"ל¹

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באוגוסט 2023.

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

יצחק ברוך לא נכח בישיבת הדירקטוריון.

הכספיים של החברה, חלף מר יצחק ברוך יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, וזאת מאחר ומר

¹ ביום 28 באוגוסט 2023, הסמיך דירקטוריון החברה את מר טל גרסון המכהן כמשנה למנכ"ל וממלא מקומו, לחתום על הדוחות

תמצית נתוני רווח והפסד רווח כולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
20,352	4,005	18,128	7,094	49,366	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
-	-	12,596	-	22,593	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
20,352	4,005	30,724	7,094	71,959	סה"כ הכנסות
(16,156)	(3,132)	(14,025)	(5,700)	(38,420)	עלות הדירות שנמכרו
-	-	(10,802)	-	(17,915)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(16,156)	(3,132)	(24,827)	(5,700)	(56,335)	סה"כ עלות המכירות
4,196	873	5,897	1,394	15,624	רווח גולמי
(1,934)	(367)	(172)	(599)	(470)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(2,425)	(415)	(815)	(801)	(1,756)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,172)	(1,312)	(1,292)	(2,605)	(2,637)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,497	(223)	(410)	9,963	(798)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
(10,498)	(2,371)	(1,442)	(4,520)	(3,873)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
217	-	-	217	19	הכנסות אחרות
(6,119)	(3,815)	1,766	3,049	6,109	רווח (הפסד) תפעולי
5,122	586	2,672	893	5,448	הכנסות מימון
(10,576)	(1,983)	(5,696)	(3,326)	(11,621)	הוצאות מימון
(5,454)	(1,397)	(3,024)	(2,433)	(6,173)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(11,573)	(5,212)	(1,258)	616	(64)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	679	(84)	(1,183)	(980)	מסים על ההכנסה
(11,637)	(4,533)	(1,342)	(567)	(1,044)	סה"כ הפסד לתקופה
696	187	257	187	914	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(10,941)	(4,346)	(1,085)	(380)	(130)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
					סה"כ הפסד כולל לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
(11,637)	(4,533)	(1,342)	(567)	(1,044)
21,563	13,928	(30,544)	(42,476)	(5,787)
9,926	9,395	(31,886)	(43,043)	(6,831)
(170,637)	(1,501)	(5,629)	(1,501)	(5,629)
(160,711)	7,894	(37,515)	(44,544)	(12,460)
84,560	-	6,800	-	25,742
-	-	-	-	(41,801)
86,800	4,332	-	76,359	-
2,000	-	-	11,766	-
(9,807)	(9,775)	-	(9,775)	-
(6,536)	(469)	(2,157)	(2,817)	(12,072)
166,208	133,038	-	133,038	-
2,705	-	-	-	-
13,666	-	-	-	3,600
-	-	-	1,000	-
4,000	-	-	-	-
(55)	-	(28)	-	(55)
343,541	127,126	4,615	209,571	(24,586)
105	-	255	-	4,454
(40,171)	(10,526)	24,174	(38,754)	28,102
(2,800)	-	-	-	-
(11,719)	-	-	-	-
(98,847)	(86,127)	(9,033)	(89,009)	(40,296)
51,147	7,147	5,543	19,147	14,089
(10,172)	-	(100)	-	(5,100)
-	-	5,273	-	5,958
(21,685)	(1,950)	(9,100)	(5,450)	(16,601)
5,961	-	5,100	-	11,500
(12,023)	(126)	(119)	(11,892)	(169)
(544)	(20)	(506)	(242)	(697)
(140,748)	(91,602)	21,487	(126,200)	1,240
42,082	43,418	(11,413)	38,827	(35,806)
8,611	4,020	26,300	8,611	50,693
50,693	47,438	14,887	47,438	14,887

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין

רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

קבלת אשראי ממוסד פיננסי

פירעון אשראי ממוסד פיננסי

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

ריבית ועמלות ששולמו

הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו

קבלת הלוואות מאחרים

הנפקת שטרי הון לחברה האם

קבלת הלוואות מצדדים קשורים

קבלת הלוואות מבעלי מניות

פירעון התחייבות בגין זכות שימוש

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון**תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:**

ריבית שהתקבלה

קישור (גידול) בביקודנות מוגבלים

השקעה בביקודן בנאמנות

הנפקת שטר הון על-ידי חברה מאוחדת

השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות

פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

הלוואות לשותף בפעילות משותפת

פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת

השקעות ומתן הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

רכישת נדלין להשקעה

רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות השקעה**גידול (קישור) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
166	27	81	51	148	פחת והפחתות
5,454	1,397	3,024	2,433	6,173	הוצאות מימון, נטו
(202)	-	-	(202)	-	רווח מהסבת הסכם שכירות לחברה האם
(37,061)	(3,665)	(6,439)	(87,349)	(29,613)	השקעה במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
-	(805)	-	(2,047)	-	שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
(17,233)	3,341	894	876	12,001	קישון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
11,456	(10,393)	(9,737)	(2,623)	591	גידול (קישון) בספקים וזכאים אחרים
-	(66)	(1,227)	(66)	(1,227)	גידול בלקוחות והכנסות לקבל
63,229	23,115	(16,712)	52,645	8,451	גידול (קישון) במקדמות מלקוחות
(5,276)	(971)	(3,265)	(1,956)	(8,863)	קישון בהתחייבות לשירותי בניה
(35)	33	901	22	901	גידול (קישון) ביתרת זכות צדדים קשורים
10,498	2,371	1,442	4,520	3,873	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
(9,497)	223	410	(9,963)	798	הפסדים (רווחים) משיערוך נדל"ן להשקעה
64	(679)	84	1,183	980	הוצאות מסים על ההכנסה
21,563	13,928	(30,544)	(42,476)	(5,787)	סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
23,614	11,000	-	13,700	400	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
12,864	-	-	-	135	המחאת הלוואות לחברה מוחזקת כנגד גידול בהלוואות מהחברה האם
8,000	8,000	-	8,000	-	המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם
8,512	-	-	8,512	-	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קישון במקדמות על-חשבון מקרקעין
1,151	1,177	-	1,177	-	גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות
-	-	2,592	-	2,592	גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם

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 30 ביוני 2023 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה. 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 30 ביוני 2023.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

- א. המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023 ובכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.
- ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדדה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדדה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים. ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
**297,686	207,745	299,689		קרקע
**48,037	41,723	72,047		אגרות, מיסים והיטלים
75,724	51,260	89,360		עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות *
19,062	7,191	65,363		עלויות בניה
8,564	5,140	12,547		עלויות אשראי שהונו
-	-	(793)		בניכוי הפרשה לירידת ערך
(16,156)	(5,700)	(71,698)		בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
432,917	307,359	466,515		סה"כ בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים
404,581	293,015	426,976		הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

* לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6.
** סווג מחדש.

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

א. הרכב (המשך)

מוצג בדוח הכספי:

מוצג ברכוש השוטף

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
182,191	172,540	180,112	
18,620	10,943	21,692	
1,216	1,127	1,787	
679	482	735	
98,807	-	118,901	
123,583	120,475	127,963	
-	-	3,590	
-	-	1,382	
425,096	305,567	456,162	

פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38/2:

בהקמה: אור יהודה שלב א'

בתכנון:

אור יהודה שלב ב'

המשנה תל אביב

הכנסת הגדולה תל אביב

פרויקטים נוספים:

בהקמה: יו-פארק, פתח תקווה

בתכנון:

שכונת הפארק חדרה

עסקת קומבינציה בכפר יונה

עסקת קומבינציה בחולון

סה"כ ברכוש השוטף

מוצג ברכוש שאינו שוטף

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
964	-	1,782	
947	863	973	
588	562	606	
-	-	591	
478	-	476	
405	358	416	
-	-	407	
-	-	264	
93	9	491	
-	-	-	
*4,347	-	4,347	
7,822	1,792	10,353	

פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38/2:

הדרים, הוד השרון

צה"ל 4 פתח תקווה

צה"ל 2-8-10 פתח תקווה

שיק 2-6, ת"א

האירוס, תל אביב

עולי הגרדום ירושלים

ההסתדרות דגניה, אור יהודה

הדדי, בת-ים

אחרים

פרויקטים נוספים:

הרצליה המסלול

סה"כ ברכוש שאינו שוטף

* סווג מחדש

ב. מידע נוסף

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאור 4' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		שיעור ריבית ליום 30 ביוני 2023	בסיס הצמדה	יתרת הלוואה לחברה כלולה
2022	2022	2023	2023			
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	2023	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
74,538	92,391	104,155	104,155	6.6%	לא צמוד	יתרת הלוואה לחברה כלולה
7,228	6,724	8,634	8,634	6%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
1,682	1,361	1,841	1,841	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
932	906	942	942	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
26	5,028	28	28	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
3,962	807	(951)	(951)	2.9%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת *

(*) 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 ולאחריו

א. להרחבה ראה ביאור ד' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

ב. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. 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.

2. 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.

3. להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2023.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 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
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
8-11	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 ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 ביוני 2023, את הדוחות התמציתיים על הרווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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

28 באוגוסט 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	
נכסים				
נכסים שוטפים:				
3,947	50,671	16		מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד
19,810	6,622	36,616		פיקדונות מוגבלים בשימוש
12,838	5,493	15,390		חייבים ויתרות חובה
-	115	-		צדדים קשורים
230,229	53,698	254,787	ג'1	מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין
266,824	116,599	306,809		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים:				
-	1,636	-		חייבים ויתרות חובה
13,703	12,286	15,314	ג'1	זכויות במקרקעין
1,241	1,178	1,389		רכוש קבוע, נטו
1,230	-	2,477		מסים נדחים
16,174	15,100	19,180		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
282,998	131,699	325,989		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות:				
117,460	-	114,225		התחייבות בגין שירותי בנייה
11,849	145	12,215		ספקים ונותני שירותים אחרים
42,741	21,555	42,882		זכאים ויתרות זכות
33,125	6,123	53,415		מקדמות מלקוחות
-	10,280	-		התחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות
74,665	92,487	104,284		הלוואות מצדדים קשורים
279,840	130,590	327,021		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות:				
7,344	2,296	7,344		זכאים ויתרות זכות
7,344	2,296	7,344		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
287,184	132,886	334,365		סה"כ התחייבויות
הון:				
(*) -	(*) -	(*) -		הון מניות
(4,186)	(1,187)	(8,376)		יתרת הפסד
(4,186)	(1,187)	(8,376)		סה"כ הון
282,998	131,699	325,989		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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באוגוסט 2023.

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	
3,429	-	3,348	-	5,182	הכנסות משירותי בניה לבעלי הקרקע
3,429	-	3,348	-	5,182	סה"כ הכנסות
(3,240)	-	(3,223)	-	(5,072)	עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע
189	-	125	-	110	רווח גולמי
(873)	(50)	(154)	(66)	(392)	הוצאות שיווק
(163)	(106)	(51)	(147)	(125)	הוצאות הנהלה וכלליות
(847)	(156)	(80)	(213)	(407)	הפסד תפעולי
181	14	320	14	521	הכנסות מימון
(3,766)	(3)	(2,699)	(4)	(5,550)	הוצאות מימון
(3,585)	11	(2,379)	10	(5,029)	הוצאות מימון, נטו
(4,432)	(145)	(2,459)	(203)	(5,436)	הפסד לפני מיסים על הכנסה
1,230	-	565	-	1,246	הכנסות מיסים על הכנסה
(3,202)	(145)	(1,894)	(203)	(4,190)	הפסד לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

<u>סך ההון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
			שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (לא מבוקר):
(4,186)	(4,186)	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
<u>(4,190)</u>	<u>(4,190)</u>	-	הפסד לתקופה
<u>(8,376)</u>	<u>(8,376)</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

<u>סך ההון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
			שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (לא מבוקר):
(984)	(984)	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>(203)</u>	<u>(203)</u>	-	הפסד לתקופה
<u>(1,187)</u>	<u>(1,187)</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

(* סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023

סך ההון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
			שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 (לא מבוקר):
(6,482)	(6,482)	(*)-	יתרה ליום 1 באפריל 2023
(1,894)	(1,894)	-	הפסד לתקופה
<u>(8,376)</u>	<u>(8,376)</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022

סך ההון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
			שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 (לא מבוקר):
(1,042)	(1,042)	(*)-	יתרה ליום 1 באפריל 2022
(145)	(145)	-	הפסד לתקופה
<u>(1,187)</u>	<u>(1,187)</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך ההון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
			שינויים בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):
(984)	(984)	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(3,202)	(3,202)	-	הפסד לשנה
<u>(4,186)</u>	<u>(4,186)</u>	<u>(*)-</u>	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 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר	לא מבוקר		לא מבוקר		
(3,202)	(145)	(1,894)	(203)	(4,190)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					הפסד לתקופה
					התאמות בגין:
3,585	(12)	2,379	(10)	5,029	הוצאות מימון, נטו
(1,230)	-	(565)	-	(1,246)	מסים על הכנסה
17	18	-	23	-	שינוי ביתרת צדדים קשורים
86	1	66	2	130	פחת
(12,258)	(3,570)	(1,725)	(6,690)	(2,552)	גידול בחייבים ויתרות חובה
(57,698)	(11,633)	(19,306)	(16,615)	(25,971)	גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(3,428)	-	(3,348)	-	(5,182)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(10,280)	-	-	-	-	קיטון בהתחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות
11,712	(284)	5,457	8	366	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
33,125	6,123	9,137	6,123	20,290	גידול במקדמות מלקוחות
21,332	8,012	3,227	11,839	(317)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(15,037)	(1,345)	(4,678)	(5,320)	(9,453)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(18,239)	(1,490)	(6,572)	(5,523)	(13,643)	
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
63	-	-	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(544)	(101)	(246)	(398)	(278)	רכישת רכוש קבוע
93	14	320	14	521	ריבית שהתקבלה
(19,714)	(6,611)	(5,793)	(6,611)	(16,806)	פיקדונות מוגבלים בשימוש
(20,102)	(6,698)	(5,719)	(6,995)	(16,563)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
99,177	80,927	8,501	88,177	38,504	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(56,902)	(22,017)	-	(25,017)	(8,500)	פירעון הלוואות מבעלי מניות (*)
(44)	-	-	(44)	-	פירעון הלוואות מצד קשור
-	(48)	(5)	-	-	קיטון באשראי מתאגידים בנקאיים
(20)	(3)	(84)	(4)	(3,729)	ריבית ששולמה
42,211	58,859	8,412	63,112	26,275	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
3,870	50,671	(3,879)	50,594	(3,931)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד
77	-	3,895	77	3,947	מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד לתחילת התקופה
3,947	50,671	16	50,671	16	מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד לסוף התקופה
					נספח א' – פעילות מהותית שאינה במזומן
136,057	-	-	-	-	גידול במלאי כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בנייה ושכר דירה

(*) 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 12ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

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

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 לדירור (ותמ"ל). התוכנית כוללת פינני והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יח"ד ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יח"ד 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 דירור, מתוכן 368 יחידות דירור מיועדות לשיווק ומכירה ובשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דירור מתוכן 296 יחידות דירור 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 ופינני ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דירור. 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 הפינני בינוי שנחתמו ע"י החברה בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-7%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכר בשלב א' בפרויקט לגבי 243 יחידות דירור בתמורה כוללת של כ-507 מיליון ש"ח. החברה טרם הכירה בהכנסות ממכירת דירות בדוחות הכספיים, זאת מאחר שחוזי המכר מותנים, בין היתר, בקבלת היתר בניה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר, אשר נכון למועד הדוח טרם נתקבל. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 5(2) להלן.

ביום 2 באוגוסט 2023, לאחר מועד הדוח, התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט בשיעור של כ-92% והוגשו בקשות להיתרי בניה במתחם, הבקשות טרם נקלטו.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 1ה' להלן וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. מצב עסקי החברה

ליום 30 ביוני 2023 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-20 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מיתרת הלוואה של בעלי המניות על סך של כ-104 מיליון ש"ח המוצגות במלואן במסגרת ההתחייבויות השוטפות של החברה, בהתאם למחזור התפעולי שהינו עד ל-5 שנים.

סך של כ-104 מיליון ש"ח מהווה את "הלוואת האג"ח", אשר בהתאם להסכמי הלוואות הבעלים מועד פירעונה יחול בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, על-פיו קרן הלוואות תיפרע לא לפני חודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראה להלן ביאור 12ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים. בעלי המניות התחייבו ביום 28 באוגוסט 2023 להעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין, ובכל מקרה למשך עשרים וארבע 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.

ביום 21 במרס 2023 הגישה החברה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה.

ביום 10 ביולי 2023, לאחר מועד הדוח, קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין החברה לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו במתחמים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הסופי"), מתוכו סך של כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט. יובהר כי, הסכום הסופי כולל את כלל החיובים בהיטל השבחה שנקבעו בכלל השומות המכריעות הקודמות בשני המתחמים, את חיוב מושא הערר, חיובים עתידיים הצפויים להשתלם בגין מימוש הזכויות בשני המתחמים, וכן כל סכום היטל השבחה ששולם על ידי החברה. כמו כן, הוסכם כי כל היתרי הבנייה בגין שלב א' של הפרויקט יימסרו לחברה עם תשלום אגרות הבנייה והיטלי פיתוח, וללא תלות ביתרת היטל השבחה בגין מתחם א' כמפורט לעיל, המובטח כולו בערבויות בנקאיות שהופקדו על ידי החברה להבטחת התשלומים כאמור. לפרטים נוספים בדבר ערבויות ראה ביאור 4א'.

דוחות הכספיים כללה החברה הפרשה בהתאם להסכם הסופי להיטל השבחה בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה.

ביום 19 ביולי 2023, לאחר מועד הדוח, שילמה החברה אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בסך כולל של כ-44.5 מיליון ש"ח.

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. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 באוגוסט 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. 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 ומקוזזים.	התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2023. עבור מסים נדחים הנובעים מהתחייבויות 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.
	כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בגין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקוזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.		

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

ביאור 4 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות

למועד הדוח העמידה החברה ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-218.6 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-53.6 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 30 ביוני 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.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו		לשישה חודשים שהסתיימו	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר
2,048	590	108	1,029	199
2,173	-	1,521	-	3,042
600	150	150	300	300

הוצאות מימון שהונו למלאי
מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)

הוצאות מימון שנוקפו לרווח
ההפסד (1)

עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה
שהונו למלאי במקרקעין (2)

(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.

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 (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 בתוכנית המצורפת להסכם המכר. הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים כמתואר לעיל.

ליום 30 ביוני 2023 לא התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר המתוארים בסעיפים א' וב' וטרם שולמו סכומים על חשבון התמורה, למעט סך של כ-3.8 מיליון ש"ח וכ-1.2 מיליון ש"ח ששולם על ידי הרוכש והרוכש הנוסף, בהתאמה.

לאחר מועד הדוח, עם קבלת היתר הבנייה לשלב א' בפרויקט, התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר המתוארים בסעיפים א' וב' ובהתאם להסכמי המכר נכנסו לתוקף. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלו סכומים נוספים מהרוכש על חשבון התמורה, כמו כן שולם סך נוסף של כ-2.4 מיליון ש"ח על ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה.

לפרטים נוספים ראה 20ב' לדוחות 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 השני 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.

28 באוגוסט 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 השני 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.

איל קורן, סמנכ"ל כספים

28 באוגוסט 2023
תאריך