

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2022

תוכן העניינים

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - הצהרות מנהלים לתאגיד קטן

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-7
3. חלוקת דיבידנדים א-9

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה א-10
5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-10

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה - תחום הנדל"ן היזמי א-18
7. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי א-40
8. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו א-44
9. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי א-45
10. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי א-45
11. ספקים עיקריים - אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים א-46
12. תמצית תוצאות הפעילות א-46
13. גילוי ברמה המצרפית אודות פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי א-46
14. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד א-54
15. פרויקטים מהותיים מאוד א-67
16. פרויקטים ונכסים נוספים אשר אינם פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי א-106

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

17. פרטים אודות הערכת שווי לא מהותית לקביעה של נתונים בדוח הכספי ... א-111
18. תחרות א-112
19. רכוש קבוע ומשרדי החברה א-112
20. הון אנושי א-113
21. הון חוזר א-114
22. מימון ואשראי א-115
23. מיסוי א-119
24. הליכים משפטיים א-119
25. יעדים ואסטרטגיה עסקית א-119
26. צפי החברה לשנה הקרובה א-120
27. גורמי סיכון א-120

נספח 6 - דוח דירקטוריון

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 6 ביוני 2011, כחברה פרטית מוגבלת במניות.

ביום 13 ביוני 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה של ניירות ערך לציבור, עת הנפיקה אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 31 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093186) והודעה משלימה מיום 10 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-098763) (להלן: "התשקיף"), ובכך הפכה לתאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

כמו כן, ביום 7 ביוני 2022, הנפיקה החברה 134,000,00 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב)'), על פי דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-069505) (להלן: "דוח הצעת המדף") אשר הוצא מכוח התשקיף ושטר הנאמנות שנחתם ביום 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-058164). התמורה הכוללת, ברטו, שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ב') הסתכמה לסך של 134,000,00 אלפי ש"ח.

בנוסף, ביום 20 בדצמבר 2022, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 36,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור על פי דוח הצעת המדף מכוח התשקיף, לשלושה משקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (להלן: "המשקיעים"), במחיר של 0.962 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה הכוללת, ברטו, שקיבלה החברה הסתכמה לסך של כ-34,632 אלפי ש"ח, כך שסך אגרות החוב (סדרה ב') אשר במחזור, למועד פרסום דוח זה, מסתכם ב-170,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב').

1.2. תחום פעילותה של החברה

החל ממועד היווסדה ונכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת מספרת 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 עסקאות משותפות וחברות המוחזקות על ידה:

"יובלים נתניה"	-	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ;
"יובלים סיטי"	-	יובלים סיטי בע"מ;
"יובלים רמת השרון"	-	יובלים רמת השרון בע"מ;
"יובלים נוה זמר"	-	יובלים נוה זמר בע"מ;
"יובלים כפר סבא"	-	יובלים כפר סבא בע"מ;
"יובלים אשדוד"	-	אשדוד הירוקה יובלים בע"מ;
"יו-פארק"	-	יו-פארק עסקה משותפת;
"הקבוצה"	-	החברה, יובלים נתניה, יובלים סיטי, יובלים רמת השרון, יובלים נוה זמר, יובלים כפר סבא, יובלים אשדוד ויו-פארק, יחד;
"רמות בעיר"	-	רמות בעיר בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% על ידי יובלים רמת

השרון ועל ידי שותף נוסף כאמור בסעיף 1.4(ב) להלן ואשר מחזיקה בחברות שונות (חברות בנות, חברות נכדות/חברות כלולות).
א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, המחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה.

"א.ב. יובלים" או

"החברה האם"

במסגרת זו, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה, קידום הליכי רישוי לקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (באמצעות קבלן ביצוע) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר, 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 פינני-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, החברה מחזיקה בעקיפין בנכסים של נדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 16 להלן.

1.3. החזקות החברה ובעלי מניותיה

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר יצחק ברוך (להלן: "מר ברוך") המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של א.ב. יובלים, בעלת המניות היחידה בחברה.

(ב) למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה, המחזיקים בשיעור של למעלה מ-25% ממניות חברות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה על ידי החברה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה על ידי השותף	הערות
יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ ¹	החברה	50%	כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ ²	50%	יצוין כי, העברת מניות יובלים נתניה מחברת א.ב. יובלים לחברה הושלמה ביום 29 באפריל 2021. לפרטים נוספים אודות הסכם הקצאת המניות שנחתם ביום 31 בדצמבר 2020 בין החברה לבין א.ב. יובלים בקשר עם, בין היתר, העברת מניות אלו ראה סעיף 2.1 להלן.
רמות בעיר בע"מ	יובלים רמת השרון בע"מ	50%	ישראל לוי - נדל"ן בע"מ ³	50%	-

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד הדוח, למעט כמפורט להלן:

2.1. הסכם הקצאת מניות

בהתאם להסכם הקצאה שנערך בין החברה לבין א.ב. יובלים ביום 31 בדצמבר 2020 העבירה א.ב. יובלים לחברה, ללא תמורה, את מלואה החזקותיה בחברות: יובלים כפר סבא, יובלים רמת השרון, יובלים נוה זמר, יובלים אשדוד - בהן החזיקה במלוא (100%) הון המונפק והנפרע ואת החזקותיה בחברת יובלים סיטי⁴ בה החזיקה ב-85% מהונה המונפק והנפרע (להלן בסעיף זה: "ההעברה"). ההעברה בוצעה כנגד הקצאת מניות של החברה לא.ב. יובלים כך שא.ב. יובלים ממשיכה להחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, וזאת בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 ובכפוף לקבלת פטור ממס בהתאם לסעיף האמור (להלן: "הסכם הקצאת המניות"). במסגרת הסכם הקצאת המניות נקבע כי א.ב. יובלים תעביר את החזקותיה גם בחברת יובלים נתניה, בה החזיקה ב-50% מהונה המונפק והנפרע. מניות חברת יובלים נתניה הועברו להחזקתה של החברה, ביום 29 באפריל 2021.

2.2. הסכם פיצול

בנוסף, ביום 22 בפברואר 2021 התקשרו החברה ו-א.ב. יובלים בהסכם פיצול על פיו תעביר א.ב. יובלים לחברה, ללא תמורה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא בפרויקטים: צה"ל 4 בפ"ת, מתחם האירוס בת"א, פרויקט ארבר בת"א ופרויקט המשנה בת"א וזאת בכפוף להתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם במהלך שנת 2021. יצוין כי, ביום 29 באוגוסט 2021 אישרו ועדת

¹ במסגרת הסכם בעלי מניות וניהול, נקבעו הוראות המסדירות את יחסי הצדדים, וביניהן, הוראות בדבר מינוי דירקטורים ואופן קבלת החלטות בחברת יובלים נתניה, לרבות החלטות בהן נדרש רוב מיוחד, וכן מנגנונים מקובלים בין בעלי מניות: זכות מצרנות, זכות לסירוב ראשון, החלטת בורר יחיד במקרה של מחלוקת, מימון ועוד. לפרטים בדבר דמי ניהול להם זכאית א.ב. יובלים מכוח הסכם זה ראה סעיף 6.1.2 להלן.

² למיטב ידיעת החברה, כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל והינה בבעלות ובשליטה מלאה של הגב' שרה נריה.

³ למיטב ידיעת החברה, ישראל לוי - נדל"ן בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ישראל לוי (100%).

⁴ בחודש פברואר 2021 המחתה א.ב. יובלים לחברה את זכויותיה וחובותיה על פי הסכם מייסדים בינה לבין יובלים סיטי למעט לעניין הענקת שירותי ניהול לפרויקט וקבלת התמורה בגינם וכן למעט ההתחייבות להעמדת הון עצמי לפרויקטים של יובלים סיטי וזאת גם לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרויקטים אשר מקודמים תחת יובלים סיטי. הלוואות הבעלים הני"ל יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדת כל סכום ועד לפירעונו בפועל. כן נקבע, כי תחילה ייפרעו הלוואות הבעלים בצירוף הריבית שנצברה בגינם לפני כל חלוקת רווחים ביובלים סיטי. בנוסף, נקבעו בהסכם החלטות בדירקטוריון יובלים סיטי הדורשות רוב העולה על 90%.

הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ו/או מר ברוך יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לשם קבלת אישור נציגויות הדיירים. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.1 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

2.3 הנפקת שטרי הון

2.3.1 ביום 30 בספטמבר 2021 וביום 1 באוקטובר 2021 המחטה יובלים פיננסי בינוי בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 100% על-ידי החברה האם), את ההלוואות שנתנה לחברה הבת יובלים אשדוד ולחברה, בסך של 519 אלפי ש"ח ו-527 אלפי ש"ח בהתאמה, לחברה האם א.ב. יובלים. כמו כן הומחו לחברה הלוואות שניתנו על-ידי החברה האם לחברה הבת יובלים אשדוד, ביתרה (קרן וריבית) בסך של 4,019 אלפי ש"ח.

ביום 30 בנובמבר 2021 הנפיקה החברה לא.ב. יובלים שטרי הון כנגד פירעון הלוואות בעלים שניתנו והומחו לחברה, כאמור לעיל, ביתרה (קרן וריבית) בסך של 9,546 אלפי ש"ח. שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן, שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של החברה, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי, פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

2.3.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שטרי ההון מוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה בסך של כ-48,355 אלפי ש"ח.

2.3.3 ביום 28 במרץ 2022 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות של החברה על ידי חברת א.ב. יובלים, החברה האם באמצעותה מחזיק מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה, במניות החברה (להלן: **חברת האם**), בסך מצטבר של כ-2,700 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), בהתאם לשווי ההוגן של הלוואות אלו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: **"ההלוואות"**) לשטרי הון בסך מצטבר זהה אשר הונפקו לחברה האם (להלן: **"שטרי ההון"**).

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 28 במרץ 2027), 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.

2.3.4 ביום 26 במאי 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות של החברה על ידי חברת האם בסך מצטבר של 3,000 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), בהתאם לשווי ההוגן של הלוואות אלו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2021, לשטרי הון בסך מצטבר זהה אשר הונפקו לחברת 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 25 במאי 2027), 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.

2.3.5 ביום 27 ביוני 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואה אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים לחברת בת של החברה בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), לשטרי הון בסך מצטבר זהה אשר הונפק לחברת האם. סכום שטר 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 ביוני 2027), פירעונו של שטר 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.

2.3.6. ביום 24 בנובמבר 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה על ידי חברת האם בסך מצטבר של 16,600 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), לשטר הון בסך זהה אשר הונפק לחברת האם. סכום שטר 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 23 בנובמבר 2027), פירעונו של שטר 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.

2.3.7. ביום 29 בדצמבר 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו המרה של הלוואה אשר הועמדה לחברה על ידי חברת האם בסך מצטבר של 7,000 אלפי ש"ח, לשטר הון בסך זהה אשר הונפק לחברת האם. סכום שטר 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 29 בדצמבר 2027), פירעונו של שטר 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.

2.3.8. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שטרי ההון מוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה בסך של כ-85,635 אלפי ש"ח.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. נכון למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות למעט בהתאם להנחיות הבורסה כאמור בסעיף 2.3.1.3 לתשקיף החברה, לאמור בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה א'), לאמור בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), הסכם ליווי פרויקט הכלנית שלב א', אור יהודה כאמור בסעיף 15.1 ח' להלן, הסכם הליווי של פרויקט יו-פארק פתח תקווה כאמור בסעיף 15.4 להלן ולמעט על פי הסכם המסגרת המפורט בסעיף 22.3 להלן, לפיו כל עוד קיימת לחברה יתרת הלוואה כלפי א.ב. יובלים לא תבצע החברה חלוקה. יצוין כי המגבלה על חלוקה מכוח הסכם המסגרת חלה בהתאמה גם על יתר חברות הקבוצה, ככל וקיימות להן יתרות הלוואה כלפי א.ב. יובלים.

3.2. מיום 1 בינואר 2022 ועד סמוך לפני מועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה.

3.3. נכון למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לא קיימת בחברה יתרת עודפים הראויים לחלוקה, כמשמעותם בחוק החברות.

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה

לפרטים בדבר תוצאות פעילות החברה ולהסברים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים במהלך התקופה ראו בפרק ג' "הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022" ובפרק ב', "דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח התקופתי.

5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁵

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד דוח זה, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:⁶

5.1. משבר הקורונה

במהלך שנת 2022 המשיכו להתגלות זנים נוספים של נגיף הקורונה, אך על אף מספר הנדבקים הרב יחסית, התחלואה ברובה אינה קשה והממשלה לא הטילה על הפעילות במשק מגבלות משמעותיות. במהלך שנת 2022 לא היו למשבר הקורונה השלכות מהותיות על החברה. על פי התחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2023⁷, ההתפתחויות הנוכחיות בנושא הקורונה אינן מלוות בהגבלות שפוגעות בפעילות הכלכלית. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בנוגע להשפעה אפשרית של משבר הקורונה על הפעילות החברה. נכון למועד הדוח, הנהלת החברה אינה יכולה להעריך אם ומתי יגיעו גלי תחלואה נוספים, אלו מגבלות יוטלו, אם בכלל, ומה תהיה ההשפעה על המשק ו/או על החברה.

5.2. מדיניות ממשלת ישראל החדשה

בתחילת שנת 2023 החלה ממשלת ישראל לקדם שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, אשר מעוררים מחלוקות בקרב הציבור ובקרב גופים ומומחים כלכליים ומשפטיים בישראל ובעולם. נכון למועד דוח זה, הנהלת החברה לא יכולה להעריך אילו שינויים ורפורמות אשר מקדמת ממשלת ישראל יאושרו ומה תהיינה ההשלכות של השינויים האמורים על מצב המשק בכלל ושוק הדיור ותחום פעילות החברה בפרט, ובכלל זה על דירוג האשראי של מדינת ישראל, שיעור הריבית והאינפלציה במשק, מחירי הדירות ורמות הביקוש לדירות.

5.3. הכלכלה העולמית

במהלך שנת 2022 חלה האטה בקצב הפעילות בכלכלה הגלובלית וזאת, בין היתר, על רקע המלחמה המתמשכת בין רוסיה לאוקראינה, אשר פרצה במהלך פברואר 2022 והביאה לעלייה במחירי החיטה והאנרגיה העולמיים. כמו כן, במהלך שנת 2022 חלה האטה בסין עקב תחלואת הקורונה והמדיניות שנקטה בעקבות המגפה, אשר גרמה לשיבושים משמעותיים בשרשראות האספקה. לנוכח ההתפתחויות הגלובליות, תחזיות הצמיחה העולמיות של הגופים הבין-לאומיים ושל בתי השקעות

⁵ המידע בסעיף 5 זה הינו מידע פומבי שפורסם לציבור, ויובהר כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בדוח זה.
⁶ לפרטים נוספים ראו: (1) מגמות מאקו-כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנת 2022, יולי 2022, משרד האוצר; (2) דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה לשנת 2022, אוגוסט 2022, בנק ישראל; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2022, יולי 2022, בנק ישראל; דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2022, ינואר 2023, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il;

⁷ <https://www.boi.org.il/50476>

התעדכנו במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 כלפי מטה. בנוסף, במדינות רבות גבר הסיכון למיתון, כאשר באירופה הסיכון כאמור גבר באופן משמעותי.

אירועים אלו הובילו לשיעורי אינפלציה שלא נצפו מזה עשורים במדינות המפותחות בעולם. במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, סביבת האינפלציה בעולם נותרה גבוהה משמעותית מיעדי הבנקים המרכזיים, אולם בכמה מהמדינות ובארה"ב בפרט, מסתמנת התמתנות. קצב עליית מדד המחירים לצרכן (CPI) בארה"ב ירד לשיעור של כ-7.1% בחודש נובמבר 2022, לעומת שיעור של כ-9.1% בחודש יוני 2022. בגוש האירו ובבריטניה האינפלציה במהלך רוב המחצית השנייה של שנת 2022, כך ששיעור האינפלציה עמד בחודש אוקטובר 2022 על שיעור של כ-11.5% ובחודש נובמבר 2022 על שיעור של כ-11.1%. לאור העלייה באינפלציה בעולם, החלה מגמה של ריסון מוניטרי מצד הבנקים המרכזיים בעולם. מגמה זו התחזקה לאורך המחצית השנייה של שנת 2022, כאשר בנקים מרכזיים רבים נקטו תהליך של האצת קצב העלאת שיעורי הריבית. עם זאת, חלק מהבנקים המרכזיים החלו לאותת על האטה בעתיד בקצב הצמצום המוניטרי כאשר חלקם אף החלו האטה זו בפועל. כך למשל, העלו הבנק המרכזי האמריקאי והבנק המרכזי האירופי בחודש דצמבר את שיעור הריבית ב-0.5%. לפי הערכות בנק ישראל הצמיחה בשנת 2023 במשקים המפותחים תסתכם בשיעור של כ-0.1% ובשיעור של כ-1.4% בשנת 2024. האינפלציה במשקים המפותחים צפויה לעמוד בשנת 2023 על כ-3.3% ועל כ-2.6% בשנת 2024. העלייה בתחזית האינפלציה לוותה גם בעדכון כלפי מעלה של התחזית לריביות בעולם, כך שבסוף שנת 2023 הריבית הממוצעת במשקים המפותחים צפויה לעלות ולעמוד על שיעור של כ-3.8% ועל שיעור של כ-2.9% בסוף שנת 2024.

5.4. הכלכלה הישראלית⁸

המשק הישראלי המשיך לצמוח בשנת 2022 והסימנים במשק ממשיכים להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה. במהלך הרבעון השני של שנת 2022, רמת התוצר במשק המשיכה להיות גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. מנתוני החשבונאות הלאומית עולה כי הצמיחה ברבעון השלישי של שנת 2022 הייתה חיובית, אך נמוכה מזו של הרבעון השני של שנת 2022. ההאטה בקצב הצמיחה הינה בעיקר לאור ירידה בצריכה הפרטית של מוצרים בני קיימא, בעוד שהצריכה השוטפת המשיכה להתרחב. על פי הערכת הועדה המוניטרית של בנק ישראל, ייתכן כי בעתיד תהיה להאטה שבאה לידי ביטוי בכלכלה העולמית ובאירופה בפרט, השפעה על המשק הישראלי, שהינו משק קטן ופתוח ועל כן חשוף לפעילות הגלובלית.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2022 בשיעור של כ-5.3% והתוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור של כ-6.5% בשנת 2022 בהשוואה לשנת 2021, בהמשך לעלייה בשיעור של כ-8.6% בשנת 2021 ולאחר ירידה בשיעור של כ-1.9% בשנת 2020 בעקבות משבר הקורונה.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, שיעור התעסוקה נותר דומה לשיעורו הממוצע טרום משבר הקורונה ואף חצה אותו. כמו כן, בתקופה זו נרשם שיעור אבטלה נמוך וקיים ביקוש גבוה לעובדים

⁸ לפרטים נוספים ראו: (1) דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2022, פברואר 2023 ודוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2022, אוגוסט 2022, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (2) התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2022, יולי 2022 ודוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2022, ינואר 2023, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (4) מדד המחירים לצרכן, הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2023, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il/www.boi.org.il; (5) תחזית מאקרו-כלכלית, אגף הכלכלנית הראשית, יולי 2022, מתוך אתר משרד האוצר https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance

ברוב הענפים במשק. מספר המשרות הפנויות המשיך לעלות במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 והמחסור בעובדים הגביל את פעילותם השוטפת של עסקים בענפים מסוימים.

תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל צופה כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.8% בשנת 2023 ובשיעור של כ-3.5% בשנת 2024, לעומת שיעור צמיחה של כ-6.3% בשנת 2021. על פי התחזית, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על שיעור של כ-3% ובשנת 2024 על שיעור של כ-2%. עוד עולה מהתחזית כי הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על שיעור של כ-4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2023.

5.5. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

להערכת החברה, למצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים. כמו כן, החמרה במצב ביטחוני והמדיני בישראל, עלולה לגרום לירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה, להתייקרות עלויות העבודות, וכפועל יוצא מכך הדבר עלול להשפיע על מחיר הרכישה של נכסים מניבים חדשים. להערכת החברה, לא קיימת השפעה מהותית למצב הביטחוני והמדיני בישראל על פעילות החברה והחברה מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות כתוצאה מהרעה במצב הביטחוני והמדיני בישראל.

5.6. שינויים בשערי חליפין⁹

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, חל פיחות בשקל, כאשר מגמה זו נרשמה בעיקר אל מול הדולר ואילו שער החליפין אל מול האירו נע במגמה מעורבת. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 נרשם פיחות בשיעור של כ-8.9% אל מול הדולר ובשיעור של כ-1.7% אל מול האירו. במונחי שער החליפין הנומינלי האפקטיבי, חל פיחות בשיעור של כ-4.4%. הוועדה המוניטרית העריכה שהפיחות החד בשער החליפין של השקל אל מול הדולר מוסבר, בין היתר, על ידי רכישות המט"ח הגדולות של משקיעים מוסדיים ושל משקיעים זרים על רקע הירידות שחלו במחירי המניות בעולם.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, שער החליפין של השקל נא במגמה מעורבת, תוך תנודתיות גבוהה יחסית. בתחילת התקופה כאמור, חל בשקל ייסוף אל מול האירו והדולר. בבחינה שנתית, בשנת 2022 פחת השקל מול הדולר בשיעור של כ-10%, אך מול שער החליפין הנומינלי האפקטיבי נרשם פיחות בשיעור של כ-4% בלבד.

5.7. שוק האשראי¹⁰

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבניה עצמה, עלויות הבטוחות השונות שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקט מסוג פיננוי ותמ"א 38, ועלויות ייחודיות לפרויקטים מסוג פיננוי-בינוי כגון: תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה. בעשרת חודשים הראשונים של שנת 2022, האשראי למגזר העסקי עלה בכ-10% וזאת בהמשך לעלייה בשנת 2021. העלייה כאמור הובלה על ידי

⁹ לפרטים נוספים ראו: "דוח המדיניות המוניטרית", המחצית הראשונה של שנת 2022, מיום 18 ביולי 2022; "דוח המדיניות המוניטרית", המחצית השנייה של שנת 2022, מיום 18 בינואר 2023 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il;

¹⁰ לפרטים נוספים ראו: (1) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית הראשונה של 2022, מיום 10 באוגוסט 2022; ו-(2) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית השנייה של 2022, דצמבר 2020 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il;

עליה מהירה באשראי הבנקאי למגזר העסקי אשר במהלך השנים 2021 ו-2022 עלה בכמעט שליש. עם זאת, במחצית השנייה של שנת 2022 נרשמה התמתנות, אשר באה לידי ביטוי, בין השאר, בהאטה בקצב הגידול של האשראי הבנקאי החדש למגזר העסקי ובעלויות בריבית, אולם האשראי החוץ-בנקאי המשיך להתרחב וחלק משמעותי ממנו הופנה לענף הבינוי והנדל"ן. סימן נוסף אשר מעיד על התקררות בשוק האשראי העסקי התקבל מנתוני סקר מגמות שהצביעו על עליה מסוימת בקשיי המימון של החברות, אולם בראייה ארוכת טווח הרמה הממוצעת של קשיי המימון בקרב מעסיקים גדולים נותרה נמוכה. האשראי הבנקאי לענף הבינוי גדל בשנתיים האחרונות בקצב מואץ ביחס לענפים אחרים ושימש, בין היתר, למימון קרקעות בשיעורי מימון גבוהים ובמחירים חריגים בהשוואה לעבר, אשר מגלמים ציפייה להמשך עלייתם של מחירי הדירות. האשראי לענף הבינוי והנדל"ן היווה בשנת 2022 כ-34% מסך הנפקות אגרות החוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב וכ-23% מיתרת האשראי העסקי המאזני של הבנקים. לנוכח העלייה של סיכון האשראי העסקי לענפי הבינוי והנדל"ן הורה המפקח על הבנקים על שורה של צעדים שמטרתם לחזק את ניהול הסיכונים בבנקים.

5.8 דירוג אשראי¹¹

בחודש אפריל 2022 אישרה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל ברמה של A1 ועדכנה את תחזית הדירוג לחיובית וזאת לאור הביצועים הפיסקליים החזקים ואיתנות הכלכלה הישראלית. חברת Moody's ציינה לחיוב את חוסנו של המשק הישראלי ויכולתו להתאושש במהירות מזעזועים מקומיים וחיצוניים וכן את התגובה המהירה של הממשלה בהתמודדות עם משבר הקורונה. בנוסף, ציינה חברת Moody's כי החשיפה של ישראל לסכסוך הנוכחי בין רוסיה לאוקראינה מוגבלת ובעלת השפעה מועטה על הכלכלה, בין היתר הודות לייצור הגז המקומי וכן לאור סחר חוץ מצומצם עם רוסיה.

ביום 7 במרץ 2023, פרסמה Moody's הודעה למשקיעים בה היא סוקרת את ההצעות לשינויים במערכת המשפטית שיוזמת ממשלת ישראל ומזהירה כי אם הן יתקבלו במלואן, לטענתה הן יחלישו משמעותית את כוחה של מערכת המשפט ולפיכך, יהיו גם בעלות השלכות שליליות על דירוג האשראי של ישראל. יחד עם זאת, חברת האשראי Moody's לא הורידה את הדירוג ולא שינתה את תחזית הדירוג.

בחודש נובמבר 2022 אישרה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. עוד ציינה חברת הדירוג בהודעה שפרסמה בנובמבר 2022 כי הם צופים שכלכלת ישראל תצמח במהלך שנת 2022 בשיעור של כ-6% בעוד שבשנת 2023 תחול האטה משמעותית בשיעור הצמיחה אשר יעמוד על שיעור של כ-2%.

ביום 1 במרץ 2023, אישרה מחדש חברת דירוג האשראי Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ והותירה את התחזית יציבה. בהודעתה מדגישה Fitch את האלמנטים החזקים בכלכלת ישראל אשר, בין היתר, הינם מדדים פיננסיים חזקים וכלכלה מגוונת ואיתנה. חברת הדירוג Fitch ציינה בהודעתה כי, הינה צופה שהתמ"ג של מדינת ישראל יעמוד על שיעור של כ-2.9% בשנת 2023. בנוסף, ציינה כי הינה צופה גידול בגירעון הממשלה בשיעור של כ-1.8% מהתמ"ג בשנת 2023, כך שהגירעון יעמוד על שיעור של כ-1.2% בשנת 2023 ושיעור של כ-2.5% בשנת 2024. עוד ציינה Fitch

לפרטים ראו: (1) הודעה לתקשורת מיום 11 בנובמבר 2022, דירוג חברת מעלות S&P, מתוך אתר החברה: www.maalot.co.il; (2) הודעה לתקשורת מיום 1 במרץ 2023 דירוג חברת Fitch מתוך אתר חברת הדירוג: www.fitchratings.com; ו-(3) הודעה לתקשורת מיום 8 באפריל 2022 דירוג חברת Moody's מתוך אתר חברת הדירוג: www.moody's.com.

בהודעתה כי החולשות העיקריות על דירוג האשראי הן סיכונים ביטחוניים וחוסר יציבות פוליטית. כמו כן, הזהירה וציינה כי הרפורמה במערכת המשפט עשויה להיות בעלת השפעה שלילית על פרופיל האשראי של ישראל כאשר חלק מהמדינות שהעבירו רפורמות מוסדיות גדולות אשר הפחיתו את האיזונים והבלמים המוסדיים ראו היחלשות משמעותית של מדדי הממשל של הבנק העולמי (WBG) ובמקרים מסוימים הביאו להפחתה של הדירוג. להערכת החברה ההשפעה של הורדת דירוג האשראי לישראל בהתייחס לסיכוי שאכן תהיה ירידה כזו לא עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה.

5.9. מדד תשומות הבנייה למגורים¹²

בשנים 2021 ו-2022 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעורים של כ-5.6% וכ-4.8%, בהתאמה, וחלה עליה בשיעורים של כ-8.1% וכ-5%, בהתאמה, במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ומשרדים. בחודש ינואר 2023, עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים בשיעור של כ-1.2% ועליה בשיעור של כ-0.8% במדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים. המשך עלייה במדד תשומות הבנייה עלולה לפגוע ברווחי החברה, הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקיה השונים של החברה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד תשומות הבנייה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. נכון למועד זה, להערכת החברה, לעלייה במדד תשומות הבנייה השפעה מוגבלת על רווחיות הפרויקטים בביצוע של החברה.

5.10. אינפלציה ושיעור הריבית¹³

בד בבד עם ההתאוששות ממשבר הקורונה והשיפורים במדדים הכלכליים של מדינות העולם, נרשמו בשנת 2021 ובשנת 2022 שיעורי אינפלציה גבוהים בישראל ובעולם, אשר הביאו, בין היתר, את בנק ישראל לבצע העלאות ריבית במהלך שנת 2022. על רקע עליית המחירים המתמשכת, הוחלט על ידי בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית במספר פעימות, כך שמחודש אפריל 2022 עד לחודש פברואר 2023 עלה שיעור הריבית משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25%. בעקבות עליית ריבית בנק ישראל, ריבית הפריים עלתה מתחילת שנת 2022 משיעור של 1.6% לשיעור של 5.75% בסמוך למועד חתימת הדוח.

האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים מצויה מעל הגבול העליון ועומדת על שיעור של כ-5.4%. יחד עם זאת, האינפלציה בישראל נמוכה מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות. להערכת הוועדה המונית של בנק ישראל, קצב העלאת הריבית ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות והתפתחות האינפלציה, זאת על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי המדיניות. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה. מצד היזם, עלויות המימון של היזם על הלוואות למימון הבנייה ועל העלויות בגין ערבויות לטובת בעלי הזכויות בפרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38, ובהמשך, ערבויות לטובת רוכשי דירות חדשות, ומצד רוכשי הדירות, השפעה על הריבית במשכנתא לטובת רכישת הדירה.

¹² לפרטים ראו: (1) הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2023 "מדדי מחירי תשומות דצמבר 2022 וסיכום שנת 2022"; (2) הודעה לתקשורת מיום 15 בפברואר 2023 "מדדי מחירי תשומות – ינואר 2023", מתוך אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il; (3) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית הראשונה של 2022, מיום 10 באוגוסט 2022. יובהר כי מידע זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור והחברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בתסקיף זה. לפרטים נוספים ראו החלטות הריבית הומדיניות המונית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

להערכת החברה, המשך העלאת הריבית במשק 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. החברה סוקרת באופן קבוע את מצב הריבית במשק הישראלי. במקרה של שינוי ריבית, החברה תפעל לשינוי תמהיל המימון וזאת בכדי לעמוד ביעדיה השונים.

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 דיור.

בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך לאורך זמן, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. לפרטים נוספים ראה סעיף 2 בפרק ב' לדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה.

5.11. שוק הדיור בישראל¹⁴

העלייה החדה של מחירי הדירות ששררה בשנת 2021 נמשכה אף בשנת 2022 והגיעה לרמת שיא ביחס לעשור האחרון, כאשר בשניים עשר החודשים האחרונים עלו מחירי הדירות בשיעור של כ-20%. יחד עם זאת, במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022 התמתן קצב עליית מחירי הדירות והסתכם בשיעור של כ-1.6%, זאת על רקע הירידה המהותית בכמות העסקאות ובהיקף נטילת המשכנתאות שנרשמו החל מהמחצית השנייה של שנת 2022, כאמור לעיל. בצד ההיצע, נתוני הבנייה הצביעו על עלייה מתמשכת של מספר התחלות בנייה ושל היתרי הבנייה, שהגיעו במחצית השנייה של שנת 2022 לרמות גבוהות. החל מחודש אוקטובר 2021 ועד לחודש ספטמבר 2022 החלה בנייתן של כ-70,250 דירות, עלייה בשיעור של כ-15.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמחצית מסך הדירות שהחלה בנייתן היו במחוזות תל אביב והמרכז (21.5% ו-25%, בהתאמה). במהלך תקופה זו הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של כ-3.9% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

במחצית השנייה של שנת 2022 מספר העסקאות ירד בשיעור חד של כ-42% בהשוואה למחצית השנייה של שנת 2021 ואילו בסיכום שנת 2022 סך העסקאות עמד על כ-110,508, ירידה בשיעור של כ-27% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש דצמבר 2022 עמד על כ-4,439, ירידה בשיעור של כ-38% בהשוואה לדצמבר 2021 וירידה בשיעור של כ-9% בהשוואה לחודש קודם.

בסיכום שנת 2022 נמכרו 40,480 דירות חדשות, ירידה בשיעור של כ-30% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

מתוך אתר משרד האוצר - אגף הכלכלנית הראשית, סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2022 וסקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון השלישי 2022, <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0&limit=10,2022>; (2) הודעה לתקשורת מיום 14 בפברואר 2023, "עסקאות נדל"ן- דירות חדשות בשנת 2022", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה והודעה לתקשורת מיום 20 בדצמבר 2022 "התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022", מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומתוך דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2022.

להלן פילוח רבעוני של שיווק יחידות הדיור בפרויקטים בביצוע הקבוצה בשנים 2021 עד 2022 (מצטבר):

Q1	Q2	Q3	Q4	סה"כ	
34	30	41	49	154	2022
7	202	6	10	225	2021

5.12. התחדשות עירונית¹⁵

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה כבר בשנת 2033 ימוצו כל השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ ובהתחשב בצפיפות הנוכחית מדינת ישראל תעמוד בפני משבר של אזילת שטחים ללא פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים. לפיכך, המליצה המועצה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים.

בהתאם לכך, הגדירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה¹⁶ יעד לבנייה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה ו"הליכי התחדשות עירונית" הפכו ליעד מרכזי של הממשלה, כאשר שיעור של 35% מהתחלות הבנייה, יהיה במסגרת תהליכי התחדשות עירונית. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017 עד 2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית, ועד שנת 2030 ייתווספו כ-35% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים.

בתחילת חודש נובמבר 2021 הציגה הממשלה תוכנית לעצירת עלייתם של מחירי הדירות, הכוללים צעדים מהותיים להגדלת ההיצע - בהם יעדי תכנון ושיווק מוגברים לארבע השנים הבאות, הקצאת מימון להסרת חסמי בנייה ולפיתוח תשתיות, עידוד בנייה בקרקעות פרטיות וזירוז תהליכים בירוקרטיים. אך צעדים אלו, אם ייושמו, יניבו תוצאות רק בטווח הבינוני-ארוך. התחדשות עירונית היא המקור העיקרי להרחבת היצע הדירות באזורי הביקוש, אך היא מתקדמת באופן הדרגתי, למרות שיפור ניכר בשנים האחרונות, המתבטא בגידול מספרם של היתרי הבנייה שניתנו למיזמים אלה ובקיצור משך התכנון. למרות האמור לעיל, היקף הביצוע מכח התחדשות עירונית בישראל עדיין נמוך, כאשר החל מחודש אוקטובר 2021 ועד לחודש ספטמבר 2022 סך הדירות שהחלה בנייתן במסגרת התחדשות עירונית היווה שיעור של כ-18% בלבד מסך התחלות הבנייה. במהלך התקופה החלה בנייתן של 11,590 דירות כתוצאה מהריסה ובנייה מחדש, כאשר סך של כ-9,600 דירות המהווה שיעור של כ-82.9% נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופניו-בינוי. כמו כן, במהלך תקופה זו החלה בנייתן של כ-4,868 דירות חדשות כתוספת בנייה לבניינים קיימים.

5.13. תמ"א 38

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2021 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות לכ-8,376 מבנים, שבהם 193,763 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה לכ-4,498 מבנים שבהם כ-95,534 יחידות דיור חדשות, מתוך

¹⁵ לפרטים נוספים ראו: (1) התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, עפר רז-דרור ונעם קוסט, מאי 2017, ראו בכתובת: <http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf>; (2) דוחות התחדשות עירונית לשנים 2018, 2019 ו-2020, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal; ו- (3) צפיפות האוכלוסייה ומגמות העיר, פרופ' משה סיקרון, בכתובת: <https://lib.cet.ac.il/pages/item.asp?item=12290>; ו- (4) הודעה לתקשורת מיום 20 בדצמבר 2022 "התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il/www.boi.org.il.

¹⁶ החלטת ממשלה 2457 דר/131 מיום 2 במרץ 2017, ראו באתר משרד ראש הממשלה בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/policies/2017_dec2457.

כ-47,209 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיור הקיימות. בשנת 2021 לבדה, ניתנו היתרי בנייה מכח תמ"א 38, על כלל מסלוליה, לכ-545 מבנים בעלי כ-13,163 יחידות דיור, מתוכן כ-6,474 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיור הקיימות. בשנת 2021 חלה ירידה מתונה במספר הבקשות להיתרי בנייה. יחד עם זאת, באותה תקופה ניכרת עלייה בשיעור של כ-25% במתן היתרי הבנייה במסלול תמ"א 38. החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2021 הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה במסלול הריסה ובניה מחדש לכ-1,964 מבנים שבהם כ-38,771 יחידות דיור חדשות וכ-2,534 מבנים שבהם כ-56,763 יחידות דיור חדשות במסלול חיזוק ועיבוי. שיעור ההיתרים במסלול תמ"א 38/2 הריסה ובנייה מחדש הגיע ליותר ממחצית מכלל ההיתרים שניתנו בתמ"א 38 על כלל מסלוליו.

5.14. פינוי-בינוי

לעומת מסלול תמ"א 38, התחדשות עירונית במסגרת מתחמי פינוי-בינוי מבוצעת באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול מיסים (יזמים פרטיים), כאשר מתחמים אלו כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בנוסף, היתרי הבנייה בפרויקטים השונים ניתנים לרוב בשלבים ועל פני מספר שנים.

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרוקטים של פינוי-בינוי היא חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות להתחדשות עירונית"), לפיו הוקדמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות עירונית"), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור.

מאז ייסודו, הצטבר במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול לאורך השנים, כאשר בתחילתו סבל המסלול מקשיים המאפיינים את מרבית המיזמים החדשים המבוצעים. קשיים אלו כאמור נבעו, בין היתר, ממגוון חסמים כדוגמת חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות של בעלי הדירות מפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשטחם. כיום, ישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר עקב מתן הטבות ליזמים הפרטיים. על פי הרשות להתחדשות עירונית עד לשנת 2021 במסלולי התחדשות עירונית הרשויות המקומיות והמיסוי אושרו כ-282 מתחמי פינוי-בינוי כאשר סך יחידות הדיור הינו כ-138,904 שמהן, לכ-25,771 יחידות הדיור ניתן היתר בכ-97 מתחמי פינוי-בינוי. בשנת 2021 נרשמה עלייה דרמטית בשיעור של כ-300% בהיתרי בנייה בפינוי בינוי, כאשר בשנת 2021 לבדה ניתנו היתר בנייה לכ-6,995 יחידות דיור לעומת סך של כ-2,197 יחידות דיור בשנת 2020. מסלול המיסוי (יזמים) מתמרץ הליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי ובמסגרתו יזמים מתקשרים עם בעלי נכסים לקידום הפרויקטים השונים, תוך קבלת הטבות בדומה למסלול רשויות מקומיות. בשנת 2021 אושרו 185 תכניות פינוי-בינוי במתחמים במסלול המיסוי בהם כ-73,254 יחידות דיור וכ-97 תכניות פינוי-בינוי במתחמים במסלול הרשויות המקומיות בהם כ-65,650 יחידות דיור.

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה - תחום הנדל"ן היזמי

6.1. כללי

החל ממועד היווסדה ונכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הקבוצה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים, בדרך של התחדשות עירונית, ובפרט באזור השרון והמרכז. עם זאת, החברה (לרבות בעקיפין על ידי רמות בעיר - חברה כלולה) מקדמת גם פרויקטים שאינם במסגרת של התחדשות עירונית וזאת כמפורט בסעיף 16 להלן. במסגרת פעילותה בתחום הפעילות, קידומו של פרויקט על ידי הקבוצה מתבצע, לרוב, באמצעות פעילות יזומה לאיתור קרקע בעלת פוטנציאל השבחה ראוי אשר מתאימה לביצוע פרויקט יזמי.

בטרם החלטה על כניסה לפרויקט עורכת החברה בדיקת היתכנות תכנונית במסגרתה בוחנת החברה את התכניות החלות על הקרקע, את זכויות הבנייה הקיימות מכוחן ואת האופן בו היא יכולה להפעיל את הכלים העומדים לרשותה לשם תיקון התכניות הקיימות והתאמתן (ככל ונדרש) לחזון היזמי שלה. כמו כן עורכת החברה בדיקת היתכנות כלכלית, במסגרתה החברה מעריכה את עלות הפרויקט, מחירי המכירה ושיעור הרווח הצפוי בו. יצוין כי, לעיתים כוללים הסכמי החברה תנאי מפסק בו ככל ושיעור הרווח היזמי הצפוי בפרויקט (טרם התחלתו) יהא נמוך משיעור המקובל על החברה, תהא זכאית החברה לבטל את ההסכם עם בעלי הזכויות בקרקע ללא טענה מצידם. עם התקדמות תכנון הפרויקט עורכת החברה דוח אפס באמצעות שמאי חיצוני, הכולל ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט ביחס לשינוי מחירי המכירה ועלויות הבנייה. במהלך ביצוע הפרויקט, מפיק שמאי חיצוני בכל חודש דוח חודשי עבור החברה והגורם הפיננסי המלווה את הפרויקט ובו פירוט של התקדמות הפרויקט בהיבטי ביצוע, שיווק, תזרים מזומנים ועלות הפרויקט.

ככל ובחינות החברה האמורות לעיל, מעידות כי הפרויקט עונה על צרכי הקבוצה, מתקיים מו"מ עם בעלי הזכויות במקרקעין לצורך גיבוש הסכם בינם לבין החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה, על פיו יעבירו בעלי הזכויות במקרקעין את זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות שלהם למי מבין חברות הקבוצה, בין היתר, לבניית דירות נוספות לצורך מכירתן על ידי הקבוצה, ובתמורה תעניק הקבוצה (באמצעות קבלן מבצע) שירותי בנייה שונים בהתאם להסכמות הצדדים. יצוין, כי במסגרת ההסכמים בדרך כלל מוענקים לבעלי המקרקעין בטוחות וערבויות שונות להבטחת ביצוע תקין של הפרויקט, בהן ערבויות בדומה לערבויות חוק מכר, ערבויות בקשר עם תשלומים שונים החלים על החברה כדוגמת תשלומי מס, דמי שכירות ועוד. כמו כן, מוענקים לבעלי המקרקעין זכויות פיקוח לצורך מעקב אחר ביצוע הפרויקט, ובכלל זאת מינוי מפקח מטעמם. לאחר גיבוש ההסכם, פועלת הקבוצה במישור התכנוני להשבחת המקרקעין בדרך של קידום תכניות מכוחן תפנה לוועדות התכנון הרלוונטיות לצורך הכרזת המתחם כמתחם המיועד לפינוי-בינוי וככל ונדרש תכין ותקדם תכניות לשינוי תכנית בניין עיר (תב"ע) והוצאות היתרי בנייה בהתאם. לשם ביצוע פעולות אלו מתקשרת הקבוצה עם יועצים ומומחים מהשורה הראשונה, ביניהם אדריכלים, מהנדסים, שמאים, אנשי שיווק (בשלב החתמת בעלי הזכויות במקרקעין ובשלב מכירת חלקה של הקבוצה בדירות הפרויקט) ועוד.

על פי רוב, בפרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, ההסכמים עם בעלי המקרקעין, יותנו בתנאים מתלים שונים, וביניהם, הסכמה על ידי רוב נדרש של בעלי המקרקעין כקבוע בדין וקבלת היתר בנייה כדין שיאפשר את ביצוע הפרויקט, בהתאם להסכמות הצדדים והתכניות שגובשו.

בטרם ביצוע עבודות הבנייה, מתקשרת הקבוצה בהסכמי מימון עם מוסדות פיננסיים מובילים לליווי הפרויקט. במסגרת זו, מעמיד מוסד פיננסי מסגרות אשראי כספיות לקבוצה, ערבויות לבעלי הקרקע להבטחת ביצוע הפרויקט ולמשך תקופת האחריות לליקויי הבנייה וכן מעמיד ערבויות להבטחת כספי רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן). כחלק מהליך אישור המימון, מבצע המוסד הפיננסי בחינה של הפרויקט וממנה מפקח מטעמו להבטיח את התקדמות הפרויקט על פי לוחות זמנים קבועים מראש ועמידה בתקציב.

במקרה שמדובר בפרויקט בו נדרש פינוי הדיירים, ימומנו עלויות המעבר ודמי השכירות על ידי הקבוצה עד למועד סיום ביצוע העבודות.

לאחר פינוי הדיירים, ככל שנדרש, הקבוצה פועלת להקמת הפרויקט באמצעות קבלן ביצוע מטעמה ובמקביל פועלת לשיווק הדירות והשלמת כל התחייבויותיה בפרויקט על פי ההסכמים.

בחלק מהמקרים נדרשת הקבוצה על ידי המוסד הפיננסי לעמוד בתנאים מתלים אשר בהתקיימם תוכל לממן את פעילות הבניה באמצעות אשראי מאותו מוסד פיננסי. עיקרי התנאים המתלים הינם, על פי רוב, השלמת רישום הבטחונות למוסד הפיננסי (ובכלל זה, שעבוד זכויות הדיירים על המקרקעין), מכירה מוקדמת בהיקף לשביעות רצון הבנק והעמדת הון עצמי על ידי היזם.

לאחר השלמת הפרויקט מתחייבים הקבלן המבצע או הקבוצה לתקן לבעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות ליקויים, ככל שישנם, למשך תקופת הבדק ותקופת האחריות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן). בפרויקטים בהם התחייבות הבדק כלפי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות חלה על הקבוצה, מקבלת הקבוצה ערבות בדק בתנאי BACK2BACK מקבלן הביצוע.

הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה, חברת האם (א.ב. יובלים) וחברות אחיות של החברה, הינה בעלת ניסיון עשיר רב שנים ביזום והוצאה לפועל של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי בכלל ושל התחדשות עירונית בפרט, כאשר, בין היתר, כולל הרזומה שלה:

1. פרויקט רמות השרון ברמת השרון במסגרתו החל משנת 2009, קודמו ואושרו שתי תכניות בנין עיר לאחד מפרויקטי הפינוי בינוי הראשונים שיצאו לפועל בישראל, אשר כולל פינוי של 168 בעלי דירות והקמת 588 דירות חדשות (4 מגדלי מגורים), בפרויקט זה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, נבנו ואוכלסו שני מגדלי מגורים הכוללים 302 דירות ושלב ג' של הפרויקט הכולל 171 יח"ד מצוי בשלבי הקמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.3 להלן.

2. פרויקט תמ"ל 2001, ש"י עגנון נתניה - קידום ואישור פרויקט הפינוי בינוי הראשון אשר אושר בישראל באמצעות הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור). הפרויקט, העתיד להיבנות בשני שלבים, כולל פינוי 208 בעלי דירות והקמת 872 דירות חדשות. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, פונו 112 בעלי דירות והחלה הקמת שלב א' של הפרויקט הכולל 480 יח"ד. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.2 להלן.

3. פרויקט תמ"ל 2005, הכלנית אור יהודה - קידום ואישור פרויקט הפינוי בינוי השני אשר אושר בישראל באמצעות הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור). הפרויקט כולל פינוי 114 דירות קיימות והקמת 656 דירות חדשות. בשנת 2022 התקבל היתר בנייה לשלב הראשון שכולל 328 יח"ד מול 66 דיירים מפונים, החברה פינתה את הדיירים והחלה בהריסת הבתים הקיימים ובהקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.1 להלן.

4. פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - קידום ואישור פרויקט יזמי באזור התעשייה סגולה בפתח תקווה לביצוע הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה מסחר ותעשייה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בשטח של כ-65,000 מ"ר ברוטו לשיווק. חלק החברה בפרויקט 50%.

בתקופת פעילותה, הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה, חברת האם, א.ב. יובלים, וחברות אחיות של החברה, בנתה ומסרה כ-1,135 יחידות דיור וכן כ-36 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בכ-19 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בין היתר בתל אביב, רמת השרון, חולון, גבעת שמואל, אילת, רעננה, נס ציונה ואשדוד וכן נמצאת בהליכי בניה של כ-1,837 יחידות דיור וכ-5 אלף מ"ר שטחי מסחר.

נכון למועד זה מקדמת הקבוצה 44 פרויקטים מהם 35 פרויקטים של התחדשות עירונית ועוד 9 פרויקטים של יזמות אשר איננה בדרך של התחדשות עירונית, אשר הינם בשלבי תכנון וביצוע שונים החל ממשא ומתן מול בעלי זכויות במקרקעין ועד לפרויקטים הצפויים להתחיל/להמשיך ביצוע במהלך שנת 2023. במהלך שנות פעילותה השקיעה הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה וחברות אשר בשליטתו כדוגמאת א.ב. יובלים אשר מעניקה שירותי ניהול נרחבים לקבוצה, משאבי זמן וכסף רבים, על מנת לפתח שלד מקצועי ומיומן הפועל במסגרת הדיסציפלינות הרלוונטיות לייזום וביצוע הפרויקטים, לרבות פיתוח עסקי, משפטי, רגולציה, תכנון, כספים ושיווק הפרויקטים. לחברה שדרת ניהול מנוסה, מחויבת, אשר שמה הולך לפניו ואשר מקדמת פרויקטים של נדל"ן יזמי, לרבות בדרך של התחדשות עירונית, כאשר יצירתיות וחדשנות בתכנון, מקצועיות ואיכות בנייה בסטנדרטים גבוהים הינם נר לרגליה.

הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה עושים שימוש במערך המנוסה והמוערך, המסופק כאמור באמצעות א.ב. יובלים (המחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה), בהתאם להסכמים למתן שירותי ניהול אשר נחתמו בינה לבין החברה, חברות בנות וחברות כלולות, הדומים זה לזה באופיים (להלן: "**הסכמי הניהול**"), אשר תנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

6.1.1. הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לחברה (להלן: "**הסכם הניהול**")

בחודש פברואר 2021, לאור שינוי המבנה אשר בוצע, כאמור בסעיף 0 לעיל, במסגרתו הועברו מ-א.ב. יובלים לחברה פרויקטים, לרבות בדרך של החזקה בחברות פרויקט, התקשרו א.ב. יובלים והחברה בהסכם ניהול אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

א. א.ב. יובלים תעמיד לחברה (לרבות לחברות המוחזקות על ידי החברה), החל מתחילת חודש פברואר 2021, שירותי ניהול כלליים אשר יסופקו ע"י מנהלי ועובדי א.ב. יובלים (נכון למועד דוח תקופתי זה כ-30 עובדים סה"כ) הכוללים, בין היתר, שירותי ניהול מלאים לרבות שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה מנכ"ל, סמנכ"לות כספים וסמנכ"ליות ויועצת משפטית ומזכירת חברה (למועד פרסום הדוח נושאי המשרה הנ"ל הינם, בהתאמה, ה"ה יצחק ברוך, טל גרסון, איל קורן ורנה סטקליאר¹⁷. לפרטים נוספים ראה סעיפים 13 ו-14 בפרק ד' לדוח זה), ניהול כספים, הנדסה, שיווק ומכירות, קידום פרויקטים מול רשויות, שמאות, ייעוץ משפטי, מזכירות חברות, מחשוב, שירות לקוחות, פרסום, ניהול כוח אדם ומשאבי אנוש וכן פיתוח עסקי כולל, לרבות, איתור עסקאות ושירותים לפרויקט עד לשלב בו יתקיימו, ככל ויתקיימו, התנאים המזכרים, כהגדרתם בס"ק ו' להלן (להלן: "**שירותי הניהול הכלליים**"). שירותי הניהול הכלליים, לרבות התמורה בגינם כמפורט בסעיף ה' להלן, ניתנים באופן שוטף לחברה, החל מתחילת חודש פברואר 2021 ואינם תלויים בהיקף ו/או במצב התכנוני של הפרויקטים של החברה. שירותי הניהול הכלליים כוללים גם את השימוש במשרדי א.ב. יובלים לפעילות החברה.

ביום 16 בינואר 2022 מונה מר איל קורן כסמנכ"ל הכספים חלף הגב' רוונה סמט אשר סיימה את תפקידה ביום 15 בינואר 2022. כמו כן, ביום 1 בינואר 2023 מונתה גב' רנה סטקליאר כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

ב. בנוסף, תעמיד א.ב. יובלים לחברה שירותי ניהול עבור כל פרויקט שתיזום החברה (לרבות באמצעות חברות המוחזקות על ידי החברה ולרבות פרויקט הכלנית (שלבים א' ו-ב')) אשר יסופקו ע"י מנהלי ועובדי א.ב. יובלים (כ-30 עובדים סה"כ), הכוללים, בין היתר, בדיקות של כדאיות כלכלית, טיפול בקבלת ובהכנת הסכם ליווי לפרויקט, ניהול תיכנון ורישוי הפרויקט, ניהול הקמת הפרויקט, ניהול חברת הפיקוח שתנהל את הצד ההנדסי של הפרויקט, ניהול שיווק הפרויקט, ניהול גביית תשלומים מרוכשי דירות וניהול הקשר עם לקוחות החברה (להלן: **"השירותים לפרויקט"**). השירותים לפרויקט, לרבות התמורה בגינם, יחולו באופן פרטני לכל פרויקט אך ורק עם התקיימות כלל התנאים המזכים כהגדרתם בסעיף ו' להלן בקשר עם אותו פרויקט. יצוין כי, היקף השירותים אשר ידרש מנושאי המשרה (מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל כספים ויועצת משפטית ומזכירת החברה) לא אמור להשתנות בצורה מהותית עם גידול במצבת הפרויקטים בגינם ניתנים השירותים לפרויקט, וכי היקף המשרה של נושאי המשרה לא צפוי לחרוג מעבר לטווח המצוין בסעיף ד' להלן. שירותי הניהול הכלליים והשירותים לפרויקט יקראו בסעיף זה להלן יחד: **"שירותי הניהול"**.

ג. שירותי הניהול הכלליים יכללו את ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם מתן שירותי הניהול הכלליים ובהיקף שעות ככל שיידרש, כאשר להערכת החברה ידרשו לה שירותי ניהול בשיעור של בין כ-35% לכ-45% (היקף משרה) בהתאם להיקף הפרויקטים בכל מועד.

ד. השירותים לפרויקט, כהגדרתם בסעיף ב' לעיל, יכללו את ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם מתן השירותים לפרויקט ובהיקף שעות ככל שיידרש, כאשר להערכת החברה ידרשו לה שירותי ניהול בשיעור של בין כ-15% לכ-25% (היקף משרה).

ה. בגין שירותי הניהול הכלליים, כמפורט בסעיף א' לעיל, תהא זכאית א.ב. יובלים לתמורה חודשית, בסך של 300 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: **"דמי ניהול כלליים"**). לפרטים נוספים אודות התפלגות דמי הניהול הכלליים בין נושאי המשרה בחברה ובין יתר נותני השירותים אשר אינם מוגדרים על ידי החברה כ"נושאי משרה" ראה סעיף 7 בפרק ד' לדוח זה.

ו. בנוסף, בגין השירותים לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל, בעבור כל פרויקט שתיזום החברה (לרבות באמצעות חברות המוחזקות על ידי החברה, אך למעט פרויקט אשר בקשר עימו נחתם או ייחתם הסכם ניהול פרטני), תהא זכאית א.ב. יובלים לתמורה בסך השווה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט בפועל על בסיס דוח מפקח מסכם עם התקיימות שלושה (3) התנאים הבאים, במצטבר: (1) ישנה תב"ע מאושרת לפרויקט; (2) שיעור החתימות של בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם מול החברה לביצוע פרויקט, איננו נמוך מ-80%; (3) התקבלה החלטה בחברה להתחיל תכנון מפורט של הפרויקט (לעיל ולהלן: **"התנאים המזכים"**). יצוין כי, סכום בסך השווה לעד-0.4% מסך עלויות הפרויקט על בסיס דוח כלכלי ראשוני ישולם לא.ב. יובלים עד למועד קבלת היתר בניה. ההפרש בין דמי הניהול לפרויקט, אשר הינם בסך השווה לשיעור של 2.2% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח האפס המאושר ע"י המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט לבין סך עלויות דמי הניהול לפרויקט ששולמו בפועל עד למועד קבלת היתר בניה ראשון ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט ועד למועד סיום הפרויקט (להלן בהתאמה: **"דמי ניהול לפרויקט"** ו-**"יתרת דמי הניהול לפרויקט"**). למען הסר ספק, יובהר כי דמי ניהול לפרויקט נכללים/יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות/תוצגנה בדוח האפס של

הפרויקט הרלוונטי, דהיינו, יתרת עודפי הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח האפס לאותו פרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום כל סך דמי הניהול לאותו פרויקט רלוונטי. נכון למועד פרסום הדוח משולמים דמי ניהול לפרויקט בגין פרויקט הכלנית, אור יהודה שלב א' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' נתניה.

ז. החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון (בקשר עם פרויקט מסוים), תשלם החברה או חברת הפרויקט המוחזקת על ידי החברה, לפי העניין, לא.ב. יובלים את יתרת דמי הניהול לפרויקט, עפ"י דו"ח האפס המאושר בגין כל שלב אשר קיבל היתר בניה ראשון בפריסה על פני 36 חודשים וזאת בדרך של מסירת המחאות מעותדות. דמי הניהול לפרויקט יותאמו כלפי מעלה או כלפי מטה בהתאם לעלויות בפועל בהתאם לדו"ח המסכם של כלל הפרויקט וא.ב. יובלים תהיה זכאית להפרש ככל והעלויות בפועל יעלו על העלויות בדו"ח האפס, ותזכה את חברת הפרויקט הרלוונטי אם וככל והעלויות בפועל יהיו נמוכות מעלויות דו"ח האפס. למען הסר ספק יובהר כי, זכאות א.ב. יובלים לדמי ניהול לפרויקט תלויה בהתקיימותם של התנאים המזכים בלבד ולא ביעדים אחרים/נוספים לבחינת הצלחת הפרויקט הרלוונטי.

ח. דמי ניהול לפרויקט ייכללו בדו"ח האפס ויהוו חלק מהוצאות הפרויקט וככל ובטרם פתיחת הליווי הבנקאי ישולמו תשלומים על חשבון דמי הניהול לפרויקט ממקורותיה העצמיים של החברה, כחלק מההון העצמי המושקע בפרויקט, אלה יושבו לידי החברה לאחר פתיחת הליווי הבנקאי מתוך כספי הליווי ומאותו מועד ואילך ישולמו מתוך חשבון הליווי.

ט. ביחס לפרויקט הכלנית שלב א' שולמה מקדמה על חשבון דמי הניהול לפרויקט בסך של 50 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) החל מחודש ינואר 2020 ועד למועד קבלת היתר בניה בחודש דצמבר 2021. החל מחודש ינואר 2022 משולמת לא.ב. יובלים יתרת דמי הניהול לפרויקט בסך חודשי של כ-226 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), בהתאם לאמור בסעיפים ו' ו-ז' לעיל.

י. הסכם הניהול בין א.ב. יובלים לחברה יהיה בתוקף עד אשר אחד הצדדים יביאו לכדי סיום וזאת בהודעה מראש בת 30 ימים. כמו כן, בכל מקרה בו תחדל א.ב. יובלים מלהיות בעלת השליטה בחברה יסתיים ההסכם באופן מיידי והחל מאותו מועד א.ב. יובלים לא תהא זכאית לכל תמורה נוספת ואו לכל זכות אחרת הנובעת מההסכם בגין התקופה שלאחר מועד סיומו, בגין שירותי הניהול.

להערכת החברה, למועד הדוח, שירותי הניהול (הכלליים ולפרויקט) אשר יועמדו לחברה על יד א.ב. יובלים יספקו את כלל השירותים להם תדרש החברה. עם זאת, ככל והחברה תדרש לקבלת שירותים נוספים מעבר לאלו אשר ינתנו לה על ידי א.ב. יובלים מכוח הסכם הניהול, אזי להערכתה, הם יהיו בהיקף אשר איננו מהותי עבור החברה.

עוד יצוין כי, ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את היישום של הסכם הניהול, את התמורה בגינה ואת הנאותות שלו, בין היתר, על בסיס היקף הפרויקטים אשר יהיו בארסנל החברה במועד הבחינה. בחינה כאמור נעשתה על ידי ועדת הביקורת של החברה בחודש מרץ 2023.

יצוין כי, ביום 28 במרץ 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחייה מחברת א.ב. יובלים (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת א.ב. יובלים כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים 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 הכלליים הנ"ל 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.

בהתאם, בימים 26 במאי 2022, 25 באוגוסט 2022, 24 בנובמבר 2022 ו-26 במרץ 2023 אישרה ועדת הביקורת של החברה את תשלומם של דמי הניהול בגין הרבעונים במהלך שנת 2022, לפני העניין. אישור ועדת הביקורת נעשה לאחר שזו בחנה את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה בת 24 חודשים והגיעה לכלל מסקנה כי אין בתשלום האמור בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

6.1.2. הסכם בעלי מניות וניהול - יובלים נתניה

בחודש פברואר 2021 נחתם הסכם בעלי מניות וניהול בין א.ב. יובלים, החברה, יובלים נתניה ובעל מניות נוסף אשר מחזיק ב-50% ממניות יובלים נתניה אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

א. במסגרת ההסכם, נקבע כי א.ב. יובלים תעמיד שירותי ניהול לחברת יובלים נתניה באופן שתהא אחראית על ניהולו השוטף של פרויקט עיר ימים הצעירה (שלבס א' ו-ב') (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"), ובכלל זאת, תהא אחראית, בין היתר, לתכנון הפרויקט על כל שלביו (החל משלב הגשת התוכניות, ועד לשלב קבלת ההיתר הסופי לפרויקט), הכנה, ליווי ובקרה מלאה בתהליך הכנת המכרז לקבלנים, ביצוע מו"מ עם הקבלנים, שיווק הפרויקט ומימון הפרויקט באמצעות הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול").

ב. בגין הענקת שירותי הניהול על-ידי א.ב. יובלים, תשלם יובלים נתניה לחברת א.ב. יובלים, סך השווה ל-2.2% (בתוספת מע"מ) מסך עלויות פרויקט עיר ימים הצעירה (שלבס א' ו-ב') עפ"י דו"ח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול"), אשר ישולמו בפועל, באופן חודשי, בהתאם להתקדמות הפרויקט, החל ממועד כניסת הסכם ליווי בנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של יובלים נתניה. תשלומים ששולמו ו/או ישולמו בטרם כניסת הסכם ליווי בנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון דמי הניהול.

ג. בהקשר זה יצוין כי, החל מיום 1 בינואר 2020 החלה יובלים נתניה לשלם לחברת א.ב. יובלים סך של 50 אלפי ש"ח לחודש ע"ח דמי הניהול ומוסכם כי במועד קבלת היתר הריסה חפירה ודיפון וכניסת הסכם ליווי בנקאי לתוקף (במצטבר), יבוצע חישוב של יתרת דמי הניהול לו תהא זכאית חברת א.ב. יובלים ביחס לאותו שלב בפרויקט וסכום זה ישולם מאותו מועד בפריסה חודשית במשך 38 חודשים.

ד. דמי הניהול ישולמו מתוך חשבון הליוי בהתאם לסכום אשר יאושר לשחרור ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר יאושר בדו"ח האפס של הפרויקט.

ה. יובהר כי, הניהול השוטף של הפרויקט מתבצע ע"י החברה בלבד (ועל ידי א.ב. יובלים עד למועד בו הועברו בפועל מניות יובלים נתניה לחברה).

ו. א.ב. יובלים תעמיד הלוואות ליובלים נתניה בסך מצטבר של עד 10 מיליון ש"ח. הלוואות הבעלים הנ"ל, אשר הועמדו עד כה ו/או אשר יועמדו בהמשך (על ידי א.ב. יובלים) לחברת יובלים נתניה יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% (למעט כאמור בסעיף ט' להלן). לאחר השוואת סך הלוואות הבעלים המועמדות ליובלים נתניה, בין א.ב. יובלים לשותף הנוסף, יועמדו הלוואות

באופן שווה בין הצדדים. יובלים נתניה לא תבצע חלוקה או תשלום דיבידנד למי מבעלי המניות עד לפירעון מלא של ההלוואות שהועמדו על-ידי מי מבעלי המניות (לרבות באמצעות א.ב. יובלים). כאשר מוסכם, כי צד שהעמיד הלוואות עודפות לחברה יהיה זכאי למשוך ראשון את הלוואות הבעלים העודפות שהועמדו על ידו ורק לאחר מכן ימשכו בעלי המניות את יתרת הלוואות הבעלים אשר הועמדו על ידן, בחלקים שווים.

בהתאם, ביום 28 במרץ 2022 ועדת הביקורת ודריקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחיה מחברת א.ב. יובלים לחברת יובלים נתניה, על פיו א.ב. יובלים מתחייבת כלפי יובלים נתניה כי לא תעמיד את ההלוואות אותן העמידה ליובלים נתניה בסכום מצטבר של כ-7,900 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית) לפירעון לפני יום 28 במרץ 2024, אלא בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ביובלים נתניה ולאישור ועדת הביקורת של החברה. ביום 27 ביוני 2022, המחתה א.ב. יובלים את יתרת החוב בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח לחברה. ביום 25 באוגוסט 2022 אישרה ועדת הביקורת של החברה את תשלומם של דמי הניהול עבור פרויקט עיר ימים הצעירה לא.ב. יובלים.

ז. הצדדים התחייבו כי כל זמן שהסכם זה יהיה בתוקף לא יוטלו שעבודים על מניותיהם ביובלים נתניה, למעט לצרכי מימון בקשר עם הפרויקט.

ח. יובלים נתניה תתרום מתוך עודפי פרויקט עיר ימים הצעירה, לעמותות רשומות שזהותן תוחלט על ידי דירקטוריון יובלים נתניה, סך השווה ל-10% מתוך רווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע - כל סכום שיוותר בקופת יובלים נתניה לאחר פרעון כלל ההלוואות שתקבל יובלים נתניה בנוגע לפרויקט עיר ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין.

ט. הצדדים יבחנו אפשרות של גיוס חוב על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב אשר תובטח בשעבוד עודפי הפרויקט. לעניין זה, ביום 26 בינואר 2022, חתמו הצדדים להסכם בעלי מניות וניהול, כאמור לעיל, על תוספת להסכם (להלן בס"ק זה: "התוספת") על פיה במידה והחברה תשלים גיוס חוב באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשות אזי, חלק מתמורת הגיוס ישמש לצורך מימון השלמת ההון העצמי הנדרש מיובלים נתניה, בקשר עם שלב א' של הפרויקט ולצורך פרעון חלקו של השותף בהלוואות הבעלים (כאמור בסעיף ו' לעיל) ויכול שאף לפרעון חלקה של החברה בהלוואות הבעלים (כאמור בסעיף ו' לעיל). בנוסף, התחייבה החברה כי ככל ויושלם גיוס אג"ח על ידה, תממן (בדרך של הלוואות בעלים) את מלוא הוצאות יובלים נתניה בהתאם לצרכיה. לעניין זה יובהר כי ביום 7 ביוני 2022 השלימה החברה גיוס חוב של אגרות חוב (סדרה ב') וביום 20 בדצמבר 2022 השלימה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הקצאה פרטית לגופים מוסדיים באופן שנכון למועד דוח זה היקף הסדרה הינו 170,000,000 ש"ח ע.נ.

הלוואות הבעלים אשר תעמיד החברה ליובלים נתניה, כאמור בסעיף ט' זה, לרבות יתרות הלוואות בעלים קיימות אשר לא תפרענה, תועמדה, בכפוף להתאמות נדרשות, בתנאי BACK2BACK לתנאים בהם תונפקנה אגרות חוב על ידי החברה (ככל ותונפקנה) אולם יישאו ריבית שנתית בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (ככל ותונפקנה) בתוספת מרווח של 1% (בכפוף להתאמות בשיעור הריבית ככל ויוגדרו כאלו בשטר הנאמנות אך בכל מקרה לא מעל ל-6% ריבית שנתית).

עוד במסגרת התוספת, התחייב השותף כי יפעל ויחתום על כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים על מנת לשעבד את מלוא זכויות חברת הפרויקט בעודפי הפרויקט במסגרת גיוס חוב כאמור, ככל ויושלם ו/או על מנת שכל עודפי הפרויקט אשר ישוחררו על ידי הבנק המלווה, יועברו באופן בלעדי לחשבון בנק שתפתח החברה ואשר ישועבד במסגרת גיוס חוב כאמור, וכן לשאת בכל התחייבות שתידרש בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

כמו כן, סוכם מפל תשלומים כך שלאחר פרעון מלא של אגרות החוב, ישולמו הוצאות וחובות לצדדים שלישיים, ככל ויהיו, לאחר מכן יועברו כספים לשותף על מנת ליצור איזון בינו לבין החברה ולאחר מכן עודפים, ככל ויוותרו יחולקו פרו ראטה (מבלי לגרוע מהאמור בסעיף ח' לעיל).

יצויין כי, למועד הדוח הועמדו ליובלים נתניה הלוואות בעלים בסך כולל של כ-74,665 אלפי ש"ח, מתוכן סך של כ-74,538 אלפי ש"ח הועמדו על ידי החברה וסך של כ-127 אלפי ש"ח הועמדו על ידי א.ב. יובלים.

6.1.3. הסכם בין א.ב. יובלים לבין יובלים סיטי

במסגרת הסכם בין א.ב. יובלים לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (מחזיק ב-15% מההון המונפק והנפרע של יובלים סיטי כאשר החברה מחזיקה ביתרת 85% הון המניות המונפק והנפרע) (להלן בסעיף זה: "השותף") נקבע כי הן א.ב. יובלים והן השותף יהיו זכאים, כ"א, לדמי ניהול בגין כל פרויקט שאותו תיזום ו/או תרכוש ו/או תנהל יובלים סיטי וזאת בשיעור של מחצית התקורות שיאשר הבנק המלווה, או כפי שייקבע, אך לא פחות מ-1.25% מסך עלויות הפרויקט בדוח אפס (בתוספת מע"מ) כאשר לשותף ינוכו סכומים בסך של 50% מהתמורה החודשית לה הוא זכאי בסך של 30 אלפי ש"ח בגין שירותי הניהול שהינו מעניק ליובלים סיטי (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול" ו-"התמורה החודשית", בהתאמה). בנוסף, השותף יהיה זכאי לבונוס של 25% מיתרת הרווח בפרויקטים שתעלה על שיעור הרווחיות של 15.5%. כן נקבע כי היה ומכל סיבה שהיא הצדדים החליטו להביא לביטולו של ההסכם, אזי השותף יהיה זכאי לתשלום בגין הודעה מוקדמת מיובלים סיטי בסך השווה לתמורה של ארבעה חודשי עבודה לרבות תשלום חלק יחסי מדמי הניהול לפי דוח לזוי סופי כמתואר לעיל. בנוסף, ניתנה ערבות מלאה של א.ב. יובלים לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי.

כמו כן, א.ב. יובלים תשקיע ביובלים סיטי את מלוא ההון העצמי הנדרש לפרויקטים של יובלים סיטי וזאת גם לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרויקטים ובסך מצטבר של עד 10 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הלוואת הבעלים"). הלוואות הבעלים תשאנה ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדת כל סכום ועד לפירעונו בפועל. כן נקבע כי תחילה ייפרעו הלוואות הבעלים בצירוף הריבית שנצברה בגינם לפני כל חלוקת רווחים ביובלים סיטי.

6.1.4. הסכם ייזום בין א.ב. יובלים לחברה

בין החברה לבין א.ב. יובלים נחתם הסכם ייזום בקשר עם שירותי ייזום והשבחה אשר סיפקה א.ב. יובלים החל ממועד היווסדה בשנת 2011 ואשר נדרשו ונדרשים לצורך הקמת פרויקט כלנית (אור יהודה) על שני שלביו כמפורט בסעיפים 13.1.1, 15.1 ו-15.5 (להלן: "הסכם ייזום פרויקט כלנית"). על פי הסכם ייזום פרויקט כלנית, א.ב. יובלים העמידה ותמשיך להעמיד לחברה למשך כל תקופת פרויקט כלנית (שלבים א' ו-ב') שירותי השבחה וייזום לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט כלנית הכוללים, בין היתר: קידום הגשת תכנית חדשה להקמת הפרויקט, ניהול וייעוץ בהליכים מול הותמ"ל

ו/או עיריית אור יהודה ו/או כל גורם אחר, קידום תכנון מפורט, מינוי מפקחים ו/או יועצים משפטיים ו/או מהנדסים בנוגע לקידום הליכי התכנון והבנייה (להלן בסעיף זה: "שירותי הייזום").
בתמורה לשירותי הייזום תשלם החברה לא.ב. יובלים סך כולל של 10 מיליון ש"ח, אשר לדעת החברה משקף תנאי שוק, ואשר ישולם בשני תשלומים שווים בסך של 5 מיליון ש"ח כ"א במועד קבלת היתר בניה ראשון לחפירה ודיפון לכל שלב משני שלבי פרויקט כלנית (להלן: "דמי הייזום").
כל אחד מתשלומי דמי הייזום ישולם אך ורק לאחר התקיימותם במצטבר של התנאים הבאים (ביחס לשלב הרלוונטי):

- א. נחתם הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי אחר בגין אותו שלב בפרויקט כלנית.
- ב. התקבל היתר בנייה ראשון לאותו שלב בפרויקט. היתר הריסה, חפירה ודיפון ייחשב כהיתר בניה ראשון לאותו שלב.
- ג. סך דמי הייזום בסך של 5 מיליון ש"ח לכל שלב בפרויקט כלנית יכלל בדוח האפס אשר יאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ואשר עקרונותיו יצורפו כנספח להסכם הליווי. סכום זה ישולם מחשבון החברה ו/או מחשבון הליווי ויהווה חלק מההון העצמי אשר יוכר על ידי המוסד הפיננסי המלווה.
- ד. הרווחיות בדוח האפס אשר תאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה ואשר עקרונותיו יצורפו כנספח להסכם הליווי של כל שלב לא תפחת מ-15% מסך עלויות הפרויקט, לאחר הכללת סך דמי הייזום בסך של 5 מיליון ש"ח בגין אותו שלב.
למען הסר ספק, יובהר כי דמי הייזום, לכל שלב של הפרויקט, יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות בדוח האפס של כל שלב בפרויקט, דהיינו, יתרת עודפי שלב הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח האפס לאותו שלב בפרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום דמי הייזום לאותו שלב בפרויקט. יצוין כי, ביום 9 במאי 2021 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לשלב א' של פרויקט הכלנית ובכך למעשה התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים לעיל. ביום 10 במאי 2021 העבירה החברה את דמי הייזום בקשר עם שלב א' של הפרויקט לא.ב. יובלים באופן שסכום זה מהווה חלק מההון העצמי אשר נדרשת החברה להעמיד לשלב זה של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי.
ביום 14 ביולי 2022, התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס של פרויקט הכלנית שלב ב' וביום 7 באוגוסט 2022, נחתם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת פרויקט הכלנית שלב ב' ובכך התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים לעיל. ביום 28 באוקטובר 2022 העבירה החברה את דמי הייזום בקשר עם שלב ב' של הפרויקט לא.ב. יובלים באופן שסכום זה מהווה חלק מההון העצמי אשר נדרשת החברה להעמיד לשלב זה של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי.

6.1.5. התחייבות לתיחום פעילות

ביום 30 במאי 2021 חתם מר ברוך על כתב התחייבות כלפי החברה לתיחום פעילות, אשר עיקרו כדלקמן:

- א. בכפוף לכך שהחברה תגייס חוב על פי התשקיף וכל עוד הינו בעל שליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו), יפעל **בתחום ההתחדשות העירונית** באמצעות חברות הקבוצה בכפוף לאמור להלן. יודגש כי, אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף זה מכדי לגרוע מהסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 6.1.6 להלן, על פיו במקרים מסוימים, הכוללים ביו היתר, פרויקטים ברמת השרון ו/או פרויקטים אשר מקורם

במר ישראל לוי ואינם בהכרח ברמת השרון (בעל המניות הנוסף בחברת רמות בעיר) יבוצעו על ידי חברת רמות בעיר (או חברות בנות שלה) אשר הינה חברה בת המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 50% על ידי החברה.

ב. מר ברוך לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח פרויקטים בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההתחדשות העירונית, שלא נמנו על פרויקטים המוחזקים על ידו במועד החתימה על כתב ההתחייבות (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית חדש") מיום חתימת כתב ההתחייבות, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות, כמפורט בסעיף זה להלן.

ג. מר ברוך התחייב כי בכל מקרה בו יוצעו לו עסקאות ו/או פרויקטים חדשים בתחום האמור בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה לקבל את העסקה ו/או הפרויקט על עצמה (להלן: "ההצעה"). החברה תודיע לו בתוך 7 ימי עסקים ממועד ההצעה האם בכוונתה לקבל את ההצעה או לאו, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

ד. החלטה בדבר דחיית ההצעה באופן אשר יאפשר למר ברוך לבצע את העסקה בעצמו תתקבל בוועדת הביקורת של החברה.

ה. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, כאמור לעיל) בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההצעה, יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיה מר ברוך רשאי לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמו.

ו. ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד מר ברוך הינו בעל שליטה בחברה או שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה.

ז. ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה, כמפורט בסעיף זה לעיל, ניתנו ללא כל תמורה.

6.1.6. הסכם ניהול בין א.ב. יובלים ורמות בעיר, לרבות הסדר תיחום פעילות

ביום 28 בדצמבר, 2017, התקשרה רמות בעיר עם א.ב. יובלים ועם בעל המניות הנוסף ברמות בעיר (להלן בסעיף זה: "חברות הניהול") בהסכם שירותי ניהול (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). על פי ההסכם, מעניקות חברות הניהול לרמות בעיר שירותי ניהול, ייעוץ ודירקטורים פעילים, אשר עיקריהם מפורטים להלן (להלן בסעיף זה: "השירותים"): (א) חברות הניהול יעמידו לרמות בעיר את שירותיהם של יצחק ברוך וישראל לוי (או כל אדם אחר אשר יאושר על ידי דירקטוריון החברה), אשר יכהנו כיו"ר דירקטוריון וכסגן יו"ר דירקטוריון פעילים ברמות בעיר, לסירוגין ביניהם (להלן: "הדירקטורים הפעילים"); (ב) שירותי ייעוץ וניהול, ובכלל זאת: ניהול תהליך התכנון של פרויקטים נדל"ניים; ניהול הפיקוח על בניין הפרויקטים; גיבוש תכני השיווק; קידום קבלת היתרי בנייה ואישורים נדרשים מן הרשויות הרלוונטיות; סיוע בניהול משא ומתן להסכמי הליווי הבנקאי; סיוע בגיבוש מכרז קבלנים לפרויקטים השונים וניתוח ההצעות המתקבלות; סיוע בהכנת תקציב הפרויקטים; סיוע בקידום מכירות; יעוץ אסטרטגי; תמיכה בפיתוח עסקי רמות בעיר, ועוד. על פי ההסכם, במסגרת מתן השירותים, חברות הניהול כפופות לדירקטוריון של רמות בעיר ולהחלטותיו, כפי שתתקבלנה מעת לעת. כמו כן, חברות הניהול רשאיות להעניק את השירותים באמצעות חברות אחרות שבשליטת המחזיקים בחברות הניהול, בכפוף למסירת הודעה בכתב לרמות בעיר בת 15 ימים מראש. תמורת השירותים, זכאית כל אחת מבין חברות הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון וסגנו"). ואולם, הוסכם כי ככל שהיקף הפעילות של רמות בעיר יגדל, לרבות לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון לשלב ג' של פרויקט רמות

השרון, רמות בעיר תשקול לעדכן את סכום דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון רמות בעיר וסגנו בהתאם, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות בדבר תיחום פעילות ביחס לפעילות רמות בעיר בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ברמת השרון ומחוץ לה, בין רמות בעיר לבין חברות הניהול, וה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, שהינם המחזיקים הסופיים בחברות הניהול (להלן בסעיף קטן זה: "המחזיקים בחברות הניהול" ו-"הסדר תיחום הפעילות", לפי העניין). על פי הסדר תיחום הפעילות, כל אחת מחברות הניהול וכן כל אחד מבין המחזיקים בחברות הניהול התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה, לא יבוצעו (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) פרויקטים בתחום ייזום ובנייה למגורים ברמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם בעצמה. היה ורמות בעיר סירבה לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה (יחד או לחוד) לבצעם, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים במוסדות של רמות בעיר. כמו כן, כל אחד מבעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, הם ו/או תאגידים בשליטתם, לא יבצעו יחדיו פרויקטים של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מחוץ לרמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם בעצמה (למעט ביחס לפרויקט אחד מוסכם בדרום תל אביב, אשר החלו לבצעו עובר לחתימת ההסכם). היה ורמות בעיר החליטה שלא לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה לבצעו יחדיו. יצוין, כי הצדדים להסכם הסכימו כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבצעו שינוי בהסדר תיחום הפעילויות המתואר לעיל.

6.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח ומכירת סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים, ובניהם, מגורים, תעסוקה ומסחר. בפרט, שוק הנדל"ן למגורים, מורכב ממספר רב של יזמים המבצעים שלל סוגי עסקאות במסגרת שוק זה. בנוסף, התחום כאמור מתאפיין בתחרותיות גבוהה ובריבוי תאגידים יזמיים העוסקים בנדל"ן למגורים. התחרותיות בשוק לרוב מתרכזת באזורים גאוגרפיים מסוימים, בהם תאגידים מתחרים על ההתקשרות עם בעלי הקרקע ו/או דיירים קיימים לעסקאות קומבינציה אפשריות (לרבות בדרך של התחדשות עירונית), והן על התקשרות ומכירת דירות לרוכשים.

את עסקאות ייזום הנדל"ן למגורים ניתן לחלק לשתי קטגוריות מרכזיות: עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות רכישת קרקעות, או קרקעות בבעלות המדינה המוצעות לציבור באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") או רכישה מגופים פרטיים, זאת לצורך פיתוח ומכירתן של יחידות דיור במסגרת השוק החופשי או במסגרת פרויקטים בעידוד המדינה כדוגמת פרויקט "מחיר למשתכן".

בנוסף, קיימות עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה, ובפרט פרויקטים של התחדשות עירונית על שלל סוגיהם. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע.

במסגרת תחום הפעילות, החברה פועלת בעיקר לייזום וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. פרויקטים של ההתחדשות העירונית נועדו לחדש ולשקם את השכונות ומתחמי המגורים הוותיקים במרחבים העירוניים, ובתוך כך, להביא לשדרוג ופיתוח תשתיות ובנייני מגורים ישנים, לרבות בדרך של מיגון וחיזוק המבנים. פרויקטים אלו יכול שייבצעו על דרך של חיזוק ועיבוי או על דרך הריסת

בניינים קיימים ובנייתם של מבנים חדשים תחתם, כמפורט בהרחבה בהמשך. ביצוע פרויקט התחדשות עירונית הינו כדאי לדיירים הקיימים במבנים הישנים, אשר במסגרת ביצוע הפרויקט, נהנים הן משיפור איכות חייהם והשבחת נכסיהם והן מהגברת בטיחות הנכס המתחדש, בין היתר, מפני סכנות שמקורן בנזקי טבע (כדוגמת רעידות אדמה וסופות), מפני סכנות ממצבו הפיזי של המבנה בו הם מתגוררים וכאלו שמקורן נובע ממצבה הגיאולוגי של המדינה (כדוגמת איומים ארטילריים). כל זאת, מבלי שבעלי הדירות ידרשו (בדרך כלל) לשאת בעלויות כספיות כלשהן בקשר עם השיפוץ והבנייה. לצד כל אלה, מגשימה ההתחדשות העירונית תכליות נוספות, ובין היתר, צמצום משאבי הקרקע הדרושים לבניית דירות, בפרט על רקע הגידול הדמוגרפי בישראל שנחשב גבוה ביחס לעולם המערבי ובמדינה אשר משאבי הקרקע שלה מוגבלים, הקטנת התלות בשימוש ברכב פרטי כתוצאה מריכוז אוכלוסיות במרכזי ערים וכן תכליות חברתיות שונות כגון צמצום וטשטוש פערים באוכלוסייה וגיוון אוכלוסיות בשלל שכונות ומרכזי ערים בארץ. על רקע האמור, בשנים האחרונות תחום ההתחדשות העירונית תפס תאוצה הבאה לידי ביטוי במספר התחלות הבנייה של פרויקטים של התחדשות עירונית וחלקן היחסי מכלל התחלות הבנייה בשוק הדיור. בחודשים אוקטובר 2021- ספטמבר 2022, החלה בנייתן של כ-80,260 דירות, עלייה של כ-25.8% בהשוואה לחודשים אוקטובר 2020-ספטמבר 2021. מתוך דירות אלו, כ-18% הינן דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש (עלייה של כ-4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד).¹⁸

המסגרת הנורמטיבית-רגולטורית של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללת שלושה מסלולים להתחדשות עירונית: "מסלול תמ"א 38", "מסלול הרשויות המקומיות" ו-"מסלול המיסוי". יובהר כי, במסלול תמ"א 38 ניתן לבצע פרויקטים מסוג חיזוק ועיבוי או בדרך של פינוי-בינוי ואילו במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול המיסוי ניתן לבצע פרויקטים בדרך של פינוי-בינוי. עוד יצוין כי, במסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי קיימת אפשרות לבצע פרויקט מסוג בינוי-פינוי, במסגרתו מתבצעת בניית הבניין החדש על מתחם פנוי, בטרם יבצע פינוי דיירים והריסתו של המבנה הישן.

6.3 התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38

תמ"א 38, או בשמה המלאה "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (להלן: "תמ"א 38"), גובשה ביוזמת מנהל התכנון במשרד הפנים ואושרה על ידי הממשלה במאי 2005. מטרתה של תמ"א 38 הינה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה במבנים שלא נבנו לפי התקן המחמיר לרעידות אדמה (תקן ישראלי 413), אשר נכנס לתוקפו בשנת 1975. בפועל, מרבית המבנים בישראל שנבנו לפני שנת 1980 לא עומדים בתקן זה. תמ"א 38 קובעת הנחיות מפורשות כיצד לחזק מבנים כדי לשפר את עמידותם לרעידות אדמה. בנוסף, מגדירה התכנית את אופן בדיקת עמידות המבנה לרעידות אדמה.

התכנית חלה על בניין בודד, והיא מאפשרת ליזמים להוסיף קומות בבניין הקיים, בתמורה לחיזוק מפני רעידות אדמה. בעלי הדירות הקיימות מבצעים עסקת חליפין עם היזם, במסגרתה הם מעבירים ליזם את זכויות הבנייה על גג המבנה (או בקומת הקרקע) ובתמורה לכך נהנים משירותי בנייה שמספק היזם, הכוללים עבודות חיזוק ועיבוי לבניין מפני רעידות אדמה, כל זאת ללא הצורך לשאת בכל תמורה נוספת מעבר לזכויות הבנייה שהועברו. במרוצת השנים, נוצרה מודעות ציבורית לנושא מיגון ובניית מרחבים מוגנים בדירות מגורים (ממ"דים), לאור מצבה הבטחוני של ישראל והצורך להגן על

¹⁸ ראו הודעה לתקשורת "התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022" מיום 20 בדצמבר 2022 בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/412/04_22_412b.pdf

מאות אלפי דירות ברחבי הארץ אשר נבנו לפני שנת 1991 מפני מתקפת טילים. על מנת לתמרץ את דיירי הבניין לחזק ולמגן את המבנה, התמ"א מאפשרת תוספת שטח של עד 25 מ"ר לכל דירה, וזאת בכפוף לחריגה מקווי הבניין החלים על הבניין לפי תכנית בניין עירונית (תב"ע) ומדיניות אזונית, או לפי קווים שמוגדרים בתכנית תמ"א 38. מעבר להטבה זו, ברוב הפרויקטים, מוצעים לדיירים תמריצים והטבות נוספות כגון: תוספת ממ"ד, הרחבות, שיפוץ חיצוני מקיף לבניין, הוספת מעלית, הוספת מרפסות שמש וחניות. בהתאם לפרקטיקה המקובלת, עסקאות לביצוע תמ"א כוללות מספר שלבים עיקריים: (א) איתור מקרקעין על ידי היזם בעלי היתכנות וכדאיות כלכלית, אשר מבדיקה ראשונית עולה כי ניתן להחיל לגביהם את הוראות תמ"א 38 ואין לגביהן מגבלות בנייה שונות המונעות את ביצוע הפרויקט מכח הוראות התמ"א; (ב) מפגש עם דיירי הבניין ו/או נציגות דיירים, במהלכו מתבצעת סקירה כללית של אפשרויות הבנייה בבניין בהתאם להוראות התמ"א והגעה להסכמה עקרונית לביצוע הפרויקט באמצעות היזם; (ג) גיבוש הצעה מתאימה לבניין, תכנון קומה טיפוסית וקומת קרקע, הסכמות על המפרט הטכני וחתומים על הסכמים על ידי הדיירים ברוב הדרוש; (ד) גיבוש תכניות סופיות והגשתן לוועדת התכנון והבנייה המקומית למתן היתר בנייה, עבודה עם יועצים ומהנדסים של החברה לקראת קבלת היתר הבנייה וקבלת היתר הבנייה. לעניין זה יצוין, כי לצורך הוצאות היתר בנייה בפרויקט מסוג תמ"א 38, הליך התכנון הינו קצר באופן יחסי ולא כולל הליך אישור תכנית מפורטת על המקרקעין (תב"ע ספציפית) ונעשית בחינה מצומצמת יחסית להיבטי התכנון הסביבתיים הגובלים את החלקה עליה יבוצע הפרויקט; (ה) התקשרות בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי מלווה ו/או גופים פיננסיים אחרים; (ו) ככל שרלוונטי, פינוי דיירים מהבניין הקיים והעברתם לדיר זמני ולחילופין תשלום דמי שכירות עד מועד השלמת הבנייה והעברת הדיירים לבניין החדש; (ז) ביצוע עבודות הבנייה בהתאם לתכניות המאושרות ולסיכום עם דיירי הבניין; ו-(ח) מסירת הדירות והשלמת כל התחייבויות היזם בגין הפרויקט.

לתכנית מכח תמ"א 38 קיימים שני מסלולים שונים:

(א) מסלול 38/1 (וכן תמ"א 38/3¹⁹) - חיזוק ועיבוי

תמ"א 38/1 נעשית באמצעות חיזוק ועיבוי הבניין הקיים, אשר בהתאם להוראות התמ"א נוספות עליו עד 2.5 קומות נוספות, בו בעת עם שדרוג והרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר, כאמור לעיל, ותוספות נוספות בהתאם למו"מ עם דיירי הבניין. הבנייה במסגרת תמ"א 38/1 הינה מורכבת ומסובכת ודורשת ידע ומומחיות ספציפית, בין היתר, לצורך חיבור בין מערכות הבניין הישנות והחדשות, אופן ביצוע חיזוק המבנה וההשתלבות עם בנייה הקיימת. בנוסף, היות ובפרויקט במסלול תמ"א 38/1 במהלך הבנייה מתגוררים דיירים במבנה המתחדש, נדרשת מהיזם יכולת לבצע תכנון מקיף לפרויקט ולעבוד בשיתוף פעולה מלא עם דיירי הבניין הקיימים.

שיעור הסכמה

בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), לצורך ביצוע פרויקטים במסלול תמ"א 38/1 נדרשת הסכמת כל (100%) בעלי הדירות בבניין. יחד עם זאת, נקבע בחוק החיזוק כי ככל שמושגת הסכמה ברוב של שני שלישים (כ-67%) מבעלי הדירות הקיימות אשר לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמוד

¹⁹ בשנת 2013 אושר תיקון 3 לתמ"א במסגרתו נקבעו כללים להגדלת הכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקטים ובין היתר הורחבו זכויות הבנייה מכח תמ"א 38, לבנייה של עד 2.5 קומות, חלף קומה נוספת אחת על פי המצב שהיה קיים עד התיקון.

לדירותיהם, אזי בכפוף לקבלת היתר הבנייה על פי התכנית שהוגשה, ניתן לפנות להליך המתנהל בפני המפקח על רישום המקרקעין, לצורך קבלת אישור לביצוע העבודה, על אף התנגדות מיעוט הדיירים. החלטת המפקח ניתנת לאחר שלכל המתנגדים ניתנה הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניו. יצוין, כי המפקח רשאי להתנות את ביצוע העבודות בתנאים מסוימים ורשאי, אם מצא שמתקיימות נסיבות המצדיקות לעשות כן, למנות רואה חשבון או עורך דין (שאינו בעל דירה בבית המשותף), אשר יהיה מוסמך בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה והעברת הזכויות בה לאחר מכן.

(ב) מסלול תמ"א 38/2 - מסלול הריסה ובנייה

תמ"א 38/2 נעשית באמצעות הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, ובו דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין בתוספת יחידות דיור לשיווק על ידי הדיירים.²⁰ בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה. במצב בו ישנן זכויות בנייה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצלן בנוסף לזכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38. לפרויקט תמ"א 38/2 יתרונו רבים, הכוללים, בין היתר, את העובדה כי המבנה החדש מתוכנן מראש לעמידות ברעידות אדמה, וזאת במקום לבצע את הפעולה המורכבת של חיזוק מבנה קיים; המבנה החדש בעל תשתיות חדשות; פרויקט במסלול תמ"א 38/2 מקנה פתרון חנייה מוסדר על פי תקן לבניין בחניון תת קרקעי; ושילוב מלא של מרחבים מוגנים בדירות הקיימות והחדשות, לעומת תוספת למבנה קיים שלא תמיד מאפשרת הקמתם בדירות הקיימות.

שיעור הסכמה

שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, כפי שנקבע בחוק החיזוק, הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, ככל וישנה הסכמה של ארבע חמישיות (80%) מבעלי הדירות הקיימות אשר לפחות ארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם, אזי, בכפוף לקבלת היתר הבנייה על פי התכנית שהוגשה, ניתן לפנות להליך המתנהל בפני המפקח על רישום המקרקעין לצורך ביצוע העבודות על אף ההתנגדות, בדומה להליך המפורט לעיל ביחס לביצוע עבודות תמ"א 38/1, ובתוך כך, למנות רואה חשבון או עורך דין (שאינו בעל דירה בבית המשותף) אשר יהיה מוסמך בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בהסכם בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף.

²⁰ בשנת 2016 אושר תיקון 3א' לתמ"א 38 ובמסגרתו נקבע אופן חישוב היקף זכויות הבנייה המשתנה בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים. לפרטים נוספים ראו הטבלה שלהלן.

(ג) להלן טבלה המרכזת את ההבדלים העיקריים בין המסלולים השונים במסגרת תמ"א:

תמ"א 38/1 ו/או 38/3 - מסלול חיזוק ועיבוי	תמ"א 38/2 - מסלול הריסה ובנייה
<p>אופן ביצוע העבודות²¹</p> <p>חיזוק המבנה, הרחבת הדירות ובניית דירות נוספות על גג המבנה ו/או בקומת העמודים.</p>	<p>הריסה ובנייה של מבנה הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו.</p>
<p>מגורים במהלך ביצוע העבודות</p> <p>במרבית המקרים, בעלי הדירות ממשיכים לגור במבנה במהלך ביצוע העבודות למעט במקרה בו בעל הדירה הינו קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, בהתאם להוראות חוק החיזוק.</p>	<p>פינוי הדיירים למגורים בשכירות במהלך הבנייה כאשר שכר הדירה ממומן על ידי היזם.</p>
<p>שיעור הסכמה</p> <p>הסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות או אישור במסגרת הליך בפני מפקח על רישום המקרקעין בכפוף להסכמת רוב של 66% מקרב בעלי הדירות אשר לפחות 66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם וכן קבלת היתר בנייה.²²</p>	<p>הסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות או אישור במסגרת הליך בפני מפקח על רישום המקרקעין בכפוף להסכמת רוב של 80% מקרב בעלי הדירות אשר לפחות 80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם וכן קבלת היתר בנייה.</p>
<p>זכויות בנייה עתידיות</p> <p>תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה</p>	<p>תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה</p>
<p>תמורה לדיירים</p> <p>חיזוק ועיבוי המבנה וביצוע הרחבה לדירה הקיימת, וכן תוספות נוספות בהתאם למו"מ עם הדיירים כגון: שיפוץ חימום מקיף לבניין, החלפת צנרת, הוספת מרפסות שמש, חניות וכיו"ב.</p> <p>כמו כן, בדרך כלל היזם נושא בכל עלויות והוצאות הפרויקט, לרבות תכנון ומינוי מפקח בנייה לבעלי הדירות ולעיתים מימון ייעוץ משפטי. כאמור לעיל, היזם יישא בהוצאות דיר חלופי רק במקרים המתחייבים על פי חוק החיזוק, או אם הוסכם במסגרת המו"מ עם הדיירים.</p>	<p>בנייה מחדש של מבנה המגורים וקבלת דירה חדשה על ידי כל אחד מבעלי הדירות ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה (בכל מקרה, ישנה חובה לבניית ממו"ד במסגרת הבנייה מחדש). במהלך הבנייה, בעלי הדירות עוברים לדיר חלופי בשכירות.</p> <p>כמו כן, היזם נושא בכל עלויות והוצאות הפרויקט, לרבות דמי שכירות והוצאות פינוי ומעבר הדיירים, תכנון ומינוי מפקח בנייה לבעלי הדירות ולעיתים מימון ייעוץ משפטי.</p>
<p>תמורה ליזם</p> <p>הוספת עד 2.5 קומות ולעיתים הוספת דירות גם בקומת הקרקע.</p>	<p>תוספת משתנה בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים כדלקמן: (1) במבנה בעל קומה אחת, הוספת של זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 1.5 קומות נוספות; (2) מבנה בעל שתי קומות - 2.5 קומות נוספות; (3) מבנה בעל שלוש קומות - 3 קומות נוספות; ו- (4) מבנה בעל ארבע קומות - 3.5 קומות. יצוין כי, בהתאם לתיקון 3/א לתמ"א 38, במידה וקיימת במבנה קומת עמודים מפולשת או קומת גג ששטחה הוא 50% ומעלה מקומה טיפוסית בבניין, שטחים אלה ייספרו במניין הקומות במבנה.</p>
<p>בעלות על מקרקעין הדיירים בזמן העבודות (הבדלים ביצירת שעבודים)</p> <p>תיקון צו הבית המשותף והוספת תת-חלקה חדשה (מחסן/חדר אשפה/ וכיו"ב) אליה מוצמדות כל זכויות הבנייה החדשות. החברה רושמת הערת אזהרה על תת-החלקה החדשה אשר משמשת כבטוחה לבנק המלווה. עם תום הפרויקט, החברה או רוכשי הדירות זכאים להירשם כבעלי הזכויות של תת-החלקה כאמור.</p>	<p>בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה, באמצעות הבנק המלווה, ערבויות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן היא רשאית לרשום הערת אזהרה על שטח הקרקע. הבטוחה משמשת את הבנק המלווה ובתום הפרויקט יירשם בית משותף ויחידות הדיר החדשות שקיבלה החברה תירשמה על שמה או על שם רוכשי הדירות.</p>

ביטול תמ"א 38

ביום 5 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תכנית תמ"א 38 בשלוש שנים בלבד, חלף 5 שנים, וזאת עד לחודש אוקטובר 2022 (להלן: "החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה"). המועצה הארצית לתכנון ובניה הגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה התמ"א את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע חשש בעלי המקצוע כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי המקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א, כי הבנייה מכח תמ"א אינה לוקחת בחשבון ראייה

²¹ יצוין כי, הוראות החוק מאפשרות ביצוע עבודות הכוללות ביצוע חיזוק ועיבוי המבנה בלבד או ביצוע עבודות חיזוק והרחבת דירות קיימות ללא הוספתן של דירות חדשות.

²² יצוין כי, במסגרת מסלול של ביצוע חיזוק ועיבוי בלבד, נדרשת הסכמת רוב רגיל מקרב בעלי הדירות הבניין, קרי שיעור של 51% ובמסגרת ביצוע עבודות חיזוק ועיבוי הכוללות גם הרחבת הדירות הקיימות, ללא הוספתן של דירות חדשות, נדרשת הסכמתם של רוב בשיעור של 60% מקרב בעלי הבניין.

תכנונית רחבה ועל כן עשויה להוות השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

עם זאת, רשויות מקומיות אשר תבקשנה להאריך את תכנית תמ"א 38 עד לחודש מאי 2025 (תום התקופה המקורית) יוכלו לעשות כן ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד ליום 1 במאי 2022 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה.

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי 2022. הוגשה תכנית על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א רק על שטח התכנית שהוגשה.

ביום 29 ביוני 2022 אושר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 (להלן בס"ק זה: "החוק") שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38. על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש, הריסה והוספת שטחי בניה מגרש אחר, חיזוק, חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

ביום 7 ביולי 2022, אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי 2026, וזאת על מנת למנוע קיפאון בשוק בשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את "חלופת שקד". אישור ועדת הכספים כאמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת.

בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניינים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38. בהתאם להחלטה, עד ליום 1 באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה מחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה.²³ ככל שעד ליום 1 באוקטובר 2023 יתקבל התיקון לחוק האמור לעיל, המאריך את תוקפן של ההקלות, יוחלו הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו בחל מיום 1 בינואר 2022. ביום 21 בפברואר 2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026. אישור ועדת הכספים האמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת.

6.4. התחדשות עירונית מכוח פינוי-בינוי

התחדשות עירונית מכוח פינוי-בינוי מאפשרת לשדרג אזורים עירוניים, ישנים או מוזנחים, לאזורי מגורים חדישים תוך ניצול יעיל של חלקת קרקע גדולה, באופן יחסי, במטרה לשפר את רמת הדור ואיכות החיים של התושבים ובמקביל להביא לניצול אופטימלי של הקרקעות העירוניות. במסגרת פרויקט פינוי-בינוי נהרסים המבנים הקיימים ובמקומם נבנים מבנים חדשים ומודרניים בעלי זכויות

²³ פורסם האתר רשות המיסים בישראל, הודעת דוברות מיום 31 באוגוסט 2022.

בניה מורחבות, בהם מקבלים הדיירים דירות מגורים חדשות וגדולות יותר בעלות מפרט טכני עשיר, ובמקביל משודרגות התשתיות במקרקעין והמראה האורבני מתחדש. בניגוד להתחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 בה ניתן לקבל היתר בנייה חדש, בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי נדרש הליך תכנוני מעמיק יותר המחייב קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון השונים, כאשר בתב"ע מתייחסים להיבטים רוחביים כדוגמת נגישות תחבורתית (לרבות תחבורה ציבורית), תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך וכיו"ב. כיום, המסגרת הנורמטיבית הן של מסלול הרשות המקומיות והן של מסלול המיסוי הינה חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חוק הרשות להתחדשות עירונית, נועד לקדם את פעילות ההתחדשות העירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של המיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדירות במרקם עירוני בנוי, ובתוך כך, ייעול שימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים.²⁴ כמו כן, מכח חוק הרשות להתחדשות עירונית, קמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות עירונית"), אשר נועדה לקדם ולהאיץ את מיזמי ההתחדשות עירונית, לגבש, להמליץ, ליעץ ולסייע לממשלה בקידום חקיקה ומדיניות להתחדשות עירונית, וכן הפעלת קרן להתחדשות עירונית המסייעת לרשויות מקומיות ולדיירים המבקשים לקדם התחדשות עירונית. כאמור, מסלול רשויות מקומיות ומסלול המיסוי, מוסדרים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, כאשר ההבדל העיקרי בין המסלולים נעוץ בזהות הגורם היוזם את ביצוע הפרויקט. כך, במסגרת מסלול המיסוי, המכונה גם מסלול היזמים הפרטיים, היוזם של המהלך הינו היוזם הפרטי, בעוד במסלול הרשויות המקומיות, היוזמת והמקדמת את הפרויקט הינה הרשות המקומית. בזמן העבודות בשני המסלולים, בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה לבעלי הזכויות במקרקעין, באמצעות גוף פיננסי מלווה, ערבויות על פי חוק המכר וכן היא רשאית לרשום הערת אזהרה על המקרקעין. בתום הפרויקט ירשם בית משותף ויחידות הדירות החדשות שקיבלה החברה תירשמה על שמה ועל שם בעלי הזכויות במקרקעין לפי זכיותיהן החדשות.

שיעור הסכמה

שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, כפי שנקבע בחוק החיזוק, הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (בשמו הקודם, חוק פינוי ובינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006) (להלן: "חוק העידוד"), נקבע כי במקרה בו נתן רוב מיוחס²⁵ מבין בעלי הדירות במתחם פינוי-בינוי את הסכמתו להסכם הפינוי-בינוי, מי שמסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לצורך ביצוע העסקה או אשר מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, יהא אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים להסכם, בשל הנוק שנגרם להם כתוצאה מסירוב זה. במקרה שכזה, באפשרות בית המשפט המוסמך לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון (שאינו בעל דירה במתחם), שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם בעל דירה סרבן.

²⁴ לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחוק הרשות להתחדשות עירונית.

²⁵ בהתאם לחוק העידוד "רוב מיוחס" נכון למועד התשקיף, הינו רוב כדלקמן: בעלי הדירות במקבץ לפינוי-בינוי, שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; ו-(ב) יותר ממחצית לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

להלן פרטים נוספים בקשר עם הליך פינוי-בינוי באמצעות כל אחד מהמסלולים:

א) מסלול הרשויות המקומיות²⁶

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית הינה המקדמת והיוזמת של הליך התחדשות עירונית למתחם המצוי בשטחה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש והמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין אחד, מספר בניינים או שכונה שלמה. ישנם ארבעה גורמים עיקריים המעורבים בהליך ביצועו של פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מסלול זה: הרשות המקומית, הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית²⁷ (להלן בסעיף זה: "הוועדה"), חברה מנהלת²⁸ ובעלי הזכויות במקרקעין. ההליך מתחיל ברשות המקומית אשר אחראית ליוזמה ולפעילות במתחמי ההתחדשות העירונית, במסגרת זו, פונה הרשות המקומית לוועדה ומגישה הצעה לגבי מתחמים שנמצאו לדעתה מתאימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לתנאי סף ועקרונות שנקבעו. הוועדה מבצעת תהליך סינון דו-שלבי: מיון ראשוני, במסגרתו מתבצעת בחינה של מתחמים העומדים בתנאי סף שנקבעו למיון בשלב הראשון, ובין היתר, היות המתחם בעל לפחות 24 יחידות עד 500 יחידות דיור למגורים ואולם, מתחם, שיש בו רצף פיסוי ומאפיינים תכנוניים דומים, יכול לכלול עד 600 יחידות למגורים כאשר לפחות 70% מהמבנים במתחם כוללים לא יותר מ-24 יחידות דיור במבנה או במקרה שמדובר בשימוש שאינו למגורים, לא יותר מ-24 בעלי זכויות בכל אחת מהחלקות; ככל ששלב זה עובר בהצלחה, נעשית בחינה נוספת במסגרת שלב המיון הסופי, הכוללת עמידה בתנאי סף נוספים שהוגדרו לשלב זה, מתקבלת חוות דעתם של גורמי התכנון, מוגשות תכניות ראשוניות, מתבצע תסקיר כלכלי למתחם וכדומה.

עובר לביצוע שלב המיון הסופי, מתבצעת התקשרות בין הרשות המקומית לחברה המנהלת במסגרת הסכם המבוסס על עקרונות שנקבעו ידי משרד הבינוי והשיכון. ככל שמתקבלת המלצת הוועדה, מתבצעות פעולות להכרזת המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וניתנת המלצת הוועדה לממשלה, כאשר הכרזה זו, ככל שתיעשה, תהיה תקפה למשך שש שנים. יצוין כי, במסגרת מסלול זה, התכנון של הפרויקט ממומן על ידי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר אישורה כמתחם הראוי להכרזה על ידי הממשלה. לאחר ההכרזה, יקבל כל פרויקט מימון כספי נוסף, לתכנון של תוספות זכויות הבנייה, מתכנני התב"ע והיועצים הנלווים ומימון הפעולות של החברה המנהלת ונדרש ביצוע של פעולות שונות המתבצעות בסיוע ובשיתוף פעולה של החברה המנהלת, כגון פעולות הכנה, ביצוע פעולות הסברה לתושבים, התקשרות עם מתכננים ויועצים, קידום תכנון סטטוטורי ואישורו, לרבות תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות, התקשרות עם קבלנים וביצוע, פיקוח על הביצוע, באמצעות החברת המנהלת, מעקב דיווח ובקרה. יצוין כי, במידה והפרויקט לא הושלם לאחר שש שנים, תפוג תוקפה של ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי להטבות או תשלומים כלשהם, אלא אם הוארכה תקופת ההכרזה. לאחר סיום השלב התכנוני ולעיתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות

²⁶ לפרטים נוספים ראו: (א) אוגדן לרשויות המקומיות שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal; (ב) נייר מדיניות בשם "התחדשות עירונית בישראל: חסמים מרכזיים והצעות ייעול" מאת ד"ר אלון כהן, בכתובת: <https://www.idc.ac.il/he/research/aiep/documents/urban-renewal-israel.pdf>.

²⁷ הוועדה מורכבת מנציג משרד הבינוי והשיכון המכהן כיו"ר הוועדה, נציגי משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל.

²⁸ חברה מנהלת היא חברה הנכללת במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית, הנבחרת באמצעות מכרז. את ההתקשרות עם החברות המנהלות מבצעת הרשות המקומית על פי שיקול דעתה.

ההסכמות לגבי הפרויקט עם בעלי הזכויות במתחם. ככל ששלב ההסכמות מסתיים בהצלחה, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט. יצוין כי, על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית, הוקמו מינהלות עירוניות, שהינן יחידות הפועלות בתחומה של הרשות המקומית ותפקידן הינו לקדם את מיזמי ההתחדשות העירונית במסגרת הרשות. המינהלות מבצעות את הפעולות הבאות: (א) הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים; (ב) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעמם; (ג) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע; (ד) ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית; (ה) תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה; ו- (ו) סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית. בכל מינהלת עירונית מועסק צוות עובדים הכולל, מלבד מנהל המינהלת, בעל מקצוע מהתחום החברתי ובעל מקצוע מתחום התכנון.²⁹ יובהר כי, נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים במסלול הרשויות המקומיות.

ב) מסלול מיסוי³⁰

מסלול זה נעשה באמצעות פנייה של יזם פרטי בבקשה לבצע הכרזה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית. מסלול זה חל מכח חוק מיסוי מקרקעין מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963" (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"), ומוסדר כאמור במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית ונועד לתמרץ את ביצועם של מיזמי ההתחדשות העירונית בקרב יזמים פרטיים. במסגרת מסלול זה, נעשית פניה לוועדה, אשר פועלת לצורך כך בצוותא עם נציגי רשויות המיסים לצורך קידום ההכרזה על המתחם. על יזם המבקש לקבל את המלצת הוועדה להכרזת המתחם כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול המיסוי יש לעמוד בכל התנאים המפורטים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול המיסוי), התשס"ד-2004, כאשר המתחם המיועד כולל לפחות 24 יחידות דיור. ככל שהמתחם יעמוד בתנאי הסף המפורטים לעיל, ביניהם: (1) הגשה של תכנון ראשוני לפינוי יחידות הדיור במקרקעין ובנייתן של יחידות הדיור החדשות; (2) מפה מאושרת על ידי מודד מוסמך המתארת את מצב המקרקעין במועד הגשת הבקשה; (3) אישור מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית על הסכמתה לפינוי ובינוי במקרקעין בהתאם לתכנון הראשוני של היזם; (4) פורסמה הודעה ברשומות על הפקדת תכנית שמטרתה פינוי ובינוי במקרקעין; (5) ליזם הסכמים לרכישת כל היחידות במקרקעין שרכישתן תאפשר את ביצוע הבינוי בפועל על פי התכנית (לעניין זה ימנה בעל דירה מסרב כאילו הסכים או חתם על ההסכם), אזי הוא יובא לאישור הוועדה לצורך מתן המלצה ולאחר מכן לאישור וחתימת שר הבינוי והשיכון. ההכרזה תיכנס לתוקפה עם פרסום צו ההכרזה ברשומות. לאחר ההכרזה על המתחם יוקנו לחלקות הטבות המס, הכוללות, בין היתר, הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה ואפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים, כאשר תוקף ההכרזה הינו לתקופה של שש שנים, הניתנת להארכה לתקופות נוספות בנות שש שנים כל אחת.

²⁹ לפרטים נוספים ראו אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il>. יובהר כי מידע זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור והחברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בדוח תקופתי זה.

³⁰ לפרטים נוספים ראו: (א) אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il> ו- (ב) תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2004.

יצוין כי, במסגרת הליך מסלול המיסוי, קיים הליך המאפשר ליזם להגיש בקשה לקבלת החלטה מקדמית, אשר תגדיל את ודאות היזם לעניין ההכרזה, וזאת בכפוף להתקיימות תנאי הסף כמפורט לעיל. כמו כן, ההחלטה המקדמית מאפשרת לדחות את מועד חבות המס וכן לעבור למסלולי תכנון ייחודים להתחדשות עירונית על פי חוק התכנון והבנייה.

ג) אפיק עיבוי-בינוי

במסגרת מסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי ניתן להגיש בקשה להכרזה על מתחם עיבוי-בינוי, לפיו מתאפשר שיפוץ ועיבוי הבניין הקיים, לרבות הרחבת הדירות הקיימות וכן הוספת קומות ודירות חדשות אשר מיועדות למכירה על ידי היזם. על מנת לאשר פרויקט מסוג זה, נדרש כי השטח שייבנה יהיה גדול בשיעור של לפחות 50% לעומת השטח הבנוי במצב הקיים וכי במתחם הרלוונטי תהיינה לפחות 300 יחידות דיור קיימות (במקרה שמדובר בתחום שיפוט של עירייה) או לפחות 150 יחידות דיור קיימות (במקרה שמדובר בתחום שיפוט של מועצה מקומית). כמו כן, במסגרת פרויקט מסוג זה, ניתן להגיש לוועדה בקשה להכריז על מתחם כמתחם לעיבוי-בינוי הכולל מספר מתחמים אשר אין ביניהם רצף ובלבד שהמתחם יוגש לאישור סטטוטורי כתכנית אחת.

ד) הבעלות על מקרקעין הדיירים ושיעור הסכמה במסגרת פינוי-בינוי הנעשה אגב מסלול מיסוי או

רשויות מקומיות

ככלל, לצורך ביצוע עסקת פינוי-בינוי נדרשת הסכמת כל (100%) בעלי הדירות. בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (בשמו הקודם, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006) (להלן: "חוק העידוד"), נקבע כי במקרה בו נתן רוב מיוחס מבין בעלי הדירות במתחם פינוי-בינוי את הסכמתו להסכם הפינוי-בינוי, מי שמסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לצורך ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, יהא אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים להסכם, בשל הנזק שנגרם להם כתוצאה מהסירוב. כמו כן, באפשרות בית המשפט המוסמך לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם בעל דירה סרבן.

בהתאם לנוסח חוק העידוד במהלך תקופת הדוח, רוב מיוחס הינו רוב כדלקמן: בעלי הדירות במקבץ לפינוי-בינוי, שבבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; ו-(ב) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. עם זאת, ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם ברשומות חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022 (חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021) אשר במסגרתו תוקן חוק העידוד. במסגרת התיקון לחוק העידוד, שונתה הגדרת המונח "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" באופן שלאחר התיקון די יהיה בהסכמתם של בעלי שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות במקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי

דירות; ו-ב) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. התיקון נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2022.

בכל הנוגע לבעלות על מקרקעין הדיירים בזמן העבודות בשני המסלולים, בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה, באמצעות גוף פיננסי מלווה, ערבויות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן היא רשאית לרשום הערת אזהרה על המקרקעין. הבטחה משמשת את הגוף הפיננסי המלווה ובתום הפרויקט ירשם בית משותף ויחידות הדיור החדשות שקיבלה החברה תירשמה על שמה או על שם רוכשי הדירות.

ה) הסדרים סטנדרטיים בהסכם פינוי-בינוי

הסכם פינוי-בינוי (להלן בסעיף זה: "ההסכם") נחתם בין יזם לבין בעל זכויות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "בעל הזכויות") במסגרתו מתחייב בעל הזכויות למכור את זכויותיו במקרקעין ליזם לצורך הריסת המבנה הקיים במקרקעין והקמה של מבנה חדש במקומו. בתמורה לכך, מקבל בעל הזכויות אשר בבעלותו דירת מגורים, זכויות בדירת מגורים חדשה, מרווחת יותר ולרוב בתוספת מחסן וחנייה. במסגרת ההסכם, נקבעים הסדרים שמטרתם להגן על זכויות בעל הזכויות במהלך ביצוע הפרויקט כדוגמת קבלת ערבויות בנקאיות ומימון גורמי מקצוע בפרויקט וביניהם עורכי דין, שמאים ומפקחים. ואולם, למול זכויות הרבות של בעל הזכויות עומדות חובות, שמטרתן להבטיח את מחויבותו של בעל הזכויות לעסקה הכרוכה בהוצאות נכבדות ליזם, ושיתוף פעולה מצידו לכל אורך הפרויקט.

להלן יפורטו עיקרי ההסדרים הנהוגים בהסכמים של הקבוצה מכוח הליך התחדשות עירונית בפינוי-בינוי:

1) תנאים מתלים

מאחר וממוש הסכם פינוי בינוי תלוי במס' רב של גורמים, לצורך הבטחת כדאיות ההתקשרות בהסכם, הן עבור בעלי הזכויות בדירות הקיימות והן עבור החברה, נקבעים בהסכמים אלו תנאים מתלים, אשר על פי רוב תחומים בזמן, ואשר רק בהתקיימותם במלואם ייכנס ההסכם לתוקף. יצוין כי לעיתים תנאים מתלים מסויימים ניתנים לביטול על ידי מי מבין הצדדים להסכם.

להלן פירוט תמציתי של תנאים מתלים מרכזיים בהסכמי הקבוצה:

א) חתימת כל בעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם מחייב מול החברה, כאשר בשלב ראשוני נקבע פרק זמן מוגדר לצורך השגת חתימתם של בעלי זכויות בדירות הקיימות בהיקף המאפשר נקיטת פעולות כנגד דיירים סרבנים כאשר חתימת החברה על ההסכם תתבצע עם הגעה להיקף החתימות האמור;

ב) אישור התכנית (תב"ע) במוסדות התכנון כך שניתן יהיה לבנות במסגרת התב"ע פרויקט בהיקף שלא יפחת מהקריטריונים שנקבעים באופן פרטני בכל הסכם;

ג) הכרזה של חלקות המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" וקבלת פטורים נדרשים ממס;

ד) קבלת היתר בנייה;

ה) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין מוסד פיננסי לצורך מימון הפרויקט;

ו) שמירה על רווח יזמי מינימלי בפרויקט, בהתאם לדוח שמאי חיצוני.

2) תנאים מפסיקים

בהסכם נקבעים לעיתים תנאים מפסיקים המאפשרים את ביטולו במידה וחלים אירועים אשר פוגעים בכדאיות הכלכלית של הפרויקט או באפשרות להוצאתו אל הפועל כפרויקט

של פינוי בינוי, ביניהם ביטול הכרזתו של המתחם כ"מתחם פינוי בינוי", אי פינוי הדירות במועד שנקבע בהסכם, קיומם של היטלים על העסקה ו/או על הוצאתה אל הפועל מעבר לסכומים אשר נקבעו מראש בהסכם.

(3) ערבויות לבעלי הזכויות

בכדי להבטיח את עמידתה של החברה בהתחייבויותיה לפי ההסכם עליה להפקיד בידי בעלי הזכויות או באי כוחם ערבויות כספיות המופקות על ידי הגורם המממן המלווה את הפרויקט (תאגיד בנקאי, תאגיד ביטוח וכיו"ב), ביניהן: (א) ערבות חוק מכר - מטרתה להבטיח את כספו של בעל הזכות במקרה של כשל בפרויקט. גובה הערבות יהיה בסך השווה לשווי הדירה החדשה ותוקפה הינו עד לקבלת אישור אכלוס מן הרשות המקומית ומסירת הדירה לבעל הזכויות; (ב) ערבות שכירות - מטרתה להבטיח שהחברה תשלם את דמי השכירות החודשיים של בעלי הזכויות גם במידה וביצוע הפרויקט יתארך או אם חלילה הקבוצה תקלע לקשיים כלכליים, ותוקפה יהיה עד למסירת הדירה החדשה לבעל הזכויות; (ג) ערבות מיסים - נועדה להבטחת תשלום מס השבח על ידי החברה, ככל ויכול, בקשר עם מכירת זכויות הבניה לזים; (ד) ערבות בדק - מטרתה להבטיח את עמידת החברה בהתחייבויותיה לתיקון ליקויים, ככל ויהיו, בזמן תקופת הבדק.

(4) התחייבויות בעל הזכויות

במסגרת ההסכם בעל הזכויות מתחייב, בין היתר, כדלקמן: (א) להסדיר את רישום הזכויות על שמו ולפעול להסדרת שעבודים ו/או עיקולים המוטלים על זכויותיו במקרקעין בכדי לאפשר את ביצוע העסקה. בהקשר זה, החברה באמצעות הנבק המלווה מבטיחה הסרת שיעבוד לבנק למשכנתאות, אם קיים, על ידי מתן ערבות חלופית; (ב) רישום הערת אזהרה על זכויותיו של בעל הזכויות בלשכת רישום מקרקעין לטובת החברה וזאת בכדי להבטיח את התחייבותו של בעל הזכויות למכור לקבוצה את זכויותיו ולמנוע ממנו למכור לאחר שלא בכפוף להסכם; (ג) חתימה על ייפוי כוחם של עורכי הדין לחתום בשם בעל הזכויות ולעשות פעולות לשם קיומו של ההסכם לרבות, בין היתר, לעניין שימוש בפטור ו/או הקלה בתשלומי מס ו/או היטלים ו/או לעניינים תכנוניים כגון לצורך קבלת התב"ע החדשה וקבלת היתר הבנייה ו/או לצורך נקיטת הליכים נגד בעלי זכויות סרבנים; (ד) פינוי הדירה במועד שנקבע.

(5) תמורות

במסגרת ההסכם זכאים בעלי הזכויות בדירות לדירות חדשות משודרגות כאשר התמורה לבעלי הדירות הקיימות הינה תמורה שוויונית, ככל הניתן. כל הסכם כולל מנגנון לבחירת דירות חדשות על ידי בעלי הדירות הקיימות אשר מקובל על כולם ומבוסס, בין היתר, על גודל ו/או קומת הדירה הקיימת. בנוסף, זכאים בעלי הזכויות בדירות הקיימות לדמי שכירות בתקופת ביצוע הפרויקט לרבות דמי הובלה. כמקובל, רוב ההוצאות הנלוות להוצאתו לפועל של הפרויקט מכוח ההסכם מוטלות על החברה.

7. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באה הקבוצה במגע, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה במסגרת תחום פעילותה ובפרט מגבלות הקשורות בייזום, תכנון והקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובתוך כך, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה מהרשויות. כמו כן, חלות על הקבוצה הוראות ומגבלות בקשר עם מכירת דירות. במסגרת זו, בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והמגבלות הבאים:

7.1 חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה")

הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת הפרויקטים מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו ומהווים מסגרת נורמטיבית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בארץ. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נדרש כי על מקרקעין בו מתוכנן ביצוע פרויקט, תחול תכנית (לרבות תב"ע) בתוקף, אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נקבע איסור על ביצוע פרויקט ללא קבלת היתר בנייה כדון, התואם את התכנית שמכוחה ניתן להוציא, כאשר בנייה ללא היתר או בחריגה ממנו, מהווה עבירה פלילית המלווה בעיצומים כספיים ו/או עונשי מאסר. עוד יצוין כי, הליכי העבודה מול רשויות התכנון למתן אישור שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה, כרוכים בהוצאות כספיות רבות ועשויים להיערך זמן רב, בפרט כאשר על הפרק אישור תב"ע חדשה.

למיטב ידיעת החברה, ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, החלטה לסיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1 באוקטובר 2022³¹ (להלן בס"ק זה: "מועד הפקיעה" ו-"החלטת המועצה"), בהתאמה, בהגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה התמ"א את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע החשש כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי המקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א, כי הבנייה מכח תמ"א אינה לוקחת בחשבון ראייה תכנונית רחבה יותר ועל כן עשויה להוות בעתיד השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

ביום 5 באפריל 2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תמ"א 38 בשנה נוספת, דהיינו עד ליום 1 באוקטובר 2023. בהחלטה זו, הוארכו בהתאמה בשנה נוספת גם המועדים בקשר עם האפשרות של הרשויות המקומיות להאריך את תקופת תכנית תמ"א 38, כמפורט לעיל. ביום 29 ביוני 2022 אושר חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38. על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש; הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר; חיזוק; חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולרזז את מימוש תכניות אלה,

³¹ יצוין כי, תינתן הארכה לתמ"א לתקופה נוספת עד ליום 18 במאי 2026 בכפוף לקבלת החלטה במסגרת הוועדות המקומיות עד ליום 1 במאי 2022 כי התמ"א תמשיך לחול במרחב התכנון הרלוונטי של אותה ועדה ובכפוף להכנת תכנית מתאר להתחדשות עירונית במסגרת הרשות הרלוונטית שתוגש למוסד התכנון בעל הסמכות והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי 2022. הוגשה תכנית על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א רק על שטח התכנית שהוגשה.

כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

7.2. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר")

חוק מכר דירות והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים התחייבויות שונות החלות על קבלנים כלפי רוכשי דירות ובנוגע לעריכת הסכם המכר עימם. בתוך כך, נקבעו הוראות שונות הקשורות באופן הבנייה ואיכותה, כדוגמת החובה לצרף לכל הסכם מכר מיפרט מחייב, אשר סטייה ממנו מהווה הפרת הוראות החוק והחובה לצרף להסכם המכר מחירון לקבלת זיכויים על פי שיקול דעת הרוכש. כמו כן, נקבעו הוראות בקשר עם חובת הקבלן לתקן ליקויי בנייה ולהעניק אחריות בדבר תיקון ליקויים כמפורט בחוק, לפרקי זמן הנעים בין שנה לשבע שנים ממסירת החזקה בנכס (להלן: "תקופת הבדק") ועד לתקופה של 3 שנים לאחר סיום תקופת הבדק (המכונה תקופת אחריות), והכל בהתאם להוראות חוק זה ובקשר לסוג הליקוי ויתר הנסיבות שיצרו את הליקוי, כאשר במקרים של אי התאמה יסודית תקופת הבדק תהיה למשך 20 שנה החל ביום מסירת הדירה לרוכש. בנוסף, נקבעו הוראות בחוק המכר הנוגעות למועדי ביצוע העבודות ומסירת החזקה בנכס ונקבע פיצוי סטטוטורי בגין איחור במסירת הדירה.

לעניין זה יצוין כי, במסגרת הסכמי הקבוצה עם קבלני ביצוע, האחריות לביצוע עבודות בגין ליקויים בתקופת הבדק הינה של הקבלן המבצע. ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר אשר כלל בין היתר, הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבנייה (להלן בס"ק זה: "תיקון לחוק"). התיקון לחוק הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לחוק לתוקף, עד לשיעור של 40% מהתמורה ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

7.3. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר להבטחת השקעות")

חוק זה נועד להבטיח את מלוא כספי הקונה³² אשר הועברו לקבלן במסגרת הסכמי מכר בטרם מסירת החזקה בדירה. בהתאם לחוק, רוכש דירה חדשה מקבלן המשלם מעל 7% ממחיר הדירה יהיה זכאי לאחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט, אשר הרוכש מצוין בה בתור מוטב; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש; (4) רישום הערת אזהרה; ו-(5) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש.

עוד קובע החוק, כי בכל מקרה שבו פרויקט נבנה במסגרת ליווי פיננסי של בנק, חלה חובה לבצע את כל התשלומים המשולמים בעבור הדירה באמצעות פנקס שוברים בלבד. פנקס השוברים מופק על ידי הבנק המלווה את הפרויקט אשר מוסר אותו למוכר. בנוסף, חלה חובה על המוכר למסור את הפנקס ולקבל באמצעותו בלבד את התשלומים עבור הדירה.

בפעילותה, לרוב, נוהגת הקבוצה להבטיח את כספי רוכשי הדירות באחת משתי החלופות הראשונות המפורטות לעיל, במסגרת הסכם ליווי סגור שנחתם בינה לבין גופים פיננסיים שונים (תאגידיים בנקאיים ומבטחים, לפי העניין).

ביום 20 במרץ 2017 אושר חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ז-2017 (להלן בס"ק זה: "התיקון"). התיקון קובע כי הבטחת כספי קונה דירה חדשה, קבלן

³² יצוין כי, על פי הוראות חוק המכר להבטחת השקעות, הבטחת כספי השקעה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור לעיל אינם כוללים את רכיב המע"מ, הואיל ורכיב המע"מ, המשולם על ידי רוכש דירות, מופקד ישירות בקרן ממשלתית ייעודית של משרד האוצר אשר נפתחה לצורך הבטחת רכיב זה.

באמצעות ערבות בנקאית, לא תכלול בתוכה את רכיב המע"מ. כן נקבע, כי רכיב המע"מ יופקד בקרן ממשלתית לשם הבטחת החזרת מרכיב המע"מ במקרה של ביטול העסקה ומימוש הערבות. יצוין כי, ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית: במקרה של פרויקט לביצוע הריסה ובנייה מחדש, בהן כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ובעקבות כך נדרש להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה על פי החוק והבטחת זכויותיהם; כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התממשות התנאי המתלה. לאמור, כבר במעמד ההסכם, חלות על המוכר חובות מכח חוק זה.

משרד הבינוי והשיכון אישר בחודש פברואר 2023, לצאת בפילוט שיאפשר סוג נוסף של בטוחה לרוכשי הדירות. בפילוט זה, חברות נאמנות תוכלנה להבטיח את כספי רוכשי דירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38/1 מסוג חיזוק ועיבוי. הפילוט יאפשר לחברות שיעמדו בתנאים, לשמש כחברות נאמנות לעניין חוק המכר. חברות נאמנות שיינתן להן אישור כאמור, יבטיחו את החזר ההשקעה של הקונה במקרה של כשל בפרויקט. זאת, באמצעות שיעבוד במשכנתא ראשונה לטובת חברת הנאמנות של דירה או חלק יחסי בקרקע. לשיטת משרד הבינוי והשיכון, החלופה החדשה תצמצם את השימוש בהערות אזהרה.

7.4. חוק התחדשות העירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

החוק מכפיף הסכמים לארגון עסקאות והסכמי תמ"א ופינוי-בינוי ומגדיר את הפעולות שיש לנקוט ואת לוחות הזמנים שעל יזם ו/או גורם המארגן עסקה כאמור, לעמוד בהן, על מנת לשמור על תוקפו של ההסכם. הסכם זה, נועד בעיקרו למגר את התופעה הנפוצה בה בעלי הזכויות היו כבולים להסכם עם מארגן, על אף התעכבות ממושכת בהליכי הפרויקט וקידומו. יובהר כי, החוק מבצע הבחנה בין הסכם לארגון פרויקט התחדשות עירונית, לבין הסכם המהווה עסקה מלאה לביצוע הפרויקט, אך מגדיר ביחס לשני סוגי ההסכמים כאמור לוחות זמנים מוגדרים לביצוע התקשרות מחייבת, כשאי עמידה בהם תביא לפגיעת ההסכם.

7.5. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970

הפרויקטים אותן יוזמת החברה מחייבים עמידה בכללי הבטיחות על פי פקודה זו לרבות התקנות והצווים מכוחה. בהתאם לכך, החברה מפרטת את כללי הבטיחות הנדרשים במהלך ביצוע העבודות במסגרת הסכמיה עם קבלני ביצוע, וכתנאי להתקשרות, הקבלן המבצע נדרש לחתום על תצהיר המהווה נספח להסכם, הכולל שורה של הוראות בטיחות רלוונטיות הנדרשות לצורך שמירה על עובדיו באתר העבודה, כגון מינוי מנהל עבודה מוסמך, ממונה בטיחות והוראות שונות בדבר פיקוח, ציוד נדרש, נקיטת אמצעי זהירות נדרשים, ביצוע הדרכות ונהלי בטיחות והתנהגות באתר הבנייה.

7.6. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (לעיל ולהלן: "חוק מיסוי מקרקעין")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני מס על פי חוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הקבוצה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו, ובפרט התקנות הנוגעות לייזום והקמת פרויקט במסגרת מסלול מיסוי כמפורט בסעיף 6.4(ב) לעיל.

7.7. תכנית מתאר ארצית 38 (2005)

תמ"א 38 חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר בנייה עובר ליום 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראל (ת"י 413) פטר אותם מתחולתו. במסגרת הוראות התכנית הנ"ל מותרת תוספת קומה על מבנה קיים ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 א' לעיל.

7.8. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (2010)

תמ"א 38/2 מאפשרת להחיל את זכויות הבנייה גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש, כך ששילוב זכויות הבנייה הקיימות יחד עם זכויות הבנייה מכוח התמ"א יוצרים כדאיות להריסת המבנה הקיים והקמה של מבנה חדש תחתיו. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 ב' לעיל.

7.9. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (2013)

מטרת תיקון 3 הייתה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות לחיזוק מבני מגורים, כאשר עד לתיקון השלישי ניתנו זכויות בנייה להקמת קומה אחת מכוח התמ"א. בתיקון השלישי הוגדלו זכויות הבנייה וכן ניתן פטור לבעלי הזכויות במקרקעין על תשלומי מס שבח שונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעיל.

7.10. תכנית מתאר ארצית תיקון 3א' (2016)

בתיקון זה, ביקש המחוקק לפשט את דרך חישוב זכויות הבנייה בפרויקט תמ"א 38, תוך התייחסות להיקף הבנייה הקיימת במבנים המיועדים להריסה. חישוב זה, מתבצע, בין השאר, על ידי בחינה של זכויות הבנייה בתכניות המאושרות ומספר הקומות בבניין הקיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 ב' לעיל.

7.11. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016

מטרת החוק הנ"ל והתקנות מכוחו הינה קידום פעילות התחדשות עירונית, לרבות הגדלת היקף מימוש מיזמים של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 ופינוי-בינוי על ידי תמריצים שהחוק מקנה לאותם מיזמים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4 לעיל.

7.12. רשויות מקומיות

הקבוצה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת הקבוצה להתאים את תכנון הפרויקט הרלוונטי למסמכי המדיניות השונים של הרשויות המקומיות אשר הפרויקטים של הקבוצה מצויים בשטח המוניציפלי. לעניין זה יצוין כי, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, אושרו שינויים בקשר עם סמכותן של הרשויות המקומיות לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית בשטחן. במסגרת התיקון נקבעו הוראות המגדילות את סמכותן של ועדות מקומיות לעסוק בעניינים מסוימים, וביניהם, אישור מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתיקון נקבעו 4 דרגים של ועדות ברמה מקומית: (1) ועדה רגילה; (2) ועדה מקומית עצמאית; (3) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; ו-(4) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת עם תכנית מתאר כוללנית. בהתאם לתיקון, ועדה כמוזכר בס"ק (3) לעיל, הינה בעלת סמכות לאשר תכניות פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. כמו כן, נקבע כי ועדה כמוזכר בס"ק (4) לעיל, הינה בעלת הסמכות לתכנן תכניות מקומיות מפורטות שיתוו את כיווני ההתחדשות והפיתוח לטווח זמן ארוך. לאור התיקון, הוגדלו סמכויות הוועדות המקומיות וחשיבותן במתן אישורים והיתרים למיזמי התחדשות עירונית.

7.13. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

רובן המוחלט של הקרקעות בישראל הינן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח והינן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות אלו נשמרת של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים

במסגרת הסכמים עם רמ"י. במסגרת הסכמי חכירה אלו עשויים החוכרים להידרש לשלם תשלומים שונים כגון: דמי חכירה, דמי היוון ודמי היתר. כמו כן, לעתים מיזמי התחדשות עירונית מתבצעים בבתים או מבנים המיועדים לדיירים הזכאים לדיור ציבורי ובמקרה זה נדרשת הסכמתן של חברות משכנות כדוגמת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, לביצוע הפרויקט.

8. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברוחיותו

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ומצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב. הקבוצה ממשיכה בתהליך צמיחה ונכון למועד הדוח בעלת זכויות ב-6 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם יתווספו כ-868 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-32 אלף מ"ר שטחי מסחר (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה וכ-18 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-33,614 יחידות דיור (חלק החברה), כ-51 אלף מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מוערבים (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה. בנוסף ההחברה מקדמת כ-20 פרויקטים נוספים המסווגים כפרויקטים אחרים במסגרתן יתווספו כ-343,781 יחידות דיור (חלק החברה), כ-21 אלף מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מוערבים (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה.

ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, החלטה לסיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1 באוקטובר 2022. באפריל 2022, המועצה הארצית לתכנון ולבנייה האריכה את תוקף תמ"א 38 בשנה נוספת עד 1 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3 ג' לעיל.

להערכת החברה, להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בדבר מועד הפקיעה של תמ"א 38 לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה ועל התקדמות ופיתוח הפרויקטים הקיימים של החברה (כמפורט בסעיף 13 להלן) ובכלל זה על צבר ההכנסות של החברה מתחום הפעילות, היות ומרבית הפרויקטים בתכנון של החברה וכן של עתודות הקרקע של החברה הינם פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג של פינוי בינוי.

הערכותיה של החברה בקשר עם הרחבת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לרבות מספר יחידות הדיור שיתווספו במסגרת פרויקטים המסווגים בתכנון ועתודות קרקע וכן הערכות החברה בקשר עם השלכות החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על סיום תוקפה של תמ"א 38 על החברה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים בשל התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, ובפרט משבר הקורונה ותהליכים רגולטוריים במדינה, אשר אין ודאות באשר למידת השפעתם על החברה ועל פעילותה והן עשויות להתמש באופן שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי או לא להתמש כלל.

³³ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.
³⁴ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

9. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי

- החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום פעילותה, הינם כדלקמן:
- (א) היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה באזורי מבוקשים;
 - (ב) היכולת והניסיון למקסם את אפשרויות ההשבחה של המקרקעין על ידי ניצול מקסימלי של היקף זכויות הבנייה הניתנות;
 - (ג) מוניטין החברה, לרבות בזכות רזומה עשיר ומוכח של הוצאה לפועל והשלמה של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, המאפשר את קבלת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובהמשך שיווקן של דירות למכירה;
 - (ד) ידע וניסיון מצטבר לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ויכולת התמודדות עם אתגרים תכנוניים ופיננסיים;
 - (ה) יכולת לבצע ניתוח כלכלי לביצוע על בסיס ניסיון שנצבר במסגרת תקציב שנקבע מראש;
 - (ו) זמינות למקורות מימון וקיום קשרים עסקיים טובים המבוססים על ניסיון חיובי שנצבר עם גופי המימון והתאגידים הבנקאיים;
 - (ז) התקשרות בהסכמים עם ספקים וקבלנים ברמה גבוהה, תוך הקפדה על איכות הבנייה ועמידה בלוחות זמנים;
 - (ח) זמינות והיענות גבוהה לצרכי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי דירות;
 - (ט) יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית.

10. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי

10.1. חסמי כניסה

- (א) הון עצמי ויכולת פיננסית ומימונית לרבות באמצעות קשרים ויחסי אמון עם גופי מימון חיצוניים על מנת לקבל מימון חיצוני בעלויות נמוכות, יחסית;
- (ב) ניסיון בביצוע פרויקטים והשלמתם לשיעור רצון הדיירים אשר מחזקים את מוניטין החברה ומשפרים את מצבה של החברה בתחרות הקיימת בענף;
- (ג) ניסיון בעבודה מול רשויות התכנון שכן התמשכות ההליכים המתפרסים על פני תקופה ארוכה מגדילה את רמת אי הודאות בכל הנוגע להיתכנות הכלכלית של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובעקבות זאת, עשויה להדיר רגלי יזמים מביצוע פרויקטים מסוג זה;
- (ד) היכרות טובה עם גורמי השוק ובפרט קשרים עם קבלנים ונותני שירותים בתחום;
- (ה) הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות;
- (ו) זמינות מקרקעין בעלי פוטנציאל לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, בפרט מקרקעין הממוקמים באזורי ביקוש.

10.2. חסמי יציאה

- (א) התמשכות תהליכי תכנון וביצוע פרויקטים על פני תקופה ארוכה;
- (ב) השלמת מכירת מלאי הדירות בפרויקט כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת;
- (ג) התחייבויות היזם כלפי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות הממשיכות גם לאחר השלמת הפרויקט בתקופת הבדק ובתקופת האחריות מכח חוק המכר.

11. ספקים עיקריים - אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

ככלל, במסגרת הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, היא מתקשרת, במהלך העסקים הרגיל, עם נותני שירותים וספקי שירות שונים כגון אנשי שיווק ומכירות, לוו מול בעלי דירות קיימים, מחתימים/מארגנים, אדריכלים, מפקחים, מהנדסים ויועצים שונים, לרבות לעניין קונסטרוקציה, חשמל ואינסטלציה, ובפרט קבלני ביצוע. לעניין קבלני ביצוע, יצוין כי הסכמי הביצוע בהם מתקשרת החברה הינם הסכמים מסוג Turn key Project ובתמורה שהינה פאושלית.

יצויין כי, לחברה ולחברות המוחזקות שלה הסכמים עם יועצים מקצועיים ונותני שירותים בתמורה לשיעור מהמכירות כמקובל בעסקאות מסוג זה. ההתקשרויות הן בתמורה לעמלה הנגזרת כאמור ממכירות הפרויקט אשר הינה בשיעור הנע בין 0.2% ל-2.5% ממכירות הפרויקט, כאשר על פי רוב הינה בשיעור של עד כ-1%. בכל ההסכמים שנחתמו עם היועצים נקבעו אבני דרך לתשלום מקדמות על-חשבון התמורה.

כמו כן התקשרו החברה וחברות מוחזקות שלה בהסכמים עם מקדמי פרויקטים בתמורה לסכום קבוע למספר בעלי יחידות הדיור שיחתמו על הסכמי פינני בינוי/סכום קבוע ליחידות הדיור שיאושרו על-פי התב"ע/ סכומים על-פי אבני דרך שנקבעו בהסכמים.

12. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות לימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	פרמטר
-	-	20,352	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(38)	(68)	4,174	רווח (הפסד) גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)
(38)	(68)	4,174	רווח (הפסד) גולמי בתחום הפעילות (חלק החברה)
63,208	328,579	764,503	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

13. גילוי ברמה המצרפית אודות פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי

להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מפברואר 2016 (להלן: "הנחיות הנדל"ן היזמי") בדבר הפרויקטים הקיימים בחברה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית, רמת הנכסים המהותיים ורמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן היזמי ובהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידי מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

13.1. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

13.1.1. טבלה מרכזת

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³⁵	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2022	שיעור חתימות נדרש להחלטת הפרויקט (%)	שיעור חתימות (שיעור) הפרויקט	שיעור חתימות (שיעור) הפרויקט	השלמה ליום 31.12.2022 ³⁷	שיעור השלמה ליום הנדסי ⁴⁰	האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד לשיוק בפרויקט ³⁸	היקף יח"ד לשיוק	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיים עבודות הקמה ³⁹
פרויקטים מהותיים מאוד																
1	מתחם הכלנית, אור יהודה - שלב א'	החברה	100%	פינוי בינוי	דצמבר-21	בביצוע.	100%	100%	כ-6.3%	כן	כן	328 יח"ד + 300 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	262 יח"ד + כ-300 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	Q4/2021	Q2/2025	
2	עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א'	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ	50%	פינוי בינוי	אוגוסט-22	פרויקט בביצוע - הוגשה בקשה להיתר בניה. התקבל אישור ועדה, במילוי תנאים לצורך קבלת היתר בניה. בשנת 2021 התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון. ביום ה-10 באוגוסט 2022, החלה החברה בהריסה של 112 היחידות הקיימות בשלב א' בפרויקט.	100%	כ-99%	100%	לא	לא	480	368	Q3/2022	Q2/2026	
3	רמות השרון, רמת השרון - שלב ג'	רמות בע"מ	50%	פינוי בינוי	אוקטובר-21	בביצוע.	100%	100%	כ-14.4%	כן	כן	כ-44,000 מ"ר שטח עיקרי וכ-41,000 מ"ר שטחי שרות.	כ-57,000 מ"ר שטחים עיקריים וגלריות ובנוסף כ-6,500 מ"ר שטחים אחרים.	Q4/2021	Q2/2026	
4	יו-פארק - סגולה, פתח תקווה	יו פארק עסקה משותפת	50%	יזמות - לוגיסטיקה תעשייה ומסחר	דצמבר-22	פרויקט בתכנון - ביום 11 בינואר 2023 התקבל היתר בניה מלא ובמקביל מקודמת תביעה לתוספת שטחים שטרם הופקדה.	ל.ר.	ל.ר.	-	כן	כן	כ-44,000 מ"ר שטח עיקרי וכ-41,000 מ"ר שטחי שרות.	כ-57,000 מ"ר שטחים עיקריים וגלריות ובנוסף כ-6,500 מ"ר שטחים אחרים.	Q2/2023	Q3/2026	
5	מתחם הכלנית, אור יהודה - שלב ב'	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פרויקט בתכנון - נתקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון. נתקבלה החלטה ועדה להיתר בניה הכפוף להשלמת תנאים.	100%	100%	-	לא	לא	328	280	Q4/2023	Q2/2027	
סה"כ פרויקטים מהותיים מאוד																
סה"כ יח"ד לשיוק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים)																
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																
6	מתחם מופת, רעננה	רמות בע"מ	45%	יזמות	מרץ-22	פרויקט בתכנון - הוגשה בקשה להיתר בניה טרם נדון.	ל.ר.	ל.ר.	-	לא	לא	179	179	2023	2027	
7	עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב ב'	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עודת קרקע - תביעה בתוקף. מבוצעים פעולות לקידום היתר בניה. הוגשה בקשה להיתר להריסה, דיפון, חפירה וביסוס.	100%	כ-86%	כ-90%	לא	לא	392	296	Q4/2024	Q4/2028	

35 מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

36 בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לענף הסכמות ולעניין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

37 בהתאם לדוחות הפיקוח של המוסדות הפיננסיים המלווים.

38 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה על פי תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט (לרבות היקף יח"ד לשיוק) הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבנייה הקיים למועד זה ועל כן עלול להיות שונה מהערכת החברה, למועד זה, המפורטת לעיל.

39 בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

40 שיעור עליות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עליות הבניה בגין הקבלן המבצע.

#	שם הפרויקט	התאריך המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³⁵	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2022	שיעור נדרש חתימות (%) להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות (%) שיעור חתימות (%)	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום		האם התקבל האם היתר בנייה	היקף יח"ד ³⁴ בפרויקט ³⁴	היקף יח"ד ³⁴ לשיקוף	מועד (משוער) לפי התחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיים עבודות הקמה ³⁹
										37	הנדסי ⁴⁰					
8	מתחם וייצמן, הרצליה	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע - בבחינת חלופות תכנון.	100%	76%-	76%-	31.12.2022	לא	135 יח"ד + 500-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	90 יח"ד + 500-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	מועד (משוער) לפי התחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיים עבודות הקמה ³⁹	
9	דרך השלום 77, תל אביב	יובלים סיטי בע"מ	85%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע - תביע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית.	100%	83%-	83%-	31.12.2022	לא	198 יח"ד + 312-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	126 יח"ד + 312-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	Q1/2025	Q4/2027	
10	מתחם הביוליים, רמת גן	יובלים סיטי בע"מ	85%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע-הועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בועדה המחוזית, בכפוף להשלמת תנאים עד אפריל 2023.	100%	82%-	82%-	31.12.2022	לא	288 יח"ד + 51,250-כ מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + 850-כ מ"ר לשטח מסחר.	192 יח"ד + 51,250-כ מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + 850-כ מ"ר לשטח מסחר.			
11	אנדרסן 4, תל אביב	יובלים סיטי בע"מ	85%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע -תוכנית העיצוב אושרה ע"י הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה.	100%	81%-	81%-	31.12.2022	לא	288 יח"ד + 51,250-כ מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + 850-כ מ"ר לשטח מסחר.	37	21	Q4/2024	Q2/2027
12	צה"ל 10,8,4,2, פתח תקווה	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע - התוכנית אושרה בועדה המקומית. טרם הפקדה בועדה המחוזית.	100%	83%-	83%-	31.12.2022	לא	369 יח"ד + 650-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	277 יח"ד + 650-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.			
13	אשדוד - מתחם הרצל/בוטינסקי	אשדוד היורקה יובלים בע"מ	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע-התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בועדה המקומית וטרם הועברה לוועדה המחוזית.	100%	71%-	71%-	31.12.2022	לא	2,048	1,596			
14	דרך השלום 81, 83, תל אביב	יובלים נוה זמר בע"מ	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע - תביע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית.	100%	83%-	83%-	31.12.2022	לא	198 יח"ד + 312-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	126 יח"ד + 312-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	Q1/2025	Q4/2027	
15	המשנה 7,9,11, תל אביב	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע - הוגשה בקשה להיתר בניה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים.	100%	86%-	86%-	31.12.2022	לא	198 יח"ד + 312-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	50	28	Q2/2024	Q2/2027
16	הכנסת הגדולה 18, 16, תל אביב	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע - בהליכי תכנון להיתר בניה מול עיריית ת"א.	100%	100%	100%	31.12.2022	לא	200 יח"ד + 500-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	46	30	Q4/2024	Q4/2027
17	עולי הגרודים, ירושלים	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע- נבחרה חלופת תכנון מועדפת בטרם דיון להפקדה במחוזית.	100%	67%-	67%-	31.12.2022	לא	200 יח"ד + 500-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	152 יח"ד + 500-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.			
18	פארק חדרה	החברה	100%	יומות	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע- תביע מאושרת, במלוי תנאים לאישור תוכנית עיצוב ובמקביל הוגשה בקשה להיתר חפירה, ביסוס ודימון.	100%	ל.ר.	ל.ר.	31.12.2022	לא	252 יח"ד + 4,600-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	252 יח"ד + 4,600-כ מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	Q1/2024	Q3/2027	

#	שם הפרויקט	התאריך המזויק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³⁵	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2022	שיעור נדרש חתימות (%) להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות (%) שיעור חתימות למועד הפרסום 3631.12.22	שיעור השלמה ליום 3731.12.2022	האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד בפרויקט ³⁸	היקף יח"ד לשיווק	מועד (משוער לפי להתחלת העניין) הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה ³⁹
19	רמת אפעל, רמת גן	החברה	50%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע- בהליכי תכנון לקבלת היתר בנייה.	100%	כ-83%	-	לא	27	15	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	2028
20	הודי, בת ים	החברה	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע- בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-73%	-	לא	211	147	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
21	הגרניא-אילת, חולון	החברה	70%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע- בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-67%	-	לא	270	175	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
22	הדרים 30-32 והתחיה 11, הודו השרון	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע- תב"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בוועדה המקומית.	100%	כ-90%	-	לא	126	82	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
23	אירוס, תל אביב	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע- תב"ע הופקדה ומצויה בשלב דיון בהתנגדויות בוועדה מחוזית. רמות בעיר פועלת לקבלת היתר בנייה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.	100%	כ-67%	כ-74%	לא	479	302	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
24	רמות השרון, רמת השרון - שלב ד'	רמות בעיר בע"מ	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע - תב"ע בתוקף, מתחם הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי ובנייה והושגו חתימותיהם של כלל הדיירים לביצוע הפרויקט. רמות בעיר פועלת לקבלת היתר בנייה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.	100%	100%	-	לא	115	75	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	2024
סה"כ פרויקטים שאינם מהותיים מאוד														
סה"כ יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים)														
פרויקטים אחרים - פרויקטים המקודמים על ידי החברה ואשר טרם סווגו כמלאי בניינים בהקמה הזכויות במקרקעין בדוחותיה הכספיים של החברה														
25	מתחם אלי כחן, כפר סבא	יובלים כפר סבא בע"מ	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	למיטב ידיעת החברה בעלי היחידות בפרויקט ביצעו מכרז להתקשרות עם יזם אחר. החברה בוחנת את הנושא ואת צעדיה.	100%	כ-35%	-	לא	700	476	-	-
26	דרך השלום 85, תל אביב	יובלים נה זמר בע"מ	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תב"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בוועדה המקומית.	100%	כ-54%	-	לא	99 יח"ד + כ-156 מ"ר מסחר לשטחי ותעסוקה.	63 יח"ד + כ-156 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	Q1/2025	Q4/2027
27	חסו בן גרא, אשדוד	אשדוד הירוקה יובלים בע"מ	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-64%	-	לא	720	560	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
28	אבו גבירול, אשדוד	אשדוד הירוקה יובלים בע"מ	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-55%	-	לא	670 יח"ד + כ-600 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	521 יח"ד + כ-600 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
29	ארבר, תל אביב	החברה	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-72%	-	לא	312 יח"ד + כ-1,200 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	208 יח"ד + כ-1,200 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-
30	רסקו, תל אביב	החברה	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	התב"ע הופקדה ומצויה בשלב דיון בהתנגדויות בוועדה מחוזית. רמות בעיר פועלת לקבלת היתר בנייה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.	100%	כ-68%	כ-72%	לא	789	539	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	-

#	שם הפרויקט	התאריך המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³⁵	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2022	שיעור נדרש חתימות (%) להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות (%) שיעור חתימות (%) הפרטום	שיעור חתימות (%) שיעור חתימות (%) הפרטום	שיעור השלמה ליום 31.12.2022 ³⁷	האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד בפרויקט ³⁸	היקף יח"ד לשיוק	מועד (משוער) לפי התחלת העבודה הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה ³⁹
31	הירדן 96-98, רמת גן	סיטי בע"מ יובלים	85%	פינוי בינוי		בבחינת חלופות תכנון בטרם דיון בועדה המקומית.	100%	כ-30%	כ-30%	-	לא	360 יח"ד + כ-8,100 מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + כ-2,700 מ"ר לשטח מסחר.	240 יח"ד + כ-8,100 מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + כ-2,700 מ"ר לשטח מסחר.		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
32	הסייף, אור יהודה	החברה	100%	פינוי בינוי		בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-61%	כ-63%	-	לא	820 יח"ד + כ-1,200 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	650 יח"ד + כ-1,200 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
33	קרית המשלול, הרצליה	החברה	100%	יזמות	אוגוסט-41 ²¹	תביע אושרה ערית הרצליה הגישה אטיירה מנהלית כנגד התביע. טרם החל תכנון להגשה להיתר בניה.	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	לא	34 ⁴²	34		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
34	דגניה-הסתדרות, אור יהודה	החברה	50%	פינוי בינוי		בבחינת חלופות תכנון (התוכנית מקודמת ע"י העירייה בוותמ"ל).	100%	כ-57%	כ-57%	-	לא	630	490		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
35	ארלוזורוב-יכון, רמת גן	סיטי בע"מ יובלים	85%	פינוי בינוי		מתחם קרקע מוגדר לפי מסמך מדיניות מאושר ע"י עיריית ר"ג. בבחינת חלופות תכנון בטרם דיון בועדה המקומית.	100%	כ-63%	כ-69%	-	לא	193 יח"ד + כ-2,400 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	116 יח"ד + כ-2,400 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
36	רמת ורבר, פתח תקווה	החברה	50%	פינוי בינוי		בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-47%	כ-47%	-	לא	380 יח"ד + כ-650 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	272 יח"ד + כ-650 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
37	גבעה 28, תל אביב	החברה	100%	פינוי בינוי		בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-32%	כ-32%	-	לא	86	41		הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה
38	חולון - 300	החברה	100%	קומבינציה מותנית	ספטמבר-22	התקבלה החלטה למתן תוקף לתביע במילוי תנאים.	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	לא	90 יח"ד + כ-1,320 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	50 יח"ד + כ-1,320 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	2025	2028
39	כפר יונה	החברה	100%	קומבינציה מותנית	יולי-22	התקבלה החלטה למתן תוקף לתביע במילוי תנאים.	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	לא	108 יח"ד + כ-5,650 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	67 יח"ד + כ-5,650 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	2024	2027

41 בנוסף, באותו הסכם מכר, נחתם הסכם קומבינציה על חלקה סמוכה בה התביע טרם אושרה. בשלב זה החברה מעריכה את היקף היחידות שיאושר על חלקה זו בכ- 50-100 יח"ד

42 חלק החברה במושע מתוך חלקה שבה 158 יח"ד.

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³⁵	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2022	שיעור נדרש חתימות (%) להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור חתימות (%) המוטעם	שיעור השלמה ליום		היקף יח"ד לשיווק	היקף יח"ד בפרויקט ³⁸	האם התקבל היתר בנייה	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה ³⁹
										37 31.12.2022	הנדסי ⁴⁰					
40	שיק 2-6 שכונת נוה עופר, תל אביב	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בבחינת חלופות תכנון.	100%	כ-52%	כ-52%	-	96	144	לא	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		
41	ניצנים, חיפה	רמות בעיר בע"מ	45%	יזמות	רכישת הקרקע טרם הושלמה	תביעת תקפה ל-9,000 מ"ר שטח עיקרי בני המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים. ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) לאישור תוכנית בנין עיר לפיה תהיה רשאית להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור. רמות בעיר לומדת את החלטת הוועדה עם יועציה המקצועיים.	ל.ר.	ל.ר.	-	65	65	לא	ל.ר.			
42	מלון גני זן, אשקלון	רמות בעיר אשקלון בע"מ	45%	יזמות	רכישת הקרקע טרם הושלמה	בקידום תוכנית מתאר. צפוי לשימושים של מלונאות ומגורים. נכון למועד פרסום דוח זה, רכישת הנכס טרם הושלמה.	ל.ר.	ל.ר.	-	טרם ניתן להעריך	טרם ניתן להעריך	לא	ל.ר.			
43	שבי ציון	רמות שבי ציון בע"מ	45%	קומבינציה מותנית	רכישת הקרקע טרם הושלמה	הוגשו מסמכי תביעת ראשוניים לאישור מוסדות התכנון הרלוונטיים, אולם טרם התקיים דיון בעניין לאור בקשת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה להשהות לעת הזו את התביעה. נכון למועד הדוח טרם התקיים התנאי המתלה להסכם.	ל.ר.	ל.ר.	-	144	144	לא	ל.ר.			
44	גליל ים	רמות בעיר פרויקטים בע"מ	45%	יזמות	רכישת הקרקע טרם הושלמה	טרם התקיים התנאי המתלה להשלמת ההסכם.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	159	159	לא	ל.ר.			
סה"כ פרויקטים אחרים																
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,791	6,503	-	-	-	
סה"כ יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים)																
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,781	-	-	-	-	

13.2. פרויקטים בהקמה

פרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	
סה"כ	
328	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
262	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
182,191	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
111,121	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
49	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ⁴³
132	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
15	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים המבוצעים באמצעות חברות כלולות (לפי חלק החברה - 50%)

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	
סה"כ	
651	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
491	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
347,578	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
349,542	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
104	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
257	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
20	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

⁴³ יצוין כי, עד ליום 31 בדצמבר 2022 החברה התקשרה ב-130 חוזי מכר, כאשר ב-117 הסכמים שולמו לפחות 15% מהתמורה הנקובה גם ביתרת חוזי המכר. ואלו לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 15% מהתמורה

13.3. צבר הכנסות ומקדמות

פרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	שנה	
		רבעון 1	שנת 2023
8,859	18,132	רבעון 1	שנת 2023
5,348	30,470	רבעון 2	
286	34,946	רבעון 3	
-	37,751	רבעון 4	
16,040	86,018	שנת 2024	
124,420	11,235	שנת 2025	
-	-	שנת 2026	
-	-	שנת 2027 ואילך	
154,953	218,552	סה"כ	

פרויקטים המבוצעים באמצעות חברות כלולות (לפי חלק החברה - 50%)

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	שנה	
		רבעון 1	שנת 2023
1,924	1,887	רבעון 1	שנת 2023
4,952	9,298	רבעון 2	
1,681	6,759	רבעון 3	
1,681	5,762	רבעון 4	
6,973	56,414	שנת 2024	
8,865	39,165	שנת 2025	
76,906	1,376	שנת 2026	
-	-	שנת 2027 ואילך	
102,982	120,661	סה"כ	

13.4. ספקים וקבלני משנה⁴⁴

עניינים נוספים	פרויקטים	תלות מיוחדת בספק	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד מקבלני ביצוע בתקופת הדיווח (%)	היקף ההתקשרות ⁴⁵	האם קשור	סוג הספק	קבלן ראשי
-	הכלנית שלב א', אור יהודה רמות השרון שלב ג', רמת השרון	אין לחברה תלות מיוחדת בקבלן	84%	425,404	לא	קבלן ביצוע	קבלן א'
-	עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה		15%	370,000			קבלן ב'

הטבלאות האמורות בסעיף 13 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, היקפם והשלב בו נמצאים הפרויקטים, למועדי התחלה וסיום עבודות הקמה, להכרה מהכנסות, למקדמות ותשלומים צפויים ולרווח הגולמי הצפוי. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, אי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 27 להלן).

⁴⁴ הבדיקה נעשתה לקבלני ביצוע בלבד.

⁴⁵ סך היקף ההתקשרות מוצג לפי סכום התקשרות נומינלי, חלק החברה בהיקף ההתקשרות כ-539 מיליון ש"ח.

14. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

14.1. מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם "מהותיים מאוד"

שם וסוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות ⁴⁶	שיעור הסכמה נדרש	מספר הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁴⁷	מועד תחילת ביצוע ההתמנות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים	מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח	עלויות הפינוי השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁴⁸ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה עם דיירים חתומים ⁴⁹	תיאור חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב ב'	96	392	100%	86 (כ-90%)	2018	Q1/2024	תב"ע בתוקף. מבוצעות פעולות לקידום היתר בניה. הוגשה בקשה להיתר להריסה, דיפון, חפירה וביסוס.	כ-24,000	כ-1:4.1	96 יח"ד: הכוללות: ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	296 יח"ד יזם למכירה.	מלאי בניינים בהקמה בזכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
מתחם וייצמן, הרצליה	45	135	100%	34 (כ-76%)	11/2020	Q4/2025	בבחינת חלופות תכנון.	כ-10,500	כ-1:3	45 יח"ד: הכוללות: ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	90 יח"ד יזם למכירה + כ-500 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
אשדוד - מתחם הרצל/ז'ב וטינסקי	452	2,048	100%	240 (כ-71%)	2014	Q4/2025	התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית ואשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית.	כ-75,000	כ-1:4.5	452 יח"ד: הכוללות: ממ"ד, מרפסת וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	1,596 יח"ד יזם למכירה ושטחי מסחר.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.

⁴⁶ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכנית החברה, היקף היחידות המצוין הינו בהתאם לתכנית החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבנייה הקיים למועד זה.

⁴⁷ בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לענין הסכמות ולענין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

⁴⁸ יצוין כי צפי העלויות הנ"ל מתייחס לפרויקט בכללותו ולא לחלקם של הדיירים החתומים בלבד וזאת עקב אי השונות הצפויה בין החוזים החתומים לחוזים אשר יחתמו, ככל יחתמו.

⁴⁹ יחס החלפה נקבע בהסכם ההתקשרות בפרויקט אשר הינו בתנאים אחידים מול כלל בעלי הקרקע.

שם וסוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות ⁴⁶	שיעור נדרש הסכמה שיעור	מספר ושיעור הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁴⁷	מועד תחילת ביצוע ההתמנות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים	מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח	עלויות הפינוי השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁴⁸ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ⁴⁹	תיאור חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
דרך השלום 77-79, תל אביב	72	198	100%	60 (כ-83%)	12/2018	Q2/2025	תב"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בוועדה המקומית.	כ-18,500	כ-2.75:1	72 יח"ד: הכוללות: דירות בשטח של 84 מ"ר, עלייה של 2 קומות, מרפסת וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	126 יח"ד יום למכירה + כ-312 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
מתחם הבילויים רמת גן	96	288	100%	79 (כ-82%)	3/2017	Q4/2024	הועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בוועדה המחוזית, בכפוף להשלמת תנאים עד אפריל 2023.	כ-28,500	כ-3:1	96 יח"ד: תוספת של כ-18 מ"ר, עלייה של 2 קומות, מרפסת וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	192 יח"ד + כ-52,000 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה ושימושים מוערבים.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
אנדרסן 4, תל אביב	16	37	100%	13 (כ-81%)	5/2020	Q1/2024	תוכנית העיצוב אושרה ע"י הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה.	כ-6,000	כ-2.3:1	16 יח"ד: הכוללות: שטח של כ-120 מ"ר, מרפסת וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	21 יח"ד יום למכירה.	מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.

שם וסוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות ⁴⁶	שיעור הסכמה נדרש	מספר השיעור הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁴⁷	מועד תחילת ביצוע ההתחממות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים	מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח	עלויות הפינוי השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁴⁸ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ⁴⁹	תיאור חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
צה"ל 2,4,8,10 פתח תקווה	92	369	100%	76 (כ-83%)	7/2020	Q3/2024	התוכנית אושרה בועדה טרם הפקדה בועדה המחוזית.	כ-22,000	כ-4:1	92 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של כ-14-12 מ"ר, מחסן בשטח של כ-5 מ"ר וחניה תת קרקעית. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	277 דירות יזם למכירה + כ-650 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
דרך השלום 83,81 תל אביב	72	198	100%	57 (כ-83%)	2017	Q2/2025	תב"ע בסמכות מקומית לקראת דיון המקומית.	כ-18,000	כ-8:2:1	72 יח"ד הכוללות: מרפסת, ממי"ד, חניה דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	126 דירות יזם למכירה + כ-312 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	מלאי בנינים בהקמה בזכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
המשנה 7,9,11 תל אביב	22	50	100%	19 (כ-86%)	1/2019	Q2/2024	הוגשה בקשה להיתר בניה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבל החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים.	כ-5,500	כ-3:2:1	22 יח"ד הכוללות: מרפסת וחנייה דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	28 דירות יזם למכירה.	מלאי בנינים בהקמה בזכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
הכנסת הגדולה 16-18 תל אביב	16	46	100%	16 (100%)	4/2021	ל.ר.	בהליכי תכנון להיתר בניה מול עיריית ת"א.	כ-4,500	כ-9:2:1	16 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של כ-40 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-32 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	30 דירות יזם למכירה.	מלאי בנינים בהקמה בזכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.

שם וסוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות ⁴⁶	שיעור הסכמה נדרש	מספר השיעור הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁴⁷	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים	מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח	עלויות הפינוי השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ⁴⁸ ועלויות הריסה ⁴⁸ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ⁴⁹	תיאור חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
עולי הגרדום, ירושלים	48	200	100%	30 (כ-67%)	2020	Q4/2025	נבחרה חלופת תכנון מועדפת בטרם דיון להפקדה במחוזית.	כ-11,000	כ-1:4.17	48 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של בין 10-12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-5 מ"ר. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	152 דירות יום למכירה + כ-500 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
פארק חדרה	-	252	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תב"ע מאושרת, במלוי תנאים לאישור תוכנית עיצוב ובמקביל הוגשה בקשה להיתר חפירה, ביסוס ודיפון.	ל.ר.	ל.ר.	252 דירות יום למכירה + כ-4,600 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	ל.ר.	ל.ר.
רמת אפעל, רמת גן	12	27	100%	10 (כ-83%)	2022	Q1/2024	בהליכי תכנון לקבלת היתר בנייה.	כ-3,000	כ-1:2.25	12 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של עד כ-28 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר לפחות. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	15 דירות יום למכירה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.

שם וסוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות ⁴⁶	שיעור נדרש הסכמה שיעור	מספר ושיעור הדיירים החתומים סמך למועד פרסום הדוח ⁴⁷	מועד תחילת ביצוע ההחלטות	הערכת לגבי מועד החתמת כלל הדיירים	מצב תכנוני סמך למועד פרסום הדוח	עלויות הפינני השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ⁴⁸ ועלויות הריסה ⁴⁹ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ⁴⁹	תיאור חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמיכתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
הדדי, בת ים	64	211	100%	47 (כ-73%)	2019	Q4/2024	בבחינת חלופות תכנון.	כ-14,000	כ-3.3:1	64 יח"ד: מרפסת בשטח של בין 6-10 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-4 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינני. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	147 דירות יום למכירה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
הגר"א- חולון אילת,	95	270	100%	64 (כ-67%)	2022	Q2/2025	בבחינת חלופות תכנון.	כ-20,000	כ-2.84:1	95 יח"ד: מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-4-6 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינני. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	175 דירות יום למכירה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
הדרים 30-32 והתחיה 11, הוד השרון	44	126	100%	38 (כ-90%)	2022	Q3/2024	תבי"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית.	כ-16,000	כ-2.86:1	44 יח"ד: מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-5 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינני. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	82 דירות יום למכירה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.

שם וסוג הפרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות ⁴⁶	שיעור נדרש הסכמה שיעור	מספר ושיעור הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁴⁷	מועד תחילת ביצוע ההתמנות	הערכת לגבי מועד החתמת כלל הדיירים	מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח	עלויות הפינני השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁴⁸ (אלפי ש"ח)	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ⁴⁹	תיאור חובות החברה מכוח ההסכם	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים
תל אביב, תל ארוס,	177	479	100%	123 (כ-74%)	2020	Q2/2025	התב"ע הופקדה ומצוייה בשלב דיון בהתנגדויות בועדה מחוזית. בדיון בועדה המחוזית והחלטת להפקיד מחדש לפי 106 ב.	כ-48,000	כ-2.71:1	177 יח"ד: מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינני. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	302 דירות יזם למכירה.	זכויות במקרקעין.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
מתחם מופת, רעננה	-	179	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הוגשה בקשה להיתר בניה טרם נדון.	ל.ר.	ל.ר.	179 יחידות יזם למכירה, שטחי ציבור, מסחר ומשרדים.	תחת חברה כלולה.	ל.ר.	ל.ר.
פרויקט "רמות השרון" - שלב די	40	115	100%	40 (100%)	12/2009	Q2/2022	תב"ע בתוקף, מתחם הפרויקט הוכרז כמתחם פינני ובינוי והושגו חתימותיהם של כלל הדיירים לביצוע הפרויקט. רמות בעיר פועלת לקבלת היתר בניה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.	כ-2,700	כ-2.87:1	40 יח"ד: הכוללות: ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינני. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.	75 יחידות יזם למכירה.	תחת חברה כלולה.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול.
סה"כ	1,459	5,620	-	-	-	-	-	-	-	4,161 דירות יזם למכירה	-	-	-

14.2. פרויקטים בתכנון

שם	מיקום הפרויקט	מספר יח"ד מבוקשות ⁵⁰	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		
									מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן	
									יח"ד ⁵²	מ"ר ממוצע ליחידה ⁵³	
מתחם מופת, רעננה	רח' אליעזר יפה 4-6, רעננה	179	מרס 2022	כ-189 מיליון ש"ח	במהלך שנת 2023, בכפוף להתקדמות הליכי הרישוי. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט.	במהלך שנת 2027, בכפוף למועד תחילת מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן עבודות ההקמה.	לפרטים אודות מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ראה סעיף 22.1 להלן.	45%	156	כ-93	כ-86
לפרטים ראה סעיף 15.4 להלן.										יו-פארק- סגולה, פתח תקווה	
לפרטים ראה סעיף 15.5 להלן.										מתחם הכלנית, אור יהודה - שלב ב'	

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)											
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022			סה"כ יתרת עלויות צפויים שטרם הושקעו	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים המוקדמים שנתחמו בפרויקט (כולל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022	מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ רווח גולמי צפוי (%)
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים ופיתוח				הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו ⁵⁴	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	
מתחם מופת, רעננה	1,619	6,317	181,695								
ל.ר. - החברה טרם החלה בשיעור הפרויקט ונכון למועד הדוח אין בידה תחזית עדכנית לעלות וההכנסות הצפויות מהפרויקט.											
לפרטים ראה סעיף 15.4 להלן.											
לפרטים ראה סעיף 15.5 להלן.											

50 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות המצוין הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבנייה הקיים למועד זה.
 51 נתון זה הינו הערכה של החברה עד שתתקבל תב"ע לפרויקט.
 52 נתון זה הינו הערכה של החברה עד שתתקבל תב"ע לפרויקט.
 53 נתון זה הינו הערכה של החברה עד שתתקבל תב"ע לפרויקט.

14.3. פרויקט שהקמתו הסתיימה במהלך שנת הדוח

רמות השרון- שלב א'

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

רמות בעיר, חברה כלולה, התקשרה בהסכם חכירה עם רמ"י בנוגע למקרקעין עליהם הוקם הפרויקט, במסגרתו נקבעה תקופת חכירה של 49 שנים עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות. על פי הסכם החכירה, לכל חוכר של דירה שהיתה קיימת במתחם עובר להקמת הפרויקט ניתנה זכות חכירה בדירה חדשה, ויתר הזכויות הנובעת מאישור התב"ע מוחכרות לרמות בעיר. למועד הדוח, הושלם תהליך הפרצלציה למתחם וביום 27 בנובמבר 2022 נרשם הבית המשותף.

רמות השרון - שלב א'	שם	
שכונת מורשה, רמת השרון	מיקום	
15 בפברואר 2015	מועד רכישת קרקע	
4 ביוני 2015	מועד תחילת בניה	
מאי 2019	מועד סיום בניה	
50%	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	
1	יח"ד שנמכרו	
124	מ"ר ממוצע ליח"ד	
2,461	תקופה שוטפת	הכנסות שהוכרו
263,470	מצטבר מתחילת הפרויקט	
1,317	תקופה שוטפת	סה"כ עלויות שהוכרו
177,723	מצטבר מתחילת הפרויקט	
1,144	תקופה שוטפת	סה"כ רווח גולמי שהוכר
85,747	מצטבר מתחילת הפרויקט	
46%	תקופה שוטפת	סה"כ שיעור רווח גולמי (%)
33%	מצטבר מתחילת הפרויקט	
19,844	תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
20,659	מצטבר מתחילת הפרויקט	

14.4. עתודות קרקע

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
זכויות בנייה				עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2022 ⁵⁵												
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי			שטח תחום התכנון (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2022	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית	סוג הפרויקט	מועד רכישה	מיקום	שם
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#)	יח"ד ⁵⁶	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)											
תבי"ע בתוקף. מבוצעים פעולות לקידום היתר בניה. הוגשה בקשה להיתר להריסה, דיפון, חפירה וביסוס.	כ-104	296	392	כ-70	96	כ-8,000	50%	13,703	-	9,428	1,035	3,240	פינוי בינוי	נתניה	עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב ב'	
בבחינת חלופות תכנון.	כ-95	90 יח"ד + כ-500 שטחי מסחר.	135 יח"ד + כ-500 שטחי מסחר.	כ-85	45	כ-5,600	100%	9	-	9	-	-	פינוי בינוי	הרצליה	מתחם וייצמן, הרצליה	
התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בועדה המקומית אשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית.	כ-120	1,596	2,048	כ-50	452	כ-85,500	100%	2,623	-	2,296	327	-	פינוי בינוי	אשדוד	אשדוד - מתחם הרצל/ז'ב וטינסקי	
תבי"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית.	כ-84	126 יח"ד + כ-312 שטחי מסחר.	198 יח"ד + כ-312 שטחי מסחר.	כ-63	72	כ-4,800	85%	1,720	-	1,499	221	-	פינוי בינוי	תל אביב	דרך השלום 77-79, תל אביב	
הועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בוועדה המחוזית, בכפוף להשלמת תנאים עד אפריל 2023.	כ-105 מ"ר לשטחי המגורים ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה (לרבות שימושים מעורבים ומטלות ציבוריות).	192 יח"ד + כ-51,250 מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + כ-850 מ"ר לשטחי מסחר.	288 יח"ד + כ-51,250 מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + כ-850 מ"ר לשטחי מסחר.	כ-100	96	כ-7,000	85%	3,982	-	3,549	433	-	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם הבייליים, רמת גן	
תוכנית העיצוב אושרה בפורום התכנון של הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה.	כ-115	21	37	כ-89	16	כ-1,200	85%	880	-	808	72	-	תמ"א 38/2	תל אביב	אנדרסן 4, תל אביב	

⁵⁵ עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2022 כפי שמוצגות בדוחות הכספים של החברות, מנהלות הפרויקט. עלויות הפרויקטים לא כוללות עלויות ששווגו בתקופות קודמות לרוו"ה.
⁵⁶ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכה של החברה עד שתקבל תבי"ע לפרויקט.

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)

עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2022 ⁵⁵															
זכויות בנייה						שטח תחום התכנון (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2022				סוג הפרויקט	מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי					עלויות נוכחיות בספרים ליום 31.12.2022	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע				
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#)	יח"ד ⁵⁶	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)										
התוכנית אושרה בועדה המקומית טרם הפקדה בועדה המחוזית.	כ-110	277 יח"ד + כ-650 מ"ר שטחי מסחר.	369 יח"ד + כ-650 מ"ר שטחי מסחר.	כ-70	92	כ-9,300	100%	1,535	-	1,453	82	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פתח תקווה	צה"ל 2,4,8,10 פתח תקווה
הוגשה בקשה להיתר בניה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבל החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים.	כ-102	28	50	כ-90	22	כ-1,565	100%	1,216	-	1,143	73	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תל אביב	המשנה 7,9,11 תל אביב
תב"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית.	כ-77	126 יח"ד + כ-312 מ"ר שטחי מסחר.	198 יח"ד + כ-312 מ"ר שטחי מסחר.	כ-63	72	כ-4,800	100%	910	-	876	34	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תל אביב	דרך השלום 81,83 תל אביב
בהליכי תכנון להיתר בניה מול עיריית ת"א.	כ-111	30	46	כ-96	16	כ-1,462	100%	679	-	649	30	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תל אביב	הכנסת הגדולה 16-18 תל אביב
נבחרה חלופת תכנון מועדפת בטרם דיון להפקדה במחוזית.	כ-95	152 יח"ד + כ-500 מ"ר שטחי מסחר.	200 יח"ד + כ-500 מ"ר שטחי מסחר.	כ-60	48	כ-4,700	100%	405	-	395	10	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	ירושלים	עולי הגרדום, ירושלים
בבחינת חלופות תכנון.	כ-87	147	211	כ-77	64	כ-7,500	50%	-	-	-	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בת ים	הדדי, בת ים
בהליכי תכנון לקבלת היתר בנייה.	כ-140	15	27	כ-110	12	כ-1,700	50%	78	-	76	2	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	רמת גן	רמת אפעל, רמת גן
תב"ע מאושרת, במילוי תנאים לאישור תוכנית עיצוב ובמקביל הוגשה בקשה להיתר חפירה, ביסוס ודיפון.	כ-104	252 יח"ד + כ-4,600 מ"ר שטחי מסחר.	252 יח"ד + כ-4,600 מ"ר שטחי מסחר.	ל.ר.	-	כ-11,600	100%	123,583	-	1,594	4,390	117,599	יזמות	חדרה	פרויקט פארק חדרה
בבחינת חלופות תכנון.	כ-100	175	270	כ-88	95	כ-3,800	70%	5	-	5	-	-	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	חולון	הגרי"א- חולון

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																	
זכויות בנייה						שטח התכנון (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי (%) (מתוכנן)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2022 ⁵⁵					סוג הפרויקט	מועד רכישה	מיקום	שם	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי					עלויות נוכחיות בספרים ליום 31.12.2022	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית					
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד	חלק החברה מסד"ח"ד מתוכננות (#)	יח"ד ⁵⁶	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)												
בבחינת חלופות תכנון.	כ-104	82	126	כ-70	44	כ-5,000	100%	964	-	964	-	-	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הוד השרון	הדרים 30-32 והתחיה 11, הוד השרון	
התב"ע הופקדה ומצוייה בשלב דיון בהתנגדויות בועדה מחוזית. בדיון בועדה המחוזית הוחלט להפקיד מחדש לפי 106 ב'.	כ-90	302	479	כ-90	177	כ-9,500	100%	478	-	478	-	-	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תל אביב	אירוס	
תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקבלת היתר בניה.	כ-152	75	115	כ-105	40	כ-2,706	50%	1,674	-	303	-	1,371	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	רמת השרון	פרויקט "רמות השרון" - שלב ד'	
-	-	3,982	5,441	-	1,459	-	-	154,705	-	25,525	6,970	122,210	-	-	-	-	סה"כ
-	-	3,614	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקימים)

14.5. פרויקטים אחרים - פרויקטים המקודמים על ידי החברה ואשר טרם סווגו כמלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בדוחותיה הכספיים של החברה

שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה בפרויקט (מתוכנן)	כמות יחידות לפיננ	מצב תכנוני מבוקש (יח"ד)	סטטוס חתימות סמוך למועד הדוח	מועד תחילת ביצוע ההחלטות/ מו"מ	התאגיד לגבי מועד החתימה על הסכם כלל בעלי הזכויות	יח"ד לשיווק	מידע נוסף
מתחם אלי כהן, כפר סבא	פינוי בינוי	100%	224	700	כ-35%	2016	-	476	ראה באור ג'19(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
דרך השלום 85, תל אביב	פינוי בינוי	100%	36	99	כ-54%	2019	2025	63	-
ארבר, תל אביב	פינוי בינוי	50%	104	312	כ-72%	2017	2025	208	ראה באור א'25(8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
פרויקט חסון בן גרא, אשדוד	פינוי בינוי	100%	160	720	כ-64%	2019	2024	560	-
פרויקט אבן גבירול, אשדוד	פינוי בינוי	100%	149	670	כ-55%	2019	2030	521	ראה באור ג'19(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
רסקו, תל אביב	פינוי בינוי	50%	250	789	כ-72%	2021	2025	539	ראה באור ד'27(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
הירדן 98-96, רמת גן	פינוי בינוי	85%	120	360	כ-30%	2021	2026	240	-
הסייפן, אור יהודה	פינוי בינוי	100%	170	820	כ-63%	2019	2025	650	ראה באור ג'19(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
דגניה-ההסתדרות, אור יהודה	פינוי בינוי	50%	140	630	כ-57%	2022	2025	490	ראה באור ג'19(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
ארלוזורוב-יכין, רמת גן	פינוי בינוי	85%	77	193	כ-69%	2022	2026	116	ראה באור ג'19(5) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
רמת ורבר, פתח תקוה	פינוי בינוי	50%	108	380	כ-47%	2022	2025	272	-
נבנה 28, תל אביב	פינוי בינוי	100%	45	86	כ-32%	2022	2025	41	-
שיק 6-2, שכונת נווה עופר, תל אביב	פינוי בינוי	100%	48	144	כ-52%	2022	2025	96	-
קרית המסלול, הרצליה	יזמות	100%	ל.ר.	34	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	34	ראה באור ב'7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
חולון-300	קומבינציה מותנית	100%	ל.ר.	90	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50	ראה באור א'26(4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
כפר יונה	קומבינציה מותנית	100%	ל.ר.	108	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	67	ראה באור א'26(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
שבי ציין	קומבינציה מותנית	45%	ל.ר.	144	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	144	-
גליל ים	יזמות	45%	ל.ר.	159	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	159	-
ניצנים, חיפה	יזמות	45%	ל.ר.	65	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	65	ראה באור ג'10(9) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
מלון גני דן, אשקלון	יזמות	45%	ל.ר.	טרם ניתן להעריך	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	טרם ניתן להעריך	ראה באור ג'10(8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022.
סה"כ			1,631	6,503				4,791	
סה"כ יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים)								3,781	

הטבלאות האמורות בסעיף 14 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, למועדי סיום הבניה, למצבם התכנוני, צפי הכנסות, צפי עלויות פיננסי ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות והריסה, צפי עלויות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, מועדי חתימה על הסכם עם כלל בעלי הזכויות, היקפי הזכויות בפרויקטים ויתרות עודפים צפויות (להלן: "פרטי המידע"). הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקטים, השלמת הליכי התכנון בפרויקטים בהתאם לתכניות החברה וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות לעניין מיצוי מו"מ מול בעלי זכויות. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו\או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, הערכות החברה בדבר התקדמות משאים ומתנים עם בעלי זכויות והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 27 להלן).

15. פרויקטים מהותיים מאוד

15.1. פרויקט מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה
מיקום הפרויקט	מתחם רחובות האיריס והכלנית, קרית גיורא, אור יהודה.
תיאור קצר של הפרויקט	<p>שלב א' של פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה המתבסס על תכנית תמל/2005 המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 17, ו-34-31 בגוש 7218. במסגרת שלב א' של הפרויקט ייהרסו 5 בנייני מגורים בני 3 קומות הכוללים 66 יח"ד ויוקמו על ידי החברה 4 בנייני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-328 יח"ד, מתוכן 66 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-262 יח"ד הינן חלקה של החברה וכ-300 מ"ר מסחר.</p> <p>ביום 12.10.2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי.</p> <p>ביום 21.2.2021 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה לאשר את הבקשה להיתר בניה להקמת הפרויקט שהוגשה ע"י החברה בכפוף למילוי תנאים מקובלים וביום 23 בדצמבר 2021 התקבל היתר הבניה להקמת הפרויקט.</p> <p>ביום 23.2.2021 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה לאשר את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון שהוגשה ע"י החברה בכפוף למילוי תנאים מקובלים וביום 9 במאי 2021, עם התקיימות התנאים, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון והחברה החלה בהריסת המבנים הקיימים.</p> <p>בחודש אפריל 2021 נחתם הסכם ליווי לפרויקט.</p> <p>נכון ליום 31.12.2022 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב עבודות דיפון וחפירה, שלד חניון ועבודות איטום.</p>
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים שוטפים
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁵⁷	23.12.2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-7,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q2/2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q2/2021
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q2/2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	<p>ביום 11 בינואר 2022, התקשרה החברה עם חברת תדהר בנייה בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב א' של הפרויקט (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").</p> <p>בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-283 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כד"ן).</p> <p>להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.</p>
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	Q4/2021
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכמי פינוי בינוי

⁵⁷ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.

שם הפרויקט	מתחם הכלני שלב א', אור יהודה
הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)	החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם מלוא הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות 17, 34-31 בגוש 7218 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם"). על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות של דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר החברה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד זירות הבעלים החדשות. כאמור לעיל, פרויקט מתחם הכלני הינו בהיקף צפוי של כ-656 יח"ד כאשר שלב א' של הפרויקט הינו בהיקף של כ-328 יח"ד מתוכן 66 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-262 יח"ד הינן חלקה של החברה. תוקפו של הסכם הפינוי בינוי הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם עובר למועד תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט.
חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2022 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100% 100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	כ-15 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	כ-5:1
חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים	ביום 25 באפריל 2021 נחתם הסכם מכר של 51 דירות בפרויקט בין החברה לבין חברה פרטית אשר בעל השליטה בחברה, מר ברוך, מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשרת). כמו כן, ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 20 דירות בין החברה לבין עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.11 בפרק ד' לדוח זה.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי כולל שטחי שירות 65,650	328	שטח כולל שטחי שירות (בניה). שטח דירות נטו: 35,918 מ"ר. התקבל היתר בניה
שטחי מסחר	300 (ברוטו)	-	שטח נטו - 225 מ"ר
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)	
-	18,713	23,863	28,029	29,586	30,964	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
230	20,860	21,007	21,007	20,963	21,058	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
5,373	14,237	18,128	22,480	24,907	27,356	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות ⁵⁸ לתקופה
-	-	3,522	7,191	9,116	12,590	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,033	1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
6,636	55,787	68,497	80,684	86,459	93,945	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁵⁹
9,699	157,987	172,965	178,240	187,242	198,347	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	(2,568)	(5,700)	(9,246)	(16,156)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
9,699	157,987	170,397	172,540	177,996	182,191	סה"כ עלות מצטברת בספרים
35,934	17,221	13,907	13,504	13,653	12,333	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,470	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
51,981	45,660	41,872	38,720	36,449	34,859	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁶⁰
283,324	292,638	302,591	297,860	299,195	295,528	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
944	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
394,653	355,519	358,370	350,084	349,297	342,720	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	1.2%	2.34%	3.7%	6.3%	שיעור השלמה (הנדסי ⁶¹ - לא כולל קרקע) (%)
Q1/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	מועד השלמת בנייה צפוי

⁵⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁵⁹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים והתחייבות לשירותי בנייה.

⁶⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-16 מיליון ש"ח.

⁶¹ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

632021	2022						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
81	10	18	2	19	49	מסי יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁶⁴
7,692	1,143	1,791	235	2,280	5,449	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,649	19,795	21,701	22,149	20,997	21,026	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
81	91	109	111	130	130	מסי יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
7,692	8,835	10,626	10,861	13,141	13,141	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
18,649	18,797	19,287	19,349	19,635	19,635	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
503,059	519,443	541,902	545,237	547,786	547,786	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
143,444	166,069	204,942	210,147	258,029	258,029	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
31%	35%	42%	42%	50%	50%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
181	171	153	151	132	132	מסי יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
20,541	19,398	17,607	17,372	15,091	15,091	יחידות דיור (מ"ר)	
268	268	268	268	268	268	שטחי מסחר (מ"ר)	
55,059	62,286	59,822	64,564	62,025	62,025	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 הדוח	
21,661						מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 262 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי. כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

62
63

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט⁶⁵

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	עד ליום 31.12.2022
15,075	78,674	2023
121,299	14,493	2024
86,018	16,040	2025
11,235	124,420	2026
-	-	2027 ואילך
-	-	סה"כ
233,627	233,627	

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022	
480,552	503,059	547,786	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
399,612	409,330	436,666	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
80,940	93,729	111,120	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
14,956	15,614	15,614	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
65,984	78,115	95,506	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	-	4,196	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
80,940	93,729	106,925	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16.8%	18.6%	20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18,315	19,143	19,416	מגורים
12,821	15,385	18,000	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	סה"כ השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:
(30,676)	(15,338)	106,925	15,338	30,676	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
34,272	17,136	106,925	(17,136)	(34,272)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁶⁵ יצוין כי, עד יום 31 בדצמבר 2022 נחתמו 130 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2022 ב-11 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה, ואילו לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה גם ביתרת 11 חוזי המכר.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה			
הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה")			
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
הסכם מימון נחתם ביום 4 באפריל 2021 בין החברה לבין הבנק המלווה			
סה"כ מסגרת			
מסגרות הליווי מורכבות ממסגרות חופפות באופן שבכל מקרה הסכום הכולל של אובליגו החברה בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 646 מיליון ש"ח. מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) מסגרת מימון כספי בסך של עד 85 מיליון ש"ח; (2) ממסגרת פוליסות לרוכשים בסך של עד 480 מיליון ש"ח; (3) מסגרת בטוחות המורכבת ממסגרת בטוחות בעלים בסך של עד 156 מיליון ש"ח, מסגרת בטוחות בנקים בסך של עד 5 מיליון ש"ח (כאשר מסגרת בטוחות בעלים ומסגרת בנקים הינן חופפות באופן שסך ניצול מסגרות אלו לא יעלה על סך של 165 מיליון ש"ח) ומסגרת שכ"ד בסך של עד 10 מיליון ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
85 מיליון ש"ח			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור הפריים בתוספת 1%.			
מועדי פירעון קרן וריבית			
קרן 03/2025			
תניות פיננסיות מרכזיות			
-			
תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:			
<p>שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטוחות בעלים, בטוחות שכ"ד ופוליסות לרוכשים)</p> <p>(1) הסרת השעבודים המנויים להלן. שעבודים אלו הוסרו.</p> <p>(2) יצירת בטוחות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 3 להלן בשורת "בטוחות".</p> <p>(3) הפקדת סך השווה לסכום בטוחות הבנקים מהון עצמי של הלקוח בחשבון הפרויקט.</p> <p>(4) המצאת היתר בניה לביצוע הריסת הבניינים הקיימים וכן היתר בניה לחפירה ודיפון.</p> <p>שלב ב' - שלב הבנייה</p> <p>(5) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 62 מיליון ש"ח. החברה רשאית להעמיד את ההון העצמי הנדרש, כולו או כל חלק ממנו, באמצעות גיוס חוב מהציבור כנגד שעבוד, בכפוף לתתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם מתן הסכמה לשעבוד כאמור והכל בנוסח ובתנאים המקובלים על הבנק המלווה. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (157 יח"ד); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%.</p> <p>(6) מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 25% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס. יצוין כי, כאמור בסעיף 15.1 (א) לעיל תחת שורת "נושאים מיוחדים" ביום 25 באפריל 2021 נחתם הסכם מכר של דירות בפרויקט בין החברה ובין חברה פרטית אשר מר ברוך מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשור), אשר סך התמורה על פיו מהווה שיעור של כ-18% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ).</p> <p>(7) המצאת היתר בניה.</p> <p>יצוין כי החברה עומדת בכל התנאים המקדמיים לצורך קבלת המימון.</p>			

<p>עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי</p> <p>(1) בכל מקרה בו, על פי שיקול דעת הבנק המלווה, קיים סיכון ממשי כי החברה לא תעמוד באיזה מהצהרותיה והתחייבויותיה שבהסכם המימון לרבות אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדו"ח האפס ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדו"ח האפס.</p> <p>(2) העילות להעמדה לפרעון מיידי יחולו בהתאמה גם על הערבים כהגדרתם בסעיף "בטוחות" להלן.</p> <p>(3) בכל מקרה של "אירוע הפרה", ולרבות בכל מקרה של הפרה יסודית של איזה מבין התחייבויות והצהרות החברה, והמקרה לא תוקן על ידי החברה תוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה בכתב בידי החברה, אלא אם מתן הודעה לחברה עלול לפגוע בזכויות הבנק המלווה ו/או בפרויקט שאז לא תינתן הודעה כאמור או שתינתן התראה קצרה יותר לפי שיקול דעת הבנק המלווה.</p> <p>תניות מרכזיות נוספות</p> <p>1. רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 15.9%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.</p> <p>2. החברה התחייבה כי לא תבוצע העברת מניות ו/או מכירת מניות ו/או הקצאת מניות בחברה בכל אופן שהוא, וכן שלא יחול שינוי בשליטה של בעלי המניות בחברה ו/או שינוי בדירקטוריון החברה, למעט במקרה של הנפקת אג"ח שאז ימונו דירקטורים לפי הוראות הדין, אלא בכפוף להסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב. "שליטה" - משמעה החזקה של לפחות 75% מהון המניות של החברה ו/או הזכות למנות מנכ"ל ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או את רוב חברי הדירקטוריון</p> <p>3. יחידות הפרויקט תימכרנה במחירים, על פי לוח הזמנים ובהתאם לקצב התקבולים, כמפורט בהסכם המימון מול הבנק המלווה ובכל מקרה יח"ד לא תימכרנה במחיר הנמוך מ-5% מן המחיר שנקבע בהסכם המימון, ובקצב אשר לא יהיו נמוכים או איטיים מאלו הקבועים בהסכם המימון. במקרה של קצב מכירות איטי מהקבוע בהסכם המימון יינתן לחברה רבעון ריפוי וקצב המכירה ייבחן על פני תקופה של שני רבעונים במצטבר. כמו כן, על אף האמור בס"ק זה, מוסכם כי בגין עד 25% מהיחידות בפרויקט תהיה רשאית החברה לקבוע לוח תשלומים שונה מהמפורט בהסכם המימון, ובלבד ששך שלא יפחת מ-15% ממחיר היחידה ישולם על ידי הרוכש בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם הרכישה.</p> <p>4. החברה לא תשלם לבעלי המניות שלה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דו"ח האפס מתוך תקבולי הפרויקט ו/או לא תשלם לבעלי המניות סכום כלשהו בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד לבעלי המניות מעל הסכום הנ"ל, ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה לכך מראש ובכתב.</p>	
<p>לא</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2022</p>
<p>לא</p>	<p>האם מסוג Non-Recourse</p>
<p>סולקו כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות והתחייבויות, כולל ערבויות ו/או פוליסות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974 שהוצאו ו/או יוצאו על ידי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p>
<p>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</p> <p>1. רישומו של שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>2. רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 800,000,000 ש"ח.</p> <p>3. משכנתא לטובת הבנק המלווה, בדרגה ראשונה בסך של 800,000,000 ש"ח, על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, כשזכויות הבעלים במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט על פי המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות הבנק המלווה בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.</p>	<p>בטחונות</p>

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
4.	שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט.
5.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט.
6.	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות.
7.	שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט ואתו בלבד.
8.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט.
9.	התחייבות חברת הפרויקט שלא לשעבד את הרכוש המושעבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא (למעט במסגרת מכירת יחידות לרוכשים).
10.	ערבות ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך (להלן בסעיף זה: "הערבים"), להבטחת כל מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה.
11.	חתימת הסכם השיפוי לטובת הבנק המלווה על-ידי החברה והערבים.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2022
שעבודים אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	
	אין	
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	111,120
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*)	15,614
רווח צפוי מהפרויקט	95,506
התאמות לעודפים, סה"כ ⁶⁶	63,066
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) (**)	158,572
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2025. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נקבעו

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

סה"כ סכומים שהושקעו ושהוכרו כהון עצמי בפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמים לסך של כ-63,066 אלפי ש"ח.

15.2. 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 בינוי נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
מיקום הפרויקט	מתחם הרחובות זלמן שניאור, שי עגנון וקרן היסוד בשכונת קרית נורדאו בנתניה
תיאור קצר של הפרויקט	שלב א' של פרויקט פינני בינוי אשר מתבסס על תכנית תמל 2001 (פרויקט הפינני בינוי הראשון אשר אושר בותמ"ל) המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 וכחלקה 72 בגוש 7958. במסגרת שלב א' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 112 יח"ד ויוקמו על ידי חברת הפרויקט 8 בנייני מגורים חדשים בני עד כ-23 קומות מעל קרקע ו-2.5 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-480 יח"ד, מתוכן 112 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-368 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. בשנת 2021 התקבלו היתרי הריסה, חפירה ודיפון. ביום 12 בינואר 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט. נכון ליום 31.12.2022 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב עבודות חפירה. בנוסף, הוגשו בקשות להיתרי בניה בגין בפרויקט והתקבל אישור וועדה להיתר, כפוף לתנאים, עבור שמונת הבניינים המתוכננים בפרויקט. חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, אשר המניות בה הועברו לחברה ביום 29 באפריל 2021. לפרטים נוספים בקשר עם העברת המניות הנ"ל מא.ב. יובלים לחברה ראה סעיף 2.1 לעיל (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" או "יובלים נתניה").
ציון שמות השותפים לפרויקט	כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	זכויות במקרקעין (אקוויטי)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁶⁷	10.8.2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-12,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q2/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q2/2021
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q4/2025
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 24 בנובמבר 2021, התקשרה חברת הפרויקט עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן בס"ק: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט (שלב א') (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, חברת הפרויקט תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ) ⁶⁸ . להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברת הפרויקט ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי. ההסכם הותנה באישור הגוף המלווה עימו תתקשר חברת הפרויקט בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה - שלב א. ביום 12 בינואר 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי והתקבל אישור הגוף המלווה לזהות הקבלן.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	Q3/2022
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכמי פינני בינוי

⁶⁷ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

⁶⁸ וכן תוספת מענק בסך של עד כ-2 מיליוני ש"ח, על פי שיקול דעת חברת הפרויקט.

הסכם פינוי בינוי

יובלים נתניה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם 100% מבעלי זכויות החכירה ו/או הזכאים להירשם בעלי זכויות החכירה בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "**בעלי הדירות**") בחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 ובחלקה 72 בגוש 7958 (להלן יחד בסעיף זה: "**המקרקעין**" או "**המתחם**").

על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין ויובלים נתניה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות של דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר יובלים נתניה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות.

כאמור לעיל, פרויקט עיר ימים הצעירה הינו בהיקף צפוי של כ-872 יח"ד כאשר שלב א' של הפרויקט הינו בהיקף כולל של 480 יח"ד מתוכן 112 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-368 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט.

תוקפו של הסכם הפינוי בינוי מותנה בהתקיימות כלל התנאים המתלים הבאים:

1. כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינוי בינוי ו/או מכרו ליובלים נתניה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם. על אף האמור, אם עד לתום 24 החודשים האמורים לא חתמו על הסכם הפינוי בינוי כל בעלי הדירות, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט. נחתם ההסכם על ידי "רוב מיוחס על ידי בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי תנהל יובלים נתניה על חשבונה הליכים נגד דייר/ים סרבנים ויוארך המועד לצורך השגת חתימת כל בעלי הדירות בתקופה נוספת של שתידרש.

יצוין כי יובלים נתניה רשאית לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה וכן רשאית להקים את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב ייבנה על חלק מן המקרקעין ולשם כך להתקשר בהסכם עם מכסת הדיירים הנדרשת לצורך בניית פרויקט חלקי כאמור.

2. בתוך 18 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות או מועד מוקדם יותר ככל והחברה ויתרה על התקיימות תנאי מתלה מס' 1, תאושר תב"ע לבנייה על המקרקעין של 872 יח"ד. תמל 2001 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים ביום 2 בינואר 2019, על כן תנאי מתלה זה מתקיים.

3. החלקות במקרקעין הוכרו כ"מתחם פינוי בינוי" וכן ניתן אישור הרשויות המוסמכות כל החלקות במקרקעין מוכרזות כמתחם "פינוי בינוי" בהתאם לחוק התכנון תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות. תנאי מתלה זה מתקיים.

4. הוצאת היתר בנייה כדן. למועד הדוח התקבל היתר הריסה ודיפון.

יצוין כי, ההסכם כולל מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים ו/או למחול על חלקם על ידי החברה (מבלי לפגוע בזכויות בעלי הזכויות במקרקעין) וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור חברת הפרויקט.

הסכמים עם צד ג' בקשר עם הפרויקט

ביום 5 ביולי 2018 התקשרה יובלים נתניה עם צד ג' אשר קידם פרויקט התחדשות עירונית במתחם (להלן: "**היזם הקודם**") בשני הסכמים כדלקמן:

1. **הסכם ויתור** - הסכם אשר במסגרתו הסכים היזם הקודם לפעול מול בעלי דירות אשר התקשרו עימו בהסכמים על מנת שהסכמים אלו יבוטלו ובעלי הדירות הנ"ל יחתמו על הסכם פינוי בינוי חדש מול יובלים נתניה וזאת בעבור סך של כ-3.37 מיליון ש"ח (להלן: "**ההסכם מול היזם הקודם**").

במסגרת ההסכם מול היזם הקודם, התחייבה יובלים נתניה כי: (1) שיעור ההחזקה של א.ב. יובלים יובלים נתניה לא יפחת מ-50% וכי שיעור ההחזקה של מר ברוך בא.ב. יובלים לא יפחת מ-51% וזאת עד לסיום הפרויקט; (2) לא תכניס כל פעילות ו/או התחייבות אחרת שאיננה קשורה לפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה; (3) לא תשעבד את זכויותיה בפרויקט הנ"ל אלא למוסד פיננסי מוכר לצורך מימון הקמת הפרויקט; (4) תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בקשר עם התב"ע החדשה; (5) לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר את זכויותיה על פי ההסכם מול היזם הקודם ו/או על פי הסכמיה מול בעלי הדירות (לרבות בפעולות הקשורות במניותיה), למעט שעבוד זכויות לטובת מוסד פיננסי כאמור לעיל.

בנוסף, ניתנה ערבות של א.ב. יובלים להתחייבויות חברת הפרויקט במסגרת ההסכם.

2. **הסכם מתן שירותים** - הסכם למתן שירותים בין יובלים נתניה לבין היזם הקודם במסגרתו יעניק היזם הקודם שירותים לשם קידום פרויקט פינוי בינוי על המקרקעין, הכוללים, בין היתר, החתמות של בעלי הדירות על הסכמי פינוי בינוי, שימוש כאיש קשר עם הדיירים בנושאים תכנוניים ובנושאים הקשורים לשכירות בתקופת הפינוי, מענה לפניות בעלי הדירות בנושאים שונים בקשר עם התהליך, רישום

הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)

שם הפרויקט	עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
	<p>זכויות, רישום בעלות, העברת פניות ותיאום פגישות, ככל הצורך, עם גורמים מצד יובלים נתניה וכן סיוע בטיפול בתקלות בתקופת הפרויקט (להלן: "השירותים").</p> <p>בעבור מתן השירותים זכאי היזם הקודם לתמורה קבועה בסך מינימלי של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בעבור כל אחת מהדירות החדשות אשר תאושרנה על פי התבצע החדשה או שתיבנינה בפועל, לפי הגבוה, למעט דירות חדשות המשוייכות לבעלי הדירות (להלן: "תמורת הבסיס"). יצוין כי השירותים הינם בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה על כל שלביו.</p> <p>היזם הקודם יהא זכאי לתוספת לתמורת הבסיס של 5 אלפי ש"ח בעבור כל עלייה של 1% ברווחיות הפרויקט מעל ל-16% רווח ועד לרווח של 20% (דהיינו, עד לתוספת של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ), על בסיס דוח רווחיות מסכם אשר ייערך על ידי שמאי עם סיום הליווי של כל שלבי הפרויקט.</p> <p>במקרה של רווח שבין 20% (כולל) ועד לרווח של 21%, יהא זכאי היזם הקודם לתמורה בסך השווה ל-20% מרווחי חברת הפרויקט בניכוי תמורת הבסיס אשר שולמה לו עד לאותו מועד, ובמקרה של רווח של 21% (כולל) ומעלה, יהא זכאי לתשלום נוסף בשיעור של 60% מכל אחוז נוסף (או חלק ממנו) העולה על 21%.</p> <p>לעניין מדרגות הרווח, יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות: (1) רווח פירושו - רווח לפני מס; (2) בחישוב הרווח תחושב כהוצאה תמורת הבסיס וכן התמורה בסך של 3.37 מיליון ש"ח על פי ההסכם מול היזם הקודם, כאמור לעיל; (3) העלויות תכלולנה את העלויות המפורטות בדוח הליווי הבנקאי הראשון אשר ייערך בתחילת בניית הפרויקט בתוספת עלות יחסית של מהנדס מטעם יובלים נתניה וכן בתוספת הוצאות בלתי צפויות ו/או התייקרויות בסעיפי הדוח ככל שתהיינה.</p> <p>להבטחת זכויותיו של היזם הקודם, על פי ההסכם למתן שירותים, ניתנו הבטחות הבאות אשר הינן בתוקף עד לסיום הפרויקט ותשלום מלוא התמורה ליזם הקודם:</p> <p>(א) יובלים נתניה שיעבדה לטובת היזם הקודם בשיעבוד ראשון וקבוע את כלל זכויותיה על פי ההסכם הנ"ל למתן שירותים ועל פי ההסכמים לפינוי בינוי מול בעלי הדירות. שיעבוד זה נמחק עם התקשרות חברת הפרויקט בהסכם ליווי;</p> <p>(ב) א.ב. יובלים שיעבדה לטובת היזם הקודם את מלוא מניותיה בחברת יובלים נתניה. שיעבוד זה נמחק ביום 29 באפריל 2021;</p> <p>(ג) ערבות אישית של מר ברוך, בעל השליטה בחברה (בשרשור מכוח היותו בעל שליטה בא.ב. יובלים) אשר איננה מוגבלת בסכום וכן ערבות של א.ב. יובלים אשר איננה מוגבלת בסכום וזאת לקיום כל התחייבויות יובלים נתניה כלפי היזם הקודם.</p> <p>ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה יובלים נתניה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, שילמה יובלים נתניה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שולמה מלוא התמורה כאמור לעיל. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך התמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט.</p>
<p>חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2022 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט</p>	<p>שיעור החתימות ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 99% ולמועד הדוח 100%.</p>
<p>עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה</p>	<p>כ-29 מיליון ש"ח</p>
<p>יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים תומכים ועם דיירים שטרם חתמו</p>	<p>1: 4.2</p>
<p>חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט</p>	<p>לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות</p>
<p>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</p>	<p>לא בוצע אומדן קיימות תשתיות סביבתיות מלאות</p>

שם הפרויקט	עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
נושאים מיוחדים	<p>ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 99 דירות בפרויקט בין החברה לבין חברה פרטית אשר בעל השליטה בחברה, מר ברוך, מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשור). כמו כן, ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 30 דירות בין החברה לבין עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך. המכירות האמורות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה. לפרטים נוספים ראה סעיף 9.11 בפרק ד' לדוח זה.</p> <p>ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה. 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. יובלים נתניה בוחנת עם יועציה את השומה שהתקבלה ונכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מתכוונת לנקוט בהליכים הנדרשים לצורך ביטול ו/או הפחתת החבות בתשלום. בהתאם להערכת יובלים נתניה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי ליובלים נתניה.</p> <p>ביום 21 במרס 2023 הגישה יובלים נתניה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. המועד הקבוע לדיון הינו ב-25 ביולי 2023.</p>

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	51,392	480	מתוכן 112 יחידות לבעלי הזכויות במקרקעין הישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. תב"ע בתוקף. התקבל היתר הריסה ודיפון
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
9,033	9,627	10,196	11,868	25,528	26,605	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
11	669	777	950	1,027	922	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,598	12,026	14,480	16,035	25,081	25,012	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁶⁹	
-	-	-	-	70	6,560	עלויות מצטברות בגין בנייה	
928	2,381	2,803	3,588	4,200	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה	
17,570	24,703	28,256	32,441	55,906	63,290	סה"כ עלות לתקופה ⁷⁰	
22,330	43,449	48,692	53,698	203,003	233,469	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	(1,216)	(3,239)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
22,330	43,449	48,692	53,698	201,787	230,230	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,093	30,162	29,593	27,921	26,483	36,245	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
32,918	32,891	32,783	32,610	33,906	34,299	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
110,608	83,655	81,201	79,646	68,867	66,929	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁷¹	
386,688	388,162	388,162	388,162	407,260	400,138	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
2,660	1,207	785	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
533,967	536,077	532,524	528,339	536,516	537,611	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	-	-	-	1.1%	2.8%	שיעור השלמה (הנדסי ⁷² - לא כולל קרקע) (%)	
Q4/2025	Q4/2026	Q4/2026	Q4/2026	Q4/2026	Q2/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

⁶⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁷⁰ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים.

⁷¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגיין בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.

⁷² שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

(ד) שיווק הפרויקט⁷³

74 2021	2022						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
129	24	11	30	22	87	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת ⁷⁵
12,623	2,970	1,517	3,895	2,570	10,952	יחידות דיור (מ"ר)	
16,685	20,746	20,307	20,626	21,428	20,803	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
129	153	164	194	216	216	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
12,623	15,593	17,109	21,005	23,574	23,574	יחידות דיור (מ"ר)	
16,685	17,458	17,506	18,085	18,449	18,449	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
676,303	676,303	676,303	747,286	772,079	772,079	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
210,606	272,223	303,019	383,365	438,430	438,430	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
35%	42%	45%	53%	59%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
239	215	204	174	152	152	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
27,690	24,720	23,204	19,308	16,739	16,739	יחידות דיור (מ"ר)	
29,844	29,859	30,909	40,084	47,398	47,398	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-	14					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	23,157					מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי. כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

73
74

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט⁷⁶

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	עד ליום 31.12.2022
29,229	-	2023
7,370	32,319	2024
843	97,736	2025
4,626	63,238	2026
152,720	1,495	2027 ואילך
-	-	סה"כ
194,788	194,788	

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022	
655,692	676,303	772,079	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
548,700	557,192	600,901	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
106,992	119,111	171,178	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
19,732	22,139	29,935	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
87,260	96,972	141,243	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	-	189	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
106,992	119,111	170,989	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
16.32%	17.61%	22.17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
16,481	17,000	19,152	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	סה"כ השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:
(65,555)	(32,778)	170,989	32,778	65,555	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
53,761	26,881	170,989	(26,881)	(53,761)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

76

חוזי המכר מותנים בקבלת היתר בניה מלא. יצוין כי, עד יום 31 בדצמבר 2022 נחתמו 216 חוזי מכר (לא כולל שידרוגים), כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2022 ב-142 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה, לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה גם ב-9 חוזי המכר נוספים.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה			
בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה")			
הסכם מימון נחתם ביום 12 בינואר 2022 בין החברה לבין הבנק המלווה			
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, עד ליום 1 באוגוסט 2022, אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן, יעמיד הבנק המלווה לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברת הפרויקט אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח, וכן תעמוד לחברת הפרויקט מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר: (1) מסגרת ערבויות מכר עד סכום כולל שלא יעלה על כ-655 מיליון ש"ח; (2) ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות משותפות בסך שלא יעלה על כ-198 מיליון ש"ח; (3); ערבויות דמי שכירות בסך שלא יעלה על כ-17 מיליון ש"ח; ו- (4) ערבויות לרשויות בסך שלא יעלה על כ-7 מיליון ש"ח.			
200 מיליון ש"ח			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
חברת הפרויקט תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 0.8%.			
מועד סיום הבניה ולא יאוחר מהמועד לסיום בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה.			
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			
תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:			
<p>(1) העמדת הבטוחות כמפורט להלן.</p> <p>(2) קבלת דוח אפס מעודכן התואם את התחזיות שהוצגו לבנק המלווה.</p> <p>(3) עמידה ביעדי מכירה מוקדמת (למועד הדוח חברת הפרויקט עומדת ביעדי המכירה המוקדמת שנקבעו, בכפוף להתקימות התנאים המתלים להסכמי המכר המפורטים תחת "נושאים מיוחדים" לעיל).</p> <p>(4) השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח.</p> <p>(5) קבלת כל האישורים וההיתרים והשלמת פינוי המקרקעין.</p>			
עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי:			
הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינוי בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם חברת הפרויקט תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון - אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, בתקציב הפרויקט, בקצב המכירות וקבלת התקבולים, חריגה מהיתרי הבניה ושינוי בשיעור ההחזקות בחברת הפרויקט.			
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2022		
לא	האם מסוג Non-Recourse		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
<ol style="list-style-type: none"> 1. רישום משכנתא בדרגה ראשונה, מוגבלות כל אחת לסכום של 1,000 מיליון ש"ח על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין. 2. עם רישום חברת הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין, חברת הפרויקט תיצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הפינני בינוי. 4. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות חברת הפרויקט על פי ההסכם עם הקבלן. 5. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של חברת הפרויקט הקשורים אליה, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט. 6. שעבוד קבוע ראשון וללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הפרויקט על פי הסכמי מכר של יחידות חברת הפרויקט. 7. התחייבות ל"שעבוד שוטף שליילי", לפיו חברת הפרויקט תהא מנועה מליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה. 8. ערבות מתמדת של א.ב. יובלים ושל מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. 	בטחונות

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"
	דרגה שנייה	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובית יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	171,178
הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*)	29,935
רווח צפוי מהפרויקט	141,243
התאמות לעודפים, סה"כ ⁷⁷	85,300
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)	226,543
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2026. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נקבעו

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

⁷⁷ סה"כ סכומים שהושקעו ואשר צפויים להיות מוכרים כהון עצמי בפרויקט. למועד הדוח טרם הושקעו כ-26,526 אלפי ש"ח.

15.3. פרויקט רמות השרון שלב ג'

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

(א) הצגת הפרויקט

רמות בעיר התקשרה בהסכמי פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות בבית משותף במתחם שהוכרז כפרויקט לפינוי-בינוי ביום 3 בדצמבר 2009 ואשר הכרזתו הוארכה מעת לעת ונכון למועד דוח זה הינה בתוקף עד לסוף שנת 2027 (להלן: "ההסכמים" ו-"בעלי הדירות", לפי העניין). במסגרת ההסכמים, רכשה רמות בעיר מבעלי הדירות את מלוא זכויות הבניה בקרקע במטרה להקים במתחם בניינים חדשים חלף הבניינים הקיימים, בהם יהיו זכאים בעלי הדירות לקבל את זכויות החכירה או הבעלות בדירות התמורה שהינן בנות 3-5 חדרים (כולל ממ"ד) ובשטחים הקבועים בהסכם, אשר תרשמנה על שמם. במסגרת הפרויקט יפוננו בסה"כ 40 יח"ד (ובית פרטי) וייבנה מגדל הכולל 171 יח"ד, מתוכן 123 יח"ד ייוחדו לרמות בעיר. נכון למועד דוח זה, הושלמו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט והחלו עבודות הקמת הבניין. להלן פרטים אודות תנאים מתלים שנקבעו בהסכמים ("התנאים המתלים"):

סטטוס	אבני דרך/תנאים מתלים
התקיים	השגת הסכמת שיעור מספק מבעלי הדירות, שנקבע לפי שק"ד רמות בעיר, בסמוך לביצוע הפרויקט ובכפוף להוראות הדין (בפועל, נקבע שיעור של 100%).
	אישור תבי"ע בהיקף של 588 יח"ד לפחות.
	הפקדת תבי"ע תוך 40 חודשים ממועד כניסתו של ההסכם לתוקף.
	טרם חלפו 7 שנים מיום חתימת ההסכם האחרון בין רמות בעיר לבעלי הדירות בבניין הקיים מבלי שאושרה כל התוכנית או שנדחתה ללא לערער על הדחייה.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי התחייבויות רמות בעיר כלפי בעלי הדירות:

- (א) התחלת עבודות ההריסה והבניה בתום 90 יום ממועד קבלת היתר הבניה או בתוך 90 יום ממועד התפנות אחרון הבעלים מהבניין הקיים, לפי המאוחר.
 - (ב) לשאת בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש, לרבות תשלום היטלים ואגרות הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה.
 - (ג) למסור את החזקה בדירות התמורה לא יאוחר מ-52 חודשים מיום תחילת הבנייה, בכפוף לחריגים המפורטים בהסכמים.
 - (ד) לרשום את הבניין החדש כבית משותף תוך 36 חודשים ממועד רישום איחוד וחלוקה על פי התוכנית החדשה ולרשום את דירת התמורה על שם בעלי הדירה בלשכת רישום המקרקעין בתוך 12 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממסירת דירת התמורה לבעלים.
 - (ה) לשאת בתשלומים וההוצאות הנדרשים, ככל שנדרשים, לשם היוון זכויותיהם של הבעלים על פי חוזה החכירה ברמ"י, לרבות תשלום דמי היוון.
 - (ו) רמות בעיר תעשה כמיטב יכולתה כדי שיונפק היתר עבודות החפירה והדיפון לפרויקט רמות השרון - שלב ד' ושישלחו הודעות פינוי לבעלי הדירות בפרויקט כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד תחילת עבודות הבנייה של פרויקט רמות השרון - שלב ג'.
- פינוי הדיירים מבוצע לאחר קבלת היתר בניה וכנגד מסירת ערבות לבעלי הדירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות בסכום השווה לדירת התמורה שהינם עתידים לקבל. כמו כן, בעלי הדירות

מאפשרים לרמות בעיר לשעבד בשעבוד ראשון את כל זכויותיהם בקרקע לטובת מוסד פיננסי המממן את הקמת הפרויקט.

ההסכמים קובעים כי במקרה שיוטלו היטלי השבחה, מע"מ על שירותי בניה הניתנים לדיירים, מיסים או דמי היתר לרמ"י בגין התקשרות הצדדים בהסכם פינוי בינוי, וכן במקרה בו לא חתמו מספר בעלי הדירות בבניין הקיים, אשר חתימתם מאפשרת את ביצועו ומימושו של הפרויקט, רשאת רמות בעיר לבטל את ההסכם ("ברירת הביטול"), ואולם ברירת הביטול כאמור לא תעמוד לרמות בעיר לאחר פינוי בעלי הדירות מדירותיהם. כמו כן, בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכמים, במקרה של איחור במסירת הדירה העולה של 90 יום ממועד המסירה הצפוי שנקבע בהסכמים, זכאים בעלי הדירות לפיצויים מוסכמים בגין כל חודש איחור. עם זאת, איחור במסירת דירת התמורה ביותר מ-12 חודשים, ובכפוף לחריגים כאמור, יקנה לבעלי הדירות זכות לבטל את ההסכם ולחלט את הערבויות שניתנו להם, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ובערבויות.

שם הפרויקט	פרויקט רמות השרון שלב ג'
מיקום הפרויקט	שכונת מורשה, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת בניין מגורים על גבי מקרקעין הידועים כחלקה 259, גוש 6550 ברמת השרון (מגרשים 1071, 2041 ו-2042). הבניין שיוקם צפוי להיות בן 26 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות של מרתפי חניה, ולכלול 171 יחידות דיור (156 יחיד מאושרות ועוד 15 יחיד שנוידו למגורש במסגרת היתר הבניה ובהתאם להוראות התב"ע המאפשרות זאת, מתוכן 123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר ו-48 יחידות דיור יימסרו לבעלי הקרקע). לצורך הקמת הפרויקט פונו 40 דירות משני בתים משותפים ובית פרטי שהיו מצויים על המקרקעין.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50% (כאמור, החברה מחזיקה ב-50% מרמות בעיר אשר חלקה בפרויקט הינו 100%. למען הסר ספק הנתונים מוצגים לפי 100% הפרויקט).
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות רמות בעיר בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט")
ציון שמות השותפים לפרויקט	ישראל לוי - נדל"ן בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)	תחת חברה כלולה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	אוקטובר 2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2,695 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	עבודות הריסה וחפירה ודיפון החלו בחודש נובמבר 2021 ⁷⁸
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	במהלך המחצית הראשונה לשנת 2026
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022
מועד סיום שיווק צפוי	במהלך המחצית הראשונה לשנת 2026
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	רמות בעיר התקשרה עם תדחר בנייה בע"מ בהסכם בשיטת "Turn Key Project" (הסכם פאושלי), ובמסגרתה התחייב הספק לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים. רמות בעיר העריכה כי במקרה בו תידרש להחליף קבלן מבצע, עשויה להיגרם לה תוספת עלות מהותית כתוצאה מכך, הן בהיבט הכספי והן בהיבט של משך זמן הביצוע של הפרויקט, אשר עשוי להימשך מעבר לצפוי. יצוין, כי בהתאם להסכם הליווי לפרויקט רמות השרון - שלב ג' של רמות בעיר, החלפת הקבלן המבצע כפופה לאישור המלווה.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	זכויות חוזיות במסגרתן תהיה זכאית רמות בעיר לקבל את זכויות הבניה העודפות במקרקעין. יצוין, כי לטובת רמות בעיר נרשמו הערות אזהרה על חלקות המשנה שבבעלות בעלי הדירות הקיימות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	בין רמות בעיר לבין כל בעלי הדירות נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, יקבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר ייבנו בפרויקט.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרויקט נמצא במרכז העיר, בסמוך לכל התשתיות העירוניות הנדרשות.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	לא רלוונטי
התניות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	רמות בעיר עמדה בכל ההתניות וביצוע הפרויקט החל.

יצוין, כי ביום 6 ביולי 2022, התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט. לפרטים, דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2022 המובא בדוח זה על דרך ההפניה (מספר אסמכתא: 2022-01-085270).

שם הפרויקט	פרויקט רמות השרון שלב ג'
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים	100%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	11.5 מיליון ש"ח
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	40 מתוך 40
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים התומים ועם דיירים שטרם חתמו	1: 3.28
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-274 מיליון ש"ח

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	דד
שטחים עיליים ותת קרקעיים	171	34,107	יחידות דיוור
	-		שטחי מסחר
יצוין, כי יתרת זכויות הבנייה יועברו לפרויקט רמות השרון שלב ד' של רמות בעיר.			זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
2,500	4,492	6,023	6,564	14,286	15,618	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)	עלויות שהושקעו
8	344	344	12,400	12,400	12,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,026	2,653	2,896	3,372	4,053	5,183	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)	
-	2,948	4,760	9,547	12,794	18,926	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	1,988	2,860	3,003	3,003	3,260	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)(*)	
4,534	12,425	16,883	34,886	46,536	55,585	סה"כ עלות מצטברת	
4,534	12,425	16,883	34,886	46,536	55,585	סה"כ עלות מצטברת בספרים⁷⁹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה(***)
4,800	10,668	9,137	8,596	11,934	10,550	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)	
12,392	12,056	12,056	-	60	119	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
43,571	17,057	16,814	16,338	19,357	18,099	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)	
162,364	159,416	157,604	152,817	165,804	159,561	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
10,160	8,172	7,300	7,157	10,507	10,513	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)	
233,287	207,369	202,911	184,908	207,662	198,842	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
-	-	3%	5%	7.4%	14.38%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026						מועד השלמת בנייה צפוי	

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

(**) החל מהרבעון הרביעי לשנת 2021, כולל תשלומי שכ"ד.

(***) החל מהרבעון הרביעי לשנת 2021 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 עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של רמות בעיר ו/או של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של רמות בעיר באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות רמות בעיר. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

⁷⁹ ללא עלות קומבינציה. יובהר כי, ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

ד) שיווק הפרויקט

2020	2021	שנת 2022					כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4				
-	1	-	-	10	7	17	יחידות דיור מ"ר	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	122	-	-	975	620	1,595	יחידות דיור (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	
-	20,261	-	-	31,975	31,654	31,851	יחידות דיור מ"ר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
-	1	1	1	11	18	18	יחידות דיור (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	
-	122	122	122	1,097	1,717	1,717	יחידות דיור (אלפי ש"ח)		
-	20,261	20,261	20,261	30,673	31,027	31,027	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט	
-	2,472	2,472	2,472	33,648	51,571	51,571	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		
-	1%	1%	1%	9%	12%	12%	יחידות דיור מ"ר		
123	122	122	122	112	105	105	יחידות דיור מ"ר	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
14,023	13,901	13,901	13,901	12,932	12,312	12,312	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
4,534	12,317	16,736	34,583	42,897	48,782	48,782	יחידות דיור מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים)	
			6				יחידות דיור מ"ר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים) (אלפי ש"ח)	
			708						
			31,086						

ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
13,943	7,814	עד ליום 31.12.2022
13,103	15,091	שנת 2023
13,103	15,091	שנת 2024
13,103	15,091	שנת 2025
1,093	1,258	שנת 2026 ואילך
54,345	54,345	סה"כ

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	
292,215	292,215	432,791	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
219,807	219,807	254,427	עלויות פרויקט צפויות המוכרות לרוו"ה(*)
72,408	72,408	178,364	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	3,390	מתוכו, רווח (הפסד) גולמי שכבר הוכר ברו"ה
72,408	72,408	174,974	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
25%	25%	41%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
20,838	20,838	30,738	מגורים
			מסחרי
			משרדים
			אחר
	-		מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(*) ללא עלות קומבינציה, עלויות שיווק, תקורה ומימון שאינן מהוונות למלאי.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות ולעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינן מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של רמות בעיר ו/או של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של רמות בעיר באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות של רמות בעיר. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
37,845	18,922	18,922	(37,845)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(15,956)	7,978	(7,978)	15,956	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

זמן קצר	31.12.2022	יתרות ברוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
זמן ארוך	31.12.2021	
-	-	
-	2,310	
-	-	
מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ ("המלווה")		מוסד מלווה
28.6.2022 ו-27.04.2021 מסגרת האשראי מנוצלת באופן שוטף בהתאם להתקדמות בביצוע הפרויקט.		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
א. מסגרת אשראי כספי בסך של 50 מיליון ש"ח ("האשראי הכספי"). ב. מסגרת פוליסות בסך של 293 מיליון ש"ח ומסגרת ערבויות בסך של כ-145 מיליון ש"ח. מובהר, כי סך הערבויות בקשר עם פרויקט רמות השרון - שלב ג' ושלב ד', לא יעלה על 500 מיליון ש"ח. ג. ערבות היטל השבחה בסך של כ-7 מיליון ש"ח לטובת עיריית רמת השרון.		סה"כ מסגרת
50 מיליון ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה ליום 31.12.2022
פריים + 1%. נקבע כי שיעור ריבית הפריים לא יפחת מ-1.5%.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
האשראי הכספי והריבית בגינו יפרעו לא יאוחר מתום 12 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון. יצוין, כי הריבית בגין האשראי הכספי תיפרע מידי רבעון.		מועדי פירעון קרן וריבית
-		תניות פיננסיות מרכזיות
1. קצב מכירת הדירות בפרויקט יהיה 7 יח"ד בכל ברבעון. 2. בהתאם להוראות ההסכם, כפופה רמות בעיר למגבלות והתחייבויות, לרבות בקשר עם (א) רווחיות הפרויקט ומחירי המכירה בפרויקט; (ב) הרכב בעלי המניות ברמות בעיר ותחום פעילותה; (ג) נטילת מימון אחר בקשר עם הפרויקט, העמדת ערבות ו/או מימון לצדדים שלישיים ו/או התחייבות למתן שיפוי ו/או פיצוי לצד שלישי; (ד) העמדת הלוואות לבעלי מניותיה ותשלום הלוואות שהועמדו לה על-ידם (בכפוף לכך שההון העצמי של החברה בכל עת, לא יפחת מההון העצמי שבדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020). 3. בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי וביניהן עילות Cross Default לפיהן חוב רמות בעיר יכול שיועמד לפירעון מיידי אם רמות בעיר, הערבים ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט לא יעמוד בפירעון חובותיו לנושים אחרים או יידרש לפירעון, בפירעון מיידי חובות לנושים אחרים (ובלבד שלעמדת המלווה יש בכך כדי לפגוע ביכולת רמות בעיר לקיים את התחייבויותיה כלפי המלווה ו/או לפגוע בפרויקט) וכן אם הסכם הפינוי בינוי בוטל או שהתקבלה התראה בדבר ביטולו שלא הוסרה בתוך 14 ימים מיום קבלתה או שהסכם הפינוי בינוי תוקן ללא אישור המלווה בכתב ומראש.		תניות מרכזיות אחרות
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא		האם מסוג non-recourse
לאחר פירעון האשראי במלואו, לרבות קיום התנאים לביטולן של כל הפוליסות וערבויות המלווה, תשחרר היתרה שבחשבוני הפרויקט לרמות בעיר, כפוף להתחייבויות המלווה כלפי רשויות המס לשמירת הסכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50" ככל שיהיו. למרות האמור לעיל, יהיה המלווה רשאי לשחרר על פי שיקול דעתו המוחלט לרמות בעיר על פי בקשתו סכומים על חשבון העודפים עוד לפני פירעון האשראי במלואו באופן ובתנאים שיאשרו על-ידו.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ראו סייק (ט) להלן.		בטחונות

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

שעבודים ומגבלות משפטיות מכח הסכם הליווי לפרויקט, אשר פרטים אודותיו מפורטים בס"ק (ח) לעיל:

סכום מובטח נכון ליום 31.12.2022	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	<p>א. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד ללא השתתפות אחרים על הנכסים שלהלן:</p> <p>1. מלוא זכויות רמות בעיר במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות רמות בעיר בהתאם להסכם הפינוי בינוי.</p> <p>2. מלוא זכויות רמות בעיר בקשר עם הסכם הקבלן, קבלני המשנה וספקים שונים לרבות כל הציוד והחומרים והכל בקשר עם הפרויקט.</p> <p>3. מלוא הזכויות בכל חשבון בנקאי בקשר עם הפרויקט.</p> <p>4. מלוא זכויות רמות בעיר כלפי רוכשי דירות בפרויקט.</p> <p>5. מלוא הזכויות על פי פוליסת הביטוח בקשר עם הפרויקט.</p> <p>6. מלוא הזכויות לקבלת החזרי כספים בקשר לפרויקט אשר יגיעו לרמות בעיר מכל סיבה שהיא ומכל גורם, לרבות מרשויות המס ומרשויות מקומיות.</p> <p>ב. כל זכויות רמות בעיר לפיצוי/שיפוי וכל זכות אחרת שתהיה לו כלפי צד שלישי.</p> <p>ג. כל הזכויות לפטור, הקלה, קיזוז וכו' אשר יהיה בהם להקטין את שיעור המס או חבות המס של הקבלן ובכלל זה את זכותה של רמות בעיר לעשות שימוש או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד.</p>	דרגה ראשונה	שעורים
ללא הגבלה בסכום	<p>1. ערבויות בעלי השליטה ברמות בעיר, ביחד ולחוד.</p> <p>2. התחייבות רמות בעיר שלא לשעבד את הרכוש המשועבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא.</p> <p>3. רמות בעיר לא תיצור שעבוד כלשהו על איזה מנכסיה או שעבוד שוטף על כלל נכסיה.</p> <p>4. ההסכם כולל תניות שיפוי ופיצוי מצד רמות בעיר בגין נזקים שייגרמו למלווה בקשר עם ההסכם והפרויקט.</p> <p>5. רמות בעיר ובעלי מניותיה חתמו על כתב נחיתות כלפי המלווה ובמסגרתו התחייבו (1) שלא ישועבדו מניות רמות בעיר ושלא יחול שינוי בהחזקות ברמות בעיר; (2) שלא יינקטו פעולות אשר יפריעו להליכי מימוש בטוחות; (3) שלא ישולמו לבעלי המניות ובעלי המניות לא ידרשו סכומים בקשר עם הלוואות בעלים.</p>	אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

178,364	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)
45,000	הון עצמי
(51,522)	סה"כ התאמות לעודפים (*)
171,842	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח)
2025-2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו בס"ק (ח) לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) בין היתר, בניכוי תקורה, שיווק ומימון שאינם מהוונים.

15.4. פרויקט יו-פארק- סגולה פתח תקוה

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

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	פרויקט יו-פארק
מיקום הפרויקט	אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה
תיאור קצר של הפרויקט	מבנה רמפות בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה תעשייה ומסחר בשטח עיקרי ושירות בסך של כ-91,380 מ"ר (כולל שטח מרפסות). ביום 5 באוקטובר 2021, התקשרו החברה ביחד עם שותף עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם סיחור אופציה. תמורת האופציה שולם סך של כ-8.7 מיליון ש"ח, מתוך זה סך של כ-5.22 מיליון ש"ח שולם על-ידי החברה. ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין. ביום 1 בדצמבר 2022 שילמו השותפות עבור רכישת המקרקעין סך של כ-156,300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") וכן סך של 4,140 אלפי ש"ח עבור החזר הוצאות למוכר, בתוספת מע"מ. התמורה, ביחד עם סכומים ששולמו בעבר במסגרת הסכם האופציה וסכומי החזר ההוצאות המפורטים לעיל מסתכמים לסך של כ-169.14 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור חלק החברה עומד על סך של כ-84.57 מיליון ש"ח (50%).
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות עסקה משותפת יו-פארק. חלק החברה בעסקה המשותפת 50%
ציון שמות השותפים לפרויקט	שני שותפים פרטיים אשר מחזיקים כל אחד 25% בעסקה המשותפת
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (איחוד יחסי)
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	דצמבר 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-17,750 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q3/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q3/2022
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q3/2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 21 בספטמבר 2022, התקשרו החברה ושותפיה בפרויקט עם חברת שובל נחשון ביצוע בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, העסקה המשותפת תשלם לקבלן תמורה פאושליית בסך כולל של כ-323 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין. בנוסף, ישולמו עד 26 מיליון ש"ח נוספים, בנוסף למחיר התמורה והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לעסקה המשותפת ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם.
מועד התחלת עבודות הקמה (צפי)	Q2/2023
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	רכישת קרקע במזומן
חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2022 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	ל.ר
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	עלויות זניחות
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	ל.ר
חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות

שם הפרויקט	פרויקט יו-פארק
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	החלוקה ליחידות טרם נקבעה סופית	86,319	שטח תעשייה קלה, משרדים ואחרים
-	החלוקה ליחידות טרם נקבעה סופית	5,061	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

80 2022		
רבעון 4		
(כל התקופה)		
84,570	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,426	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה	
-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
539	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
92,535	סה"כ עלות מצטברת לתקופה	
98,807	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
4,892	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
22,491	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
21,361	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁸¹	
162,035	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
210,779	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	
-	שיעור השלמה (בספי/הנדסי - לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

⁸⁰ ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.
⁸¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינם בפרויקט הינו כ-9 מיליון ש"ח (חלק החברה).

2022		
רבעון 4 (כל התקופה)		
26,935	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,736	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
26,935	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
12,736	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
394,829	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
171,518	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
42%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	יחידות דיור (מ"ר)	
36,799	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	
57,050	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
10,749	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר)	
14,273	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

בתקופת הדוח התקשרה החברה ב-88 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2022 טרם שולמו לחברה לפחות 5% מהתמורה הנקובה. לאחר תאריך הדוח שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה ב-84 חוזי המכר.

⁸² כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

83 2022	
394,829	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
303,305	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
91,524	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
9,193	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
82,331	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
91,524	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
23.18%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	מגורים
21,667	מסחרי
11,087	שטח תעשייה קלה / משרדים
95,000	חניה
	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	סה"כ השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:
(39,483)	(19,741)	91,524	19,741	39,483	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
30,331	15,165	91,524	(15,165)	(30,331)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

83 בהתבסס על נתוני דוח פיקוח מספר אחד לפרויקט ליום 28.2.2023.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
מוצג כהלוואות לזמן קצר	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	מוצג כהלוואות לזמן קצר	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
84,560 אלפי ש"ח (חלק החברה)	-	-	-
		31.12.2022	31.12.2021
			יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה")			מוסד מלווה
1.12.2022			תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
<p>מסגרות הליווי מורכבות ממסגרות חופפות באופן שבכל מקרה הסכום הכולל של אובליגו החברה בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 753 מיליון ש"ח. מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) מסגרת מימון כספי בסך של עד סך של 152 מיליון ש"ח; (2) מסגרת מימון כספי זמנית המהווה הלוואת גישור לתשלום מע"מ עד סך כולל של 27 מיליון ש"ח; (2) מסגרת אשראי המזאנין עד סך כולל של 28 מיליון ש"ח; (3) ממסגרת פוליסות לרוכשים בסך של עד 753 מיליון ש"ח.</p> <p>נכון למועד הדוח לא נוצלה מסגרת האשראי הכספי בסך כ-38 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח נוצלה מלוא מסגרת האשראי.</p> <p>בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים בתוספת 5% של 1.25% לריבית הפריים בתוספת 5%.</p> <p>תשלום ריבית רבעונית, קרן הלוואת המע"מ ביום 1 במרץ 2023, קרן הלוואות המזאנין ביום 1 במאי 2023 ויתרת הקרן ביום 31 ביולי 2026.</p> <p>החברה מתחייבת כי שיעור רווחיות הפרויקט מעלותו על פי דוחות המפקח לא יפחת משיעור של 15.9% בכל מועד בו תפתח רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% כאמור, ישקיע הלקוח בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15.9%. התחייבות להקמת הפרויקט לפי לוח זמנים ותקציב כפי שנקבע וכן למכירת היחידות במחירים ועפ"י לוח"ז כפי שנקבע. בנוסף התחייבו החברה ובעל השליטה לא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות והדירקטוריון ללא אישור מראש של התאגיד המממן, למעט מכירת/הקצאת מניות שאינה עולה על 30%. כן התחייבו השותפים להשלים את רישום הבעלות במקרקעין לא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד העמדת האשראי הכספי ולרשום את הסכם השיתוף בלשכת רשם המקרקעין. במידה ולא יבוצע הרישום עד למועד כאמור יעלה שיעור הריבית השנתית בגין האשראי הכספי לשיעור של פריים+1.5% עד לרישום כאמור.</p> <p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:</p> <p>שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטחונות בעלים, בטחונות שכ"ד ופוליסות לרוכשים)</p> <p>(1) הסרת השעבודים והמשכנתאות הרשומות על המקרקעין.</p> <p>(2) יצירת בטחונות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 5 להלן בשורת "בטחונות".</p> <p>(3) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 25% מעלויות הקרקע כולל עליות מס הרכישה ואגרות הבניה, ע"פ דו"ח האפס/התחזית העסקית ולא פחות מסך של 50,630 אלפי ש"ח. העמדת ההון העצמי, שטרם הושקע על ידי הלקוח וקיבל את אישור החברה, תהא במעמד הקלוזינג.</p>			
			סה"כ מסגרת (100%)
			מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
			מועדי פירעון קרן וריבית
			תניות פיננסיות מרכזיות
			תניות מרכזיות אחרות
			שלב ב' - שלב הבנייה

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
<p>(1) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 12.5% מעלויות הפרויקט, כולל שלב הקרקע ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 81,183 אלפי ש"ח. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט לאחר מכירת יחידות ששווין הכולל לפחות 75% מסך הכנסות הפרויקט, ללא מע"מ, אך בכל מקרה לא פחות מסך של 65 מיליון ש"ח.</p> <p>(2) מכירות מוקדמות של היחידות לשיעור על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 65% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס.</p> <p>(3) קבלת דוח אפס עדכני המופנה לבנק המלווה, תואם את התחזית העסקית שהוצגה לבנק המלווה וכן התייחסות המפקח לנושא הנאותות הסביבתית והעדרם של מפגעים ו/או זיהומים ו/או מטרדים ו/או סיכונים במקרקעין.</p> <p>(4) המצאת היתר בניה.</p> <p>נכון למועד הדוח הושקע ההון העצמי הנדרש בגין שלב הקרקע. בנוסף, נחתמו חוזה מכר בסך של 497 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, המהווים 65.9% מסך ההכנסות הצפויות בפרויקט מתוכם הוכרו כ"מכירה" 52% מסך ההכנסות הצפויות בפרויקט לפי דוח האפס והועמד ההון העצמי הנדרש לשלב הבניה.</p> <p style="text-align: center;"><u>עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי</u> <u>תניות מרכזיות נוספות</u></p> <p>1. רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 15.9%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.</p> <p>כמו כן, במסגרת הסכם הליווי התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות שלהם סכום כלשהו בגין דיבידנד כלשהו - טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.</p>	<p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2022</p> <p>לא</p> <p>האם מסוג Non-Recourse</p> <p>לא</p> <p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p> <p>החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.</p> <p style="text-align: center;"><u>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</u></p> <p>(1) רישום שיעבוד קבוע ושיעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות העסקה המשותפת במקרקעין, לרבות הסכמי הזכויות, ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>(2) משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלת סכום, על זכויות המוכרת בחלקו 54, 55 ו-56 בגוש 6354, כשהזכויות נקיות וחופשיות.</p> <p>(3) חתימת העסקה המשותפת והערבים על הסכם שיפוי.</p> <p>(4) מתן יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר.</p> <p>(5) ערבות והתחייבות לשיפוי של השותפים בעסקה המשותפת ובעלי השליטה בה.</p> <p>(6) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלת סכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו לרבות מרשיות המס ושל כל זכויות הלקוח בפרויקט.</p> <p>(7) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלת בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או ימצאו בחשבון הפרויקט.</p> <p>(8) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי הלקוח וזכויותיו, ככל שהם מהווים את הפרויקט, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט.</p> <p>(9) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט.</p> <p>(10) ערבות ללא הגבלת סכום של השותפים המחזיקים בעסקה המשותפת יו-פארק לטובת הבנק המלווה, להבטחת כל חובות והתחייבויות העסקה המשותפת יו-פארק לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.</p>
לא	לא
לא	לא

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סכום מובטח נכון ליום 31.12.2022	פירוט	סוג	
		שעבודים	דרגה ראשונה דרגה שנייה
ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	
	אין		
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"		

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

91,524	רווח גולמי צפוי
9,193	הפרשי מזידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*)
82,331	רווח צפוי מהפרויקט
20,111	התאמות לעודפים, סה"כ
102,442	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) (**)
במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השלישי לשנת 2026. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נקבעו	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

(**) העודפים הצפויים למשיכה אינם כוללים יתרת חוב של השותפים בפרויקט לחברה אשר נבע מהשקעת הון עצמי עודף.

15.5. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה
מיקום הפרויקט	מתחם רחובות האיריס והכלנית, קרית גיורא, אור יהודה.
תיאור קצר של הפרויקט	שלב ב' של פרויקט פינני בינוי מתחם הכלנית באור יהודה המתבסס על תכנית תמל/2005 המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות מקור 36-39 בגוש 7218. במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 3 קומות הכוללים 48 יחיד ויוקמו על ידי החברה 4 בנייני מגורים חדשים בני 17 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-328 יחיד. ביום 12.10.2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינני בינוי" במסלול מיסוי. ביום 14 ביולי 2022 התקבל היתר להריסה, חפירה, דיפון וביסוס ובחודש אוגוסט 2022 נתקבלה החלטת וועדה להיתר בניה בכפוף להשלמת תנאים. ביום 7 באוגוסט 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט. נכון ליום 31.12.2022 הפרויקט הינו בסטטוס של תכנון.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	במישרין על ידי החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס

שם הפרויקט	מתחם הכלני שלב ב', אור יהודה
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-6,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q2/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (צפוי)	Q3/2023
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q2/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה טרם התקשרה בהסכם עם קבלן ביצוע. בכוונת החברה לפעול להתקשרות עם קבלן מבצע בהסכם פאושלי.
מועד התחלת עבודות הקמה (צפוי)	Q4/2023
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכמי פינוי בינוי.
הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)	<p>החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם 100% מתוך הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כ בעלים בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות מקור 36-39 בגוש 7218 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם").</p> <p>על פי ההסכם עם בעלי הדירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בדירה כאשר החברה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות.</p> <p>כאמור לעיל, פרויקט מתחם הכלני הינו בהיקף צפוי של כ-656 יח"ד כאשר שלב ב' של הפרויקט הינו בהיקף של כ-328 יח"ד מתוכן 48 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-280 יח"ד הינן חלקה של החברה.</p> <p>תוקפו של הסכם הפינוי בינוי מותנה בהתקיימות כלל התנאים המתלים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חתימת ההסכם על ידי החברה ועל ידי לפחות 80% מתוך בעלי הדירות. 2. הפקדת תכנית המתאר החדשה תוך 40 חודשים ממועד כניסתו של ההסכם לתוקף כאמור בסעיף קטן 1 לעיל. 3. אישור תכנית מתאר חדשה אשר תהיה בהיקף שלא יפחת מ-480 יח"ד. 4. אישור תכנית בתוך 7 שנים ממועד חתימת אחרון בעלי הדירות על ההסכם. 5. חתימה על הסכם בין החברה לבין מוסד פיננסי לשם מימון הפרויקט וזאת תוך 45 ימים ממועד קבלת חשבון אגרות לשם הוצאת היתר בנייה. 6. נתקבלה הסכמת כל בעלי השעבודים הקיימים על זכויות בעלי הדירות, להסיר את השעבודים עד למועד פינוי הדירות הקיימות. 7. הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות לפי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין וניתן צו הכרזה. <p>ליום 31 בדצמבר 2022 וכן למועד הדוח, מתקיימים כל התנאים המתלים המפורטים לעיל, למעט תנאי מתלה 6 לעיל. להערכת החברה ומתוך ניסיונה המקצועי רב השנים, היא אינה צופה כי תנאים אלו לא יתקיימו במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם.</p> <p>לחברה הזכות לוותר על התקיימות איזה מבין התנאים המתלים המפורטים לעיל ובלבד שקיימת אפשרות לקיים את ההסכם.</p> <p>יצוין כי, ההסכם כולל מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים ו/או למחול על חלקם על ידי החברה (מבלי לפגוע בזכויות בעלי הזכויות במקרקעין) וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור החברה.</p>
חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2022 ושיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	כ-14.2 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	1: 6.8
חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
שטח כולל שטחי שירות (בניה) שטח דירות נטו : 35,918 מ"ר. תב"ע בתוקף ואושרה תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית	328	44,433	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2020	2021	2022					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
1,411	657	659	778	5,980	6,612	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	4	4	236	243	245	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
707	748	861	1,258	1,769	2,426	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁸⁴	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,033	1,129	1,159	1,197	1,240	1,461	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג) לתקופה	
3,151	2,538	2,683	3,469	9,232	10,744	סה"כ עלות לתקופה⁸⁵	
3,601	8,128	10,274	10,943	16,505	18,620	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה ⁸⁶
-	-	-	33,398	28,196	27,563	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	23,599	23,592	23,590	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	64,812	64,301	63,644	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁸⁷	
-	-	-	336,128	336,128	336,128	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	764	721	500	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	458,701	452,938	451,425	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה (כספי/הנדסי - לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2026	Q3/2026	Q4/2026	Q4/2026	Q4/2026	Q2/2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

⁸⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁸⁵ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים.

⁸⁶ לפרויקט דוח אפס מחודש אפריל, 2022.

⁸⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-19 מיליון ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט:

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט:

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד פרסום הדוח טרם החל שיווק הפרויקט.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

⁸⁸ 2022	
580,278	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
462,170	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
118,108	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
19,334	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
98,774	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר בר"ה
118,108	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה
20.35%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
18,803	מגורים
-	מסחרי
-	משרדים
-	אחר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	סה"כ השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:
(58,028)	(29,014)	118,108	29,014	58,208	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
44,355	22,177	118,108	(22,177)	(44,355)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁸⁸ בהתאם לדוח אפס לפרויקט מחודש אפריל, 2022.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה")			
מוסד מלווה		הסכם מימון נחתם ביום 7 באוגוסט 2022 בין החברה לבין הבנק המלווה.	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		סך של 718 מיליון ש"ח. מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) מסגרת מימון כספי בסך של עד 85 מיליון ש"ח; (2) ממסגרת פוליסות לרוכשים בסך של עד 581 מיליון ש"ח; (3) מסגרת בטוחות המורכבת ממסגרת בטוחות בעלים בסך של עד 127 מיליון ש"ח, מסגרת בטוחות בנקים בסך של עד 8 מיליון ש"ח (כאשר מסגרת בטוחות בעלים ומסגרת בנקים הינן חופפות באופן שסך ניצול מסגרות אלו לא יעלה על סך של 127 מיליון ש"ח) ומסגרת שכ"ד בסך של עד 10 מיליון ש"ח.	
סה"כ מסגרת		85 מיליון ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		בנין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		דצמבר 2026	
מועדי פירעון קרן וריבית		-	
תניות פיננסיות מרכזיות		תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:	
		<p>שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטחונות בעלים, בטחונות שכ"ד ופוליסות לרוכשים):</p> <p>(1) הסרת השעבודים והמשכנתאות ברשומים על זכויות הבעלים.</p> <p>(2) יצירת בטחונות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 3 להלן בשורת "בטחונות".</p> <p>(3) הפקדת סך השווה לסכום בטוחות הבנקים מהון עצמי של הלקוח בחשבון הפרויקט.</p> <p>(4) המצאת היתר בניה לביצוע הריסת הבניינים הקיימים וכן היתר בניה לחפירה ודיפון.</p> <p>שלב ב' - שלב הבנייה:</p> <p>(1) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 71.5 מיליון ש"ח. החברה רשאית להעמיד את ההון העצמי הנדרש, כולו או כל חלק ממנו, באמצעות גיוס חוב מהציבור כנגד שעבוד, בכפוף לחתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם מתן הסכמה לשעבוד כאמור והכל בנוסח ובתנאים המקובלים על הבנק המלווה. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט ובכל מקרה לא פחות מ-46.7 מיליון ש"ח בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (168 יחיד); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%.</p> <p>(2) מכירת מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 25% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס ולא פחות מסך של 145,058 אלפי ש"ח מתוכן לפחות 15% מכלל יחידות הלקוח.</p> <p>(3) המצאת היתר בניה והשלמת פינוי המקרקעין.</p> <p>בנוסף מתחייבת החברה כי רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 21.7% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות). בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.</p> <p>נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הליווי וטרם נפתח הליווי לשלב ב' של הפרויקט.</p>	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2022		לא	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
לא	האם מסוג Non-Recourse
<p>סולקו כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות, כולל ערבויות ו/או פוליסות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974 שהוצאו ו/או יוצאו על ידי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.</p> <p>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p>
<p>1. רישומו של שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>2. רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 900,000,000 ש"ח.</p> <p>3. משכנתא לטובת הבנק המלווה, בדרגה ראשונה בסך של 900,000,000 ש"ח, על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, כשזכויות הבעלים במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט על פי המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות הבנק המלווה בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.</p> <p>4. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט.</p> <p>5. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט.</p> <p>6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות.</p> <p>7. שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט ואותו בלבד.</p> <p>8. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט.</p> <p>9. התחייבות חברת הפרויקט שלא לשעבד את הרכוש המשועבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא (למעט במסגרת מכירת יחידות לרוכשים ולמעט רישום השעבוד לטובת מחזקי אגרות החוב).</p> <p>10. ערבות ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך (להלן בסעיף זה: "הערבים"), להבטחת כל מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה.</p> <p>11. חתימת הסכם השיפוי לטובת הבנק המלווה על-ידי החברה והערבים.</p>	<p>בטחונות</p>

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סכום מובטח נכון ליום 31.12.2022	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	דרגה ראשונה	שעבודים
	אין	דרגה שנייה	
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"		אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

118,108	רווח גולמי צפוי
19,334	הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*)
98,774	רווח צפוי מהפרויקט
⁸⁹ 71,500	התאמות לעודפים, סה"כ
170,274	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) (**)
במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2027. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה מאשר, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. טרם נקבעו	מועד צפוי למשיכת עודפים
	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

הטבלאות האמורות בסעיף 15 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, שווי מימוש נטו, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעור מעלויות ו/או הכנסות הפרויקט, ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על דוחות שמאי ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

⁸⁹ נכון למועד הדוח מרבית ההון העצמי טרם הושקע.

16. פרויקטים ונכסים נוספים אשר אינם פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי

16.1. נתונים ביחס לנכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי נדל"ן להשקעה - הנכס ברחוב ההגנה, תל אביב

(א) הצגת הנכס

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

לפרטים נוספים מעבר לתיאור הטבלאי ראה באור 10ג'6) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים (על דרך ההפנייה) לפרק ג' לדוח (להלן בסעיף זה "הבאור").

נכס מקרקעין אשר זכויות החכירה בו הינן בבעלות חברה נכדה של רמות בעיר הידועים כגוש 6130, חלקה 335, המצויים בדרך ההגנה 137, תל אביב, בשטח כולל של 13,419 מ"ר. במהלך שנת 2021, לאחר קבלת היתר ההריסה, הרסה החברה נכדה של רמות בעיר את המבנה שהיה קיים על גבי המקרקעין. ביום 5 במרץ 2023 התקשרה החברה הנכדה בבעלותה ובשליטתה המלאה של רמות בעיר עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב (בסעיף זה: "איכילוב"), במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, אשר יכלול, בין היתר שלוחה של איכילוב. יובהר, כי נכון למועד הדוח, אין בידי רמות בעיר הערכות בקשר למועדים בהם תחל בהקמת הפרויקט ו/או בהשכרת השטחים.

פירוט ליום 31.12.2021	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד 45%)
מתחם ההגנה	שם הנכס
רחוב דרך ההגנה 137, תל אביב	מיקום הקרקע
13,419 מ"ר	שטח הקרקע
שימושים ציבוריים	ייעוד הקרקע
לפי התוכניות הנוכחיות של החברה הכלולה יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים או מגורי צוות (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי כ-15,000 מ"ר.	שטחי הנכס המתוכננים להבנות, מפוצלים לפי שימושים
הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תכנית המתאר העירונית המפורטות למבנים ולמוסדות ציבור, וכן בתכנית תא/5000, תכנית המתאר לעיר תל אביב הקובעת שימושים לייעודים ציבוריים (לרבות דיור מוגן ודיור להשכרה), כמו גם שילוב של שימושים נוספים בהיקף של עד 15%, והכל בהתאם לתנאי התכנית וכמפורט בה. לפרטים אודות הודעת עיריית תל אביב מיום 10 בפברואר 2020 בקשר עם השימושים המותרים בנכס, ראו דיווח מיידי שפרסמה רמות בעיר ביום 10 בפברואר 2020.	זכויות בניה קיימות בקרקע
הקרקע מיועדת לשימושים ציבוריים ובכוונת רמות בעיר לפעול להקמת פרויקט המתאים לייעוד זה. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה קיימת מחלוקת עם עיריית תל אביב לגבי תוכן השימושים הציבוריים כפי שתואר לעיל.	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד
בכוונת רמות בעיר לפעול להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט באמצעות הגשת בקשה לאישור תב"ע חדשה. נכון למועד פרסום דוח זה, קשה לאמוד את היקף השטחים שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה, אם בכלל.	זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד

ראה סעיף "מבנה החזקות בנכס".

פירוט ליום 31.12.2021	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד 45%) ⁹⁰
רמות בעיר בע"מ (לעיל ולהלן: "חברת הפרויקט") המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, מחזיקה כ-90% מרמות בעיר הגדולה בע"מ, המחזיקה 100% ברמות אופיס בע"מ - החברה הרוכשת של הנכסים (להלן: "רמות אופיס").	מבנה ההחזקה בקרקע
45%	חלק התאגיד בפועל בנכס
ישראל לוי - נדל"ן בע"מ (45%) מנכ"ל חברת הפרויקט (10%) - מחזיק ב-10% מרמות בעיר הגדולה, המחזיקה 100% ברמות אופיס.	שמות השותפים לנכס
ירלי 2019	תאריך רכישת הקרקע
רמות אופיס מחזיקה בזכויות החכירה בנכס ⁹¹ . יצוין, כי נרשמה משכנתא על הנכס לטובת הגורם הממן את רכישתו.	זכויות משפטיות בנכס
-	מצב רישום זכויות משפטיות
-	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע
-	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
בכוונת רמות בעיר להקים את המתחם המפורט לעיל שכל זכויותיו אינן מנוצלות נכון למועד הדוח.	זכויות בניה בלתי מנוצלות
התנהלות מול עיריית תל אביב בסוגיות שונות הקשורות לשימושים המותרים במבנה הקיים.	נושאים מיוחדים (כגון זיהום קרקע וכיו"ב)
תחת חברה כלולה	שיטת ההצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)
-	פרטים על נכס שנמכר

(ב) נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס-45%		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(באלפי ש"ח)					
155,222	עלות הרכישה	עלות/שווי הוגן 192,615 (**)	שווי הוגן 204,000 (***)	שווי הוגן 204,000	מודל הצגה בדוחות הכספיים
11,567	עלות למ"ר קרקע	192,615 (**)	204,000 (***)	204,000	שווי הוגן סוף התקופה
	NOI משימושי ביניים	(1,955)	8,550	(1,323)	ערך בספרים בסוף התקופה
		14,354	15,202	15,202	רווחי (הפסדי) שיערוך
		-	-	-	שווי הוגן למ"ר קרקע
		-	-	-	NOI משימושי ביניים
		-	-	-	עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר)
		-	-	-	טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה
		(*)	-	-	שיעור תפוסה ממוצע
		(*)	-	-	שטחים מושכרים בפועל
		2,000	-	-	סך הכנסות
לא ניתן להעריך בשלב זה.					מועד השלמה צפוי
					עלות השקעה כוללת צפויה
					עלות השקעה שטרם הושקעה
לא רלבנטי בשלב זה.					שיעור השלמה תקציבי

זכויות רמות בעיר הינן עד לשנת 2036, כאשר קיימת זכות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

(* ביום 19 בנובמבר 2019 נחתם הסכם שכירות בין רמות אופיס למוכר הזכויות בנכס לתקופה של לשישה חודשים החל מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 30 ביוני 2020, במסגרתו שולמו לרמות אופיס דמי שכירות בסך כולל של 2 מיליון ש"ח. ביום 1 ביולי 2020 עברה החזקה הפיזית בנכס לרמות אופיס. (** רמות בעיר ערכה הערכת שווי לנכס באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי אשר קבע ששווי ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ-165,800 אלפי ש"ח (שווי לפני הפחתת היטל השבחה (בסך של 60,100 אלפי ש"ח) ולפני הפחתת דמי היתר (בסך של כ-81,900 אלפי ש"ח) הינו כ-307,800 אלפי ש"ח). רמות בעיר כללה בדוחותיה לשנת 2020 ירידת ערך נדל"ן להשקעה בגין נכס זה בסך של כ-1,955 אלפי ש"ח. הערכה זו התבססה על השימושים המותרים בנכס, בהתאם לעמדת רמות בעיר ויועציה המשפטיים.

במהלך חודש אוגוסט 2020 התקבלה ברמות בעיר, על פי דרישתה מעיריית תל אביב, שומת היטל השבחה בסך של כ-27 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, בעת קבלת השומה לא שונה אופן הצגת שווי של הנכס, כפי שהתברר בדיעבד שהיה צריך להיעשות ועל כן נעשה תיקון בסעיף זה כך שהנכס מוצג לפי שווי ברוטו של 192,615 אלפי ש"ח ומנגד נרשמה התחייבות בסך של כ-27 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה כאמור. ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת היטל השבחה אשר הוערכה ע"י השמאי מטעם רמות בעיר הינה בסך של כ-97.5 מיליון ש"ח. יצוין כי יתרה זו של היטל השבחה מבטאת את ההשבחה שנובעת מהתקופה בה מחזיקה רמות בעיר את הנכס והיא מתבססת על השימושים אשר רמות בעיר סבורה שניתן לעשות בנכס.

(***) רמות בעיר ערכה הערכת שווי לנכס ליום 31 בדצמבר 2021, באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי אשר קבע כי שווי הנכס לאותו המועד הינו 204,000 אלפי ש"ח (שווי לפני הפחתת היטל השבחה ודמי היתר הינו 436,300 אלפי ש"ח בניכוי היטל השבחה של 97,485 אלפי ש"ח וניכוי דמי היתר בסך של כ-134,600 אלפי ש"ח). בהתאם לכך, כללה רמות בעיר בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין נכס זה בסך של כ-8,550 אלפי ש"ח. הערכה זו התבססה על השימושים המותרים בנכס, בהתאם לעמדת רמות בעיר ויועציה המשפטיים.

(ג) השבחות

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45%		מהות השבחה:	
שינוי תביע		מזב משפטי/תכנוני: יום 31.12.2022	מזב משפטי/תכנוני: יום 31.12.2023
הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תכנית המתאר העירונית המפורטות למבנים ולמוסדות ציבור, וכן בתכנית תא/5000, תכנית המתאר לעיר תל אביב המאפשרת הגדלת זכויות עד לרח"ק 8 (כ-107 אלף מ"ר על קרקעי, אך נדרש לאשר תביע חדשה לשם כך) שימושים לייעודים ציבוריים, כמו גם שילוב של שימושים נוספים בהיקף של עד 20%, והכל בהתאם לתנאי התכנית וכמפורט בה. לפרטים אודות הודעת עיריית תל אביב מיום 10 בפברואר 2020 בקשר עם השימושים המותרים בנכס, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 10 בפברואר 2020.			
לפי התוכניות הנוכחיות של החברה יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי כ-15,000 מ"ר. בהתאם לכך, צפויים להתווסף כ-60,000 מ"ר (על קרקעי) חדשים במקום 30 אלף מ"ר שהיו קיימים ונהרסו לאחרונה. לפרטים אודות התקשרות רמות אופיס עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי איכילוב במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, ראו סעיף זה להלן.			
-		שבוצעה	השקעה כספית
לא ניתן להעריך בשלב זה.		כוללת מתוכננת	נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)
דיונים מול העירייה וגיבוש קונספט תכנוני.		הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושילובי ביצוע)	

(ד) מימון

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45%		הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר 111,400 אלפי ש"ח
	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר 111,400 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)		111,400 אלפי ש"ח
תאריך נטילת ההלוואה		הסכם הלוואה מיום 10 ביולי 2019 ותיקונים לו מהימים 20 באפריל 2021, 31 בדצמבר 2021 ו-1 בינואר 2023.
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		111,400 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2022		ריבית פריים + 1.3%. יצוין, כי במקרה של הפרת תנאי ההלוואה, יעלה שיעור הריבית ב-2% עד למועד תיקון ההפרה.
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2024. הריבית תשולם מידי 3 חודשים החל מיום 1 באפריל 2023 ועד ליום 1 בינואר 2024.
התניות פיננסיות		רמות אופיס ("הלוואה") התחייבה לעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 65%. נכון למועד הדוח, יחס ה-LTV הינו 61%.
התניות מרכזיות אחרות		א. על פי תנאי ההלוואה, הלווה תהיה רשאית להחזיר או לפרוע לבעלי מניותיה ו/או לחברות קשורות כל הלוואות בעלים ובלבד שהלוואות הבעלים ו/או הלוואות מחברות קשורות שתיוותרנה בלווה לא יפחתו יחד מסך של 69 מיליון ש"ח. ב. הלוואות בעלים ו/או הלוואות מחברות קשורות עד גובה 69 מיליון ש"ח ביחס להסכם ההלוואה יהיו נחותות לחוב הבנק. ג. כמו כן, בכפוף לאמור בסעיף א' ו-ב' לעיל, התחייבה הלווה שלא תבצע תשלומים לבעלי המניות ולא תבצע "חלוקה" על פי חוק החברות התשנ"ט-1999. ד. נקבעו בהסכם עילות מקובלת לפירעון מיידי, לרבות עילת Cross Default לפיה רשאי המלווה להעמיד את החוב לפירעון מיידי במקרה שבו יארע מאורע אשר תוצאתו עלולה לזכות גל גורם, גוף, אדם או תאגיד, עפ"י מסמך כלשהו שנחתם או שייחתם ע"י הלווה או לפי כל דין בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם של הלווה כלפי אותו גורם. מובהר, כי עילת ה-Cross Default כאמור תחול בשינויים המחויבים גם כלפי הערבים ללווה, ובעלי השליטה בלווה או בערבים כאמור, או למחזיק מהותי כלשהו באמצעי שליטה בלווה או בערבים.
ציון האם החברה עומדת בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.22		רמות בעיר עומדת בהתניות
האם מסוג non-recourse?		לא

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2022
שעבודים	א. שעבוד ומשכון קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות הלווה במקרקעין וכן שיעבוד קבוע והמחאה על דרך שיעבוד של כל הכספיים והזכויות שייגעו ללווה מרמ"י או מעירית תל אביב או מרשות המסים לרבות שיעבוד על פירות והכנסות מהמקרקעין, דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, סכומי נזק, סכומי שיפוי. בנוסף, שיעבוד קבוע על החשבון המיוחד כהגדרתו בהסכם לרבות על כספים, שטרות, פיקדונות וכו'.	111,400 אלפי ש"ח
	ב. משכנתא עם זכות חזרה לממשכן על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום.	ללא הגבלה בסכום
		-
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבויות אישיות הועמדו על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר ומנכ"ל רמות בעיר וחברות בשליטתם.	-

(ו) הערכת שווי

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 45%	
	204,000	204,000	השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	
	204,000	204,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
192,615	204,000	204,000	ערכו של הנכס בדוחות הכספיים הסמוכים לתאריך התוקף (באלפי ש"ח)	
<p>מר ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ. מחקרים וסקרים (1989) בע"מ. מר כהן הינו שמאי מקרקעין (הוסמך בשנת 1993), משפטן ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר. במסגרת עבודתו, בין היתר, עורך מר כהן שומות בהיקפים משמעותיים ומייעץ לגופים גדולים במשק, ובכלל זה לחברות מבנה, ישרוטל, כלל תעשיות, שיכון ובינוי, הכשרה חברה לביטוח, סלע קפיטל, אושירה, נתנאל גרופ, אאורה, חברת נמלי ישראל (חנ"י), תנובה ועוד. במסגרת מומחיותו עסק מעריך השווי בליווי וייעוץ ל"קרן אייפקס" ברכישותיה את חברות בזק ותנובה. ליווי וייעוץ לחנ"י כיום בהערכות שווי נמל אשדוד ונמל חיפה, ליווי וייעוץ עסקת העברת הקרקעות בין הקרן הקיימת לישראל למדינת ישראל ועוד.</p>				
כן				
האם המעריך בלתי תלוי?				
כן ⁹²				
האם קיים הסכם שיפוי?				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)	
גישת ההשוואה. יצוין, כי בהערכת השווי הובאו בחשבון נתוני שווי למגורים בהפעלת מקדמי התאמה לשימושים בנכס.				
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת שווי				
א. דיור מוגן : 5,640 ; ב. מרכז רפואי : 5,640 ; ג. מעונות : 6,770 ; ד. מסחר ושירותים נלווים : 6,250 .	א. דיור מוגן : 8,460 ; ב. מרכז רפואי : 8,460 ; ג. מעונות : 10,150 ; ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 .	א. דיור מוגן : 8,460 ; ב. מרכז רפואי : 8,460 ; ג. מעונות : 10,150 ; ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 .	שווי למ"ר מבונה (לא כולל מחוברים) (ש"ח)	
למעלה מ-15 לכלל היעודים.			מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	
Sales) Comparison (Approach				

במסגרת הזמנת הערכות השווי, התחייבה החברה לשפות את מעריך השווי או מי מטעמו (ממשרד חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ), בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי (לרבות עריכתן ו/או ניסוחן ו/או ממצאיהן) על-פי פסק דין חלוט שביצעו לא עוכב ("פסד הדין") וכן בגין כל תשלום סביר ו/או אגרה ו/או הוצאות משפטיות ו/או הוצאה מכל מין וסוג שהוא ובלבד שההוצאות נפסקו נגד השמאי עלפי פסק הדין. מובהר, כי התחייבות החברה לשיפוי כאור תחול בתנאי שהחבות הכספית וההוצאות האמורות נפסקו כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע המצויים בידי החברה ו/או בשליטתה ושאינם גלויים לציבור ושהינם דרושים ביחס לנכס לגבי התבקשה הערכת השווי.

ניתוחי רגישות לשווי ⁹³				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד הנכס - 45%	
166,200	204,715	204,715	עליה של 5%	שווי מ"ר מבונה מעונות (אלפי ש"ח)
165,500	203,615	203,615	ירידה של 5%	
166,500	205,315	205,315	עליה של 10%	
165,200	203,215	203,215	ירידה של 10%	
166,600	205,415	205,415	עליה של 5%	שווי מ"ר מבונה דיור מוגן (אלפי ש"ח)
165,100	203,015	203,015	ירידה של 5%	
167,400	206,515	206,515	עליה של 10%	
164,300	201,815	201,815	ירידה של 10%	

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

ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה	מודל ההערכה	האם קיים הסכם שיפוי	האם בלתי תלוי	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	השכלת מעריך השווי	זיהוי המעריך	שווי נוסא ההערכה	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	עיתוי ההערכה	זיהוי נוסא ההערכה
<p>א. שיעור היוון/ תשואה : 7% למסחר.</p> <p>ב. שיעור רווח יזמי : 20%.</p> <p>ג. דמי שכירות חודשיים למ"ר : מסחר - 115 ש"ח למ"ר.</p> <p>ד. שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי : 11,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים ; 19,500 ש"ח למ"ר בנוי מסחר.</p> <p>ה. עלות בניה למ"ר : 7,500-7,000 ש"ח למ"ר.</p>	גישת החילוץ לפי : גישת ההשוואה / חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	כן	כן	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון, ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	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.	מנור סגל דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ	30,700 אלפי ש"ח	30,600 אלפי ש"ח	31 לדצמבר 2022	מרכיב הזכויות למסחר ומשרדים בפרויקט הפארק בחדרה

יצוין, כי שינוי בשווי של מ"ר מבונה בשומה גורר חבות בתשלום דמי היתר (41%) והיטל השבחה (50%) הנקבעים בהתאם לשווי הנכס שנקבע בשומה. על כן, מתקבלים שינויים מינוריים.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

18. תחרות

למיטב ידיעת החברה, ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה לאור ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בנדל"ן, ובפרט בייזום, פיתוח והקמת מבנים למגורים. אופיה של התחרות משתנה בהתאם לסוג העסקה וביצועה. למשל, עסקאות המתבצעות על דרך רכישת קרקעות או באמצעות חליפין (כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה, ובפרט פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לדעת החברה, התחרות בתחום הפעילות מתחלקת לשלושה היבטים עיקריים: (1) איתור קרקעות איכותיות ו/או מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית אשר ממוקמים באיזורי ביקוש בהן פועלת הקבוצה ואשר בעלי פוטנציאל השבחה ראוי, ובכלל זה, תחרות הנסובה סביב החתמת בעלי הזכויות על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט; (2) תחרות במכירת הדירות; (3) תחרות הנוגעת לעלות השימוש בספקים ונותני השירותים, לרבות בקשר עם תנאי המימון. התחרות בתחום כוללת מספר רב של גורמים, וביניהם חברות נדל"ן ציבוריות, כדוגמת אאורה השקעות בע"מ, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, אשר חברה לבניה בע"מ, וכן חברות נדל"ן פרטיות, כדוגמת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. לשם כך, עושה לעתים הקבוצה שימוש בגורמים חיצוניים, כגון "מארגני עסקאות" המחתימים דיירים על הסכמי ארגון לביצוע פרויקטים ואף מתקשרת עם יזמים אשר החלו בהליך מול בעלי הזכויות ומעוניינים להעבירו לחברה בעלת אמצעים ויכולות מוכחים בעבור תמורה כספית.

יצוין כי, בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך, עוסק אף הוא באמצעות חברות נוספות, חברות קשורות של החברה, בתחום הנדל"ן היזמי לרבות בקידום וייזום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. בין החברה לבין מר יצחק ברוך קיים הסכם לתיחום פעילות על פיו, לאחר רישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, עסקאות נדל"ן יזמי חדשות בתחום ההתחדשות העירונית יוצעו ראשית לחברה. לפרטים נוספים אודות ההסכם לתיחום פעילות ראה סעיף 6.1.5 להלן.

לעניין מכירת הדירות, מתחרים נוספים לקבוצה הינם אנשים פרטיים המעמידים את דירותיהם למכירה במסגרת שוק דירות יד שניה.

לאור ריבוי גורמים כאמור, החברה אינה יכולה להעריך את מספר המתחרים או את חלקה של הקבוצה במסגרת השוק. יחד עם זאת, להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי בישראל אינו מהותי. להערכת החברה, לקבוצה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור המוניטין החיובי שצברה במהלך שנות פעילותה. כמו כן, לקבוצה שלד ניהולי מקצועי ומיומן המקנה לה יכולות גבוהות לייזום הפרויקטים, החל מהליך איתור קרקעות ומתחמים בעלי פוטנציאל רווחיות וכלה בתכנון, בהקמת הפרויקט ומכירת דירות הקבוצה. כל זאת, תוך שמירה על רווחיות ותוך שימת דגש על חדשנות והקפדה על איכות הבנייה.

19. רכוש קבוע ומשרדי החברה

נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ניתנים לה כחלק משירותי הניהול מחברת א.ב. יובלים כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

20. הון אנושי

20.1. ההון האנושי של הקבוצה מורכב בעיקר מעובדים ונותני שירותים בחברת א.ב. יובלים אשר כאמור בסעיף 6.1.1 מעמידה לחברה שרותי ניהול וכן ממספר מנהלי פרויקט בחברות הקבוצה. להלן פירוט בדבר מצבת העובדים לתקופה של 3 שנים ובהתפלגות לפי תחומים:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	סמוך למועד הדוח	
החברה				
-	2	2	2	הנהלה ⁹⁴
-	2	2	2	כספים ⁹⁵
1	-	-	-	תכנון, רישוי ופיתוח עסקי
חברות המוחזקות על ידי החברה (במקובץ)				
1	1	2	3	הנהלה
4	6	5	4	אדמיניסטרציה, כספים והנהלת חשבונות
6	11	11	11	סה"כ

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וכן בסמוך למועד פרסום הדוח החברה איננה מעסיקה עובדים אלא מתקשרת בהסכמים לקבלת שירותים מנותני שירותים חיצוניים לרבות מטעם א.ב. יובלים. על כן, מנכ"ל החברה ויתר נושאי המשרה בחברה אינם מועסקים על ידי החברה ואינם מקבלים ממנה שכר. לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין א.ב. יובלים (בעלת המניות היחידה בחברה) ראו סעיף 6.1.1 להלן.

20.2. איש מפתח בחברה

להערכת החברה, בעל השליטה בחברה מר יצחק ברוך, אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה, הינו איש מפתח בחברה, שכן פעילות החברה מושפעת במידה ניכרת מהידע, המומחיות שלו, מניסיונו ומקשריו. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי לחברה אין תלות במר יצחק ברוך בכובעו כמנכ"ל החברה באופן העלול להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

⁹⁴ יצוין כי, מנכ"ל החברה מר יצחק ברוך והמשנה למנכ"ל מר טל גרסון מעמידים שירותי ניהול לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה ובין חברת א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך.

⁹⁵ יצוין כי, סמנכ"ל הכספים בחברה, מר איל קורן, מעמיד שירותי סמנכ"לות כספים לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה ובין חברת א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך.

21. הון חוזר

21.1. ההון החוזר של החברה מורכב בעיקר ממלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין בסך של כ-428,607 אלפי ש"ח, פקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ-43,355 אלפי ש"ח, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-42,648 אלפי ש"ח, התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-79,068 אלפי ש"ח אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-204,494 אלפי ש"ח, אגרות חוב בסך של כ-124,977 אלפי ש"ח ומקדמות מלקוחות בסך של כ-79,068 אלפי ש"ח.

21.2. ההון החוזר לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2022			
234,627	324,126	558,753	נכסים שוטפים
(280,598)	(242,504)	(523,102)	התחייבויות שוטפות
(45,971)	81,622	35,651	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים
ליום 31.12.2021			
48,536	(203,582)	252,118	נכסים שוטפים
(47,504)	201,544	(249,048)	התחייבויות שוטפות
1,032	(2,038)	3,070	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים
ליום 31.12.2020			
11,469	(3,565)	15,034	נכסים שוטפים
(2,536)	4,226	(6,762)	התחייבויות שוטפות
8,933	661	8,272	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים

21.3. התאמות להון החוזר

נכסים שוטפים: לשנת 2022, ההתאמות נבעו בעיקר מסעיף המלאי אשר לא חזוי שיושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בעיקר בגין פרויקט שכונת הפארק בחדרה (עתודת קרקע), פרויקט אור יהודה שלב א' אשר בביצוע החל מדצמבר 2021 ופרויקט יו-פארק אשר מצוי בשלבי תכנון מתקדמים ובינואר 2023 קיבל היתר בניה מלא, זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות הביצוע ולשיעור המכירות בפרויקט (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה) וכן פרויקטים אחרים בתכנון.

בהתחייבויות השוטפות: לשנת 2022, ההתאמות נבעו בעיקר מאגרות החוב שמועד פירעונן לאחר שנת 2023, מהתחייבות לשירותי בנייה אשר לא חזוי שתושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בגין פרויקט אור יהודה שלב א', זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות בפרויקט (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה). בנוסף, אשראי מתאגידים בנקאים שלא צפוי להפרע במהלך שנת 2023.

22. מימון ואשראי

22.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות: (א) גיוס חוב מהציבור; (ב) הון עצמי; (ג) הלוואות המועמדות לחברות הקבוצה על ידי א.ב. יובלים ו/או על ידי בעלי מניות נוספים בחברות הבנות; (ד) שטרי הון אשר הונפקו לא.ב. יובלים כנגד הלוואות אשר הועמדו על ידה לחברות הקבוצה; (ה) באמצעות תאגידים בנקאיים או מוסדות פיננסים אחרים אשר מעמידים מסגרות אשראי והלוואות, לרבות מימון במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים.

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן) (+ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/ החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
1	החברה	פארק חדרה	תאגיד בנקאי	בפעימות לפי צרכי החברה החל מיום 14.9.21.	מסגרת של עד 117.15 מ' ש"ח + 22.1 מ' ש"ח גישור לתשלום מע"מ.	117,225	117,225	קרן וריבית בסוף תקופה	31.10.23	פריים + 0.3%	שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, של כל זכויות החברה במקרקעין, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לחברה מכח חוזה המכר שנחתם בין החברה למוכרי המקרקעין, בין היתר כתוצאה מביטול הסכם המכר. רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות המוכרים במקרקעין לטובת הבנק מוגבלת לסך של 190 מיליון ש"ח. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית על המקרקעין בגוש 10403 חלקה 34 בחדרה לטובת הבנק. שעבוד קבוע על חשבון הבנק של החברה בבנק, בו יועמד המימון הבנקאי ואליו יועברו כל הכספים שהחברה תהא זכאית לקבל בקשר עם המקרקעין. העמדת ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך.	התחייבות של א.ב. יובלים כי בכל עת ההון העצמי שלה, על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מסך השווה ל-70 מיליון ש"ח. עילות לפירעון מיידי: הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, ככל שהחברה תפסיק לפרוע את התחייבויותיה או לא תפרע את התחייבויותיה לתאגיד הבנקאי או לאחרים במועדם.	
2	החברה	מתחם הכלנית שלב א'	אג"ח ציבורי								ראה סעיף 11.1 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.		
3	החברה	עיר ימים הצעירה שלב א'	אג"ח ציבורי								ראה סעיף 11.4 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.		
4	החברה	מתחם הכלנית שלב א'	הראל חברה לביטוח								הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 15.1 לעיל.		

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
5	החברה	מתחם הכלנית שלב ב'	הראל חברה לביטוח								הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 15.5 לעיל.		
6	יו-פארק עסקה משותפת	יו-פארק	הראל חברה לביטוח								הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 15.4 לעיל.		
7	יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה	עיר ימים הצעירה שלב א'	בנק לאומי								הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 15.2 לעיל.		
8	יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה	עיר ימים הצעירה שלב א'	הלוואות בעלים - הלוואות האג"ח	8. 2022.6	77,227	77,227	בהתאם לתנאי ומועדי התשלום המפורטים בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב'.	ראה סעיף 11.4 לדוח הדירקטוריון המצ"ב כפרק ב' לדוח זה		6.6%	-	לפרטים נוספים ראו באור 10ד(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של התברה.	
9	רמות בעיר	רמות השרון שלב ג'	מכלול מימון נדלן וכלל חברה לביטוח								הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 15.3 לעיל.		
10	רמות בעיר	רמות השרון שלב ג'	אג"ח (סדרה ב')	7.12.2021	74,000	74,000	תשלום ראשון- 10% מקרן האג"ח ישולם 31.12.24, תשלום שני- 15% מקרן האג"ח ישולם 30.6.25, תשלום שלישי- 75% מקרן האג"ח ישולם 30.6.26 הריבית חצי שנתית.	30.6.2026	שיעור ריבית אפקטיבית 3.81%	שיעור ריבית לתשלום 3.35%	שיעבוד זכויות החברה בעודפי רמות השרון שלב ג' ושיעבוד החשבון אליו יועברו העודפים.	מגבלת הון עצמי של 55 מיליון, יחס בטוחה לחוב אינו נמוך מ 118% מהערך ההתחייבותי של האג"ח, יחס הון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-14%.	

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצע/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/ החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
11	רמות בעיר	פעילות שוטפת	מור בית השקעות	29 במאי ו- 24 ביולי 2022	40 מיליון ש"ח, בנוסף לשתי אופציות להגדלת ההלוואה ב- 20 מיליון ש"ח, כל אחת.	80,000	80,000	א. הריבית בגין כל אחת מההלוואות תיפרע בתשלומים חצי שנתיים שווים, לתקופה של 4 שנים החל ממועד העמדת ההלוואה הראשונה; ב. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 1 ביוני 2026 ג. בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה), תהא רשאית רמות בעיר לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם באופן ובתנאים הבאים: (א) סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מסך (קרן) של 5 מיליון ש"ח; (ב) ככל ומדובר בפירעון מוקדם חלקי של ההלוואה, היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לאחר ביצוע פירעון מוקדם מרצון כאמור לא תפחת מיתרת (קרן) של 20 מיליון ש"ח; ו- (ג) רמות בעיר תשלם עמלת פירעון מוקדם על פי אופן החישוב שנקבע בהסכם.	א. סך של 60 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9%. ב. סך של 20 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 8.8%. קבוע של 7.9%	א. סך של 60 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9%. ב. סך של 20 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9%.	א. ערבות מתמדת, יחד ולחוד, ללא הגבלת סכום, שהועמדה על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר. ב. ערבות מתמדת, יחד ולחוד, ללא הגבלת סכום, שהועמדה על ידי חברות בשליטת בעלי השליטה ברמות בעיר ('החברות הערבות'). ג. בעלי המניות בחברה, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת ההלוואה נשוא ההסכם. ד. רמות בעיר לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה, זכויותיה לטובת צד ג' כלשהו, למעט כמפורט בהסכם. כמו כן, רמות בעיר לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד כלשהו לטובת צד ג' על מניות, אופציות או זכות לקבלת אופציות או ניירות ערך המיירים אחרים, מכל מין וסוג שהוא או על אמצעי שליטה ברמות בעיר. ההתחייבות הנ"ל תחול גם על חברות הערבות לרמות בעיר ומחזיקות במניותיה (במישרין או בעקיפין) וכן על רמות בעיר הגדולה בע"מ, חברה בת של רמות בעיר. ה. בעלי מניות עתידיים ברמות בעיר יעמידו ערבויות ויחתמו על כתבי נחיתות כמפורט לעיל. ככל שבעל המניות החדש (או כמה בעלי מניות במצטבר) יחזיקו פחות מ-20% ממניות רמות בעיר וכל עוד ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי מחזיקים לפחות 80% ממניות רמות בעיר, אזי לא תידרש חתימת בעל המניות החדש על כתב ערבות.	א. יחס הון למאזן של רמות בעיר, כהגדרתו בהסכם, לא יפחת בכל עת מ-14%. ב. הון עצמי מינימאלי לא יפחת, בכל עת, מסך של 55 מיליון ש"ח. ג. עמידת רמות בעיר בהתניות הפיננסיות שלעיל תיבחן בכל מועד בו הומצאו למלווה הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין), ובהתאם להוראות ההסכם.	

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות האשראי/החוב שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
12	רמות אופיס ורמות בעיר פרויקטים (חברות נכדות של רמות בעיר)	מימון רכישת פרויקט מופת	הפניקס חברה לביטוח	9 בפברואר 2022/ 7 במרץ 2022	184,000	184,000	184,000	<p><u>מועדי פירעון קרן:</u></p> <p>1. האשראי הכספי ייפרע במלואו לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד העמדת האשראי לרמות בעיר מופת ("תקופת האשראי הראשונה"). רמות בעיר מופת רשאית להאריך את מועד הפירעון ב-40 חודשים נוספים ככל שתחל בשלב הבניה במהלך תקופת האשראי הראשונה.</p> <p>2. מסגרת האשראי הנוסף תועמד לתקופה שלא תפחת מ-18 חודשים ותיפרע רק לאחר פרעונו המלא והסופי של האשראי הכספי.</p> <p><u>מועד פירעון ריבית:</u></p> <p>3. מסגרות האשראי הכספי: אלא אם נקבע אחרת, הריבית בגין האשראי הכספי עד לתחילת שלב הבניה תשולם מידי רבעון.</p> <p>4. מסגרות האשראי הנוסף: הריבית בגין שלב הקרקע תיפרע מידי רבעון; הריבית בגין שלב הבניה, תיפרע בסיום הפרויקט.</p>	א. הריבית בגין האשראי הכספי הינה בשיעור של ריבית הפריים + 0.8%, אך לא פחות משיעור של 2.3% לשנה. יצוין, כי במקרה שבו לא יתקבל היתר בניה מלא בתוך 18 חודשים ממועד העמדת האשראי נשוא שלב הקרקע, יעלה שיעור הריבית ב-0.5% עד למועד קבלת ההיתר כאמור. <p>ב. מסגרת האשראי הנוסף תישא ריבית בשיעור של 5%-8%.</p> <p>ג. עמלת פוליסת חוק מכר שנתית בשיעור של 0.6%-1% ותשלום עמלת עסקה אשר שולמה באופן חד פעמי.</p>	א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות קיימות ועתידיות לפי כל הסכם ושעבוד כל ההכנסות מהפרויקט). <p>ב. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על הפרויקט. ג. שעבוד קבוע על מניות הלווה.</p>	רמות בעיר מופת בע"מ נדרשת לעמוד בתנאים מוקדמים לצורך העמדת מסגרות האשראי כאמור ובין היתר, הון עצמי בשיעור של 10%-17% (כתלות בפרויקט).		
13	רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר)	מתחם ההגנה	בנק דיסקונט					ראה סעיף 16.1 לעיל.					

22.2. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה 2 הלוואות, אשר סכומן המצטבר הינו בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה הלוואה מהותית, והן כוללות תניית הפרה צולבת לפיה המלווה יהיה רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ככל שחוב ו/או חובות אחרים של החברה יועמדו/ לפירעון מיידי.

22.3. הסכמי מסגרת

ביום 28 בפברואר 2021 חתמו א.ב. יובלים, החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) על הסכם מסגרת על פיו תעמיד א.ב. יובלים לקבוצה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד כ-30 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעון. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, למי מיחידי הלווה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026.

ביום 28 בפברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים עם יובלים נתניה ועם יובלים סיטי, בנפרד, על הסכמי מסגרת על פיהם תעמיד א.ב. יובלים ליובלים נתניה וליובלים סיטי, לפי העניין, הלוואות מעת לעת בסכום מצטבר בסך של עד 10 מיליון ש"ח לכ"א מהחברות הנ"ל (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1.2(ט) לעיל, ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעון. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026.

במסגרת הסכם המסגרת, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואה.

23. מיסוי

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על הקבוצה ראו באור 23 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

24. הליכים משפטיים

לחברות הקבוצה אין הליכים משפטיים מהותיים שהן מנהלות. למידע נוסף אודות הליכים משפטיים אלו ואחרים אשר הקבוצה צד להם, לרבות הפרשות שביצעה החברה בקשר עם ההליכים, ראו באור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

25. יעדים ואסטרטגיה עסקית

(א) בכוונת החברה להמשיך לפעול להרחבה של מקורות המימון העומדים לרשותה ובמקביל לפעול להוזלה של עלויות מימון אלו. הרחבה והוזלה של מקורות המימון הינה לצורך המשך צמיחת פעילות הקבוצה והגדלת צבר הפרויקטים שלה, זאת במקביל לקידום של הפרויקטים האסטרטגיים של החברה הנמצאים בשלבי הבשלה שונים המפורטים בדוח זה.

(ב) בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור קרקעות חדשות בעלות פוטנציאל והיתכנות לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן שמירה על תמהיל מאוזן של פרויקטים בתחום כאמור הן מבחינת היקפי הפרויקטים בביצוע והן מבחינת משך ביצוע הפרויקטים. בהקשר זה יצוין, כי לאור יכולותיה ומומחיותה של החברה וכן לאור שינוי החקיקה וסיום תוקפה של תכנית

התמ"א כפי שפורט לעיל, נכון למועד זה החברה מעדיפה לפעול לאיתור פרויקטים מסוג פיננסי-בינוי וכן פרויקטים בתחום יזמות נדל"ן למגורים שאינם בהכרח בתחום ההתחדשות העירונית. ג) בכוונת החברה להמשיך ולפעול ולמצב את עצמה כחברה יזמית מובילה לבנייה בתחום ההתחדשות העירונית אשר פועלת תחת הסטנדרטים הגבוהים ביותר. בכוונת החברה לפעול להשלמה של משאים ומתנים ראשוניים וכן להשלמה של הליכי החתמות בהם התחילה עם בעלי זכויות בקרקעות אותן בחנה החברה.

26. צפי החברה לשנה הקרובה

החברה צופה כי היא תפעל להגדיל את היקף הפרויקטים אותם היא יוזמת ומבצעת תוך שמירה על תמהיל של פרויקטים לטווח בינוני וארוך. כמו כן צופה החברה כי במהלך השנה הקרובה תחל הקמתם של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המפורט בסעיף 15.4 לעיל) ושל שלב ב' של פרויקט הכלנית באור יהודה (המפורט בסעיף 15.5 לעיל).

האמור בסעיף 26 זה לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 27 להלן.

27. גורמי סיכון

27.1. להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה בתחום פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

(א) הרעה במצב המשק בישראל

הואיל וכל פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל, למצב המשק הישראלי השפעה על החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לרכישת דירות ועשויה אף להגדיל את הסיכוי לפיגור בגביית כספים מרוכשי דירות אשר בדרי"כ נדרשים לשלם את התמורה לשיעורין בהתאם לקצב התקדמות הבנייה. כמו כן, האטה כלכלית במשק הישראלי ובשוק הנדל"ן בישראל, בפרט, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים להשכרה וירידת ערך בשווי הנכסים של הקבוצה.

(ב) סיכוני ריבית

בהמשך העלאת הריבית במשק עשויה לפגוע ברווחי החברה בשל גידול בעלויות המימון שלה. זאת, לאור העובדה כי החברה נוטלת בין השאר אשראי מגופי מימון, צמודים לריבית הפריים. בנוסף, סביבת הריבית הגבוהה עלולה להשפיע על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות. החברה סוקרת באופן קבוע את מצב הריבית במשק הישראלי. במקרה של שינוי ריבית, החברה תפעל לשינוי תמהיל המימון וזאת בכדי לעמוד ביעדיה השונים.

(ג) מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן

עלייה במדד תשומות הבנייה, ובהתייחס להגבלה לפיה חוזי המכר יוצמדו בשיעור של עד 40% מהתמורה, ובמדד המחירים לצרכן עשויות לפגוע ברווחי החברה, הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקיה השונים של החברה.

(ד) המצב הביטחוני והמדיני בישראל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר תושבי הגדה, כך שהחמרה במצב הביטחוני, עלולים להוביל למצוקת כח אדם אצל קבלני ביצוע ועלייה בעלויות ביצוע פרויקטים למגורים. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים.

(ה) סיכוני סייבר

בסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: "**המערכות הטכנולוגיות**"). מאגרי המידע הממוחשבים מכילים הן מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. מטבע הדברים, המערכות הטכנולוגיות עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות (סייבר) הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ושימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו, הצפנתו או גילוי וכדומה, לצורך שימוש שאינו מורשה במידע ו/או לצורך כופרה וזאת, במסגרת של התקפות ממוקדות, התקפות מבזרות רשתיות ואפליקטיביות, "קוד זדוני" ועוד. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה, אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות, גבייה וכדומה; דליפת מידע סודי; דליפת מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה) לאירועים כאמור פוטנציאל נזק ישיר ועקיף על החברה. עם זאת, החברה שכרה את שירותיו של יועץ חיצוני אשר פועל לגיבוי שוטף של מערכות החברה באופן תדיר. על כן, החברה מעריכה כי מידת החשיפה של מערכות המחשוב אינה גבוהה.

27.2. גורמי סיכון ענפיים

(א) מימון ענף הנדל"ן

הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני נוסף על ההון העצמי. על מנת להוציא אל הפועל את הפרויקטים המתוכננים של החברה, בכוונת החברה להתקשר עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטוריים שמשמעם הקשחת תנאי המימון על ידי אותם גופים פיננסיים עשויים להשפיע על תוצאות החברה עקב הגדלת עלויות המימון ואף עלולים להביא את החברה לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים. יצוין כי סמוך למועד אישור הדוח, פירסם המפקח על הבנקים מכתב לתאגידים הבנקאיים המונה צעדים פיקוחיים נוספים אשר מטרתם לחזק את ניהול הסיכונים

של התאגידים הבנקאיים. החברה צופה ששיעורי המימון (LTV) בהלוואות בנקאיות עתידיות עלול לרדת, אין בכך השפעה מהותית על פעילותה.

(ב) הליכי תכנון ואישור פרויקטים

לצורך ביצועם של הפרויקטים, נדרשת החברה לקדם תכניות בפני מוסדות התכנון לקבלת היתרי בנייה ובמידת הצורך לאישור תכניות בניין עיר (תב"ע). הליכים אלה מגדילים את חוסר הוודאות להוצאתם לפועל של פרויקטים וכן עשויים להשית על החברה הוצאות כספיות מכבידות ככל ואישור התכניות שהוגשו הותנו על ידי מוסדות התכנון בביצוע מטלות ציבוריות הכרוכות בהשקעה כספית גבוהה.

(ג) מדיניות ממשלתית בתחום הדיור

שינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי או שינויים קיצוניים בהחלטות רשות מקרקעי ישראל או שינויים בתעריפי ארנונה באזורים בהם ממוקמים ו/או שיוקמו שטחי החברה, עלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל שווי נכסיה. כמו כן, בישראל קיימת מצוקת דיור ועל כן, ממשלות ישראל השונות גיבשו מדיניות תומכת לסיוע התפתחות שוק הדיור. בכלל זאת, עושה ממשלת ישראל שימוש בכלים שונים שנועדו לתמרץ יזמים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית. ככל שיחול שינוי במדיניות למתן תמריצים ליזמים, עשוי הדבר לפגוע בתוצאות פעילות החברה ולמנוע את הוצאתם לפועל של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון.

(ד) זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים

ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם וכפועל יוצא מכך להביא לעלייה במחירים בענף.

27.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

(א) תלות בבעל השליטה בחברה

פעילות החברה מתבצעת בעיקר באמצעות שירותי ניהול אשר מוענקים לה מא.ב. יובלים אשר הינה בעלת המניות היחידה בחברה ומוחזקת באופן מלא על ידי מר ברוך. מאחר והחברה לא מעסיקה נושאי משרה באופן ישיר, היא מושפעת במידה רבה מניסיונם המקצועי, מומחיותם וקשריהם העסקיים של נושאי המשרה בא.ב. יובלים בכלל ושל מר ברוך בפרט. להערכת החברה, יכול ותהיה פגיעה מהותית בפעילות החברה במקרה של סיום ההתקשרות בהסכם הניהול. בנוסף, במסגרת התקשרויות של החברה עם צדדים שלישיים, נדרשת החברה להעמיד בטוחות, ביניהן ערבויות אישיות של בעל השליטה בחברה, הן של א.ב. יובלים והן של מר ברוך. משכך, עשויה להיווצר תלות של החברה בבעל השליטה בחברה, וקיים סיכון שמא במידה ובעל השליטה יחדל לסייע לחברה, כאמור לעיל, התפתחותה העסקית עלולה להפגע או להאט באופן מהותי.

(ב) קבלן ביצוע

יכולתה של החברה תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות קבלן ביצוע ראשי בדרך כלל בשיתוף פעולה עם קבלני ביצוע נוספים, המבצעים את הפרויקט בשיטת Turn Key, דהיינו ביצועו של הפרויקט מתחילתו ועד סופו לרבות תיקון ליקוי בנייה, ככל שישנם, בתקופת הבדק והאחריות. אי הצלחת קבלן הביצוע לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה

עשויה להביא לעיכוב ביצוע הפרויקטים ו/או להשית עלויות נוספות על חברות הקבוצה לטובת השלמת הפרויקט וכתוצאה מהתייקרות המימון או מהצורך לפצות צדדים שלישיים כתוצאה מהעיכוב כאמור.

(ג) סיכון יזמי

פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט; עיכובים בשיווק הדירות ובמכירתן; קושי בגיוס מימון ו/או כניסה של החברה לקושי תזרימי ופיננסי. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן בהכרח תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מאקרו			
		+	הרעה במצב המשק בישראל
	+		סיכוני ריבית
+			מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן
	+		המצב הביטחוני והמדיני בישראל
+			סיכוני סייבר
סיכונים ענפיים			
		+	מימון ענף הנדל"ן
		+	הליכי תכנון ואישור פרויקטים
		+	מדיניות ממשלתית בתחום הדיור
+			זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים
סיכונים מיוחדים לקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי			
		+	תלות בבעל השליטה בחברה
+			קבלן ביצוע
		+	סיכון יזמי

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "תאריך המאזן" או "מועד הדוח") ערוך לפי תקנות הדוחות.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראו ביאור 3ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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").

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 מספרת פרויקטים גם שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג פינני-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 מקרקעין 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 יחידות המיועדות לשימושים מסחריים, 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 במישרין ובעקיפין בנכסים של נדל"ן להשקעה והכל כמפורט בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בשנת הדוח גייסה החברה חוב בסך של כ-170 מיליוני ש"ח באמצעות אגרות חוב (סדרה ב') (לרבות הרחבתן בדרך של הקצאה הפרטית) וזאת בנוסף לסך של 100 מיליון ש"ח אשר גייסה החברה מהציבור בשנת 2021 באמצעות אגרות חוב (סדרה א').

בשנת 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 בשישה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם¹ יתווספו כ-868 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-26 אלף מ"ר על-קרקעי וכ-21 אלף מ"ר תת-קרקעי לצורכי מסחר ולוגיסטיקה (חלק החברה). בכ-18 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע, במסגרתן יתווספו כ-3,612² יחידות דיור (חלק החברה) וכ-51 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של כ-20 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם יתווספו כ-3,780³ יחידות דיור (חלק החברה) וכ-21 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה).

1.3.1 פרויקט הכלניתי שלב א' באור יהודה - ביום 11 בינואר 2022 החברה התקשרה עם חברת תדהר

בניה בע"מ בהסכם קבלן עד מפתח (פאושלי) Turn Key Project לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמתו של הפרויקט, במסגרתו יוקמו 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד וכ-300 מ"ר למסחר, מתוכן 262 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. בחודש פברואר 2022 השלימה החברה את פינוי הדיירים בפרויקט והחלה בהריסתם של ארבעת הבניינים הנוותרים בפרויקט. במהלך שנת הדוח נהרסו כל הבניינים הישנים והפרויקט מצוי בשלב סיום של עבודות דיפון וחפירה ובעיצומן של עבודות

¹ לרבות פרויקט רמות השרון שלב ג', מתחם מופת רעננה ועיר ימים הצעירה שלב א', נתניה המקודמים על ידי חברת רמות בע"מ וחברת יובלים ב.א פינוי בינוי נתניה בע"מ, בהתאמה (חברות כלולות של החברה אשר מוחזקות על ידי החברה בשיעור של 50%).

² יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

³ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

ביסוס, שלד חניון ועבודות איטום. נכון למועד הדו"ח, שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ- 6.3%.

נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו בפרויקט 145 יחידות דיור מתוך 262 יחידות לשיווק בתמורה כוללת של כ-296 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן 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 15.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.2 פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה - ביום 14 ביולי 2022 התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה. הפרויקט כולל הקמת 328 יחידות דיור ב-4 בניינים מתוכן 48 יחידות דיור לבעלי הקרקע ו-280 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה. כמו כן, ביום 3 באוגוסט 2022 התקבלה אצל החברה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה אור יהודה המאשרת את הבקשה להיתר בניה אשר הוגשה ע"י החברה בקשר לפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים כמפורט בפרוטוקול החלטת הועדה.

נכון למועד דוח זה נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כל הדיירים בפרויקט. ביום 7 באוגוסט 2022, נחתם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' במתחם הכלנית באור יהודה. בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, יעמיד התאגיד המממן לחברה מסגרת מימון בסכום כולל של עד 718 מיליון ש"ח. מתוך זה, בין היתר, יועמד לחברה אשראי פיננסי בסך של עד 85 מיליון ש"ח, וכן תועמד לחברה מסגרת לערבויות הנדרשות לפרויקט.

החברה צופה כי התחלת עבודות ההקמה של פרויקט הכלנית שלב ב' יחלו במהלך רבעון 4 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 15.5 לפרק א' בדוח תקופתי זה וביאור ג'8(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 01-099658-2022).

1.3.3 פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - ביום 5 באוקטובר 2021, התקשרה החברה עם חברת א.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה") בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין ובהסכם עסקה משותפת, לצורך הקמת מתחם לוגיסטי באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה, פרויקט יו-פארק. חלק החברה בפרויקט הינו שיעור של 50%. ביום 30 במאי 2022 מכרה יוקה 50% מחלקה בעסקה (קרי, 25% מהזכויות בפרויקט) לצד ג' שאינו קשור לחברה.

ביום 21 בספטמבר 2022 התקשרו החברה ושותפיה בפרויקט עם חברה קבלנית (להלן: "הקבלן") בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט. בתמורה ישולם לקבלן תמורה פאושליית בסך כולל של כ- 323 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ וכן, ישולמו עד 26 מיליון ש"ח נוספים, בנוסף למחיר התמורה והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים ובכללם אישור תב"ע לתוספת זכויות בניה.

ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה והשותפות שלה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין. עלות רכישת המקרקעין, ביחד עם סכומים ששולמו בעבר במסגרת הסכם האופציה וסכומי החזרי ההוצאות מסתכמים לסך של 169.14 מיליון ש"ח, מתוך זה חלק החברה מסתכם לסך של כ-84.57 מיליון ש"ח (50%).

נכון למועד פרסום הדוח, התקשרו החברה ושותפותיה בפרויקט בהסכמי מכר עם רוכשים בשטח עיקרי של כ-28,000 מ"ר ובסך כולל של כ-496 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

ביום 9 ביוני 2022 אושר היתר הריסה, חפירה ודיפון בפרויקט, בכפוף לתנאים.

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 על מגרש 101 בשטח של כ-65,000 מ"ר ברוטו לשיווק.

החברה צופה כי התחלת עבודות ההקמה של פרויקט יו-פארק יחלו במהלך הרבעון השני של שנת 2023. לפרטים נוספים ראה סעיף 15.4 לפרק א' בדוח התקופתי וביאור ג'8 (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 בספטמבר 2022 ומיום 27 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-120319 ו-2022-01-142000, בהתאמה).

1.3.4 פרויקט שכונת הפארק בחדרה - ביום 29 ביולי 2021, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת זכויות המוכרים בחלקה 34 בגוש 10403 ב"שכונת הפארק" חדרה (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"), ביום 31 בינואר 2022 השלימה החברה את רכישת המקרקעין. לפרטים נוספים אודות רכישת המקרקעין ראה ביאור ג'8 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

על המקרקעין חלה תב"ע, המאשרת הקמת 4 בנייני מגורים, בהם סה"כ 252 יח"ד, בגבהים שונים של בין 8 ל-21 קומות, מעל 2 קומות בשטח עיקרי של כ-4,600 מ"ר המיועדות למסחר ומשרדים⁴ (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). נכון למועד הדוח הפרויקט נמצא בשלבי מילוי תנאים לאישור תוכנית עיצוב ובמקביל הוגשה בקשה להיתר חפירה, ביסוס ודיפון, החברה צופה כי הקמתו תחל בתחילת שנת 2024.

1.3.5 פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה - ביום 12 בינואר 2022 התקשרה חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה (להלן: "יובלים נתניה")⁵ בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לצורך ליווי פיננסי של פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). בנוסף התקשרה יובלים נתניה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ בהסכם קבלן פאושלי (עד מפתח, Turn Key Project). ההסכם הינו לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב א' בפרויקט במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד, מתוכן 368 יחידות לשיווק על ידי יובלים נתניה, ויהרסו 112 הדירות הקיימות.

⁴ כ-3,600 מ"ר עיקרי שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר עיקרי שטחי משרדים, כאשר ייתכן ויותר ניווד של עד 50% בין השניים. שטחי המסחר והמשרדים סווגו בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

⁵ חברה כלולה בה מחזיקה החברה בשיעור של 50% מהונה המונפק והנפרע.

במהלך שנת 2021 התקבלו היתרי הריסה, חפירה ודיפון לפרויקט, כל הדיירים בפרויקט פונו וביום 10 באוגוסט 2022 החלה יובלים נתניה בהריסה של 112 היחידות הקיימות בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוח, הבניינים הישנים נהרסו והפרויקט מצוי בשלב עבודות דיפון וחפירה. לתאריך הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-2.8%.

בנוסף, הוגשו בקשות לקבלת היתרי בניה בפרויקט והתקבלו החלטות וועדה לבקשות להיתר, כפוף לתנאים, עבור שמונת הבניינים המתוכננים בפרויקט. יובלים נתניה פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.

לאחר מועד הדוח, ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לפרויקט. שומת היטל השבחה 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.

יובלים נתניה בוחנת עם יועציה את השומה שהתקבלה ונכון למועד חתימת הדוח, בכוונת יובלים נתניה לנקוט בהליכים הנדרשים לצורך ביטול ו/או הפחתת החבות בתשלום ובהתאם להערכת יובלים נתניה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי ליובלים נתניה.

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

יובלים נתניה החלה, בתקופת הדוח, להכיר בהכנסה משירותי בניה לבעלי הקרקע בפרויקט לפי קצב ההתקדמות. עם קבלת היתרי הבניה תכיר יובלים נתניה בהכנסות ממכירת דירות לחיצוניים.

נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו בפרויקט 230 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-475 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 99 יחידות. יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה.

במהלך שנת 2022, החברה גייסה בדרך של הנפקה לציבור ובדרך של הקצאה פרטית, אגרות חוב בסך כולל של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב, כנגד שעבוד מלוא העודפים בפרויקט. תמורת ההנפקה שימשה, בין היתר, להשלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט.

לפרטים נוספים ראה סעיף 11.4 להלן, ביאור 15.2 לפרק א' בדוח תקופתי זה, ביאור 10ד' (5) וביאור 26' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 בינואר 2022, 10 באוגוסט 2022 ו-16 בינואר 2023 (מס' אסמכתאות: -2022-01-006307, 2022-01-101629 ו-2023-01-007620, בהתאמה).

פרויקט עיר ימים הצעירה שלב ב' בנתניה- בשלב ב' של הפרויקט צפויות להיבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה.

נכון למועד הדוח, חתמה יובלים נתניה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט בשיעור של כ-86%. כמו כן, בחודש פברואר 2023, הוגשו בקשות להיתר הריסה,

חפירה, דיפון וביסוס אשר נכון למועד חתימת הדוחות טרם אושרו. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'5(ג')2).

1.3.7 הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית - ביום 13 במרץ 2022, חתמה החברה

על הסכם מותנה עם צד ג' לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית, לפיו תרכוש החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, את מלוא החזקותיו של בעל מניות המחזיק בשיעור של 49% מהונה המונפק והנפרע של חברת פרויקט ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פינוי בינוי על מקרקעין בשטח של כ-11,500 מ"ר, באזור המרכז ואשר התקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הרלוונטיים. נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המתלים.

בהנחת התקיימות התנאים המתלים, בכוונת החברה לקדם תכנית חדשה במסגרתה תאושר הקמתם של כ-700 דירות חדשות ושטחי מסחר, מתוכן כ-500 יחידות ושטחי מסחר לשיווק על ידי חברת הפרויקט.

על המקרקעין טרם אושרה תב"ע אולם, התקבלה החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, להפקיד תכנית חדשה להתנגדויות בכפוף למילוי התנאים בהחלטה. נכון למועד הדוח התוכנית החדשה טרם הופקדה.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 26א'1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 14 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029416).

1.3.8 התקשרות בעסקת קומבינציה מותנת בכפר יונה - ביום 31 ביולי 2022 התקשרה החברה

בהסכם קומבינציה, מותנה בתנאים מתלים, וכולל תנאים מפסיקים, עם כלל בעלי זכויות בקרקע בכפר יונה (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"). התנאי העיקרי בו מותנה ההסכם הינו אישור תוכנית כמפורט להלן על המקרקעין בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ניתן להארכה ב-6 חודשים נוספים על ידי כל אחד מהצדדים, ולאחר מכן תעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות לבטלו או להסכים על הארכה נוספת.

על המקרקעין חלה תוכנית מפורטת מאושרת הכוללת בניה של 33 צמודי קרקע ומגרש לשטח מסחרי. במקביל מקודמת תכנית אשר טרם אושרה להקמת פרויקט אשר יכלול 108 יח"ד, כ-2,050 מ"ר ברוטו בייעוד מסחר, כ-3,600 מ"ר ברוטו בייעוד תעסוקה (משרדים) וכ-150 מ"ר מבני ציבור ומקומות חניה.

ביום 20 בנובמבר 2022, התקבלה אצל החברה החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז מרכז, לפיה בכפוף לאמור בהחלטה, החליטה הוועדה לתת תוקף לתוכנית בקשר עם הפרויקט. החברה ממתינה לקבלת נוסח פרסום למתן תוקף.

לפרטים נוספים ראה ביאור 26א'3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 ביולי 2022 ומיום 21 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-097207 ו-2022-01-139717, בהתאמה).

1.3.9 התקשרות בעסקת קומבינציה מותנת בחולון - ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה

בהסכם קומבינציה מותנה, עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6871 חלקה 161 בחולון אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה באופן

בו אחוזי החברה בפרויקט אשר יוקם במקרקעין יהיו 56%, בכפוף להתאמות כפי שנקבע בהסכם.

על המקרקעין המהווים מגרש פנוי, מקודמת תכנית להקמת פרויקט אשר יכלול 90 יח"ד למגורים וכן שטחי מסחר בשטח של 1,100 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 220 מ"ר שטחי שירות. ההסכם מותנה בתנאים מתלים אשר התנאי העיקרי ביניהם הינו פרסום ברשומות של התבי"ע וכניסתה לתוקף בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

ביום 4 בנובמבר 2022, נודע לחברה כי, הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב החליטה לאשר את התוכנית שהוגשה בקשר עם הפרויקט, בכפוף לתיקונים אשר להערכת החברה אין בהם כדי להשפיע על כדאיות הפרויקט.

כאמור בהחלטה, ככל שלא יוצא היתר בנייה מכוח התוכנית, תוקפה יפקע לאחר שלוש שנים, בכפוף לסמכות הועדה להאריך את תוקף התוכנית, והכל כאמור בהחלטה. כמו כן, החלטת הועדה לתת תוקף לתוכנית תהיה תקפה לשלושה חודשים מיום פרסומה. ככל שלא יוגשו במהלך התקופה האמורה מסמכים מתוקנים כאמור לעיל, תבוטל התוכנית. לאחר מועד הדוח הוגשו מסמכים מתוקנים לתוכנית.

לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ודיווחים מיידיים של החברה מיום 4 בספטמבר 2022 ומיום 6 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-113263 ו-2022-01-133390, בהתאמה).

1.3.10 רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה - ביום 30 ביוני 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 217/2917 חלקים בחלקה 91 בגוש 6664 בהרצליה בתמורה לסך 4.1 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

1.3.11 בתקופת הדוח הנפיקה החברה שטרי הון לחברת האם בסך כולל של כ-37.3 מיליוני ש"ח, מרביתם כנגד המרת הלוואות שניתנו לחברה על ידי חברת האם. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.12 ביום 3 באפריל 2022 חתמה החברה על הסכם מותנה לרכישת 51% ממניות חברת פרויקט ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פינוי בינוי על מקרקעין המצויים במרכז הארץ. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ודיווח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-042247).

1.3.13 ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה החברה האם במערך הסכמים על פיהם העמידה לצד ג', חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברת פרויקט ייעודית בבעלותה המלאה, פרויקט פינוי בינוי בעיר תל אביב, הלוואה בסך כולל של 1.25 מיליוני ש"ח. בנוסף חתמה החברה האם על הסכמי אופציה המקנים לה אופציה לרכוש 80% ממניות חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות הלווה בפרויקט בדרך של המחאת זכויות. ביום 30 במאי 2022 החליט דירקטוריון החברה להיכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואה ובהתאם יוסבו אליהם הזכויות והחובות מכח הסכם ההלוואה והסכם האופציה.

נכון למועד הדוח הסכם ההלוואה והסכם האופציה טרם הוסבו לחברה וההסבה תבוצע בסמוך למועד מימוש האופציה, ככל והיא תמומש.

לפרטים נוספים ראה ביאור 25א' (12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ודיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067489).

1.3.14 השלמת רכישת הקרקע במתחם מופת ברעננה ע"י חברה כלולה - ביום 4 בינואר 2022, מימשה חברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 45% בשרשור סופי) אופציה לרכישת מקרקעין המיועדים להקמת 2 בנייני מגורים אשר יכללו בכפוף לאישור הקלות כ-179 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים במתחם מופת ברעננה בתמורה לסך של 162 מיליון ש"ח וזאת בנוסף לסך של 3 מיליון ש"ח ששולמו בגין האופציה למוכרת. החברה צופה כי תחל בעבודות הקמת הפרויקט במהלך שנת 2023.

ביום 9 בפברואר 2022 חתמה החברה הכלולה האמורה על הסכם עם מוסד פיננסי להעמדת מסגרות מימון בקשר עם רכישת הקרקע וליווי הפרויקט והועמד לה אשראי למימון רכישת הקרקע בהיקף כולל של כ-184 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 14.2 לפרק א' בדוח תקופתי זה וביאור 10ג' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

1.3.15 פרויקט בחברה כלולה רמות השרון שלב ג' - ביום 22 בפברואר 2022, התקבלה החלטת ועדת המשנה להיתרים המאשרת את בקשת חברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% בשרשור סופי) לקבלת היתר בנייה לשלב ג' בפרויקט רמות השרון (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"), בכפוף למילוי גיליון הדרישות שצורף להחלטה. ביום 6 ביולי 2022, התקבל היתר בנייה לשלב ג' בפרויקט. במסגרת הפרויקט יוקם בניין מגורים בן 26 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות של מרתפי חניה, אשר יכלול 171 יחידות דיור, מתוכן 123 יחידות דיור מיועדות לשיווק. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות הפינני וההריסה במקרקעין וכן עבודות החפירה והדיפון והפרויקט מצוי בשלבי עבודות הבניה. נכון למועד הדוח, שיעור ההשלמה בפרויקט עומד על כ-14.4% ונמכרו בפרויקט 24 דירות בתמורה כוללת בסך של כ-73,580 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). לפרטים נוספים ראה סעיף 15.3 לפרק א' בדוח תקופתי זה וביאור 10ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

1.3.16 הסכם רכישת נכס מקרקעין בחיפה - ביום 22 בפברואר 2022 התקשרה חברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 45% בשרשור סופי) עם צד ג' בהסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה בתמורה לסך כולל של 59 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמה של כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי בנוי המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים. ביום 2 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, התקבלה בידי החברה החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) לאישור תכנית בניין עיר לפיה תהיה רשאית החברה להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יח"ד. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ג' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

1.3.17 הסכם רכישת 106 יח"ד בפראג, צ'כיה - ביום 1 ביוני 2022 התקשרה חברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 45% בשרשור סופי) בהסכם עם צד ג' (להלן בס"ק זה: "המוכרת"), לפיו החברה הכלולה תרכוש מהמוכרת 106 יח"ד, המהוות בניין אחד בשלמותו, בעיר פראג

שבצ'כיה. הבניין הינו חלק מפרויקט מגורים, הכולל בנין נוסף וחניון משותף לשני הבניינים ובסה"כ 232 יחידות דיור, וזאת כנגד תשלום תמורה כוללת בסך של כ-826 מיליון קרונוט צ'כיות (כ-33.4 מיליון אירו) בתוספת מע"מ. במסגרת ההסכם, שולמה מקדמה בסכום של 15% מסכום התמורה (כ-5 מיליון אירו בתוספת מע"מ) ואילו היתרה תשולם, ללא הצמדה, לקראת מועד מסירת יחידות הדיור לחברה הכלולה.

יצוין כי, עבודות ההקמה של יחידות הדיור החלו במהלך חודש מרץ 2022. להערכת הנהלת החברה הכלולה, מסירת יחידות הדיור לחברה הכלולה תבצע במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 10ג' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. 1.3.18 לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים.

2. השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה

2.1. חוק המכר: ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אשר כלל, בין היתר, הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבניה (להלן בס"ק זה: תיקון לחוק"), אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לחוק לתוקף, עד לשיעור של 40% מהתמורה ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

להערכת החברה, בגין הפרויקטים אשר בביצוע צפויה להיות השפעה מוגבלת בתוצאות פעילותה כתוצאה מן התיקון, היות והן התקבולים מרוכשי הדירות והן התשלומים לקבלן הביצוע צמודים במלואם למדד התשומות וחלק מהותי מהדירות אשר בפרויקטים בביצוע נמכרו טרם כניסת התיקון לתוקף. ביחס ליתר הפרויקטים של החברה, להערכת החברה צפויה להיות השפעה מוגבלת על תוצאותיה הכספיות.

2.2. אינפלציה: בד בבד עם ההתאוששות ממשבר הקורונה והשיפורים במדדים הכלכליים של מדינות העולם, נרשמו בשנת 2021 ובשנת 2022 שיעורי אינפלציה גבוהים בישראל ובעולם, אשר הביאו, בין היתר, את בנק ישראל לבצע העלאות ריבית במהלך שנת 2022. מגמת עלייה זו נמשכה ואף התחזקה כאשר מתחילת חודש דצמבר 2021 ועד לחודש דצמבר 2022, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-5.3%. בנוסף, הופחתו תחזיות הצמיחה לשנים 2022 ו-2023, על רקע הצפי למדיניות מוניטרית מרסנת יותר וכן בשל התייקרות המוצרים והתשומות המיובאים, אשר פועלים למיתון הצריכה הפרטית וההשקעות יחד עם זאת, האינפלציה ממשיכה להיות נמוכה מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות, ובמשק הישראלי נמשכת פעילות כלכלית ערה ושוק העבודה מוסיף להיות הדוק. העלייה בשיעור האינפלציה, משפיעה בין היתר, בשני מישורים: (א) עליית מחירי תשומות – כתוצאה מעלייה במדד תשומות בניה; ו-(ב) עלייה בשיעור הריבית – עקב עלייה במדד המחירים לצרכן:

(א) העלייה במחירי התשומות - מדד תשומות הבנייה למגורים עלה מתחילת חודש דצמבר 2021 ועד לחודש דצמבר 2022 בשיעור של כ-4.8%. העלייה במחירי התשומות בין היתר,

הובילה לעלייה במחירי הדיור בישראל לאור זאת, נכון למועד הדוח לעליית מחירי התשומות השפעה מוגבלת על החברה.

(ב) עלייה בשיעורי הריבית - על רקע עליית המחירים המתמשכת, הוחלט על ידי בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית במספר פעימות, כך שמחודש ינואר 2022 ועד לחודש דצמבר 2022 עלה שיעור הריבית משיעור של 0.1% לשיעור של 3.75%. והמשיך לעלות עד לשיעור ריבית של 4.25% למועד הדוח. לאור עליית ריבית בנק ישראל, ריבית הפריים עלתה בהתאמה וזאת כחלק מהחלטה על התחלת תהליך הדרגתי של העלאת הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים.

עלייה בשיעורי הריבית משפיעה על הוצאות המימון השוטפות בחברה ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש לצורך המשך פעילות החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, גייסה החברה חוב באמצעות אגרות חוב מגובות בשעבוד על עודפי פרויקטים, שאינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבנייה, זאת בהתאם לצרכי האשראי של כל פרויקט בביצוע.

מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה מושפעות משינויים בריבית הפריים. יצוין כי, צריכת האשראי השוטף של החברה בפרויקטים בביצוע מסוג של התחדשות עירונית וקומבינציה מכוסה ברובו מליווי פיננסי של הפרויקט. הגידול בשיעור הריבית יגדיל את הוצאות המימון של החברה בגיוס כספים לפעילות היזום של החברה. להערכת החברה, ככל שמגמת העלייה בשיעור האינפלציה והריבית תימשך בתקופה הקרובה, היא עלולה להשפיע באופן לא מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה בשל העלייה הצפויה בהוצאות החברה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כח אדם ושחיקה ברווחיות. ככל שבנק ישראל יעלה את ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% ו-0.5%, עלויות המימון של החברה יתייקרו בסך של 642 אלפי ש"ח ובסך של 1,283 אלפי ש"ח, בהתאמה.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 26 בפרק א' לדוח זה, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

2.3. השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי

למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה מעריכה כי לא קיימת השפעה מהותית להתפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה. לדעת החברה, ובהתאם למצב התפשטות נגיף הקורונה בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, לחברה הכלים הנדרשים להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור קצב המכירות בפרויקטים בשיווק של הקבוצה, היכולת להתקשר עם קבלני ביצוע ויכולתם להוציא אל הפועל הקמה של הפרויקטים, היכולת לנהל מגעים הן עם בעלי זכויות במקרקעין והן עם רוכשי דירות בשוק החופשי וכן לאור הגדרתו של ענף הבנייה כענף חיוני למשק על ידי ממשלת ישראל והחרגתו ממגבלות כוח האדם שהוטלו על יתר ענפי המשק. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך. לפירוט נוסף בדבר משבר הקורונה, השלכות משבר הקורונה על פעילות הקבוצה ועל הגילוי והדיווח הכספי ראה ביאור ג'1(1) בדוחות הכספיים המאוחדים.

יובהר כי, הערכות החברה בקשר עם התמודדות העתידית עם השלכות משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, שינויים בהנחיות רשויות השלטון המקומיות ושינויים במגבלות המוטלות על המשק ואופן אכיפתן, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בעולם ובישראל ושינויים בשוקי ההון כתוצאה מהמשבר.

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

מצב כספי

3.1. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסעיף
	2021	2022	
הגידול נטו בסך של כ-35 מיליון ש"ח ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 134 מיליון ש"ח ע.נ. בחודש יוני 2022, והנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית בסך של 36 מיליון ש"ח ע.נ. בחודש דצמבר 2022. מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה הלוואה לחברה כלולה בסך של כ-77 מיליון ש"ח וכן השלימה הון עצמי בסך של כ-19 מיליון ש"ח לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. יתרת המזומנים משמשים לפעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים.	5,045	39,676	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטרי הנאמנות. הגידול בסך של כ-7.2 מיליון ביתרת המזומנים המיועדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע מהנפקת אג"ח (סדרה ב') ביום 7 יוני 2022. לפרטים נוספים, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	3,822	11,063	מזומנים מיועדים
הגידול נטו בסך של כ-40.5 מיליון ש"ח ביתרת פיקדונות מוגבלים בשימוש ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע מהפקדת תקבולי רוכשיים בחשבון הלווי של פרויקט אור יהודה שלב א' ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הפרויקט.	2,867	43,355	פיקדונות מוגבלים בשימוש
הגידול נטו בסך של כ-29.6 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע בעיקר מגידול בהלוואות שהוענקו לשותף בפעילות משותפת בסך של 10.5 מיליון ש"ח וכן גידול ביתרת מוסדות של כ-12.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	6,487	36,052	חייבים ויתרות חובה
הקטיון נטו בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח ביתרת תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע ממימוש האופציה לרכישת המקרקעין האמור. לפרטים נוספים, ראה ביאור 8(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	5,533	-	תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
הקטיון נטו בסך של כ-58.4 מיליון ש"ח במקדמות על חשבון מקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע מהשלמת רכישת קרקע בשכונת הפארק בחדרה בינואר 2022 וסיווג היתרה לסעיף מלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים, ראה ביאור 7' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	58,409	-	מקדמות על חשבון מקרקעין
הגידול נטו בסך של כ-258.7 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע בעיקר מהשלמת רכישת קרקע בשכונת הפארק בחדרה ועלויות קידום פרויקט בסך של כ-124 מיליון ש"ח (מתוך סכום זה סך של כ-58 מיליון ש"ח סווג ממקדמות על חשבון מקרקעין), מימוש אופציה לרכישת מקרקעין בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה ועלויות לקידום הפרויקט בסך של כ-98.8 מיליון ש"ח (חלק החברה בפרויקט הינו 50%). מתוך סכום זה סך של כ-5.5 מיליון ש"ח סווג מתמורה עבור אופציה לרכישת מקרקעין, מהתקדמות בשלב א' בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה, בניכוי סכומים שנוקפו לעלות המכר, בסך של כ-24.2 מיליון ש"ח ומהתקדמות בשלב ב' בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	169,955	428,607	מלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין
	252,118	558,753	סה"כ נכסים שוטפים
היתרה כוללת השקעה בחברה כלולה, רמות בעיר בע"מ, המוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת בת יובלים רמת השרון בע"מ והשקעה של החברה בחברה כלולה יובלים ב.א. פיניו בינוי נתניה בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%. הגידול נטו בסך של כ-70.1 מיליון ש"ח בהשקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ביחס ליום 31 בדצמבר 2021, נובע בעיקר ממתן הלוואות, נטו מפירעונות, ליובלים ב.א. פיניו בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-70.3 מיליון ש"ח בתוספת הנפקת שטרי הון בסך 11.7 מיליון ש"ח על ידי רמות בעיר בע"מ	53,132	123,200	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסעיף
	2021	2022	
ותוספת חלק החברה בהפסדים שנוצרו ברמות בעיר בע"מ ויבולים ב.א. פינוי הבינו נתניה בע"מ בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח וכ-2.1 מיליון ש"ח (כולל רווח שטרם מומש), בהתאמה. להרחבה ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.			
הגידול בסך של כ-30.7 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 הינו בגין השלמת רכישת קרקע בשכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים. להרחבה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	-	30,700	נדל"ן להשקעה
-	-	735	הוצאות מראש לזמן ארוך
היתרה הינה בגין רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. הגידול נטו בסך של כ-8.1 מיליון ש"ח ביתרת מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר מהשלמת התשלום השני בגין עסקת המזומן בקריית המסלול, הרצליה, בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח ורכישת קרקע נוספת בקריית המסלול, הרצליה, בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאורים (2)7 ו-(3)7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	14,965	23,056	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
הגידול נטו בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח בזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר מסך של כ-1.7 מיליון ש"ח עלויות קידום פרויקטים בחברות בנות וסך של כ-1.9 מיליון ש"ח מארבעה פרויקטים בתחום פינוי בינוי שסוגו במהלך שנת 2022 כזכויות במקרקעין.	6,109	10,080	זכויות במקרקעין
-	372	266	נכסי זכות שימוש
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-15.8 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאורים (6)24 ו-(1)26א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	-	15,495	השקעות והלוואות לזמן ארוך
לחברה יתרת מיסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מיסים נדחים בגין נדלן להשקעה.	1,451	1,355	מיסים נדחים
-	432	863	רכוש קבוע, נטו
-	76,461	205,750	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
-	328,579	764,503	סך נכסים
הגידול נטו באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-164.2 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מקבלת הלוואות נוספות, נטו מפירעונות, לטובת השלמת רכישות מקרקעין. עיקר הגידול נובע מקבלת אשראי נוסף למימון רכישת קרקע בשכונת הפארק חדרה בסך של כ-77 מיליון ש"ח (סך יתרת אשראי שהתקבל למימון רכישת קרקע בשכונת הפארק חדרה עומד על סך של כ-117.2 מיליון ש"ח) וקבלת אשראי למימון מימוש אופציה לרכישת קרקע בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-84.6 מיליון ש"ח (משקף את חלק החברה בפרויקט-50%).	40,232	204,494	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
החברה הנפיקה לציבור בחודש יוני 2021 אגרות חוב (סדרה א') בסך 100 מיליון ש"ח המוצגות בעיקרן בהתחייבויות השוטפות בהתאם למחזור הפעילות היזמית של החברה. אגרות החוב (סדרה א') מוצגות בניכוי הוצאות הנפקה נדחות בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח. בנוסף בחודש יוני 2022 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 134 מיליון ש"ח ובמהלך חודש דצמבר 2022 בוצעה הקצאה פרטית של 36 מיליון ש"ח ערך נקוב. סך של כ-35 מיליון ש"ח מאגרות חוב (סדרה ב') מוצג בהתחייבויות השוטפות בהתאם למחזור הפעילות היזמית של החברה. אגרות החוב (סדרה ב') מוצגות בניכוי הוצאות ניכיון והנפקה נדחות בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.	91,642	124,977	אגרות חוב
לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב ותנאיהן ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 13 בדצמבר 2022.			
הגידול נטו בספקים ונותני שירותים בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח נובע בעיקר מיתרת קבלן ביצוע של פרויקט הכלנית שלב א', אור יהודה, בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח.	350	7,560	ספקים ונותני שירותים

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		הסעיף
	2021	2022	
הגידול נטו בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות-זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר מגידול בהוצאות ריבית לשלם בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח והוצאות לשלם בגין קידום פרויקט יו-פארק בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח בניכוי קיטון בהפרשה להוצאות לשלם בגין מס רכישה בגין פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח.	30,985	42,648	זכאים ויתרות זכות
היתרה בסעיף מקדמות מלקוחות הינה בגין מכירת דירות בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה. הגידול נטו בסך של כ-63.2 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מגידול בתקבולים ממכירות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור ג'1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	552	63,781	מקדמות מלקוחות
היתרה נובעת מרישום התחייבות לשירותי בניה בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה. הקיטון נטו בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מהתקדמות בשלב א' בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה.	82,311	79,068	התחייבות לשירותי בנייה
היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאור 25ב'3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	2,701	441	החברה האם
-	275	133	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	249,048	523,102	סה"כ התחייבויות שוטפות
היתרה הינה בגין אשראי שהתקבל למימון רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה, בסך של 9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות האשראי ראה ביאור 12ב'4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	7,000	9,000	אשראי מתאגידים בנקאיים
הגידול נטו בסך של כ-132.5 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בחודש יוני 2022 בסך של 134 מיליון ש"ח ע.ג. ו-36 מיליון ש"ח ע.ג. בדצמבר 2022. בהתאם למחזור הפעילות היוזמית של החברה, סך של כ-130 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ב') מוצג מסגרת ההתחייבות שאינן שוטפות. אגרות החוב מוצגות בניכוי הוצאות ניכיון והנפקה נדחות בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. בנוסף, סך של כ-9.4 מיליון ש"ח וכ-6.8 מיליון ש"ח מאגרות חוב (סדרה א') המיוחס למימון רכישת נכסים שאינם שוטפים מוצג במסגרת התחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021, בהתאמה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	6,779	139,334	אגרות חוב
-	299	138	התחייבויות בגין חכירה
	14,078	148,472	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
	263,126	671,574	סה"כ התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-27 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2021 נובע מהפסד בתקופה המדווחת בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח, הכרה בקרן הון בעל שליטה, נטו ממס, בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, הכרה ברווח מהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח ומהנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של כ-37.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	65,453	92,929	הון עצמי
	328,579	764,503	סה"כ התחייבויות והון

3.2. תוצאות הפעילות של החברה לשנת 2022 על בסיס רבעוני (באלפי ש"ח)

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנת 2022	הסעיף
3,089	4,005	4,350	8,908	20,352	הכנסות ממכירת דירות
(2,586)	(3,135)	(3,546)	(6,911)	(16,178)	עלות המכר
503	870	804	1,997	4,174	רווח (הפסד) גולמי
(336)	(747)	(1,112)	(360)	(2,555)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
(386)	(415)	(555)	(1,069)	(2,425)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,308)	(1,335)	(1,279)	(1,333)	(5,255)	הוצאות הנהלה וכלליות
10,186	(223)	(253)	(213)	9,497	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
(1,964)	(1,984)	(2,384)	(3,305)	(9,637)	הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217	-	-	-	217	הכנסת אחרות
6,912	(3,834)	(4,779)	(4,283)	(5,984)	רווח (הפסד) תפעולי
196	494	1,962	1,989	4,641	הכנסות מימון
(1,294)	(1,894)	(3,415)	(3,674)	(10,277)	הוצאות מימון
(1,098)	(1,400)	(1,453)	(1,685)	(5,636)	הוצאות מימון, נטו
5,814	(5,234)	(6,232)	(5,968)	(11,620)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,862)	679	601	518	(64)	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
3,952	(4,555)	(5,631)	(5,450)	(11,684)	רווח (הפסד) לשנה
-	187	(381)	890	696	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
3,952	(4,368)	(6,012)	(4,560)	(10,988)	רווח (הפסד) כולל לשנה

3.3. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2021 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2021	2022	
החברה החלה להכיר במכירות בפרויקט כלנית שלב א' לפי שיעור ההתקדמות. להרחבה ראה ביאור ג'8(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022.	-	20,352	הכנסות ממכירת דירות
העלויות נובעות בעיקרן מפרויקט כלנית שלב א'. למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו 6.3%.	(68)	(16,178)	עלות המכר
	(68)	4,174	רווח (הפסד) גולמי
הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר טרם הגיעו לשיעור החתמות של הרוב הדרוש בהתאם לחוק הדייר הסרבן.	(2,219)	(2,555)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
הגידול נטו בהוצאות מכירה ושיווק בשנת 2022 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות שיווק ופרסום פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה.	(959)	(2,425)	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול נטו בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2022 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות בגין שירותי ניהול לחברה האם החל מחודש פברואר 2021. לפרטים בדבר הסכם שירותי הניהול ראה ביאור א25(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	(4,702)	(5,255)	הוצאות הנהלה וכלליות
עלית ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים. להרחבה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	-	9,497	רווח משיערוך נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נובעים בעיקר מחלק החברה (50%) ברווחי (הפסדי) החברה הכוללה רמות בעיר בע"מ.	6,765	(9,637)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2021	2022	
הרווחים בשנת 2021 נובעים בעיקר מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקטים רמות השרון שלבים א' ו-ב'. מאידך, התוצאות בשנת 2022 נובעים מהתקדמות בפרויקט רמות השרון שלב ג' המצוי בראשית דרכו בקיזוז הוצאות המימון בתקופה.			
	-	217	הכנסות אחרות
	(1,183)	(5,984)	הפסד תפעולי
הגידול בהכנסות המימון בשנת 2022 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	165	4,641	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות המימון בשנת 2022 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה א') שהונפק בחודש יוני 2021 בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות המימון בגין אג"ח (סדרה ב') שהונפקה בחודש יוני 2022 בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות מימון בגין הלוואות מבנקים בסך של כ-4 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות מימון רעיוניות בגין התחייבות לשירותי בניה בשלב א' באור יהודה בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח, בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15 ושינוי בשווי הוגן של הלוואות שניתנו בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח בניכוי גידול בהוצאות מימון שהונו למלאי בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	(1,136)	(10,277)	הוצאות מימון
	(2,154)	(11,620)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
הגידול בהוצאות מיסים בשנת 2022 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מהכרה בהתחייבות מיסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה בקיזוז הכרה בנכסי מס בגין שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה.	1,344	(64)	מיסים על הכנסה
	(810)	(11,684)	הפסד לשנה
הגידול בהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בשנת 2022 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר בע"מ, בצ'כיה. להרחבה ראה סעיף 1.3.17 לעיל.	-	696	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
	(810)	(10,988)	סה"כ הפסד כולל לשנה

3.4 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים שהסתכמו לסך של כ-50,739 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם.

הסברי דירקטוריון החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		הסעיף
	2021	2022	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2022 נבעו בעיקר מרכישת מקרקעין בפרויקט שכונת הפארק חדרה בסך של כ-69.8 מיליון ש"ח ובפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-92.7 מיליון ש"ח. מאידך, המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2021 נבעו בעיקר מתשלום ע"ח רכישת קרקע בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-58 מיליון ש"ח ורכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה, בסך של כ-15 מיליון ש"ח והתקדמות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך של כ-44 מיליון ש"ח הכוללת בעיקר תשלום אגרות בניה והיטלים, תשלומים בגין קידום, תכנון וניהול הפרויקט וכן תשלומי שכ"ד לדיירים.	(134,982)	(163,289)	מזומנים נטו שימשו לפעילות שוטפת
המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2022 נבעו בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-12 מיליון ש"ח, הלוואות שהועמדו לחברות כלולות, נטו מפירעונות, בסך של כ-55.6 מיליון ש"ח, בעיקר לטובת פרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה, העמדת הלוואות, נטו מפירעונות, במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-15.7 מיליון ש"ח, הנפקת שטר הון על ידי חברה כלולה בסך של כ-11.7 מיליון ש"ח, הלוואה לשותף בפרויקט יו-פארק בסך של כ-10.2 מיליון ש"ח והשקעות בפיקדונות מוגבלים בסך של כ-40.2 מיליון ש"ח בגין רוכשים בפרויקט הכלנית שלב א', אור יהודה. מאידך, המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2021 נבעו בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברות כלולות, נטו מפירעונות, בסך של כ-7.7 מיליון ש"ח הלוואה לשותף בפרויקט יו-פארק בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח והשקעות בפיקדונות מוגבלים בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח.	(11,708)	(148,611)	מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה
המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2022 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בסך, נטו, של כ-166 מיליון ש"ח לעומת הנפקת אג"ח (סדרה א') בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ-98 מיליון ש"ח, מקבלת הלוואות, נטו, למימון רכישת מלאי מקרקעין בשכונת הפארק חדרה, יו-פארק פתח תקווה וקריית המסלול הרצליה בסך של כ-163.5 מיליון ש"ח לעומת 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן קבלת הלוואות ושטרי הון, נטו, מהחברה האם בסך כ-27.9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, חל גידול בהוצאות ריבית ועמלות ששולמו בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח.	153,135	353,772	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	6,445	41,872	שינוי במזומנים לתקופה

3.5 מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: גיוס אגרות חוב, הלוואות בנקאיות, הלוואות החברה האם, הנפקת שטרי הון לחברה האם ומקדמות מרוכשים על חשבון מכירת יחידות דיור. בחודש יוני 2021, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה א')) בסך של כ-100 מיליון ש"ח וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט 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'). תמורת הנפקת גיוס אגרות החוב (סדרה ב'), שימשה, בין היתר:

(1) השלמת ההון העצמי ופירעון הלוואות בעלים שהוענקה לחברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, חברה כלולה, על ידי השותף הנוסף בחברה בסך כולל של כ-77 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', לחברה מסגרת אשראי כספי בסך של 200 מיליון ש"ח, שטרם נוצלה.

בחודש נובמבר 2022, החברה יחד עם שותפיה, התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה עם מסגרת אשראי כספי בסכום קרן מצטבר של עד 207 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). מתוך מסגרת אשראי זו נוצל סך של 169 מיליון ש"ח אשר שימשו למימוש האופציה ורכישת המקרקעין בפרויקט יו-פארק, פתח תקווה.

כמו כן, תאגידים בנקאים העמידו לחברה הלוואות בסך של כ-129 מיליון ש"ח שהיוו השלמת תשלום בגין הרכישות מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה ובפרויקט קריית המסלול בהרצליה. בנוסף, החברה האם העמידה במהלך שנת 2022 הלוואות, נטו מפירעונות, בסך של כ-14.2 מיליון ש"ח אשר הומרו לשטרי הון.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי.

אלפי ש"ח	
208,217	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
113,821	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
1,825	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים (אלפי ש"ח)
17	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) ביוני 2021 הנפיקה החברה אג"ח בסך של 100,000 אלפי ש"ח ברוטו (כ-98 מיליון ש"ח נטו, בניכוי הוצאות הנפקה) שמועד פירעונה (קרן) בשנים 2024 ו-2025. סך של כ-89 מיליון ש"ח נטו, נכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

כמו כן, ביוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח 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-130 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 הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל-פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי אגרות החוב היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

4. תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה.

5. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

- 5.1 שם מבקר הפנים: רו"ח דורון כהן (משרד פאהן-קנה ושות') (להלן: "מבקר הפנים").
- 5.2 מועד תחילת כהונת המבקר: החל מיום 29 באוגוסט 2021.
- 5.3 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים עמד במועד תחילת כהונתו ועודנו עומד, נכון למועד דוח זה, בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), בכל התנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
- 5.4 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים איננו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.
- 5.5 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים, איננו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. עם זאת יצוין כי מר דורון כהן הינו מבקר הפנים של רמות בעיר (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 50%).
- 5.6 מבקר הפנים הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד פאהן-קנה ושות'.
- 5.7 מועד אישור מינוי המבקר הפנימי:
- 5.8 מינוי מבקר הפנים אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2021. תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למינוי המבקר הפנימי:
- ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי רו"ח דורון כהן הינו בעל ניסיון בהיבטי ביקורת והיבטים חשבונאיים בתאגידיים מדווחים וכי הינו בעל הסמכות והכישורים המתאימים לשמש כמבקר הפנימי של החברה, כמו כן הינו בעל היכרות עם תחום פעילותה ואופן עבודתה של החברה.
- 5.9 זהות הממונה על המבקר הפנימי:
- הממונה הארגוני על מבקר הפנים בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, מר יצחק ברוך.
- 5.10 תכנית עבודה:
- תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה שנתית. דרך קביעת תוכן תכנית העבודה תהא בהתאם להצעה לתוכנית ביקורת אשר תערך באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר תתבסס על סקר סיכונים אשר יבוצע במהלך שנת 2023 על ידי מבקר הפנים. כמו כן, תכנית העבודה תוכל לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'. ועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים, כאמור לעיל, ותעביר את המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר יאשרה בשינויים הנראים לו, ככל שיהיו.

5.11. השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:

- א. הצעת מבקר הפנים לתוכנית עבודה שנתית.
- ב. הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
- ג. עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.
- ד. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.

5.12. ביקורת של תאגידי מוחזקים:

תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידי מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר והפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת, בין היתר, באמצעות החברות הבנות, אשר חלקן הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר עשויה להתייחס גם לביקורת בהן. לחברה אין תאגידי מוחזקים מחוץ לישראל.

5.13. היקף העסקת המבקר הפנימי:

כאמור לעיל, מבקר הפנים מונה לתפקיד בסוף חודש אוגוסט 2021. עם מינויו קיים מבקר הפנים מספר פגישות עם החברה על מנת לבנות תכנית עבודה ראשונית אשר תתאים לאופי החברה ומצבה העסקי (בדגש על כך שבמועד המינוי טרם החלה הקמה של פרויקטים בחברה). לאחר מחשבה משותפת, ואישור ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, נקבעה עבודת הביקורת הראשונה בחברה ולשם כך הוקצו למבקר הפנים עד כ-120 שעות ביקורת. דוח ביקורת זה הוגש לחברה במהלך החציון הראשון של שנת 2022. היקף העבודה של מבקר הפנים בשנת 2022 הסתכם לכ-120 שעות בפועל. היקף העבודה לעבודת הביקורת השניה נקבע על עד 170 שעות ביקורת. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. כמו כן, דירקטוריון החברה סבור כי היקף המשרה הינו סביר ומספק וזאת לאור פעילויותיה של החברה.

5.14. תקנים מקצועיים מקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

5.15. גישה למידע:

למבקר הפנימי גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של הקבוצה, לרבות נתונים כספיים.

5.16. דין וחשבון:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה. ביום 26 במאי 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את דוח הביקורת בדבר אבטחת אמצעי תשלום. טיוטת דוח בדבר עסקאות עם בעלי עניין הוגשה ביום 15 במרץ 2023 ונמצא בשלב של סקירה על ידי החברה וטרם נדון בוועדת הביקורת.

6. **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו**

רואי החשבון של החברה הינם סומך חייקין - KPMG (להלן: "רואה החשבון המבקר").

להלן פירוט אודות שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן: "שירותי הביקורת") ושירותים אחרים של רואה החשבון המבקר לשנים 2021 ו-2022:

אלפי ש"ח		
2021	2022	
200	275	שירותי ביקורת ושירותי מס
-	15	שירותים אחרים
200	290	סה"כ

העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה

שכר טרחת רואה החשבון המבקר עבור שירותי הביקורת, נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים כאמור, המתבסס על כמות השעות הנדרשת מרואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה.

7. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם להוראות תקנון החברה, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד. במועד אישור הדוח, חברי הדירקטוריון אשר הינם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם: ריטה בעל-טכסא (דירקטורית בלתי תלויה), צבי ברומברג (דח"צ) ועודד דולינסקי (דח"צ). לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו פרק ד' לדוח תקופתי זה.

8. **דירקטורים בלתי תלויים**

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה. חברי הדירקטוריון אשר הינם דירקטורים בלתי תלויים, הינם: ריטה בעל-טכסא (דירקטורית בלתי תלויה), צבי ברומברג (דח"צ) ועודד דולינסקי (דח"צ).

9. **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

10. 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' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2022 המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

11. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

11.1. 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 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
1,765	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2022
100,646	עלות כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
96,030	שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
90,900	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע – 3.6%.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו- 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).	
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 31.12.2022
-	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?

11.2. 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.

11.3. בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א') :

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

11.3.2. 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'.

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

11.3.4. 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 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.

11.4. להלן 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 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2022 (אלפי ש"ח)
5,373	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2022
170,804	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2022 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
168,164	שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
152,337	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 5.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו- 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית) האם ניתנות להמרה
לא	לא
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
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 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), 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 31.12.2022
-	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?

11.5 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'ימפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	כתובת למשלוח מסמכים:

בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב'):

- 11.6.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות.
- 11.6.2 חברה כלולה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה, 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'.
- 11.6.3 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.
- 11.6.4 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 פירעון של אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

11.7. אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון למאזן ⁷			סך הון עצמי ⁶			
נכון ליום 31.12.22	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	נכון ליום 31.12.22	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	
$\frac{92,929}{570,915} = 16.3\% > 15\%$	15%	13% (למשך שני רבעונים רצופים) תקופה של	93 מיליון ש"ח	43 מיליון ש"ח	35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה א'
				50 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ב'

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ⁸			
נכון ליום 31.12.22	סך מינימלי	נכון ליום 31.12.22	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	
יתרת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2022 הינה 39.6 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון. בסך 11 מיליון ש"ח	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{168,072}{101,766} = 165\% > 125\%$	125%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)	אגרות חוב סדרה א'
		$\frac{228,374}{172,573} = 132\% > 122\%$	122%		אגרות חוב סדרה ב'

11.8. עילות להעמדה לפירעון מיידי

1. אגרות החוב (סדרה א'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

⁶ סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים.

⁷ היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

⁸ 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.

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבתי בגינה ו/או בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 20 מיליון ש"ח לפחות; וכך-
 - סדרת אגרות חוב שמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.
2. אגרות החוב (סדרה ב'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של חברת הפרויקט הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":
- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבתי בגינה ו/או בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכך-
 - סדרת אגרות חוב שמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 7 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (לא כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-653 מיליון ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראה סעיף 22 בפרק א' "תיאור עסקי החברה" המצורף לדוח זה.

12. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

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

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 26 במרץ 2023 דן בהוראות סעיפים 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), בעניין "סימני אזהרה". בהתאם לתקנות 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, תאגיד אשר קיימות לו במועד פרסום הדוחות הכספיים תעודות התחייבות במחזור או שקיימת לו במועד פרסום הדוחות הכספיים התחייבות כלשהי בקשר עם תעודות ההתחייבות שהיו במחזור במועד הדוח על המצב הכספי, יתייחס לסימני אזהרה בתאגיד כמפורט בתקנות הדוחות, יצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי במתכונת המפורטת בחלקים ב' ו-ג' של התוספת השמינית לתקנות הדוחות וייתן את הסברי הדירקטוריון לעניין זה.

בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, התקיים סימן אזהרה כהגדרת מונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות עקב גירעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר

חודשים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לפיכך מצרפת החברה לדוחותיה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

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

כפי שיפורט להלן בהרחבה, במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה בחנו, בין היתר, את יתרות המזומנים בחברה ונכסיה שאינם משועבדים וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה בתקופת תזרים המזומנים החזוי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, לרבות בגין אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הסכמי ההלוואות עם תאגידים בנקאיים ועם גופים מוסדיים. דירקטוריון החברה קבע כי, אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים לעיל מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי. כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תזרים המזומנים החזוי"), אשר מצורף לדוח זה. לאור קיומן של סימני האזהרה כאמור לעיל, החברה צופה שתפיק תזרימי מזומנים בעיקר מפעילות שוטפת, פעילות מימון (מימון מחדש של הלוואות בנכסים בפיתוח, מימון פרויקטים חדשים שטרם החלה הקמתם באמצעות ליווי פיננסי וגיוס חוב על בסיס עודפי פרויקטים), שיאפשרו לה לכסות את הגרעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים תשלומים בגין אגרות החוב ולממן את פעילותה השוטפת.

בנוסף, דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות. במסגרת הבחינה כאמור, נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהסתמך על תזרים המזומנים החזוי. דירקטוריון החברה קבע כי, המקורות האמורים מהווים מקורות ריאליים לצורך עמידת החברה בהתחייבויותיה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה, המסווגים בחלויות שוטפות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי, אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים ליום 31 בדצמבר 2022 כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 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 הכלני 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-159 מיליון ש"ח וכ-227 מיליון ש"ח, בהתאמה.

2. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי במסגרת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-169 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) כנגד שיעבוד העודפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-205 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

3. 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-145 מיליון ש"ח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-154 מיליון ש"ח וחטיבת קרקע בהרצליה, קריית המסלול, אשר עלות הרכישה שלה על פי הסכם הרכישה הינה כ-27 מיליון ש"ח והתשלום ששולם בגינה למועד הדוח הינו כ-17 מיליון ש"ח, כך שקיים פער בטחון בין שווי הנכסים לבין היקף ההלוואות. ההנחות המהותיות אשר שימשו בהצגת תזרים המזומנים החזוי כללו גיוסי חוב על בסיס עודפי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה ופרויקט הכלנית שלב ב' (אור יהודה) והארכת מועד פירעון אשראי בנקאי קיים בחדרה בסך של כ-117 מיליון ש"ח או כניסת הפרויקט לליווי בניה. 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.

12.2 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. גיוס חוב כנגד שעבוד עודפים צפויים משני פרויקטים שטרם החלו,
- (1) יו-פארק באזור תעשייה סגולה בפ"ת שצפוי להתחיל ברבעון השני 2023. החברה מתעדת להנפיק אגרות חוב סדרה ג' כנגד שעבוד של 75% מעודפי הפרויקט. יצוין כי נדרשת הסכמה של כלל השותפים בפרויקט.
- (2) שלב ב' של פרויקט הכלנית באור יהודה שצפוי להתחיל ברבעון הרביעי 2023. הריבית שנלקחה בחשבון בתזרים החזוי הינה בהתאם לתשואה בפועל בה נסחרת סדרה א' המובטחת בשעבוד עודפים של שלב א' של הפרויקט.
- (3) יחס העודפים להיקף גיוס אגרות החוב הינו בהתאם לניסיון החברה, ולעודפי הפרויקטים כפי שנכללו בדוחות פיקוח.
- תזרים המזומנים החזוי המובא להלן מתייחס למצבת הנכסים וההתחייבויות הקיימת בחברה נכון ליום פרסום דוח זה. תזרים המזומנים עשוי להשתנות ככל שהנהלת החברה ודירקטוריון החברה יאשרו רכישה של נכסים חדשים ו/או כניסה לפרויקטים חדשים.

12.3 להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות :

2024	2023	
אלפי ש"ח		
118,253	50,694	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*)
		מקורות סולו:
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
13,420	25,000	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
-	13,399	תקבולים ממס ערך מוסף
		תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	206,325	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו
-	10,055	נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי
		תזרים מזומנים מפעילות השקעה
3,150	1,675	הכנסות מימון מאחרים
-	5,000	פירעון הלוואות מאחרים
-	2,800	השקעות בביקדונות מוגבלים על ידי אחרים
16,570	264,254	סה"כ מקורות
		התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(5,540)	(5,540)	הוצאות הנהלה וכלליות
(10,000)	(10,000)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
-	(11,455)	רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	(20,000)	מקדמות על חשבון רכישת פרויקט
-	(67,236)	השקעת הון עצמי בפרויקט- בביצוע
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(4,000)	(36,912)	הלוואות לחברות מוחזקות
-	(5,000)	הלוואות לאחרים
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(10,000)	-	פירעון אגרות חוב
-	(13,500)	פירעון הלוואות מתאגיד בנקאי
(49,155)	(27,052)	ריבית ועמלות
(78,695)	(196,695)	סה"כ התחייבויות צפויות
(62,125)	67,559	סה"כ תזרים נטו בתקופה
56,128	118,253	יתרת מזומנים לסוף תקופה

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

תזרים המזומנים החזוי וההנחות שבבסיסו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. תזרים המזומנים החזוי כולל הערכות ואומדנים שונים בנוגע להכנסות ומקורות המימון של החברה וההוצאות והתשלומים הצפויים שלה, נכון למועד הדוח. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הנתונים הידועים לחברה נכון למועד פרסום הדוח, על תוכניות העבודה של החברה ועל הערכותיה בדבר יכולתה לגייס חוב וכן לקבל אשראי והלוואות ולשנות את התנאים של 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.

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון
ומנכ"ל

עודד דולינסקי

(*) ביום 26 במרץ 2023 הסמיך דירקטוריון החברה את הדירקטור עודד דולינסקי לחתום על דוח דירקטוריון החברה ועל הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, וזאת מאחר ומר יצחק ברוך מכהן הן כיו"ר דירקטוריון החברה והן כמנכ"ל החברה.

תאריך אישור הדוח ביום 26 במרץ 2023.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים
7-8	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
9-10	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
11-99	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת דוחות רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-49,002 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ-6,867 אלפי ש"ח וכ-11,000 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה מוחזקת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולתיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיוח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

26 במרס 2023

2021	2022	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
5,045	39,676	4	מזומנים ושווי מזומנים
3,822	11,063	4	מזומנים מיועדים
2,867	43,355	5	פיקדונות מוגבלים בשימוש
6,487	36,052	6	חייבים ויתרות חובה
5,533	-		תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
58,409	-	7	מקדמות על-חשבון מקרקעין
169,955	428,607	8	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
252,118	558,753		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
53,132	123,200	10	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
-	30,700	11	המאזני
-	735		נדליין להשקעה
14,965	23,056	7	הוצאות מראש לזמן ארוך
6,109	10,080	8	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
372	266		זכויות במקרקעין
-	15,495	26א'(1)	נכסי זכות שימוש
1,451	1,355	23	השקעות והלוואות לזמן ארוך
432	863		מיסים נדחים
76,461	205,750		רכוש קבוע
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
328,579	764,503		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
40,232	204,494	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
91,642	124,977	13	אגרות חוב
350	7,560	14	ספקים ונותני שירותים
30,985	42,648	15	זכאים ויתרות זכות
552	63,781	16	מקדמות מלקוחות
82,311	79,068	א'8	התחייבות לשרותי בנייה
2,701	441	ב'25	החברה האם
275	133		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
249,048	523,102		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
7,000	9,000	12	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,779	139,334	13	אגרות חוב
299	138		התחייבויות בגין חכירה
14,078	148,472		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
263,126	671,574		סה"כ התחייבויות
			הון
3	3	17	הון מניות
4	4		פרמיה על מניות
-	696		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	3,933		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
48,355	85,635	17	שטרי הון
14,437	2,800		יתרת עודפים
65,548	93,071		סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(95)	(142)		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
65,453	92,929		סה"כ הון
328,579	764,503		סה"כ התחייבויות והון

איל קורן
סמנכ"ל כספיםעודד דולינסקי
דירקטוריצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במרס 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	20,352	16	הכנסות ממכירת דירות סה"כ הכנסות
		20,352		
(38)	(68)	(16,178)	18	עלות המכר
(38)	(68)	4,174		רווח (הפסד) גולמי
(2,259)	(2,219)	(2,555)	19	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(89)	(959)	(2,425)	20	הוצאות מכירה ושיווק
(787)	(4,702)	(5,255)	21	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	9,497	11	רווח משיערוך נדל"ן להשקעה
11,000	6,765	(9,637)	10	רווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	217		הכנסות אחרות
7,827	(1,183)	(5,984)		רווח (הפסד) תפעולי
69	165	4,641	22	הכנסות מימון
(11)	(1,136)	(10,277)	22	הוצאות מימון
58	(971)	(5,636)		הוצאות מימון, נטו
7,885	(2,154)	(11,620)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
107	1,344	(64)	23	מסים על ההכנסה
7,992	(810)	(11,684)		רווח (הפסד) לשנה
8,005	(758)	(11,637)		סה"כ (הפסד) רווח מיוחס ל:
(13)	(52)	(47)		בעלי מניות החברה
7,992	(810)	(11,684)		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,992	(810)	(11,684)	רווח (הפסד) לשנה
-	-	696	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
7,992	(810)	(10,988)	סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה
8,005	(758)	(10,941)	סה"כ (הפסד) רווח כולל מיוחס ל:
(13)	(52)	(47)	בעלים של החברה
7,992	(810)	(10,988)	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ (הפסד) רווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך הכל אלפי ש"ח	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	שטרי הון אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח		הון המניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
						פרמיה על מניות אלפי ש"ח	על מניות אלפי ש"ח			
65,453	(95)	65,548	14,437	-	48,355	2,749	4	3		יתרה ליום 1 בינואר 2022
										שינויים במהלך שנת 2022:
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>696</u>	<u>85,635</u>	<u>3,933</u>	<u>4</u>	<u>3</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך הכל אלפי ש"ח	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	שטרי הון אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח		הון המניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
						פרמיה על מניות אלפי ש"ח	על מניות אלפי ש"ח			
56,446	(43)	56,489	15,195	38,809	2,478	4	3			יתרה ליום 1 בינואר 2021
										שינויים במהלך שנת 2021:
9,546	-	9,546	-	9,546	-	-	-	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
271	-	271	-	-	271	-	-	-	-	עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה
(810)	(52)	(758)	(758)	-	-	-	-	-	-	הפסד לשנה
<u>65,453</u>	<u>(95)</u>	<u>65,548</u>	<u>14,437</u>	<u>48,355</u>	<u>2,749</u>	<u>4</u>	<u>3</u>			יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סך הכל	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	שטרי הון אלפי ש"ח	קרן בגין	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
					עסקאות בעל עם שליטה אלפי ש"ח			
26,867	(30)	26,897	7,190	18,072	1,628	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2020
								שינויים במהלך שנת 2020
20,737	-	20,737	-	20,737	-	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הטבה הונית בגין שירותי ניהול מהחברה האם
580	-	580	-	-	580	-	-	עסקה עם חברה תחת אותה שליטה רווח לשנה
270	-	270	-	-	270	-	-	
7,992	(13)	8,005	8,005	-	-	-	-	
<u>56,446</u>	<u>(43)</u>	<u>56,489</u>	<u>15,195</u>	<u>38,809</u>	<u>2,478</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			ביאור	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
7,992	(810)	(11,684)		רווח (הפסד) לשנה
(15,958)	(61,262)	19,032		התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(7,966)	(62,072)	7,348		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין
-	(72,859)	(170,637)	7,8	רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
(7,966)	(134,931)	(163,289)		
-	(51)	-		מסים ששולמו
(7,966)	(134,982)	(163,289)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
				תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(2,867)	(40,171)		השקעה בפיקדונות מוגבלים
-	(7,705)	(93,758)	10	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(11,666)		הנפקת שטר הון על-ידי חברה כלולה
-	500	38,147		פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(1,220)	(10,172)		הלוואות לשותף בפעילות משותפת
-	-	105		ריבית שהתקבלה
-	-	(2,800)		השקעה בפיקדון בנאמנות
-	-	(21,685)		השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	-	5,961		פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	-	(12,023)		רכישת נדל"ן להשקעה
(18)	(416)	(549)		רכישת רכוש קבוע
(18)	(11,708)	(148,611)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	40,232	86,804	12	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	(9,807)		פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	84,560	12	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
-	98,162	166,208	13	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו
7,255	-	2,705		קבלת הלוואות מאחרים
(12,255)	-	-		פירעון הלוואות מאחרים
-	7,000	2,000		קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
22,433	9,575	17,250		קבלת הלוואות מהחברה האם
(7,250)	(1,600)	(3,018)		פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
-	-	13,666		הנפקת שטרי הון לחברה האם
-	-	(55)		פירעון התחייבות בגין זכות שימוש
(11)	(234)	(6,541)		ריבית ועמלות ששולמו
10,172	153,135	353,772		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
2,188	6,445	41,872		גידול במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת השנה
234	2,422	8,867		
2,422	8,867	50,739		יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נספח א'
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(11,000)	(6,765)	9,637	חלק בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
580	-	-	הוצאות שירותי ניהול בגין הטבה הונית מהחברה האם
-	-	(202)	רווח מהסבת הסכס שכירות לחברה האם
16	241	169	פחת והפחתות
(58)	971	5,636	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(107)	(1,344)	64	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
1,831	(145)	(99)	גידול (קיטון) ביתרות זכות צדדים קשורים
(594)	(4,288)	(17,262)	גידול בחייבים ויתרות חובה
-	552	63,229	גידול במקדמות מלקוחות
-	-	(5,276)	קיטון בהתחייבות לשירותי בניה
1,697	20,779	11,993	גידול בספקים וזכאים אחרים
-	(5,533)	-	שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
(8,323)	(65,730)	(39,360)	גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
-	-	(9,497)	רווחים משיערוך גדל"ן להשקעה
(15,958)	(61,262)	19,032	סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

פעילות מהותית שאינה במזומן			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,737	9,546	23,614	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
-	-	8,000	המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם
-	-	8,512	גידול בגדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על-חשבון מקרקעין
-	88,397	-	גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בניה וגידול בזכאים
-	-	1,151	גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא מנחם בגין 11, רמת גן. החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 6 ביוני 2011 בשם "אור יהודה הירוקה (2011) בע"מ". ביום 9 במרס 2020 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. החברה מוחזקת על-ידי חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "החברה האם"/"א.ב. יובלים"). יצוין כי בעל השליטה בחברה האם הינו מר יצחק ברוך, שהינו כפועל יוצא גם בעל השליטה בחברה (להלן: "בעל השליטה"). החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל. נכון למועד הדוח הכספי במסגרת תחום הפעילות, מבצעת הקבוצה פרויקטים של בניה למגורים בישראל בעיקר בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדור בפרויקטים אלו לקהל הרחב.

ב. שינוי מבנה

ביום 31 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם להעברה של המניות בחברות המוחזקות על-ידי החברה האם לחברה לפי הפירוט להלן:

- (1) 50 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ.
- (2) 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים כפר סבא בע"מ.
- (3) 4,250 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 85% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים סיטי בע"מ.
- (4) 360 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים רמת השרון בע"מ.
- (5) 720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים נווה זמר בע"מ.
- (6) 720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אשדוד הירוקה יובלים בע"מ.

(להלן בהתאמה: "המניות המועברות", "החברות המועברות"). המניות המועברות הועברו ללא תמורה לחברה וזאת כנגד הקצאת מניותיה של החברה, כך שלאחר העברת המניות המועברות החברה האם ממשיכה להחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "סעיף 104 א' לפקודה").

ההסכם הותנה בהתקיימות שלושה תנאים מתלים מצטברים, אשר התקיימו במלואם:

- (1) קבלת האישורים הנדרשים על ידי האורגנים המוסמכים בחברה האם ובחברה.
- (2) קבלת פטור ממסים (מס שבח ו/או מס הכנסה ו/או מס רכישה) לפי סעיף 104א' לפקודה בגין כל אחת מהחברות המועברות, וזאת למעט חיוב ב-0.5% מס רכישה, אם וככל שיחול בגין אי אלו מהמניות המועברות.
- (3) קבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת המיסוי לפיה לא תחול המגבלה הקבועה בסעיף 104א'(1) לפקודה להשלמת הבנייה בתוך 5 שנים ממועד העברת המניות אלא ממועד התחלת הבנייה ו/או מועד התקיימות התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי בכל אחד מהפרויקטים בחברות המועברות.

בחודש אפריל 2021 הוסר השיעבוד על מניות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ והמניות הועברו לחברה.

מאחר והישויות המועברות נשלטו, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותו בעל שליטה רכישת ההחזקות בישויות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם לשליטה זו, הדוחות הכספיים של החברה יהיו ערוכים באופן המשקף את רכישת הישויות המועברות מהחברה האם, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים. בנוסף, מאחר והעסקאות המשותפות המועברות נשלטו במשותף, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותו בעל שליטה משותפת, החברה מיישמת מדיניות חשבונאית זהה להעברת ישויות נשלטות כאמור לעיל.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

(1) השפעת משבר נגיף הקורונה

התפרצות נגיף הקורונה והתפשטותו בעולם הובילה למשבר בריאותי וכלכלי עולמי. התפשטות הנגיף בחודש ינואר 2020 השפיעה על מרבית מדינות העולם. בתגובה לכך ננקטו על ידי ממשלות העולם, לרבות בישראל, צעדי התגוננות כגון הגבלת מעבר בין מדינות, אמצעי בידוד וצמצום התקהלויות ותנועה, סגרים, הגבלות על הפעלת עסקים פרטיים ושירותים ממשלתיים ועירוניים ועוד. בתחילת חודש דצמבר 2020 אושרו בשימוש חירום שני חיסונים נגד הקורונה. בזכות אישור החירום, החל בסוף שנת 2020 מבצע חיסון נרחב ברחבי העולם, אשר בא לידי ביטוי בקצב התחסנות מהיר בישראל בקרב צוותי הרפואה והאוכלוסייה בסיכון, ולאחר מכן בכלל האוכלוסייה. במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ניכרה מגמת התאוששות מהמשבר בישראל וזאת לאור שיעור מתחסנים גבוה באוכלוסייה. התאוששות זו אפשרה הקלות בתעבורה ביעדים שונים בעולם, ובכלל זאת חזרה לשגרה עסקית. במהלך שנת 2021 ותחילת שנת 2022 נרשמו בישראל מספר גלי תחלואה בשל התפשטות וריאנטים חדשים "הדלתא" ו"האומיקרון". גלים אלו הובילו את הממשלה להחליט על חיסון האוכלוסייה בחיסון שלישי ורביעי. התמודדות המשק עם גלי התחלואה לא כללה הטלת מגבלות חמורות על הפעילות. הקבוצה פועלת במתכונת מלאה והיא מעריכה כי תוכל להמשיך בפעילות הסדירה גם בעתיד.

מגמת ההתאוששות הלכה וגברה, ונראה כי השפעת נגיף הקורונה בישראל ואף במקומות רבים בעולם נמצאת בדעיכה ונראה כי לכל הפחות בתחום הנדליין השפעת המשבר לא הייתה משמעותית במידה שנצפתה בתחילה.

להסרת ספק יובהר, כי האמור לעיל נכון למועד דוח זה. תכיפות האירועים האחרונים והיותם חריגים ובלתי צפויים בכל הקשור למשבר הקורונה והשלכותיו מביאות לכך שבהחלט ייתכנו התפתחויות שלא ניתן לצפותן בשלב זה למרות שנראה כי ישנה סבירות נמוכה לאירועים נוספים בעקבות הקורונה. לפיכך, יובהר כי החברה עדיין אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

(2) שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנת 2022. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לשינוי הריבית ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאורים שלהלן:

- ביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין סיכון ריבית ומטבע חוץ.
- ביאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבניה.
- ביאור 24 בדבר מכשירים פיננסיים לעניין שינויים בשווי הוגן.

התפתחויות של מיתון עלולה להביא לירידה בביקוש לדירות וברכישת דירות בפרויקטים, פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלום המשכנתאות ולקבל משכנתאות חדשות, ופגיעה ביכולת רוכשי דירות ושטחי מסחר לעמוד בלוח התשלומים, וכפועל יוצא מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה.

בהקשר זה יצוין כי להערכת הנהלת החברה, לקבוצה, לבעלת מניותיה ולבעל השליטה בה נגישות לקבלת מקורות מימון ממוסדות פיננסיים ושוק ההון בישראל, אשר להערכתה יש בו כדי לאפשר אופציות מימון ו/או הארכות מועדי מימון, לפי העניין.

לעניין קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון פעילות החברה בשנת הדוח בסך של כ-164 מיליון ש"ח ראה ביאור 12. לעניין הנפקת אגרות חוב בסך 170 מיליון ש"ח ערך נקוב בשנת הדוח ראה ביאור 13.

לעניין מימון פעילות העסקאות המשותפות רמות בעיר בע"מ ויובלים ב.א. פינני בינוי נתינה בע"מ ראה ביאור 10.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(3) מלחמת רוסיה - אוקראינה

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה והחל בפעולות צבאיות באזורים שונים, אשר הובילו לפגיעה באזרחים ובתשתיות, עקירת אוכלוסייה אזרחית ממקום מושבה ושיבוש הפעילות הכלכלית באוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. סיום הלחימה בתקופת התחזית עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות, להאיץ את הפעילות, ולמתן את קצב האינפלציה ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה. החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי או האוקראיני, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
- הקבוצה - קבוצת יובלים השקעות בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
- החברה האם - א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ.
- חברות מאוחדות - חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- חברות כלולות - חברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות כלולות.
- צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

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

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן;
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
- הפרשות;
- השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות, אשר נכנסה לתקופת המחזור התפעולי, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. להערכת הקבוצה, לאור אופי עסקיה בתחום פעילות יזמות הנדל"ן, מתכונת הצגה זו מספקת מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. מידע על מגזרי פעילות

בהתבסס על המידע המדווח למקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), שהינו מנכ"ל הקבוצה, הקבוצה פועלת במגזר פעילות אחד, כהגדרתו ב-IFRS 8, מגזרי פעילות שהינו הקמת פרויקטים של בניה למגורים. רווחי המגזר אשר נסקרים באופן סדיר על ידי ה-CODM נמדדים על בסיס הרווח התפעולי עקביים למדווח בדוח רווח והפסד המאוחד של הקבוצה.

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/ שיקול דעת
ראה ביאור 8, בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. שווי מימוש נטו של קרקעות מתבסס על הערכת שווי שבוצעה על ידי גישת ההשוואה	בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
ראה ביאור 8, בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין או זקיפת הוצאות בגין פרויקטים לרווה"ס	בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.	הכרה במלאי
ראה ביאור 7 ו-8 בדבר מקדמות על-חשבון מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת הקבוצה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של הקבוצה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר	סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, מקדמות על חשבון מקרקעין
ראה ביאור 8 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	מלאי נכס מקרקעין התחייבות שירותי בניה	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל.	אומדן התחייבות למתן שירותי בניה
ראה ביאור 16 בדבר מקדמות מחוזים עם לקוחות וביאור 10 ג' ו-ד'	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים
ראה ביאור 16 בדבר מקדמות מחוזים עם לקוחות וביאור 10 ג' ו-ד'	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים.	הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים. כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות החוזה (למשל בשלבים המוקדמים של החוזה), הקבוצה מכירה בהכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן	אומדן סך עלויות החוזה
ראה ביאור 11, בדבר טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי הוגן הנדל"ן להשקעה וכן השפעת השינויים בנתונים אלו.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. תהליך אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן כגון שווי למ"ר בנוי, עלות בניה ושיעור רווח יזמי.	מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/ שיקול דעת
ראה ביאור 26, בדבר התחייבויות תלויות	ביטול או יצירת הפרשה בגין התחייבויות תלויות.	הערכות של החברה ושל יועצים משפטיים אשר מתבססות על מיטב שיפוטם, על מנת להעריך האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים.	הערכת סיכויי התחייבויות תלויות
למידע על סכומים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה ביאור 23 בדבר מיסים על הכנסה.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים לצרכי מס

ז. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ח. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
תיקון ל-37 IAS, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים	על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: - עלויות תוספתיות; וכן - הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).	התיקון יושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם. בעת יישום התיקון, החברה התאימה את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון ולא הציגה מחדש את מספרי ההשוואה.	לא לתיקון הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה, למעט, כמתואר בסעיף שינויים במדיניות החשבונאית בביאור 2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

א. בסיס איחוד**1. צירופי עסקים תחת אותה שליטה**

רכישת זכויות בעסקים שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה או רכישת זכויות בעסקים המקנות שליטה משותפת מישויות שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, טופלה לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך, הוצגו הנכסים, וההתחייבויות בחברות בנות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שנרכשו לפי הערכים כפי שהוצגו קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה. רכיבי ההון של הקבוצה הוצגו מחדש מיום השגת השליטה לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה כך שרכיבי ההון של הישות הנרכשת נוספו לאותם רכיבי הון הקיימים בקבוצה. כל הפרש בין המזומן ששולם עבור הרכישה לבין ערכי הנכסים וההתחייבויות שנרכשו ביום השגת השליטה מוכר ישירות בהון.

2. חברות בנות

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. הדוחות הכספיים של חברות בנות נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים מיום השגת השליטה ועד ליום אובדן השליטה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

3. עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא הייתה ראייה לירידת ערך.

4. זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם וכוללות בתוכן מרכיבים נוספים כגון: מרכיב הוני באג"ח להמרה של חברות בנות, תשלום מבוסס מניות שישולק במכשירים הוניים של חברות בנות ואופציות למניות של חברות בנות.

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה במועד צירוף העסקים

זכויות שאינן מקנות שליטה, שהינן מכשירים המקנים זכות בעלות בהווה והמעניקים למחזיק בהן חלק בנכסים נטו במקרה של פירוק (לדוגמה: מניות רגילות), נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בנכסים והתחייבויות המזוהים של הנרכשת, על בסיס כל עסקה בנפרד.

הקצאת רווח או הפסד ורווח כולל אחר בין בעלי המניות

רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. סך הרווח או הפסד והרווח הכולל האחר מיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

5. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם קיימים תהליכים ממשיים בחברת הנכס. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**א. בסיס איחוד (המשך)****6. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות**

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשליטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. עלויות עסקה המתייחסות באופן ישיר לרכישה צפויה של חברה כלולה או עסקה משותפת מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות אלה מתווספות לעלות ההשקעה במועד הרכישה. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברוח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה, מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת.

רכישת זכויות המקנות שליטה משותפת בעסקאות משותפות מישויות שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, מטופלת לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה המשותפת לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך הוצגו ההשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שנרכשו לפי הערכים כפי שהוצגו קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשליטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור. הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

7. שינוי בשיעורי החזקה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני תוך שימור השפעה מהותית או שליטה משותפת, לרבות מעבר בין השפעה מהותית לשליטה משותפת ולהיפך

בעת עלייה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשליטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או בשליטה משותפת, הקבוצה מיישמת את שיטת הרכישה רק בגין אחוזי החזקה הנוספים בעוד שהחזקה הקודמת אינה משוערכת ונותרת ללא שינוי.

בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה המטופלת בהתאם לשליטת השווי המאזני תוך שימור ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה גורעת חלק יחסי מהשקעתה ומכירה ברווח או הפסד מהמכירה, במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד. כמו כן, באותו מועד, חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בקרנות הון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני מסווג מחדש לדוח רווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. הטיפול החשבונאי האמור רלוונטי גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, או להיפך.

8. פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ב. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי הועברו באופן מהותי.

אם בידי הקבוצה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים, ובמקרה כאמור נכסי החוב הפיננסיים המושפעים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח העוקבת לשינוי במודל העסקי. נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הערכת המודל העסקי עבור נכסי חוב

הקבוצה מעריכה את מטרת המודל העסקי שבו מוחזק הנכס הפיננסי ברמת התיק, שכן הדבר משקף בצורה הטובה ביותר את האופן שבו מנוהל העסק ומסופק המידע להנהלה. בקביעת המודל העסקי של הקבוצה, נלקחו בחשבון שיקולים הכוללים את:

- המדיניות והמטרות המוצהרות לגבי התיק ויישום המדיניות בפועל, ובכלל זה, האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת ריבית חוזית, בשמירה על פרופיל ריבית מסוים, בהתאמת משך חיי הנכסים הפיננסיים למשך חיי התחייבויות קשורות כלשהן או תזרימי מזומנים צפויים, או מימוש תזרימי מזומנים באמצעות מכירת הנכסים;
- האופן שבו מוערכים ומדווחים לאנשי מפתח בהנהלה של הישות הביצועיים של המודל העסקי ושל הנכסים הפיננסיים המוחזקים במודל זה;
- הסיכונים המשפיעים על ביצוע המודל העסקי (והנכסים הפיננסיים המוחזקים באותו מודל עסקי) וכיצד מנוהלים אותם סיכונים;
- האופן שבו מתוגמלים המנהלים של העסק (לדוגמה, אם התגמול מבוסס על השווי ההוגן של הנכסים המנוהלים או על תזרימי המזומנים החוזיים שנגבו); וכן
- תדירות, הערך והעיתוי של מכירות של נכסים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות וציפיות לגבי פעילות מכירה עתידית.

העברות של נכסים פיננסיים לצדדים שלישיים בעסקאות שאינן כשירות לגריעה אינן נחשבות מכירות לצורך הערכת המודל העסקי, זאת באופן עקבי להמשך ההכרה של הקבוצה באותם נכסים פיננסיים.

נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר או מנוהלים ואשר ביצועיהם מוערכים על בסיס השווי ההוגן, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

הערכה האם תזרימי מזומנים כוללים קרן וריבית בלבד

לצורך הבחינה האם תזרימי המזומנים כוללים קרן וריבית בלבד, 'קרן' הינה השווי ההוגן של הנכס הפיננסי במועד ההכרה לראשונה. 'ריבית' מורכבת מתמורה עבור ערך הזמן של הכסף, עבור סיכון האשראי המיוחס לסכום הקרן שטרם נפרעה במהלך תקופת זמן מסוימת ועבור סיכונים ועלויות בסיסיים אחרים של הלואה, כמו גם מרווח רווח.

בבחינה האם תזרימי מזומנים חוזיים הם תזרימים של קרן וריבית בלבד, הקבוצה בוחנת את התנאים החוזיים של המכשיר, ובמסגרת זו מעריכה האם הנכס הפיננסי כולל תנאי חוזי שעשוי לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים כך שהוא לא יקיים את התנאי האמור. בביצוע הערכה זו, הקבוצה לוקחת בחשבון את השיקולים הבאים:

- אירועים מותניים כלשהם אשר ישנו את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים;
- תנאים שעשויים לשנות את שיעור הריבית הנקובה, כולל ריבית משתנה;
- מאפייני הארכה או פירעון מוקדם; וכן
- תנאים המגבילים את זכותה של הקבוצה לתזרימי מזומנים מוגדרים (לדוגמה נכס פיננסי ללא זכות חזרה (non-recourse)).

מאפיין פירעון מוקדם הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם סכום הפירעון המוקדם מייצג באופן מהותי סכומים שטרם שולמו של קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה, אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם של החוזה. בנוסף, עבור נכס פיננסי אשר נרכש בפרמיה או בניכיון משמעותיים ביחס לערך הנקוב החוזי, מאפיין אשר מתיר או דורש פירעון מוקדם בסכום אשר מייצג באופן מהותי את הערך הנקוב החוזי וריבית חוזית שנצברה אך טרם שולמה (אשר עשוי לכלול פיצוי סביר, המתקבל או משולם, בגין סיום מוקדם), הינו עקבי עם קריטריון קרן וריבית בלבד אם השווי ההוגן של מאפיין הפירעון המוקדם אינו משמעותי בהכרה לראשונה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד (למעט מכשירים נגזרים מסוימים, אשר מיועדים כמכשירים מגדרים).

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם הקבוצה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה הקבוצה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (an accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של הקבוצה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

קיזוז מכשירים פיננסיים

כנס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IFRS 9 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם להוראות IFRS 15. כל עדכון של ההתחייבות בהתאם לאמור מוכר ברווח והפסד.

(4) הון מניות

מניות רגילות מסווגות כהון. עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות וכתבי אופציה למניות בניכוי השפעת המס, מוצגות כהפחתה מההון.

עלויות תוספתיות המתייחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כמכשיר הוני מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. העלויות מנוכות מההון בעת ההכרה לראשונה במכשירים ההוניים, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. **בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.**

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, **בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע.** במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. **ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.**

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- **עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות בבניין.**
- **יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו.**

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה הנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתידי לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

במעבר מנדל"ן להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדל"ן בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי ההוגן במועד זה כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לפי העניין, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב.

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, זירות מכורות וזירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ו. ירידת ערך

נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים, נכסי חוזה

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת; וכן
- נכסי חוזה (כהגדרתם ב-IFRS 15);

הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר.

לגבי נכסי חוב אחרים, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר, פרט להפרשות להלן, אשר נמדדות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים בגין אירוע כשל בתקופה של 12 חודשים:

- מכשירי חוב אשר נקבע כי הינם בעלי סיכון אשראי נמוך במועד הדיווח; וכן
- מכשירי חוב אחרים ופיקדונות, עבורם סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

בעת ההערכה האם סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה וההערכה של הפסדי אשראי חזויים, הקבוצה מביאה בחשבון מידע סביר וניתן לביסוס, שהינו רלוונטי וניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. מידע כאמור כולל מידע כמותי ואיכותי, וכן ניתוח, בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה ועל הערכת האשראי המדווחת, והוא כולל מידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי של נכס פיננסי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, כאשר תשלומים חזויים נמצאים בפיגור של יותר מ-30 יום.

הקבוצה מחשיבה נכס פיננסי כנמצא בכשל, כאשר:

- אין זה סביר שהלווה יעמוד במלוא מחויבויותיו לתשלום כלפי החברה, ולחברה אין זכות לבצע פעולות כגון מימוש בטוחות (ככל שישנן); או
- התשלומים החזויים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-90 יום.

הקבוצה מחשיבה מכשיר חוב כבעל סיכון אשראי נמוך, כאשר דירוג סיכון האשראי שלו שקול להגדרה הגלובלית והמובנת של 'דרגת השקעה'.

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חיי המכשיר הפיננסי.

הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים הינם החלק של הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל אפשריים במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד הדיווח.

התקופה המירבית שנקלחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה הקבוצה חשופה לסיכון אשראי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. ירידת ערך (המשך)

מדידת הפסדי אשראי חזויים

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהקבוצה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל.

הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

בכל מועד דיווח, הקבוצה מעריכה האם נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי. נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו בגין נכס פיננסי זה.

הצגת הפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי

הפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

מחיקה

הערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי נמחק במלואו או בחלקו כאשר אין ציפיות סבירות להשבה. זה בדרך כלל המקרה כאשר הקבוצה קובעת כי לחייב אין נכסים או מקורות הכנסה שעשויים להניב תזרימי מזומנים מספיקים על מנת לשלם את הסכומים הכפופים למחיקה.

ד. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של הטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

שיעורי הפחת הינם כדלקמן:

7% - 15%	ריהוט וציוד משרדי-
20%	מבנים ניידים-
	מחשבים, ציוד אלקטרוני ותוכנות-
33%	

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ה. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה. הערך בספרים של הפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות.

1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

2) חוזים מכבידים

כאשר צפוי שהעלויות הבלתי נמנעות בגין החוזה יעלו על הטבות הצפויות להתקבל מהחוזה, מוכרת הפרשה לחוזה מכביד. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה, והערך הנוכחי של העלויות הבלתי נמנעות (נטו מההכנסות) להמשך קיום החוזה. עלויות בלתי נמנעות הינן עלויות שהחברה אינה יכולה להימנע מהן מכיוון שהיא כפופה לחוזה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכנסות

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

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

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

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

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות. **הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.**

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכנסות (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי הוגן במועד התקשרות בהסכם.

קיום מחויבויות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

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

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס), עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכנסות (המשך)

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע (המשך)

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות ככנס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות ככנס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יישבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהווננו ככנס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הכנס.

בכל תקופת דיווח הקבוצה בוחנת האם הערך בספרים של הכנס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הכנס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

כנס חוזה והתחייבות חוזה

כנס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכנסות (המשך)

הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37 (ראה סעיף ז' לעיל). בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

י. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וסיכוני ריבית על הלוואות. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לקבוצה הזכות לקבלת התשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה הקבוצה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד).

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות והוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי או לעלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית, לפי העניין. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יא. מסים על ההכנסה

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

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

קיצוץ נכסים והתחייבויות מסים שוטפים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מסים על ההכנסה (המשך)

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתמששו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו, מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

יב. עסקאות עם בעל שליטה

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

יג. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.	והתיקון ייושמו דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבויות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	(1) תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות
הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.	התיקון ייושם לגבי תקופות הדיווח המתחילות ב-1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.	בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.	(2) תיקון ל- IAS1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,045	39,676	יתרות בבנקים
3,822	11,063	מזומנים מיועדים (1)

חשיפת החברה לסיכוני אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

(1) מזומנים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13.

ביאור 5 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,867	43,355	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (1)

חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע מפורטת בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

(1) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב'1) וביאור 13.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
576	288	מקדמות לספקים
2,214	15,155	מוסדות ממשלתיים
1,699	4,367	הוצאות מראש (1)
1,220	11,721	הלוואה לשותפים בפעילות משותפת (2)
-	2,800	פקדון אצל נאמן מחזיקי אג"ח סדרה ב'
631	1,663	עלויות להשגת חוזים עם לקוחות
147	58	חייבים אחרים
6,487	36,052	סה"כ

חשיפת החברה לסיכוני אשראי ולסיכוני מטבע מפורטת בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 כוללת הוצאות מראש בסך 2,700 אלפי ש"ח בגין עסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 א' (3) וביאור 24 ג' (6).

(2) סך של 11,611 אלפי ש"ח בגין הלוואה לשותפים בפרויקט יו-פארק. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור 8%, לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ג' (3) (ז') וביאור 24 ג' (6).

ביאור 7 - מקדמות על חשבון מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,265	17,000	מקדמות על-חשבון רכישת קרקעות (1), (2)
-	4,100	קרקע (3)
9,500	1,873	מיסים והיטלים
94	83	עלויות תכנון, ייזום ואחרות
515	-	עלויות אשראי שהונו
73,374	23,056	סה"כ יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים
73,374	23,056	הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים
73,374	17,000	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

ב. פירוט לפי סווג במאזן ולפי פרויקטים:

ברכוש השוטף:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,409	-	שכונת הפארק בחדרה (1)
58,409	-	סה"כ

ברכוש שאינו שוטף:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,965	23,056	קריית המסלול, הרצליה (2) (3)
14,965	23,056	סה"כ

1. התקשרות בהסכם לרכישת מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה

היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 כללה מקדמות על חשבון רכישת קרקע אשר רכישתה הושלמה ביום 31 בינואר 2022 והקרקע סווגה, בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין, למלאי ולנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 8 ו-11.

ביאור 7 - מקדמות על חשבון מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

2. התקשרות בהסכם רכישת זכויות במקרקעין בקריית המסלול, הרצליה

ביום 17 באוגוסט 2021, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים"), אשר הינם בעלים של חלקה בהרצליה שהינה קרקע ביעוד חקלאי המפותחת באופן חלקי ועליה בנויים מבנים (להלן: "המקרקעין" או "הממכר" ו-"הסכם", בהתאמה).

א. עסקת המזומן: ההסכם כולל רכישה במזומן בתמורה לסך של כ-27,055 אלפי ש"ח (אשר תשולם ב-3 תשלומים בכפוף לאבני דרך שנקבעו) בגין חלק מזכויות המוכרים במקרקעין בשיעור של 1776/7534 חלקים בחלקה 97 בגוש 6664 בהרצליה, אשר בכפוף לאישור תכנית חדשה א' אשר תחול על חלק מהמקרקעין (להלן בהתאמה: "מגרש ייעודי א" ו-"תכנית חדשה א"), תזכה את החברה בכ-31 יח"ד מתוך 158 יחידות דיור על פי התוכנית במגרש ייעודי א' (להלן: "מחיר התמורה" ו-"עסקת המזומן" בהתאמה).

בנוסף למחיר התמורה, תישא החברה בהיטל השבחה בגין תוכנית חדשה א' עד לסך של כ-9.3 מיליון ש"ח. בהסכם נקבע כי ככל שהיטל השבחה יעלה מעל הסך הנ"ל יישא בו המוכר ותמורת המכירה תופחת בהתאם. ככל והיטל השבחה יהיה נמוך מהסכום הנ"ל, יתווסף ההפרש לסכום התמורה וישולם ע"י החברה למוכר במועד תשלום יתרת התמורה.

למועד הדוחות הכספיים שולם ע"י החברה התשלום הראשון והשני בגין עסקת המזומן בסך של 17 מיליון ש"ח ונרשמה הערת אזהרה לטובת החברה במקרקעין.

בגין זכויות הבעלים במקרקעין נרשמה משכנתא לטובת בנק מממן בסך של 17 מיליון ש"ח - לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב'4).

יתרת התמורה בגין הרכישה במזומן (התשלום השלישי) בסך כ-10 מיליון ש"ח תשולם כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר ומסירת מסמכי ההעברה בכפוף לכך שאושרה תוכנית החדשה א', וזאת בתוך 30 יום מיום שנתקבל אישור מעיריית הרצליה לפיו ניתן לקלוט בקשה להיתר בניה (או מיום שבו נקלטה בפועל בקשה להיתר בניה מבעל זכויות אחר במגרש) ובלבד שאין מניעה להגשת בקשה להיתר בניה ע"י הקונה, או בתוך 24 חודשים ממועד פרסום תוכנית חדשה א', לפי המוקדם.

בגין עסקת המזומן שילמה החברה בחודש נובמבר 2021 מס רכישה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר 2021 אושרה תוכנית חדשה א' (תמ"ל/1083 קריית המסלול) על-ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) ופורסמה בילקוט הפרסומים. לאחר אישורה הוגשו כנגד התוכנית שתי עתירות מנהליות אשר טרם התקבלה בהן החלטה סופית.

ב. עסקת הקומבינציה: במסגרת ההסכם, נקבע כי בגין יתרת זכויות המוכרים בשיעור 5758/7534 חלקים בחלקה 97 בגוש 6664 בהרצליה, בכפוף לאישור תכנית חדשה ב' אשר תחול על יתרת המקרקעין (להלן בהתאמה: "מגרש ייעודי ב" - "תכנית חדשה ב"), תחול עסקת קומבינציה בשיעור של 48% לבעלים ו-52% לחברה, המותנית בתנאים מתלים (אישור תכנית חדשה ב' והתקשרות עם מלוא בעלי הזכויות הנוספים אם וככל ויוקצו לאחרונים זכויות עם המוכרים במגרש ייעודי ב' בפרקי הזמן שנקבעו בהסכם). להערכת החברה זכויות המוכרים במגרש ייעודי ב' צפוי להיות כ-50 עד 100 יחידות דיור בגינם תחול עסקת הקומבינציה (להלן: "עסקת הקומבינציה"). בנוסף הוקנתה לחברה הזכות להמיר את עסקת הקומבינציה עם בעלים של מחצית מהזכויות לעסקת מזומן, בתנאים שנקבעו בהסכם, באותו מועד וכן ההסכם קובע כי בתנאים מסוימים עומדת לבעלי הקרקע האפשרות להורות לחברה לרכוש את זכויותיהם, בתנאים שנקבעו בהסכם.

תכנית חדשה ב' טרם אושרה.

מובהר כי לחברה אין יכולת לאמוד בשלב זה את היקף העלויות הצפויות בגין עסקת הקומבינציה ו/או עסקת המזומן.

3. רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה

ביום 30 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 217/2917 חלקים בחלקה 91 בגוש 6664 בהרצליה בתמורה לסך 4.1 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה, כנגד מסירת חזקה משפטית בנכס. בגין העסקה נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה ברשם המקרקעין. נכון למועד הדוח טרם נתקבלו מלוא האישורים מהמוכר להעברת הזכויות על-שם החברה ברשם המקרקעין וטרם נרשמו הזכויות על-שם החברה ברשם המקרקעין.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,607	293,586	קרקע (*)
32,548	47,890	אגרות, מיסים והיטלים
47,067	84,662	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (**)
-	19,062	עלויות בנייה
3,842	9,643	עלויות אשראי שהווננו
-	(16,156)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
176,064	438,687	סה"כ יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים
142,967	321,672	הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים
157,987	404,581	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

(*) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקט אור יהודה שלב א' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בנייה בסך 82,311 אלפי ש"ח וזכאים בגין שכ"ד בסך 10,216 אלפי ש"ח, בהתאמה, להרחבה ראה סעיף ג-1 להלן.
 (**) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 25א'.

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

בנכסים השוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
157,987	182,191	<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u>
		<u>בהקמה:</u>
		אור יהודה שלב א' (גי'1)(א))
		<u>בתכנון:</u>
8,128	18,620	אור יהודה שלב ב' (גי'4))
1,391	1,720	דרך השלום 77-79, תל אביב (גי'4))
551	911	דרך השלום 81,83, תל אביב (גי'4))
624	880	אנדרסן 4, תל אביב (גי'4))
971	1,216	המשנה, תל אביב (גי'4))
303	679	הכנסת הגדולה, תל אביב (גי'4))
		<u>פרויקטים נוספים:</u>
-	98,807	<u>בהקמה:</u> יו-פארק, פתח תקווה (גי'3))
-	123,583	<u>בתכנון:</u> שכונת הפארק חדרה (גי'2))
169,955	428,607	סה"כ

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

בנכסים שאינם שוטפים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (ג-5)</u>
2,895	3,982	הבילויים, רמת גן
1,974	2,623	מתחם הרצל/ז'בוטיסקי, אשדוד
-	405	עולי הגרדום, ירושלים
715	947	צה"ל 4, פתח תקווה
525	588	צה"ל 10-8-2, פתח תקווה
-	964	הדרים, הוד השרון
-	478	האירוס, תל-אביב
-	93	אחרים
<u>6,109</u>	<u>10,080</u>	סה"כ

ג. מידע נוסף

החברה והחברות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלול התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", וחלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובמתחם ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים. נכון למועד הדוח לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה בהסכמים, אשר כתוצאה מכך הסכם מול הדיירים ניתן לביטול, עבור הפרויקטים הכוללים בסעיף מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין. יצוין כי, ההסכמים כוללים מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור היזם.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

להלן פרטים לגבי הפרויקטים וההסכמים של החברה והחברות הבנות שלה הכלולים בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין:

1. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה

א. החברה נמצאת בשלבי תכנון וביצוע של פרויקט להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בחלקות 17, 34-39, 31-34 בגוש 7218 באור יהודה לפינוי והריסת המבנים הקיימים הכוללים 9 בניינים ובהם 114 יח"ד ובניית 656 יחידות דיור ב-8 מבנים חדשים, מתוכם 542 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה. ביום 6 במאי 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים (ותמ"ל). ביום 12 באוקטובר 2020 הוכרו המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי.

1) שלב א' (בביצוע) - בשלב הראשון יורשו 5 בניינים הכוללים 66 יחידות דיור ויוקמו 4 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת כניסה ו-3 קומות מרתפי חנייה ובסך הכל 328 יחידות דיור מתוכם 262 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה וכ-300 מ"ר מסחר.

ביום 7 באפריל 2021 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב א' בפרויקט, להרחבה ראה ביאור 12ב' (1).

ביום 23 בדצמבר 2021 נתקבל היתר בניה לפרויקט. לאחר חתימת 100% מבעלי הדירות בשלב א' על הסכמי פינוי ובינוי, בחודש פברואר 2022, הושלם פינוי הדיירים בפרויקט והבניינים הישנים נהרסו. נכון למועד הדוח הסתיימו עבודות הדיפון והחפירה והחברה החלה בעבודות ביסוס ושלד חניון. שיעור ההתקדמות ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-6.3%.

התקשרות עם קבלן פאושלי - ביום 11 בינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב א' בפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-283 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

מכירות - נכון למועד הדוח נמכרו בשלב א' בפרויקט 117 יחידות דיור מתוך 262 יחידות לשיווק בשלב א' בתמורה כוללת של כ-226 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). לפרטים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 25א' (10) להלן.

2) שלב ב' (בתכנון) - ראה סעיף 4 להלן.

ב. לעניין התקשרויות בהסכמים עם צדדי ג' למתן שירותים וקידום הפרויקט ראה ביאור 26א' (8).

ג. לעניין התקשרויות בהסכם שירותי ניהול והסכם שירותי ייזום עם החברה האם בנוגע לפרויקט ראה ביאור 25 א' (6) ו- (7).

2. רכישת מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה

ביום 29 ביולי 2021 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכם לרכישת זכויות המוכרים בחלקה 34 בגוש 10403 ב-"שכונת הפארק", חדרה בשטח כולל של כ-10,361 מ"ר. על המקרקעין חלה תב"ע-302-0486530, המאשרת הקמת 4 בנייני מגורים, בהם סה"כ 252 יח"ד, בגבהים שונים של בין 8 ל-21 קומות, מעל 2 קומות מסחר, משרדים ומבני ציבור ושתי קומות חניה תת קרקעית והכל בהתאם להיתר הבניה שיתקבל (להלן: "הפרויקט"). בתמורה לרכישה שילמה החברה סך של 130 מיליון ש"ח (מתוכם סך של 80 מיליון ש"ח שולם בתקופת הדוח) וכן מס רכישה בסך כ-7.8 מיליון ש"ח. הזכויות במקרקעין נרשמו על-שם החברה.

מימון רכישת הממכר בוצע מהונה העצמי של החברה ובאמצעות מימון בנקאי. לפרטים בדבר המימון הבנקאי ראה ביאור 12ב' (2) להלן.

החלק המסחרי של הפרויקט מסווג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה ואילו חלק המגורים בסעיף מלאי מקרקעין.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

3. פרויקט יו-פארק בפתח תקווה

א. **הסכם האופציה - ביום 5 באוקטובר 2021**, התקשרו החברה וחברה מקבוצת יוקה פארק (להלן: "השותף" ו-"יוקה פארק"), אשר בינן נחתם הסכם עסקה משותפת בקשר עם הפרויקט כהגדרתו להלן (להלן: "הצדדים לעסקה המשותפת"), עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם סיחור אופציה (להלן בהתאמה: "המוכר" ו-"הסכם סיחור אופציה").

המוכר הינו בעל אופציה מכוח הסכם אופציה שנחתם בינו לבין בעלים של מקרקעין, כמפורט להלן, לרכישת זכויות הבעלות ביחס למקרקעין הידועים כחלקות 54-56 בגוש 6354 (אשר בהתאם לתב"ע שטרם אושרה צפויות להוות את מגרשים 101-103), אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה (להלן בהתאמה: "הסכם האופציה").

מכוח הסכם סיחור האופציה, רכשו הצדדים לעסקה המשותפת את האופציה לרכישה של מלוא זכויות הבעלות במגרש בשטח של כ-21,865 מ"ר ברוטו המהווים חלק מהזכויות המוקנות למוכר במסגרת הסכם האופציה (להלן בהתאמה: "האופציה" ו-"המקרקעין").

ב. **מימוש האופציה - ביום 24 בנובמבר 2022** מימשו החברה והשותפות שלה בפרויקט, (להלן: "הקונים" או "הבעלים") וכן צד רביעי, (להלן: "צד ד") את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין. לפרטים בדבר הסכם השיתוף עם צד ד' ראה סעיף ט' להלן.

על פי הסכם הרכישה תרכוש העסקה המשותפת (חלק החברה 50%, ראה סעיף ז' להלן) 17826/22672 מ"ר חלקים מהמקרקעין שיועדו למגרש 101 ובכלל זה מלוא זכויות הבניה שיוקצו למגרש 101 וחלק יחסי של 17826/22672 במגרש 103, ויתרת הזכויות במגרש 103 תוחזק ע"י צד ד'.

להשלמת התמורה בגין המקרקעין והתמורה על פי הסכם האופציה מיום 5 באוקטובר 2021, שילמו הקונים ביום 1 בדצמבר 2022 סך של כ-156,300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") וכן סך של 4,140 אלפי ש"ח החזר הוצאות למוכר, בתוספת מע"מ. התמורה, ביחד עם סכומים ששולמו בעבר במסגרת הסכם האופציה וסכומי החזר ההוצאות מסתכמים לסך של 169.14 מיליון ש"ח, מתוך זה חלק החברה 84.57 מיליון ש"ח (50%).

התמורה שולמה בד בבד עם רישום משכנתא לטובת התאגיד המממן, לפרטים נוספים ראה ביאור 12ב' (3).

ג. **מס רכישה - בגין רכישת המקרקעין** הקונים ישלמו מס רכישה בסך של כ-10 מיליון ש"ח. החברה כללה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 הפרשה בסך כ-5 מיליון ש"ח בגין חלקה במס הרכישה. מס הרכישה שולם לאחר מועד הדוח.

ד. **היתר בניה ותשלום אגרות היטלים לאחר מועד הדוח - ביום 9 בינואר 2023**, לאחר מועד הדוח, שולמו אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה על סך כ-45.5 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה, סך של כ-38 מיליון ש"ח מומן באמצעות הלוואה מהתאגיד המממן.

ביום 11 בינואר 2023, התקבל היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה, לביצוע הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר על מגרש 101, הכולל רמפת עליה היקפית לרכבים, בשטח כולל של 91,380 מ"ר.

בכוונת החברה ושותפותיה לפעול להתחלת עבודות הקמת הפרויקט ברבעון השני לשנת 2023.

ה. **מכירות מוקדמות - נכון למועד חתימת הדוחות** התקשרו החברה ושותפותיה בפרויקט בהסכמי מכר עם רוכשים בסך כולל של 497 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, המהווים 65.9% מהיקף המכירות הצפויות בפרויקט עפ"י דוח האפס.

ו. **הסכם קבלן פאושלי - בהמשך לאמור לעיל**, ביום 21 בספטמבר 2022 התקשרו החברה ושותפיה בפרויקט עם חברה קבלנית (להלן: "הקבלן") בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").

בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, העסקה המשותפת תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך כולל של כ-323 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין. בנוסף, ישולמו עד 26 מיליון ש"ח נוספים, בנוסף למחיר התמורה והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לעסקה המשותפת ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

3. פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המשך)

ז. **הסכם עסקה משותפת** - כמתואר לעיל, בין החברה לשותף נחתם הסכם עסקה משותפת, אשר הינו בעל מנגנונים סטנדרטיים של קבלת החלטות ברוב קולות, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות, וכי על אף שהצדדים לעסקה המשותפת ירכשו ויחזיקו בעסקה המשותפת בחלקים שווים (50%) בין היתר באופן שכל צד לעסקה המשותפת ירכוש, ככל ותמומש האופציה, מחצית מהזכויות במקרקעין, העמדת סך ההון העצמי למימון העסקה המשותפת תעשה באופן שהחברה תישא ב-60% מהסכומים הנדרשים והשותף יישא ב-40% מהסכומים הנדרשים ולא יותר מ-10 מיליון ש"ח.

ההון העצמי יועמד בדרך של הלוואת בעלים, לא צמודה, בריבית שנתית של 8%, או במידה וימומן באמצעות הלוואה חיצונית, אזי, בשיעור הריבית ששולמה בגין אותה הלוואה חיצונית (להלן: "הלוואת הבעלים העודפת").

השותף יהיה ערב להשבה של 50% מהלוואות הבעלים עד גובה חלקו בזכויות העסקה המשותפת, בתנאי Non-recourse.

ביום 30 למאי 2022 נחתם תיקון להסכם העסקה המשותפת, לפיו ייכנס שותף נוסף (להלן: "השותף הנוסף") ב-50% מכל התחייבויות וזכויות השותף על פי הסכם העסקה המשותפת, באופן בו זכויות הצדדים בעסקה המשותפת יהיו: החברה - 50%, השותף - 25% והשותף הנוסף - 25%. תוקם ועדת היגוי המורכבת מ-4 חברים כאשר החברה תמנה שני חברים, השותף חבר אחד והשותף הנוסף חבר אחד. קולות חברי ועדת ההיגוי יהיו שווים. השותף והשותף הנוסף יקבעו יחדיו את אופן הצבעתם בוועדת ההיגוי.

תנאי העמדת ההון העצמי לעסקה המשותפת נותרו ללא שינוי. בהתאם, השותף והשותף הנוסף יהיו ערבים, כל אחד בנפרד, ללא ערבות הדדית ביניהם, להשבת 25% מהלוואת הבעלים העודפת מהעסקה המשותפת עד גובה חלקם בזכויות בעסקה המשותפת, בתנאי Non-recourse.

בכפוף להסכמת הבנק המלווה, העסקה המשותפת תעמיד כבטוחה, כנגד הלוואת הבעלים העודפת, לחברה ו/או לגורם אשר יממן את הלוואת המזינין החיצונית, שיעבוד שני בדרגה אחרי הבנק המלווה, ובתנאים שייקבע הבנק המלווה, לצורך הבטחת פירעון הלוואת הבעלים העודפת. נכון למועד פרסום הדוח טרם נרשם השיעבוד השני.

בהסכם נקבעו זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות וכן תנאי אי תחרות לתקופה של שנתיים ביזום וההשקעות בנדל"ן מניב ללוגיסטיקה ותעשייה בפתח תקווה.

החברה מאחדת באופן יחסי את חלקה בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת.

ח. בנוסף, בין השותפים נחתם כתב התחייבות ושיפוי הדדי (להלן: "הסכם השיפוי"), לפיו במקרה ובו יממש המוסד הפיננסי המממן את הפרויקט את זכותו על פי הסכם הליווי והמסמכים הנלווים למימוש ערבויות השותפים ו/או בעלי השליטה מעבר לחלקו היחסי של מי מהשותפים, יינתן שיפוי על ידי החברה והשותף (ביחד ולחוד) לשותף השלישי על כל סכום שייגבה מעבר לחלקו היחסי של השותף השלישי. יובהר כי, לאחר מכן יהיו רשאים החברה ו/או השותף, לפי העניין, לבוא אחת לשנייה בדרישה לשלם לשותפה ששילמה את חלקה בסכום הערבות ששולם.

ט. הסכם שיתוף בין הצדדים לעסקה המשותפת לבין צד ד' (להלן בסעיף זה: "הצדדים")

בד בבד עם חתימת הסכם המכר לרכישת הזכויות במקרקעין ומאחר ובמועד הרכישה וכן נכון למועד זה טרם אושרה תב"ע החלה על המקרקעין פת/26/1232ג' (להלן: "התב"ע החדשה") חתמו הצדדים על הסכם שיתוף המסדיר את זכויות הצדדים לעסקה המשותפת במגרש 101 וחלק מגרש 103 וכל זכות הנובעת במגרשים אלה ואת זכויות צד ד' במגרש 102 וחלק ממגרש 103 וכל זכות הנובעת במגרשים אלה. כל צד רשאי לנהוג במגרשים שבבעלותו מנהג בעלים.

התב"ע החדשה מסדירה: א. איחוד חלקות 54,55,56 וחלוקתם מחדש לשלוש חלקות לפי תאי שטח 101,102,103, תוספת שטחי בניה בשטח של 2407 מ"ר, הסדרת זכויות בניה ע"י ניווד שטחי הבניה בין תאי שטח 101 ו-102, וריכוז רוב השטחים בתא שטח 101.

על-פי ההסכם כל זמן שלא נרשמה התוכנית החדשה הזכאות לזיכויים בגין הבנוי על המקרקעין (כגון זיכוי בגין אגרות בניה, פיצויי הפקעה וכדומה) תהיה 95% לעסקה המשותפת ו-5% לצד ד'. כמו כן, תקבולים או החזרי סכומים מצדדי ג' בגין המקרקעין בכללותם ושאינם ניתנים לייחוס לשטח ספציפי יהיו נתונים לצדדים לפי חלקם במקרקעין.

ההסכם יבוא לסיום עם רישומה של תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הצדדים כבעלי זכויות נפרדות במקרקעין.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)
 4. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים השוטפים

פרויקט	חלק החברה	מספר יחידות קיימות	סך מספר יחידות מתוכננות	יחידות לשיווק	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2022	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו	מידע נוסף	
רח' איריס 1,3,5 ו-7 במתחם הכלני שלב ב' באור יהודה	100%	48	328	280	100%	נתקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס באוגוסט 2022 נתקבלה החלטת וועדה להיתר בניה הכפוף להשלמת תנאים. התחלה Q4 2023 סיום Q2 2027	ביום 6 במאי 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים (ותמ"ל). ביום 12 באוקטובר 2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי.	פינוי בינוי חלקות 36-39 בגוש 7218 באור יהודה	
דרך השלום 77-79, בתל אביב (*)	85%	72	198	126	כ-83%	תבי"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית. התחלה Q1 2025 סיום Q4 2027	התחייבות לנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים, תוך 24 חודשים ממועד מסירת מסמכי הבקשה להיתר בניה חתומים על ידי נציגות הדיירים יתקבל היתר בניה של לא פחות מכמות יחידות הדיור בשטח עיקרי כולל שלא יפחת מהקבוע בהסכם, חתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה עד למועד קבלת היתר בניה.	החברה התחייבה כי תוך 24 חודשים מהמועד הקובע (המועד שבו חתם הרוב הדרוש על ההסכם) תאושר התבי"ע המפורטת לפרויקט. בהקשר זה יצוין כי כל עיכוב בהגשת התוכניות ו/או בקשה להיתר שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם, תהווה עילה לדחייה וזאת מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם.	פינוי בינוי חלקות 28 ו-29 בגוש 6164
דרך השלום 81,83, בתל אביב (*)	100%	72	198	126	כ-83%	תבי"ע בסמכות מקומית. לקראת דיון בועדה המקומית. התחלה Q1 2025 סיום Q4 2027	קבלת אישור תבי"ע לבניית הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד הצגת התוכנית לבעלים בהתאם להסכם פינוי בינוי, התואמת את הוראות ההסכם, קבלת היתר בניה לבניית הבניינים החדשים תוך 36 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה ותוך 24 חודשים ממועד אישור התבי"ע וכן קבלת ליווי פיננסי לפרויקט עד למועד מתן הודעות פינוי לבעלים.	ככל שלא יתקבל היתר בניה לפרויקט תוך 6.5 שנים מהמועד הקובע יהיו רשאים בעלי הדירות להודיע על ביטול ההסכם.	פינוי בינוי חלקות 28 ו-29 בגוש 6164

(*) בחודש ינואר 2023 ניתן למתחם בדרך השלום 77-85 אישור מקדמי מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, המותנית בקיום התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)
 4. פרויקטים מסוג פינוי/בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים השוטפים (המשך)

פרויקט	חלק החברה	מספר יחידות קיימות	סך מספר יחידות מתוכננות	יחידות לשיווק	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2022	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי/בינוי שטרם נתקיימו	מידע נוסף
אנדרסן 4 פינת האמוראים ברמת אביב, חלקה 315 בגוש 6649	85%	16	37	21	כ-81%	תוכנית העיצוב אושרה על ידי הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה.	החברה הבת קיבלה פניה מעיריית תל-אביב לפעול יחד עם יזם נוסף הפועל לפינוי/בינוי של שני בניינים נוספים סמוכים לביצוע מתחם תכנון אחד, באמצעות תוכנית עיצוב משותפת, אשר אושרה כאמור לעיל. החברה הבת פועלת בשיתוף פעולה עם היזם הנוסף.	
פרויקט תמ"א 38/2						התחלה Q4 2024 סיום Q2 2027		
המשנה 7,9,11, תל אביב חלקות 193 ו-194 בגוש 6106	100%	22	50	28	כ-86%	הוגשה בקשה להיתר בניה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים.	בהתאם להסכם הליך דייר סרבן דוחה את מועד התקיימות התנאים המתלים. החברה החלה בנקיטת הליכים נגד דיירים סרבנים.	
פרויקט תמ"א 38/2						התחלה Q2 2024 סיום Q2 2027		
הכנסת הגדולה 16,18, בתל אביב חלקות 182 ו-183 בגוש 6106	100%	16	46	30	100%	הליכי תכנון להיתר בניה מול עיריית ת"א.	קבלת החלטה למתן היתר בניה בתנאים לבניית הפרויקט תוך 28 חודשים מהמועד הקבוע בהסכם להגשת הבקשה להיתר בניה, שהינו עפ"י לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם הנגזרים החל מהמועד הקבוע (מועד חתימת היזם על ההסכם), חתימה על הסכם ליווי תוך 90 יום מקבלת היתר בניה, קבלת הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על דירות הבעלים תוך 60 יום מחתימת הסכם ליווי.	
פרויקט תמ"א 38/2						התחלה Q4 2024 סיום Q4 2027		

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)
 5. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים

פרויקט	חלק החברה	מספר יחידות קיימות	מספר יחידות מתוכננות	מספר יחידות לשיווק	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2022	סטטוס תכנוני	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו	מידע נוסף
הבילויים, רמת גן פרויקט פינוי בינוי בבנייני דירות 46-52 ו-60-54 ברחוב הבילויים המהווה מתחם לפינוי בינוי הכולל בין היתר את חלקות 439 ו-440 בגוש 6180	85%	96	288	192	כ-82%	הועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בוועדה המחוזית, בכפוף להשלמת תנאים עד אפריל 2023.	התב"ע החדשה בהיקף שטח פלדלת כפי שנקבע בהסכם תאושר למתן תוקף לא יאוחר מהמועדים ואבני הדרך שנקבעו בהסכם ובכלל זה: קבלת אישור התב"ע למתן תוקף לא יאוחר משנתיים ממועד הגשתה לוועדה המחוזית, חתימת כלל הבעלים בבניינים הקיימים על הסכם עם היזם, קבלת אישורי המס הנדרשים והיתר בניה לפרויקט תוך 12, 6 ו-18 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה, בהתאמה. קבלת ליווי פיננסי תוך 4 חודשים מקבלת היתר.	הפרויקט החדש צפוי לכלול שימושים מעורבים למגורים, וכן שטחי מסחר תעסוקה ושימושים מעורבים בהיקף של כ-50 אלף מ"ר עם 2 מגדלי מגורים בני 32 קומות ומגדל נוסף בן 35 קומות לשימושים מעורבים ותעסוקה, מעל מרתפי חניה.
מתחם הרצל/ז'בוטינסקי אשדוד פרויקט פינוי בינוי בחלקות 9-12,14,15,38-40,84-90,94 בגוש 2086 בין הרחובות ז'בוטינסקי, הרצל וההסתדרות	100%	452	2,048	1,596	כ-71%	התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית אשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית	חתימת כלל הבעלים בפרויקט על הסכמי פינוי בינוי תוך ארבע שנים ממועד חתימת הבעלים הראשון על ההסכם (ניתן להארכה בהסכמת הבעלים), הפקדת התב"ע בוועדה המחוזית ואישורה תוך 4 שנים ממועד כניסת ההסכמים לתוקף, הסכמת מנהל מקרקעי ישראל לביצוע הפרויקט ואישורו כ"פרויקט התחדשות עירונית" על פי החלטות המנהל מבלי שיידרש תשלום דמי היתר, היוון, פיצול, הסכמה, שינוי, ניצול וכו'. הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין וקבלת פטור ממס שבח, רכישה ומע"מ שירותי בניה, הסרת שיעבודים/הערות, ככל וקיימים, על המקרקעין עד למועד פינוי הדיירים.	יצוין כי לעניין התנאים 1 ו-2 לעיל למרות שחלף המועד, לא התקבלה דרישה ו/או טענה מצד בעלי הקרקע. כן נקבע כי במידה וקבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל ו/או קבלת הסכמת חברת עמיגור ו/או קבלת הסכמת חברה משכנת כלשהי בענין כלשהו, תהיה, במועד הרלבנטי, הכרחית לקיומו של ההסכם, והסכמתם של אלו לא תינתן, ידחה קיומם של יתר התנאים והמועדים בתקופת זמן מקבילה, עד לקבלת הסכמתם.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)
 5. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים (המשך)

הפרויקט	חלק החברה	מספר יחידות קיימות	מספר יחידות מתוכננות	מספר יחידות לשיווק	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2022	סטטוס תכנוני	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו	מידע נוסף
צה"ל 4,2,8,10 פתח תקווה	100%	92	369	277	כ-83%	התוכנית אושרה בועדה המקומית טרם הופקדה המחוזית.	<p>ככל שבמועד שבו אושר היתר בניה בתנאים לא חתמו כל הבעלים על ההסכם יצטרך היזם לנקוט בהליכים משפטיים כנגד הדיירים הסרבנים.</p> <p><u>צה"ל 2,8,10</u>: התב"ע החדשה תאושר ותפורסם למתן תוקף לפי אבני דרך שנקבעו, בכלל זה: תוך 6 חודשים מיום אישור תוכנית המתאר/תוכנית האב, יגיש היזם לעיון ואישור נציגות הדיירים העתק ממסמכי התב"ע החדשה;</p> <p>תוך 12 חודשים ממועד חתימת הבעלים על הבקשה להיתר יתקבל היתר בניה, ניתן להארכה בנסיבות המתוארות בהסכם;</p> <p>הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי עד למועד הקבוע בהסכם לקבלת היתר בניה סופי.</p> <p><u>צה"ל 4</u>: תוך 36 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר נתקבל היתר בניה לפרויקט, תוך 3 חודשים מקבלת היתר בניה יחתם הסכם ליווי לפרויקט, תוך 36 חודשים מאישור תוכנית הפינוי בינוי למתן תוקף הוכרזו המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ויינתנו הפטורים ממש המנויים בהסכם.</p>	התוכנית שהופקדה כוללת הריסה של ארבעת המבנים במתחם והקמה של שלושה מבנים חדשים וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)
 5. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים (המשך)

מידע נוסף	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו	סטטוס תכנוני	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2022	מספר יחידות לשיווק	מספר יחידות מתוכננות	מספר יחידות קיימות	חלק החברה	הפרויקט
עפ"י ההסכם אישור התב"ע ממועד הגשת הבקשה לא יארך יותר מ-6 שנים.	אישור התב"ע ופירסומה למתן תוקף באופן שהחלקות יוכרזו כמתחם התחדשות עירונית, תוך 48 חודשים מיום הגשת הבקשה לאישור התב"ע; הכרזה על הפרויקט כמתחם לפי חוק מיסוי מקרקעין וקבלת הפטורים ממס עד לקבלת היתר בניה; קבלת היתר בניה המותנה בתשלום אגרות והיטלים תוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה המקוונת; קבלת מכתבי הסכמה מהבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות ו/או זכויות אחרות במקרקעין; חתימה על הסכם עם בנק מלווה, כהגדרתו בהסכם, לצורך ביצוע הפרויקט; רמ"י ו/או קק"ל יחתמו על הסכמתן כבעלות הזכויות במקרקעין לביצוע הפרויקט.	נבחרה חלופת תכנון מועדפת בטרם דיון להפקדה במחוזית	כ-67%	152	200	48	100%	עולי הגרדום 31,33 קדושי בבל 29 ירושלים פינוי בינוי חלקות 19,20 בגוש 30208
היזם רשאי לצרף את הבניינים שברחוב התחיה 7 ו-9 בהוד השרון המונים 24 דיירים. נכון למועד הדוח טרם נחתמו הסכמי פינוי ובינוי עם הדיירים בבניינים אלו.	כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים חתמו על הסכם עם היזם עד למועד שנקבע לקבלת היתר בניה; התב"ע החדשה תאושר ותפורסם למתן תוקף לפי אבני הדרך שנקבעו ובכלל זה הצגת העתק ממסמכי התב"ע החדשה לנציגות תוך 4 חודשים מהמועד הקובע; ככל שהיזם יפעל במסלול פינוי בינוי, אזי למועד קבלת היתר בניה סופי כפי שהוגדר בהסכם יוכרזו החלקות המהוות את המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" וינתנו הפטורים ממס (שבח, רכישה ומע"מ בשיעור אפס); ניתן היתר בניה סופי מטעם הועדה המקומית בהתאם למפרט ולטבלת ייחוד יחידות הבעלים במסגרת אבני הדרך שנקבעו; תוך 60 יום ממועד קבלת היתר בניה יחתם הסכם ליווי עם הגורם המלווה.	תב"ע בסמכות וועדה מקומית, התוכנית לקראת דיון בוועדה המקומית	כ-90%	82	126	44	100%	הדרים 30 והתחיה 11 בהוד השרון תמ"א 38 או עסקת פינוי בינוי במסלול מיסוי חלקות 182/183 בגוש 6407

ביאור 8 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)
 5. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים (המשך)

פרויקט	חלק החברה	מספר יחידות קיימות	מספר יחידות מתוכננות	מספר יחידות לשיווק	שיעור חתימות במתחם ליום 31.12.2022	סטטוס תכנוני	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו	מידע נוסף
האירוס, תל אביב רח' שזר 11-23 (מספרים אי זוגיים) האירוס 1-19 (מספרים אי זוגיים) האירוס 3א' האירוס 2-14 (מספרים אי זוגיים) חלקות 43-40, 55,56,58 בגוש 6991, חלקות 60-61 בגוש 7056	100%	177	479	302	כ-67%	התוכנית הופקדה ומצוייה בשלב דיון בהתנגדויות בועדה מחוזית. בדיון בועדה המחוזית הוחלט להפקיד מחדש לפי 106 ב'.	הכרזת המתחם כ"מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי" תוך 12 חודשים ממועד אישור תוכנית הפינוי בינוי למתן תוקף (מועד אישור תוכנית ע"י העיריה המאפשרת פרויקט מסוג פינוי בינוי), ניתן פטור מלא מתשלום היטל השבחה ומע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה; תוך 18 חודשים ממועד אישור תוכנית הפינוי בינוי אושרה התב"ע החדשה; תוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בכפוף לתשלום אגרות והיטלים; תוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה נתקבל ליווי בנקאי לפרויקט.	
הגר"א 1,3,5, ו-7 ואילת 20 בחולון * פינוי בינוי גוש 7132 חלקות 19,122,123,142,143,144, 145	70%	95	270	175	67%	בבחינת חלופות תכנון	כל הבעלים במתחם חתמו על הסכם עם היזם ו/או מכרו ליזם את מלוא זכויותיהם, תוך 12 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם, התב"ע החדשה תאושר ותפורסם למתן תוקף תוך 36 חודשים ממועד תחילת תכנון התב"ע החדשה, כהגדרתה בהסכם (לאחר אישור תוכנית המטרו M1), בתוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע המתחם כולו הוכרז כמתחם פינוי בינוי וכן ניתנו לפרויקט מלוא הפטורים ממש, עד למועד הכרזת מתחם פינוי בינוי יתקבל אישור בכתב כי יינתן פטור מלא מהיטל השבחה לפרויקט, בתוך 120 יום ממועד התקיימות התנאים למתן היתר בניה ייחתם הסכם ליווי למימון הפרויקט, עד למועד קבלת היתר בניה לא יוטלו על היזם מטלות ציבוריות, במועד התקיימות התנאים לקבלת היתר בניה שיעור רווחיות הפרויקט ביחס לעלות הפרויקט, בהתאם לדוח האפס, לא יפחת מ-20%.	עד למועד קבלת היתר בניה וכניסת הליווי הבנקאי לתוקף הפרויקט ימומן בשיעור של 85% ע"י יובלים ו-15% ע"י השותף ולאחר מכן ימומן בהתאם לשיעורי ההחזקה בפרויקט (70%, 30% בהתאמה) החלטות ניהול הפרויקט יתקבלו במשותף למעט החלטות שנקבע בהסכם שייקבעו ע"י החברה

ביאור 9 - חברות בנות

א. להלן רשימה של החברות הבנות של הקבוצה:

שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר		מיקום פעילות	שם החברה
2021	2022		
85%	85%	ישראל	יובלים סיטי בע"מ
100%	100%	ישראל	יובלים נווה זמר בע"מ
100%	100%	ישראל	אשדוד הירוקה יובלים בע"מ
100%	100%	ישראל	יובלים רמת השרון בע"מ
100%	100%	ישראל	יובלים כפר סבא בע"מ

ב. מידע נוסף

1) יובלים סיטי בע"מ (להלן: "יובלים סיטי")

א. יובלים סיטי מוחזקת ע"י החברה (85%) וחברת ק. בן דן השקעות ונכסים בע"מ (להלן: ק. בן דן השקעות) (15%). יובלים סיטי עוסקת בייזום עסקאות נדל"ן, לרבות עסקאות קומבינציה ופרויקט פינני בינוי במרכז הארץ. יובלים סיטי מחזיקה בין היתר בפרויקטים דרך השלום 77-79, הבילויים ואנדרסן - לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאור 8.

ב. בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם בין יובלים סיטי לחברת ק. בן דן השקעות לפיו תיתן ק. בן דן השקעות (להלן: "המנהל") שירותי ניהול, ייזום וקידום פרויקטים ליובלים סיטי בתמורה לסכום חודשי קבוע של 30 אלפי ש"ח. כמו כן נקבע כי המנהל יקבל דמי ניהול בגין כל פרויקט שאותו תיזום/או תנהל/או תרכוש יובלים סיטי וזאת בשיעור של מחצית התקורות שיאשרו על ידי הבנק המלווה אך לא פחות מ-1.25% מסך עלויות הפרויקט כהגדרתם בדוח ה"אפס" ובניכוי 50% מהסך המצטבר של התמורה החודשית בסך 30 אלפי ש"ח ששולמו למנהל. מוסכם ומובהר כי סכום זהה ישולם על ידי יובלים סיטי גם לחברת האם.

בנוסף, המנהל יהיה זכאי לבונוס של 25% מיתרת הרווח בפרויקטים שתעלה על שיעור הרווחיות של 15.5%. כן נקבע כי היה ומכל סיבה שהיא הצדדים החליטו להביא לביטולו של ההסכם אזי ק. בן דן תהיה זכאית לתשלום בגין הודעה מוקדמת מיובלים סיטי בסך השווה לתמורה של ארבעה חודשי עבודה לרבות תשלום חלק יחסי מדמי ניהול מהפרויקטים לפי דוח לזכאי סופי כמתואר לעיל. דמי הניהול ישולמו למנהל ול-א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ בגין כל פרויקט ופרויקט בהתאם ובכפוף לשחרור הכספים על ידי הבנק המלווה וזאת בגין כל פרויקט ולפי דוחות הליווי.

ההוצאות כאמור הונו לסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. בנוסף, ניתנה ערבות מלאה של החברה האם לדמי הניהול והתמורה החודשית להם זכאי המנהל.

ג. בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם מייסדים בין ק. בן דן השקעות לבין החברה האם (להלן: "הסכם המייסדים") לפיו החברה האם תשקיע ביובלים סיטי את מלוא ההון העצמי הנדרש לפרויקטים של יובלים סיטי וזאת גם לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרויקטים. עוד נקבע בהסכם המייסדים כי הלוואות הבעלים שתעמיד החברה האם ליובלים סיטי יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדת כל סכום ועד לפירעונו בפועל. כן נקבע כי תחילה ייפרעו הלוואות הבעלים בצירוף הריבית שנצברה בגינם לפני כל חלוקת רווחים ביובלים סיטי. כן נקבעו בהסכם החלטות בדירקטוריון יובלים סיטי הדורשות רוב העולה על 90%. בחודש פברואר 2021 הומחו כלל הזכויות והחובות על-פי הסכם המייסדים מהחברה האם לחברה והחברה נכנסה בנעלי החברה האם לכל דבר ועניין בנוגע להסכם למעט זכות החברה האם לקבלת דמי הניהול כמתואר לעיל והחובה להעמדת ההון העצמי הנדרש כמתואר לעיל שיישאו בתוקפם מול החברה האם.

2) יובלים נווה זמר בע"מ (להלן: "יובלים נווה זמר")

יובלים נווה זמר הוקמה לצורך הקמה ומכירה של בנייני דירות מגורים. יובלים נווה זמר התקשרה בהסכם קומבינציה עם בעלי מגרש 2039 ו-2040 בגוש 7661 חלקה 42 (שכונת נווה זמר) ברעננה לבניית 67 יחידות דיור למגורים מתוכן חלק החברה 35 דירות והיתרה מהווה את חלק בעלי הקרקע. בשנת 2016 התקבל טופס 4 לפרויקט ובשנת 2018 החברה מכרה את כל 35 יחידות הדיור המהוות את חלקה בפרויקט. לפרטים בדבר פרויקט פינני בינוי של יובלים נווה זמר בדרך השלום בתל-אביב 81-83 ראה ביאור 8.

3) אשדוד הירוקה יובלים בע"מ (להלן: "אשדוד הירוקה")

אשדוד הירוקה עוסקת בייזום פרויקט פינני בינוי באשדוד. לפרטים נוספים בדבר פרויקט מתחם הרצל/ז'בוטינסקי, אשדוד ראה ביאור 8.

ביאור 9 - חברות בנות (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

(4) יובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "יובלים רמת השרון")

יובלים רמת השרון מחזיקה בשיעור של 50% בחברת רמות בעיר בע"מ שהינה חברה מדווחת שאגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים בדבר ההשקעה ברמות בעיר ראה ביאור 10 להלן.

(5) יובלים כפר סבא בע"מ (לשעבר רימון השרון ופרויקטים בע"מ) (להלן: "יובלים כפר סבא")

החברה הוקמה לצורך הקמת פרויקט פינני בינוי בכפר סבא. למיטב ידיעת יובלים כפר סבא בעלי היחידות בפרויקט ביצעו מכרז להתקשרות עם יזם אחר. יובלים כפר סבא בוחנת את הנושא ואת צעדיה. לאמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 10 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר		יתרת השקעה ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)		מיקום פעילות	שם החברה
	2021	2022	2021	2022		
יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	50%	50%	49,002	50,854	ישראל	רמות בעיר בע"מ
החברה	50%	50%	4,130	72,346	ישראל	יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (*)
			53,132	123,200		סה"כ יתרת השקעה

יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר		רמות בעיר בע"מ
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	יתרת השקעה (*)
46,032	50,854	הלוואה (**)
2,970	-	סה"כ
49,002	50,854	

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כולל יתרת השקעה בשטרי הון בסך 29,738 אלפי ש"ח.
 (**) היתרה ליום 31 בדצמבר 2021 כללה הלוואה לחברה נכדה של רמות בעיר (רמות בעיר פרויקטים בע"מ). היתרה כאמור היתה בתוספת ריבית שנצברה ובניכוי קרן הון. ההלוואה נפרעה בשנת 2022.
 לפרטים נוספים בדבר הסכם מסגרת הלוואות שנחתם בין החברה ובין רמות בעיר והחברות הבנות שלה ראה ביאור 25 ב'4).

יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר		יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	יתרת השקעה (*)
(95)	(2,192)	הלוואות (**)
4,225	74,538	סה"כ
4,130	72,346	

(*) ביום 29 באפריל 2021 התבצעה בפועל העברת מניות יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ לחברה.
 (**) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה סעיף ד' (2) להלן.

ביאור 10 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות (המשך)

הרכב השקעות :

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,072	29,738
5	5
270	966
27,641	18,498
(51)	(545)
45,937	48,662
7,195	74,538
53,132	123,200

השקעה במניות:

השקעה בשטרי הון
הפרש מקורי
חלק הקבוצה בקרנות הון ממועד הרכישה
חלק הקבוצה ברווחים ממועד הרכישה
חלק הקבוצה ברווח שטרם מומש

סה"כ השקעה במניות

הלוואות בעלים

סה"כ השקעה

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	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
172,285	362,694
206,592	266,053
(279,404)	(416,779)
(7,608)	(111,400)
91,865	100,568
92,115	101,598
50%	50%
46,057	50,799
(25)	55
46,032	50,854
28,963	7,650
194,081	446,493

נכסים שוטפים (*)

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שוטפות (*)

התחייבויות שאינן שוטפות (*)

סה"כ הון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

התאמות אחרות

יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת

(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים

והפרשות)

ביאור 10 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
188,334	130,606	19,361	הכנסות
22,012	14,091	(16,018)	רווח (הפסד) לשנה (*)
21,999	13,735	(15,083)	רווח (הפסד) נקי שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
11,000	6,867	(7,542)	סה"כ חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת
			(*) נתוני הרווח הכולל לשנה כוללים את
			הוצאות הבאות:
(13,061)	(9,849)	(12,211)	הוצאות מימון, נטו
(7,433)	(3,779)	1,337	הכנסות (הוצאות) מס

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,976	266,824	נכסים שוטפים
5,716	16,174	נכסים שאינם שוטפים
(22,728)	(205,175)	התחייבויות שוטפות
-	(7,344)	התחייבויות שאינן שוטפות
(27,948)	(74,665)	הלוואות מבעלי מניות
(984)	(4,186)	סה"כ הון
50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(492)	(2,093)	חלק החברה
(97)	(2,192)	יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת (*)

(*) החברה מכירה בחלקה בהפסדיה עד גובה השקעתה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבורה. היתרה כוללת הפחתת רווחים נצברים בין החברה לעסקה המשותפת שטרם מומשו.

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	3,429	הכנסות משירותי בניה לבעלי הקרקע
(374)	(133)	(3,202)	הפסד לתקופה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
-	(67)	(1,601)	חלק החברה
-	(102)	(2,095)	סה"כ חלק החברה בהפסדי העסקה המשותפת (*)

(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומשו.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר")

רמות בעיר מצויה בשליטת שני בעלי מניות המחזיקים כל אחד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע שלה: ישראל לוי - נדליין בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "יובלים רמת השרון" ו-"החברה הבת") המוחזקות בשיעור של 100% ע"י החברה. ההחזקה כאמור מקנה ליובלים רמת השרון 50% מהזכויות הבאות ברמות בעיר: מזכויות ההצבעה באסיפות הכלליות והזכויות לקבלת דיבידנד ובפירוק.

1. רמות בעיר והחברות הנכדות פועלת בענף הנדליין בישראל, בתחום פעילות - ייזום נדליין ובעיקר ייזום בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל וכן נדליין להשקעה. נכון למועד הדוח הכספי מבצעת רמות בעיר פרויקטים של בניה למגורים בישראל בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת רמות בעיר לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים אלו לקהל הרחב. בנוסף רמות בעיר מחזיקה בנכסי נדליין להשקעה המיועדים להשכרה.

נכון למועד הדוח מתכננת ומקימה רמות בעיר את שלבים ג' ו-ד' בפרויקט רמות השרון:

- (1) **רמות השרון שלב ג'-** הקמת הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" שיהיה בן 31 קומות בסה"כ (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקעי), אשר יכיל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הקרקע בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר. כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכמי פינוי-בינוי עם רמות בעיר, פונו ועבודות ההריסה החלו בנובמבר 2021. ביום 13 במאי 2021 חתמה רמות בעיר על הסכם עם קבלן ראשי לבניית שלב ג' בפרויקט. ביום 6 ביולי 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון למועד הדוח נמכרו 18 דירות בפרויקט בתמורה כוללת של 53,273 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על 14.4%.
- (2) **רמות השרון שלב ד'-** הקמת הבניין הדרום-מזרחי במתחם "רמות השרון", אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בן 28 קומות בסה"כ, מהן 23 קומות מגורים, קומת לובי ועד 4 קומות חניון תת קרקעי, אשר יכיל 115 יחידות דיור ו-200 מ"ר עיקרי שטח מסחרי. נכון למועד הדוח, נחתמו 100% הסכמי פינוי-בינוי עם בעלי הדירות. רמות בעיר פועלת לקבלת היתר בניה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.

להלן פירוט חברות בנות ונכדות עיקריות המוחזקות ע"י רמות בעיר:

שם החברה	מיקום פעילות	ראה להלן סעיף	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר	
			2021	2022
רמות בעיר הגדולה בע"מ	ישראל		90%	90%
רמות אופיס בע"מ (להלן בביאור זה: "רמות אופיס")	ישראל	ג'(7)	100%	100%
רמות בעיר פרויקטים בע"מ	ישראל	ג'(8)	100%	100%
רמות בעיר מופת בע"מ (להלן בביאור זה: "רמות בעיר מופת")	ישראל	ג'(8)	100%	100%
רמות בעיר אשקלון בע"מ	ישראל	ג'(9)	100%	100%
רמות בעיר ניצנים בע"מ	ישראל	ג'(10)	-	100%
Ramot Investments s.r.o	צ'כיה	ג'(11)	-	100%

2. שטרי הון שהונפקו ע"י רמות בעיר בע"מ

ביום 28 בספטמבר, 2017, הנפיקה רמות בעיר לבעלי השליטה בה שטרי הון בסך כולל של כ-36.1 מיליון ש"ח מתוך זה הונפקו לחברה הבת שטרי הון בסך כ-18 מיליון ש"ח (50%). סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית או הצמדה והוא יעמוד לפירעון בהחלטת רמות בעיר ולפי שיקול דעתה בלבד ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתו. כמו כן, פירעון שטרי ההון נדחה בפני התחייבויות אחרות כלשהן של רמות בעיר וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש של רמות בעיר בעת פירוקה. ביום 29 בנובמבר 2021 הוארך המועד בתקופה נוספת של חמש שנים, היינו עד ליום 29 בנובמבר 2026.

בשנת 2022 הנפיקה רמות בעיר שטרי הון לבעלי השליטה בה בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח: ביום 28 ביוני הונפקו שטרי הון בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח וביום 21 בנובמבר הונפקו שטרי הון בסכום כולל של כ-13 מיליון ש"ח. סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית או הצמדה והוא יעמוד לפירעון בהחלטת רמות בעיר ולפי שיקול דעתה בלבד ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתו. מתוך הסכומים לעיל הונפקו שטרי הון לחברה בסך כ-11.7 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") (המשך)

2. שטרי הון שהונפקו ע"י רמות בעיר בע"מ (המשך)

על פי הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב סדרה ב' של רמות בעיר התחייבה רמות בעיר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה קיימות במחזור, כל הלוואות הבעלים שהועמדו לרמות בעיר על ידי בעלי השליטה בה, לרבות שטרי הון שהונפקו עובר לחתימה על שטר הנאמנות וכן הלוואות שיעמדו בעלי השליטה בעתיד לרמות בעיר לרבות שטרי הון, תהיינה נחותות לאגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של רמות בעיר ראה ביאור 13-ח' להלן.

3. ערביות לרמות בעיר

בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם וכן החברה ו/או החברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי התאגידים המממנים על כתבי ערבות להבטחת פירעון למילוי כל חובות רמות בעיר ו/או החברות הבנות שלה ומילוי כל התחייבויותיהן כלפי התאגידים המממנים ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד. ערביות שהועמדו לרמות בעיר מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2022 כדלקמן:

פרטים	אלפי ש"ח	יתרת ההלוואה שהועמדה לרמות בעיר או/חברות בנות המוחזקות על-ידי ליום 31 בדצמבר 2022	
		פירוט בסעיף	הערבות הועמדה באמצעות
הלוואות שהועמדו על-ידי המוסד המלווה בפרויקט רמות השרון	-	ג'(3)(1)	בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה יובלים רמת השרון העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום ובלתי מותנית לקיום מלוא התחייבויות רמות בעיר בקשר עם הסכם הליווי.
הלוואה לרמות בעיר מגוף מוסדי	80,000	ג'(3)(2)	בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה החברה ויובלים רמת השרון
הלוואה למימון הנכס ברחוב ההגנה	111,400	ג'(7)	בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה יובלים רמת השרון
הלוואה למימון רכישת מקרקעי מתחם מופת ברעננה	184,000	ג'(8)	בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה החברה ויובלים רמת השרון

1) כתבי ערבות של בעלי השליטה וחברות בשליטתן למוסד המלווה של פרויקטים ברמות בעיר:

ביום 29 באפריל 2021 התקשרה רמות בעיר עם חברת ביטוח וגוף בעל רישיון למתן אשראי מורחב בהסכם ליווי פיננסי (להלן: "המוסד המלווה") להעמדת מסגרות ליווי בקשר עם הקמת הפרויקטים רמות השרון שלב ג' ושלב ד'. במסגרת הסכמי המימון יעמיד המוסד המלווה לרמות בעיר עבור שלב ג' מסגרת אשראי כספי של 50 מיליון ש"ח ועבור שלב ד' מסגרת אשראי כספי של 20 מיליון ש"ח וכן פוליסות וערבויות בסך שלא יעלה על סך של 500 מיליון ש"ח. מועד פירעון האשראי הינו תוך שלוש שנים מיום העמדת אשראי ראשון לשלב הרלוונטי.

יצוין כי ההלוואות/ערבויות ניתנו במסגרת של הסכם ליווי סגור ומובטחות בביטחונות שונים לרבות שעבוד קבוע על מלוא זכויות רמות בעיר במקרקעי הפרויקט ושעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט.

הסכם הליווי כולל רשימת אירועי הפרה המזכים את הבנק בהעמדת ההלוואה לפירעון מידי, כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 אין הפרה של התניות או אמות מידה אחרות במסגרת ההסכם.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: רמות בעיר) (המשך)

3. ערבויות לרמות בעיר (המשך)

2) כתבי ערבות של בעלי השליטה וחברות בשליטתן להלוואה שקיבלה רמות בעיר מגוף מוסדי
 בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתן וכן החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי גוף מוסדי שהעמיד הלוואה בסך 80 מיליון ש"ח לרמות בעיר על כתב ערבות להבטחת פירעון ולמילוי כל חובות רמות בעיר ומילוי כל התחייבויותיה כלפי הגוף המוסדי ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד. בנוסף בעלי המניות ברמות בעיר, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לחברה על-ידם, לעומת הלוואה נשוא ההסכם. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של בין 6.9% ל-7.9%. ההלוואה אינה מובטחת בשיעבודים. הריבית בגין כל אחת מההלוואות תיפרע באופן שוטף בתשלומים חצי שנתיים שווים, לפי לוח סילוקין בן ארבע שנים שיחל ממועד העמדת הלוואה הראשונה. רמות בעיר תפרע את קרן הלוואות בתשלום אחד, ביום 1 ביוני 2026.

בהסכם הלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות המהוות עילה לפירעון מיידי כדלקמן:

- א. הון עצמי מינימאלי (הון עצמי המיוחס לבעלי השליטה ברמות בעיר, כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר) שלא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח.
- ב. יחס הון למאזן, היחס שבין ההון העצמי של רמות בעיר, כהגדרתו בסעיף זה לעיל, לבין סך המאזן המאוחד של רמות בעיר, בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים וכפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר, שלא יפחת מ-14%.
- ג. עוד התחייבה רמות בעיר, בין היתר, כי לפחות 85% מסך נכסיה, כפי שהוגדרו בהסכם, יהיו בישראל, התחייבות לא ליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה ונכסי רמות בעיר הגדולה בע"מ וכן על מניותה, וכן התחייבות לאי יצירת שינוי שליטה / שינוי מבנה, כהגדרתם בהסכם, ללא הסכמת המלווה מראש.

ליום 31 בדצמבר 2022 רמות בעיר עמדה בהתניות פיננסיות אלו.

עילות נוספות לפירעון מיידי - בנוסף, בהסכם נקבעו אירועי הפרה המהווים עילות סטנדרטיות להעמדת החוב לפירעון מיידי, ובכלל זה עילת Cross Default במסגרתה חוב רמות בעיר יכול שיועמד לפירעון מיידי במקרה שבו סדרת אג"ח או חוב מהותי (הלוואות ו/או חובות לרשות שלטונית שיתרת הערך ההתחייבותי שלהן במצטבר הינה 30 מיליון ש"ח לפחות) של רמות בעיר ו/או של תאגידים מוחזקים ע"י רמות בעיר הועמד לפירעון מיידי.

4. מגבלות על חלוקת דיבידנד ברמות בעיר

על פי שטר הנאמנות רמות בעיר תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ב' של רמות בעיר הכוללות בין היתר:
 סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של רמות בעיר על פי דין; בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של רמות בעיר, כהגדרתו בשטר הנאמנות מתחת ל-70 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר שפורסמו עובר למועד החלוקה; רמות בעיר תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ב';
 כן נקבע כי רמות בעיר לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר שפורסמו עובר למועד החלוקה, יפחת מ-20%.

בנוסף, בהסכמי מימון של רמות בעיר וחברות מוחזקות על-ידה קיימות הגבלות לחלוקת דיבידנד כמפורט בהסכמים.

5. העמדת מסגרת אשראי על ידי החברה האם והחברה לרמות בעיר

ביום 28 בנובמבר 2019, אישרו וועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של רמות בעיר, את התקשרות רמות בעיר בעסקת מסגרת עם בעלי השליטה בה ו/או חברות בשליטתם, במסגרתה הוסכם כי בעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם יעמידו לרמות בעיר מסגרת אשראי לתקופה עד ליום 31 בדצמבר 2021, אשר הוארכה בחודש אוגוסט 2021, כך שעל פי ההסכם שאושר בעלי השליטה הי"ה יצחק ברוך וישראל לוי (או חברות בשליטתם) יעמידו לרמות בעיר ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות נכדות מסגרת אשראי בהיקף של עד 50,000 אלפי ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2023.

כן הוסכם כי הלוואות שתועמדה מכח הסכם המסגרת תשאנה, ממועד העמדתן, ריבית בשיעור הריבית הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון הלוואות יעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: רמות בעיר) (המשך)

5. העמדת מסגרת אשראי על ידי החברה האם והחברה לרמות בעיר (המשך)

ביום 30 במאי 2021 אישרו האורגנים המוסמכים לכך בחברה, כי הלוואות מכוח עסקת המסגרת, כאמור בסעיף זה לעיל, יכול ותועמדנה לרמות בעיר באמצעות החברה. החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב שתנפיק תהיינה רשומות למסחר בבורסה, לא תועמדנה על ידה הלוואות לרמות בעיר, כאמור בסעיף זה לעיל, אשר כתוצאה מכך ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

לעניין תוספת להסכם המסגרת בדבר העמדת אשראי על-ידי החברה לרמות בעיר ולחברות בנות שלה, ראה ביאור 25ב/4).

נכון למועד הדוח כל ההלוואות מבעלי השליטה ברמות בעיר נפרעו/הומרו לשטרי הון.

6. נכס ברחוב ההגנה בתל-אביב

1) במהלך חודש יולי 2019 השלימה רמות אופיס את רכישת זכויות חברת דואר ישראל בע"מ בנכס מקרקעין בשטח של 13,419 מ"ר, עליו בנוי מבנה קיים בן 12 מפלסים בשטח של כ-32,000 מ"ר, בתמורה לסך של כ-155.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תוכניות עירונית הקובעות שימושים לייעודיים ציבוריים (לרבות דיור מוגן ודיור להשכרה), כמו גם שילוב של "שימושים נוספים" בהיקף של עד 20%.

ביום 10 בפברואר 2020 התקבל בידי רמות אופיס מכתב מאת עיריית תל-אביב לפיו, בין היתר, השימושים המותרים בנכס (לשיטתה) כוללים רשימה סגורה של שימושים ציבוריים שאינה כוללת שימושים ראשיים למעונות סטודנטים ודיור מוגן (אלא כנראה רק כשימושים נלווים בהיקף נמוך יותר). יצוין, כי האמור בהודעה עומד בניגוד למסמכים רשמיים של העירייה שנמצאים בידי רמות אופיס ועליהם היא הסתמכה (כגון סיכומי דיון ותיק מידע רשמי), אשר בהם נקבע מפורשות כי השימושים המותרים בנכס הינם בהתאם לתכנית צ' כשימושים ראשיים, ביניהם דיור מוגן ומעונות סטודנטים. כמו כן, רמות אופיס מחזיקה בשלוש חוות דעת של מומחים בתחום התכנון והבנייה המחזקים את עמדתה של רמות אופיס כאמור.

ביום 18 באוקטובר 2020 הגישה רמות אופיס לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עתירה מנהלית (להלן: "העתירה") כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב-יפו וכנגד מהנדס הוועדה המקומית (להלן: "המשיבים"). במוקד העתירה עומדת המחלוקת המתוארת לעיל בין רמות אופיס לבין המשיבים ביחס לשימושים המותרים בנכס.

רמות אופיס טוענת כי ניתן לאשר במגרש את כל השימושים הקבועים בתוכנית צ', לרבות מעונות סטודנטים ודיור מוגן, בעוד שהמשיבים טוענים כי הוראות תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5, מגבילות לכאורה את השימושים המותרים במגרש ואינן מאפשרות כביכול שימושים של מעונות סטודנטים ודיור מוגן כשימושים עיקריים.

ביום 19 ביולי 2021 התקבל פס"ד של בית המשפט אשר דחה את העתירה. במסגרת פסק הדין, בית המשפט לא הכריע בטענות הצדדים בנושא פרשנות התכניות הרלוונטיות ובמחלוקת המשפטית לגבי תחולת תכנית צ' על המגרש. הנימוק שבגינו דחה בית המשפט את העתירה, הוא אי מיצוי הליכים במסלול התכנוני טרם פניה לבית המשפט. בית המשפט קבע כי על רמות אופיס למצות את ההליכים מול הוועדה המקומית, ואם תידחה להגיש ערר על החלטתה לוועדת הערר המחוזית. יצוין כי על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט.

במהלך חודש יולי 2020 התקבל בידי רמות אופיס היתר הריסה למבנה הקיים. עבודות ההריסה החלו ביום 24 למרס 2021. במקביל רמות אופיס מקיימת שיחות עם גורמי התכנון בעיריית תל אביב בקשר לפרויקט זה. לאור בקשת רמות בעיר מהעירייה, קיבלה רמות אופיס באוגוסט 2020 מעיריית תל אביב שומת היטל השבחה בסך של כ-27 מיליון ש"ח. ההיטל חושב על סמך השימושים כפי שהם לדעת העירייה. בחודש יוני 2021 שולם היטל השבחה בסכום של 28,175 אלפי ש"ח כולל ריבית והפרשי הצמדה.

נכון למועד הדוח, ערכה רמות בעיר הערכת שווי לנכס, אצל מעריך שווי בלתי תלוי אשר קבע את שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-204,000 אלפי ש"ח (שווי לפני הפחתת היטל השבחה ודמי היתר הינו 436,300 אלפי ש"ח בניכוי היטל השבחה שטרם שולם של 97,485 אלפי ש"ח וניכוי דמי היתר בסך של כ-134,600 אלפי ש"ח) לאור האמור, כללה רמות בעיר בדוחותיה לשנת 2022 ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-1,323 אלפי ש"ח (לשנת 2021 עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין נכס זה בסך של כ-8,550 אלפי ש"ח). הערכה זו התבססה על השימושים המותרים בנכס, בהתאם לעמדת רמות בעיר וייעוציה המשפטיים.

חלק החברה בנכס (בשרשור) הינו 45%.

לפרטים אודות התקשרות במסמך עקרונות עם המרכז הרפואי איכילוב להקמת מרכז חדשנות בפרויקט ראה ביאור 27(3).

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: רמות בעיר) (המשך)

6. נכס במתחם ההגנה בתל-אביב (המשך)

(2) הלוואה לרכישת הנכס ברחוב ההגנה בת"א - ביום 27 בדצמבר 2022 נתן הגורם המממן את אישורו להארכת האשראי בשנה נוספת, באופן שבו העמיד הבנק לרמות אופיס הלוואה בסך של 111,400 אלפי ש"ח לתקופה של 12 חודשים, לפירעון בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2024, בריבית שנתית של פריים + 1.3%, המשולמת מדי רבעון.

לצורך נטילת הלוואה העמידה רמות אופיס בטחונות לטובת הבנק, כולל, בין היתר, שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויות הלווה במקרקעין, שיעבוד קבוע על החשבון המיוחד כהגדרתו בהסכם, רישום משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס והעמדת ערבויות אישיות על ידי רמות בעיר, חברה בת של רמות בעיר ובעלי המניות בה במישרין ובעקיפין, בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם.

להלן עיקרי התניות פיננסיות להן התחייבה רמות אופיס בהסכם ההלוואה:

1. על פי תנאי הלוואה, רמות אופיס תהיה רשאית להחזיר או לפרוע לבעלי מניותיה ו/או לחברות קשורות כל הלוואות בעלים ובלבד שהלוואות הבעלים ו/או הלוואות מחברות קשורות שתיוותרנה בלווה לא יפחתו יחד מסך של 69 מיליון ש"ח.
 2. הלוואות בעלים ו/או הלוואות מחברות קשורות עד גובה 69 מיליון ש"ח ביחס להסכם ההלוואה יהיו נחותות לחוב הבנק.
 3. כמו כן, בכפוף לאמור בסעיף 1 ו- 2 לעיל, התחייבה רמות אופיס לא לבצע תשלומים לבעלי המניות ולא לבצע "חלוקה" על פי חוק החברות התשנ"ט-1999.
 4. רמות אופיס התחייבה לעמוד ביחס LTV (יחס החוב לבטוחה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק) שלא יעלה על 65%.
- במידה ורמות אופיס לא תעמוד בהתחייבויות הפיננסיות יעלה שיעור הריבית השנתית ב-2%. כמו כן נקבעו בהסכם עילות לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 רמות אופיס עומדת בהתניות שהועמדו במסגרת ההסכם הנ"ל.

7. מתחם מופת רעננה

(1) ביום 22 בינואר 2020 התקשרה רמות בעיר פרויקטים בע"מ עם צד שלישי בהסכם אופציה לרכישת נכס ברעננה, בתנאי הסכם המכר שצורף להסכם האופציה (להלן: "הסכם המכר"). בחודש ינואר 2022, סוחרה האופציה מרמות בעיר פרויקטים בע"מ לרמות בעיר מופת, וביום 4 בינואר 2022, מימשה רמות בעיר מופת את האופציה לרכישת הנכס וחתמה על הסכם מכר לרכישת הנכס כאמור, בתמורה לסך של 162 מיליון ש"ח וזאת בנוסף לסך של 3 מיליון ש"ח ששולמו בגין האופציה למוכרת.

הנכס הוא מגרש בעיר רעננה (מתחם מופת) אשר בכוונת רמות בעיר להקים עליו פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ- 21 אלף מ"ר על קרקעי, בהתאם לתב"ע תקפה החלה על הנכס להקמת 156 יחידות דיור והמאפשרת בהליך של הקלה הקמת 179 יחידות דיור. נכון למועד חתימת הדוחות נמשך ההליך המשפטי בנושא פירוק השיתוף בבית משפט השלום בכפר סבא, כאשר רמות בעיר מופת הצטרפה ומקדמת את ההליך. במסגרת הליך זה הוצע ע"י השופט למנות מודד ושמאי מטעם בית המשפט אך הצדדים ביקשו שהות כדי לנסות למצוא פתרון מוסכם והם פועלים כך בחודשים האחרונים.

חלק החברה בפרויקט (בשרשור) הינו 45%.

(2) הלוואה למימון רכישת מתחם מופת לפרויקט ברעננה - ביום 9 בפברואר 2022 חתמה רמות בעיר מופת על הסכם עם מוסד פיננסי להעמדת מסגרות מימון בקשר עם רכישת הקרקע וליווי הפרויקט.

על פי תנאי ההסכם המימון, העמיד המוסד הפיננסי לרמות בעיר מופת אשראי למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח. בנוסף, בכפוף להתמלאות התנאים כמפורט בהסכם, יעמיד המוסד הפיננסי לרמות בעיר מופת אשראי להקמת הפרויקט בהיקף של כ-41 מיליון ש"ח, וכן מסגרת אשראי להנפקת פוליסות ביטוח חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט וערבויות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח. סך האובליגו בגין הפרויקט לא יעלה על 500 מיליון ש"ח. התנאים המוקדמים להעמדת המימון לשלב הבניה כוללים, בין היתר, העמדת הון עצמי ומכירות מוקדמות כפי שפורט בהסכם.

פירעון האשראי בגין שלב הקרקע יהיה לא יאוחר מ-24 חודשים מקבלת המימון לשלב הקרקע. ככל שיתחיל שלב הבניה יוארך מועד פירעון האשראי ב-40 חודשים נוספים.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.8% ולא פחות מ-2.3% לשנה. ככל ולא יתקבל היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד העמדת האשראי נשוא שלב הקרקע יעלה שיעור הריבית השנתית לפריים + 1.3%.

יצוין כי לפי הסכם הליווי קיימת לרמות בעיר מופת אפשרות לקבלת מסגרת אשראי נוספת, הכפופה לעמידה בתנאים מסוימים שנקבעו בהסכם ההלוואה, אשר נכון למועד הדוח לא נוצלה על-ידה, ל-18 חודשים, בסך 32 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") (המשך)

7. מתחם מופת רעננה (המשך)

2) הלוואה למימון רכישת מתחם מופת לפרויקט ברעננה (המשך) לצורך עמידה בתנאי ההסכם התחייבה רמות בעיר מופת להעמיד בטחונות לטובת הבנק, ובכללם, בין היתר, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט, שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ונכסי רמות בעיר מופת, שעבוד שוטף על מניותה וכן העמדת ערבויות אישיות על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם. כן התחייבה רמות בעיר מופת, בין היתר, כי כתנאי לתחילת מימון שלב הבניה יוסדר רישום זכויותיה במקרקעין ויוסדרו כל האישורים הנדרשים.

8. תשלומים על-חשבון רכישת נכס מקרקעין באשקלון

ביום 13 בדצמבר 2021 התקשרה רמות בעיר אשקלון בע"מ (להלן בסעיף זה: "רמות בעיר אשקלון") עם צד שלישי ("המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויות המקרקעין של המוכר בנכס מקרקעין הממוקם באשקלון בשטח של כ- 16 דונם ("ההסכם") בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על גבי המקרקעין בנוי מבנה אשר שימש בעבר כמלון "גני דן אשקלון" וכיום לא נעשה בו שימוש, ולצידו מבנה חד קומתי נוסף ("הנכס"). סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמו על ידי רמות בעיר אשקלון במועד חתימת ההסכם. יתרת התמורה בסך של 75 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ היתה אמורה להיות משולמת עד ליום 13 באוגוסט 2022, בכפוף לכך שהמוכר ימציא לרמות בעיר אשקלון נסח רישום מקרקעין עדכני המעיד על השלמת הרישום של בעלות בחלקת הנכס, כנגד מסירת החזקה בנכס לידי רמות בעיר אשקלון וכנגד המצאת אישורי העברה. בהתאם לתנאי ההסכם נדחה מועד התשלום האחרון ויחול בתוך 45 ימים ממועד השלמת הרישום. כמו כן, ההסכם קובע מנגנון החזר סכומים לרמות בעיר אשקלון במקרה בו השלמת הרישום לא תתבצע בתוך פרק זמן הקבוע בהסכם.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם שולמה יתרת התמורה בגין הרכישה, מאחר שטרם נתקיימו התנאים בהסכם, בין היתר בנוגע להשלמת הרישום של בעלות המוכר בנכס וקבלת אישורי ההעברה הנדרשים. בהתאם להסכם החל מיום 13 באוגוסט 2022 לא תישא יתרת התמורה בסך 75 מיליון ש"ח הפרשי הצמדה. לפיכך יתרת התמורה בהצמדה למדד עד ליום 13 באוגוסט 2022 הינה 77.6 מיליון ש"ח. בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם במקרה בו השלמת הרישום לא תתבצע עד ליום 1 באפריל 2023 יושב לרמות בעיר אשקלון סך של 12.5 מיליון ש"ח מתוך תמורת המכירה ששולמה (להלן: "ההחזר"). סכומי ההחזר ישולמו למוכר במועד התשלום האחרון ועם התקיימות התנאים לתשלום.

להערכת רמות בעיר, עיריית אשקלון תקדם תכנית מתאר בקשר עם האזור בו מצויים המקרקעין, לרבות תכנית אחוד וחלוקה, אולם בשלב זה לא ניתן לצפות את היקף הזכויות שינבעו מתוכנית כאמור, ככל שתאושר. בכוונת רמות בעיר להקים על גבי המקרקעין פרויקט מגורים, בשילוב שטחי מלונאות בהיקף מצומצם.

9. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין בניצנים, חיפה - ביום 22 בפברואר 2022 התקשרה רמות בעיר ניצנים בע"מ

(להלן בסעיף זה: "רמות בעיר ניצנים") בהסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה, בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח. מדובר במגרש הממוקם ברכס הכרמל המזרחי בחיפה, עליו חלה תב"ע ח/1033א מיום 5 באפריל 1973 להקמת שטח בנוי של כ- 9,000 מ"ר עיקרי בשימושים ציבוריים-מסחריים (המכונים בתב"ע התקפה "שיכון ותיקים"). נכון למועד הדוח שולמו כ- 32 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לעליית מדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאי ההסכם בגין הנכס. במאי 2022 שילמה רמות בעיר ניצנים מס רכישה על הנכס בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוח, ביום 17 בינואר 2023, התקבלה הודעת המוכר לפיה הושלם הליך רישום זכויות המוכר במקרקעין.

ביום 9 במרס 2023, לאחר מועד הדוח, נחתמה תוספת להסכם בין הצדדים לפיה תשלם רמות בעיר ניצנים למוכר את יתרת התמורה בסך כ- 28.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ביום 12 ביוני 2023. חרף האמור בהסכם, התשלום האחרון בסך לעיל לא יהיה צמוד למדד וישא ריבית שנתית של פריים+3% ממועד התשלום על-פי ההסכם ועד ליום התשלום בפועל. סך התשלום האחרון, כולל ריבית כאמור לעיל, נאמד ב-כ- 29.2 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, וישולם למוכר כנגד קבלת החזקה במקרקעין. עוד הוסכם כי במקרה שבו יבוטל ההסכם כדין בגין הפרה שמקורה באי ביצוע התשלום כאמור, הכספים ששולמו על-חשבון התמורה בגין רכישת הנכס יישארו בידי המוכר. בכוונת רמות בעיר לממן את תשלום יתרת התמורה באמצעות קבלת מימון מגורם בנקאי או פיננסי ו/או ממקורות עצמיים.

כמו כן, ביום 2 בפברואר 2023, לאחר מועד הדוח, התקבלה בידי רמות בעיר 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. יצוין, כי רמות בעיר לומדת את החלטת הוועדה עם יועציה המקצועיים. למען הבהירות יצוין כי תב"ע זו הוגשה על ידי המוכר זמן רב לפני הרכישה.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") (המשך)

10. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין בפראג, צ'כיה - ביום 1 ביוני 2022, התקשרה Ramot Investments s.r.o. (להלן בסעיף זה: "רמות השקעות"), בהסכם מותנה עם צד שלישי ("המוכרת") שאינו קשור לרמות בעיר ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת 106 יחידות דיור אשר יוקמו על ידי המוכרת בפראג, צ'כיה, בתמורה לסכום כולל של כ-826 מיליון קרונות צ'כיות (כ-33.4 מיליון אירו) בתוספת מע"מ. יצוין כי יחידות הדיור הנרכשות הינן בשטח מכר מצטבר של כ-6,368 מ"ר להן יוצמדו כ-729 מ"ר של מרפסות, 131 חניות תת קרקעיות ו-101 מחסנים. במסגרת ההסכם נקבע כי מקדמה בסכום השווה ל-15% בלבד מסכום התמורה (כ-5 מיליון אירו בתוספת מע"מ) תשולם למוכרת בתוך 10 ימי עסקים לאחר חתימת ההסכם, והיתרה תשולם לאחר התקיימות התנאים בהסכם בדבר Occupancy permit (אישור האכלוס), רישום היחידות ברשם המקרקעין ופרוטוקול מסירה, בסמוך לקראת מסירת יחידות הדיור לרמות השקעות, ללא כל הצמדה.

נכון לתאריך הדוח שולמה מקדמה בשיעור 15% וטרם עברה החזקה על הדירות לידי רמות השקעות. להערכת הנהלת רמות בעיר, מסירת יחידות הדיור לרמות השקעות תתבצע במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 ובכל מקרה, על פי תנאי ההסכם, לא לפני ה-1 באפריל 2024.

בהסכם נקבע קנס מוסכם בשיעור של 15% ממחיר התמורה כולל מע"מ, אם המוכר או רמות השקעות מפרים את התחייבויותיהם על-פי ההסכם, בנסיבות שנקבעו בהסכם וכן פיצוי על אובדן רווח.

עוד נקבע כי במידה ולא יתקבל Occupancy permit (אישור האכלוס) עד ליום 30 באפריל 2025 תישא המקדמה ריבית בשיעור 2% מיום תשלומה ועד ליום החזר. החברה האם של המוכרת ערבה לקיום התחייבויות המוכרת על-פי ההסכם.

11. הנפקת אג"ח (סדרה ב') ברמות בעיר

ביום 7 בדצמבר 2021 השלימה רמות בעיר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב ראה ביאור 13 ח' להלן.

12. לעניין שומת היטל השבחה בנוגע לשלב ג' בפרויקט רמות השרון ראה ביאור 26 ה'.

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה")

יובלים נתניה התאגדה בחודש פברואר 2018 ומוחזקת בשיעור של 50% על-ידי החברה האם ובשיעור של 50% על-ידי צד ג' (להלן: "השותף" ו-"בעל המניות הנוסף").

בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם להעברה של המניות בחברת יובלים נתניה לחברה כנגד הנפקת מניות בחברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 1 ב' לעיל. ביום 29 באפריל 2021 התבצעה בפועל העברת מניות יובלים נתניה לחברה.

1. הסכם בעלי מניות והלוואות בעלים בחברת יובלים נתניה

ביום 28 לפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה, יובלים נתניה, החברה האם ובעל המניות הנוסף המחזיק ביובלים נתניה בשיעור של 50% (להלן: "בעל המניות הנוסף" ו-"הסכם בעלי המניות", בהתאמה).

על פי הסכם בעלי המניות כל עוד כל אחד מהצדדים מחזיק לפחות 45% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת יתקבלו ההחלטות בדירקטוריון החברה המשותפת פה אחד.

בהסכם בעלי המניות נקבע כי החברה האם תהא אחראית לניהול השוטף של הפרויקט בחברה המשותפת, ובכלל זה תכנון, ביצוע ושיווק וכן תדאג לקבלת לווית בנקאית לפרויקט בהתאם לעלות הפרויקט. לפרטים בדבר הפרויקט ראה סעיף 5 להלן.

הלוואות הבעלים אשר הועמדו עד כה ואשר יועמדו בהמשך יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% ויהיו קודמות לחלוקת רווחים ביובלים נתניה, בכפוף לאמור בסעיף (2) להלן. בעל מניות שהעמיד הלוואות עודפות ליובלים נתניה יהיה זכאי למשוך ראשון את הלוואות הבעלים שהועמדו על ידו ורק לאחר מכן יימשכו הצדדים את הלוואות הבעלים שהועמדו על ידם בחלקים שווים.

בנוסף, בחודש פברואר 2021 חתמה החברה האם על הסכם מסגרת עם יובלים נתניה למסגרת למתן הלוואות מעת לעת בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. הלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6% (למעט כאמור בסעיף 2 להלן). מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה ליובלים נתניה, כאשר קיימים לה מקורות זמינים לפירעון הלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

ביום 26 באפריל 2021 חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים ליובלים נתניה בתנאים זהים.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (המשך)

1. הסכם בעלי מניות והלוואות בעלים בחברת יובלים נתניה (המשך)

בהסכם נקבע כי יובלים נתניה תתרום לעמותות רשומות תרומה מתוך עודפי הפרויקט בשיעור של 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע - כל סכום שיוותר בקופת יובלים נתניה לאחר פרעון כלל ההלוואות שתקבל יובלים נתניה בנוגע לפרויקט עיר ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין.

עוד נקבע בהסכם כי כל זמן שהסכם בעלי המניות יהיה בתוקף לא יוטלו שעבודים על מניותיהם ביובלים נתניה, למעט לצרכי מימון בקשר עם הפרויקט.

2. תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה ו"הלוואת האג"ח" שניתנה ליובלים נתניה

ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, יובלים נתניה, החברה האם והשותף (להלן: "התוספת להסכם בעלי המניות" ו-"הצדדים להסכם", בהתאמה):

א. מטרת התוספת להסכם הסדרת היחסים בין הצדדים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בחברה (להלן: "הנפקת האג"ח") המובטחת בשיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה (להלן: "שלב א' בפרויקט").

התוספת להסכם קובעת כי החברה תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט באופן שתמורת הנפקה תועבר ישירות לחברה, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה.
כספי הנפקת האג"ח יועמדו על-ידי החברה ליובלים נתניה בדרך של הלוואה (להלן: "הלוואת האג"ח").

ב. בהמשך לאמור לעיל, ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' (להלן: "אג"ח סדרה ב'") בסך 134,000 ערך נקוב בתמורה כוללת (ברוטו) לסך של 134 מיליון ש"ח. ביום 20 בדצמבר 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת אג"ח סדרה ב' בסך של 36,000 אלפי ש"ח בתמורה כוללת (ברוטו) לסך של כ-34.6 מיליון ש"ח. עודפי שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה שועבדו במלואם לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'. לפרטים בדבר אג"ח סדרה ב' ראה ביאור 13.
מתוך תמורת הנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

ג. הלוואת האג"ח תשמש, בכפוף להוראות שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', לטובת:

1) השלמת ההון העצמי הנדרש בסך 85.3 מיליון ש"ח לטובת העמדת הליווי לפרויקט על-ידי הבנק המלווה (להלן: "ההון העצמי המקורי").

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 השקיעה יובלים נתניה בשלב א' בפרויקט הון עצמי בסך של כ-59 מיליון ש"ח.

2) פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו ליובלים נתניה ע"י החברה ו/או החברה האם ו/או השותף כאשר תינתן קדימות לפירעון ההלוואות העודפות שהועמדו ע"י הצדדים.

יודגש כי הנ"ל בכפוף להתחייבות החברה להעביר ליובלים נתניה, החל ממועד קבלת כספי הנפקת האג"ח כל הון נוסף שיידרש במהלך חיי הפרויקט (שלב א' + ב'), ככל ויידרש.
בהקשר זה נקבע כי בשלב הראשון, לאחר השלמת ההון העצמי המקורי כמתואר בסעיף (1) לעיל, ייפרעו הלוואות הבעלים שהעמיד בעל המניות הנוסף עובר למועד הנפקת האג"ח.

ביום 23 ביוני 2022 פרעה יובלים נתניה לבעל המניות הנוסף את יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה על ידו (קרן וריבית) בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

3) מימון ההוצאות הנדרשות לצורך קידום שלב ב' של הפרויקט ותשלומי הריבית לחברה בגין הלוואת האג"ח.

ד. הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה בתוספת 1%.

ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז אג"ח סדרה ב' עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

יובהר כי החברה תישא בהוצאות ההנפקה.

ככל ומכל סיבה שהיא ישתנה שיעור הריבית בגין האג"ח בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, יותאם שיעור הריבית על הלוואת האג"ח בהתאם, ויחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על מלוא סכום הלוואת האג"ח ובלבד שהעלות הכוללת של ריבית האג"ח השנתית לא תעלה על 6%.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בניו נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (המשך)

2. תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה ו"הלוואת האג"ח" שניתנה ליובלים נתניה (המשך)

ה. הצדדים להסכם התחייבו לפעול ולחתום על כל המסמכים הנדרשים, בין היתר מסמכי שיעבוד העודפים, לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב. יודגש כי כל עוד לא פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה ב', אשר יתרת הערך הנקוב שלהן ליום 31 בדצמבר 2022 הינה 170 מיליון ש"ח, כספי עודפי הפרויקט (שלב א') אשר ישוחררו על-ידי הבנק המלווה יופקדו ישירות על-ידי הבנק המלווה בחשבון על שם החברה שיהיה משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (להלן: "החשבון המשועבד"). כספים בחשבון המשועבד ישמשו לפירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב סדרה ב', בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ו. ביחס לעודפי שלב א' בפרויקט אשר ישוחררו על-ידי הבנק המלווה נקבע בהסכם מנגנון תשלומים לחברה ולשותף כדלקמן:

- 1) פירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב (החזר למחזיקי האג"ח).
- 2) תשלום הוצאות וחובות לצדדים שלישיים, ככל ויהיו.
- 3) לאחר מכן יועברו כספים לשותף ולחברה על מנת ליצור איזון ביניהם בקשר עם ההלוואות (קרן וריבית) שהעמידו ליובלים נתניה.
- 4) יתרת העודפים, ככל ותיוותר, תחולק בין הצדדים בהתאם ליחס אחזקותיהם ביובלים נתניה (מבלי לגרוע מהמוסכם לעניין תרומה מרווחי יובלים נתניה כמתואר בסעיף ד' לעיל).

3. ביום 27 ביוני 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של הלוואה בסך 8 מיליון ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם ליובלים נתניה, כך שהחל ממועד ההחלטה הני"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם ויובלים נתניה תחוב בחוב זה כלפי החברה.

תנאי ההלוואה המקורית בין החברה האם ליובלים נתניה נותרו ללא שינוי למעט שיעור הריבית שיחול על ההלוואה החל ממועד ההמחאה, שיהיה בגובה הריבית בהנפקת אג"ח סדרה ב', כנגד שיעבוד עודפי שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה, בתוספת 1% (דהיינו שיעור שנתי של 6.6%). עוד הוסכם כי במידה ושיעור הריבית שיחול על החברה בקשר לכספי ההנפקה ישתנה מכל סיבה שהיא, יחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על גובה החוב ובלבד ששיעורו לא יעלה על 6%, ועל שיעור ריבית זה יתווספו 1%.

לעניין זה יצוין כי, ביום 28 במרץ 2022 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחייה מהחברה האם ליובלים נתניה, על פיו החברה האם מתחייבת כלפי יובלים נתניה כי לא תעמיד את ההלוואות אותה העמידה ליובלים נתניה בסכום מצטבר של כ-8 מיליון ש"ח (יתרת קרן וריבית) לפירעון לפני יום 28 במרץ 2024, אלא בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ביובלים נתניה ולאישור ועדת הביקורת של החברה.

4. דמי ניהול מיובלים נתניה לחברה האם

כאמור, ניהול השוטף של הפרויקט בעסקה המשותפת נעשה על-ידי החברה האם. על פי הסכם בין בעלי המניות בעסקה המשותפת בתמורה תשלם יובלים נתניה לחברה האם סך השווה ל-2.2% בתוספת מע"מ מסך עלויות הפרויקט ע"פ דו"ח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, אשר ישולמו בפועל בהתאם להתקדמות הפרויקט.

התשלום הני"ל יבוצע אחת לחודש, החל ממועד כניסת הליווי הבנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של יובלים נתניה. תשלומים ששולמו בטרם כניסת הליווי הבנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון התשלום.

החל מיום 1 בינואר 2020 החלה יובלים נתניה לשלם לחברה האם סך של 50 אלפי ש"ח לחודש על-חשבון דמי הניהול של שלב א' בפרויקט וסוכם כי במועד קבלת היתר הריסה חפירה ודיפון וחתירת הסכם לוויתור עם בנק אשר ילווה את הפרויקט (במצטבר) יבוצע חישוב של יתרת דמי הניהול לו תהא זכאית החברה האם ביחס לאותו שלב בפרויקט וסוכם זה ישולם בפריסה חודשית במשך 38 חודשים. סך דמי הניהול הצפויים עד לתום הפרויקט, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הינם כ-13 מיליון ש"ח. בשנים 2020-2022 שולמו מקדמות בסך מצטבר של 1,800 אלפי ש"ח. העלויות נכללו בספרי יובלים נתניה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. עד מועד קבלת היתר בניה לשלב א' בפרויקט יובלים נתניה תמשיך לשלם מקדמות על חשבון דמי ניהול בסך 50 אלף ש"ח לחודש. לאחר פתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט ישולמו דמי הניהול אחת לחודש מתוך חשבון הליווי בהתאם לסכום אשר יאושר לשיחרור ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר יאושר בדו"ח האפס של הפרויקט.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (המשך)

5. פרויקט פינוי בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה

א. יובלים נתניה פרויקט התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בנתניה בחלקות 24-38, חלקי 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 פינוי והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יחיד ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יחיד מיועדות לבעלי היחידות הקיימים והיתרה בסך 664 דירות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי יובלים נתניה. הפרויקט צפוי להיבנות בשני שלבים, כפי שיפורט להלן.

ב. ההסכמים עם בעלי הדירות מותנים בהתקיים ארבעה תנאים מתלים במצטבר, בתנאים ובמועדים בהתאם לאבני הדרך שנקבעו. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נתקיימו שלושה תנאים מתלים:

(1) כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינוי בינוי ו/או מכרו ליובלים נתניה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם.

על אף האמור, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט.

נחתם ההסכם על ידי "רוב מיוחס על ידי בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי תנהל יובלים נתניה על חשבונה הליכים נגד דיירים סרבנים ויוארך המועד לצורך השגת חתימת כל בעלי הדירות בתקופה נוספת ככל שתידרש. יצוין כי יובלים נתניה רשאית לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה וכן רשאית להקים את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב ייבנה על חלק מן המקרקעין ולשם כך להתקשר בהסכם עם מכסת הדיירים הנדרשת לצורך בניית פרויקט חלקי כאמור.

(2) החלוקת במקרקעין הוכרזו כ"מתחם פינוי בינוי" לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות. תנאי זה מתקיים ביחס לשלב א'.

(3) הוצאת היתר בניה כדין.

יובלים נתניה רשאית לבטל את ההסכם על פי שיקול דעתה בנסיבות הקבועות בהסכם, בין היתר אם חלים היטלי השבחה ו/או מע"מ ו/או רכישה בקשר עם הסכם הפינוי בינוי וכן במידה שרווחיות הפרויקט הצפויה, על פי דוח שמאי, בטרם קבלת היתר הבנייה הינה נמוכה מ-15%.

ג. מידע נוסף על שלבי הפרויקט:

(1) עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה (בביצוע):

בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דירור ב-8 בנייני מגורים חדשים מעל קומת קרקע ו-2.5 קומות מרתף חניה, מתוכן 368 יחידות דירור מיועדות לשיווק ומכירה.

יובלים נתניה התקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין בשלב א' בפרויקט. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דירור. בנוסף, הוגשו בקשות להיתרי בניה בגין שלב א' בפרויקט והתקבל אישור וועדה להיתר, כפוף לתנאים, עבור שמונת הבניינים המתוכננים בפרויקט. יובלים נתניה פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.

ביום 10 באוגוסט 2022, החלה יובלים נתניה בהריסה של 112 היחידות הקיימות בשלב א' בפרויקט, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים (לרבות על דרך של ויתור) הקבועים בהסכמי הפינוי בינוי שנחתמו ע"י יובלים נתניה בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוח הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-2.8%. נכון למועד הדוח נמכרו בשלב א' בפרויקט 216 יחידות דירור בתמורה כוללת של כ-438 מיליון ש"ח. יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 25א' (11).

(2) עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה:

בשלב השני בפרויקט צפויות להיבנות 392 יחידות דירור מתוכן 296 יחידות דירור מיועדות לשיווק ומכירה. נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה יובלים נתניה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט בשיעור של כ-86%. כמו כן בחודש פברואר 2023 החלה יובלים נתניה לפעול להכרזת מתחם שלב ב' כמתחם פינוי בינוי לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין. הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס אשר נכון למועד חתימת הדוחות טרם אושרו.

(3) לעניין שומת היטל השבחה בנוגע לשלב א' בפרויקט שקיבלה יובלים נתניה ראה ביאור 26ו'.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינני בנינו נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (המשך)

5. פרויקט פינני בנינו עיר ימים הצעירה, נתניה (המשך)

ד. התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בפרויקט

ביום 24 בנובמבר 2021 התקשרה יובלים נתניה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי, המותנה באישור הגוף המלווה עימו תתקשר יובלים נתניה בהסכם ליווי, בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה - שלב א' בנתניה. נכון למועד הדוח התקבל אישור הבנק המלווה לזהות הקבלן. ההסכם הינו לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד.

בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, תשלם יובלים נתניה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס מרס 2021) וכן תוספת מענק של עד כ-2 מיליון ש"ח לפי שיקול דעת יובלים נתניה. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא ליובלים נתניה ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי.

ה. התקשרות עם היזם הקודם בפרויקט

ביום 5 ביולי 2018 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין יובלים נתניה לצד ג' (להלן: "היזם הקודם") הקובע כי יובלים נתניה תשפה את היזם הקודם בסכום ההוצאות שהוציא בהיותו יזם הקרקע בסך של כ-3.37 מיליון ש"ח וכן תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בגין התב"ע החדשה. היזם הקודם ביטל את הסכמיו מול בעלי הזכויות במקרקעין ויובלים נתניה התקשרה בהסכמים חדשים לפינני בנינו מול בעלי הזכויות במקרקעין והפכה להיות יזם הפרויקט. החברה האם ערבה להתחייבויות יובלים נתניה על פי ההסכם. בהסכם נקבע כי החל ממועד חתימת ההסכם ואילך תיכנס יובלים נתניה בנעלי היזם הקודם ותישא על אחריותה בכל הכרוך והנדרש לשם קידום ומימוש ההסכמים לפינני בנינו, לרבות אך לא רק ליועצים, מתכננים ונותני שירותים אחרים שנקבע כך לגביהם בהסכם. החברה האם ובעל השליטה נתנו ערבות ליזם הקודם אשר איננה מוגבלת בסכום לקיום התחייבויות יובלים נתניה כלפיו.

ו. לעניין התקשרות עם צדדים קשורים בהסכמים למכירת דירות בפרויקט ראה ביאור 25א' (11).

6. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

ביום 12 בינואר 2022 התקשרה יובלים נתניה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד הבנקאי בקשר עם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א'), (להלן, בהתאמה: "ההסכם הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקט")

(1) לפי ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, עד ליום 1 באוגוסט 2022, אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן, יעמיד התאגיד הבנקאי ליובלים נתניה מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד ליובלים נתניה אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח, וכן תעמוד ליובלים נתניה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מכר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות דמי שכירות וערבויות לרשויות (להלן: "הערבויות"), בסכומים משתנים בין סוגי הערבויות.

(2) יובלים נתניה תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7%. הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 0.8%.

(3) העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר עיקרם הינם: השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח (מתוך זה הושקע למועד הדוח סך של כ-59 מיליון ש"ח); עמידה ביעדי מכירה מוקדמת (בהם יובלים נתניה עומדת למועד הדוח, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכמי המכר); העמדת בטוחות כמפורט להלן; השלמת פינני המקרקעין (אשר הושלם) וקבלת היתר בניה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הוגשו בקשות להיתרים בגין שמונת הבניינים בפרויקט אשר אושרו בוועדות הרישוי בכפוף לתנאים. יובלים נתניה פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.

ביאור 10 - חברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינני בניו נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (המשך)

6. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה (המשך)

- (4) להבטחת פירעון המימון התחייבה יובלים נתניה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן:
- 1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות יובלים נתניה בהסכמים הקשורים לפרויקט, בהם בין היתר, הסכמי הפינוי בינוי, הסכמי מכר והסכם עם קבלן הביצוע;
 - 2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של יובלים נתניה הקשורים אליה, וכל זכויות יובלים נתניה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.
 - 3) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של 1,000 מיליון ש"ח, כל אחת, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין;
 - 4) עם רישום יובלים נתניה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין, יובלים נתניה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין;
 - 5) התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" לפיו יובלים נתניה תהא מנועה מליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.
 - 6) ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם, של בעל השליטה ושל בעלת המניות הנוספת ביובלים נתניה בין היתר, כי: לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם ביובלים נתניה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי; הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת יובלים נתניה בהתחייבויותיה; לספק ליובלים נתניה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מייד, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינוי בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם יובלים נתניה תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון - אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, בתקציב הפרויקט, בקצב המכירות וקבלת התקבולים שנקבעו, וחריגה מהיתרי הבניה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת יובלים נתניה בתנאי ההסכם.

7. ערבויות ליובלים נתניה - לעניין ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ושל בעל השליטה לתאגיד בנקאי לגבי הסכם ליווי לפרויקט שנחתם ראה סעיף 6(4) לעיל.

8. ביום 26 במרס 2023, לאחר מועד הדוח, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה להעמיד ליובלים נתניה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של יובלים נתניה בעתיד הנראה לעיין ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים מתאריך המכתב.

ה. צירוף דוחות כספיים

הדוחות הכספיים של חברת רמות בע"מ מצורפים לדוחות כספיים אלה בדרך של הפנייה ראה אסמכתא מס' 2023-01-023737.
הדוחות הכספיים של חברת יובלים ב.א. פינני בניו נתניה בע"מ מצורפים לדוחות כספיים אלה.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של הנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
-	יתרה לתחילת התקופה
8,512	שינויים במהלך התקופה:
12,691	מיון ממוקדמות על-חשבון רכישת מקרקעין
9,497	רכישות ותוספות (כולל היוון הוצאות מימון)
30,700	עליה בשווי ההוגן, נטו
30,700	יתרה לסוף התקופה

ב. מידע נוסף
בהמשך לאמור בביאור 7'ב לעיל, בחודש יולי 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת חטיבת קרקע בשכונת הפארק בחדרה עליה חלה תב"ע המאשרת הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף של 252 יחידות דיור וכן שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור. הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2022. החברה מייעדת את שטחי המסחר והמשרדים להשכרה, בהיקף של כ-5,980 מ"ר.

ג. קביעת שווי הוגן

(1) היררכיית שווי הוגן: נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדו בשווי הוגן על בסיס נתונים ברמה 3.

(2) להלן נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3:

סוג הנכס:	קרקע לנדל"ן להשקעה - מסחר ותעסוקה
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן:	גישת החילוץ לפי: גישת ההשוואה/חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:	שיעור תשואה ושיעור רווח יזמי
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:	ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי עולים שווי הנכס ירד, ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי יורדים שווי הנכס יעלה
שיעור היוון/תשואה:	7% למסחר
שיעור רווח יזמי:	20%
דמי שכירות חודשיים למ"ר:	מסחר - 115 ש"ח למ"ר
שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי:	11,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים 19,500 ש"ח למ"ר בנוי מסחר
עלות הבניה למ"ר:	7,000-7,500 ש"ח למ"ר

(3) תהליכי הערכה המיושמים בחברה: השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכת השווי בוצעה ליום 31 בדצמבר 2022.

(4) ניתוח רגישות: להלן ניתוח רגישות לשינוי בשווי ההוגן כתוצאה משינוי בשווי למ"ר ובעלות הבניה כאשר שאר הפרמטרים בהערכת השווי ללא שינוי. הנתונים באלפי ש"ח:

שינוי בעלות הבניה	שינוי בשווי למ"ר				
	10%	5%	0%	-5%	-10%
10%	33,700	30,300	27,000	23,600	20,200
5%	35,500	32,200	28,800	25,500	22,000
0%	37,400	34,000	30,700	26,900	23,600
-5%	39,200	35,600	32,100	28,800	25,400
-10%	40,800	37,400	34,000	30,600	27,200

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר		פירוט בסעיף
2021	2022	2022 (*)	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
32	4			
40,200	117,225	0.3%+	פריים	ב' (2)
-	73,665	1.25%+	פריים	ב' (3)
-	10,895	5%+	פריים	ב' (3)
-	2,705	4%+	פריים	ב' (6)
40,232	204,494			
7,000	9,000	1.1%+	פריים	ב' (4)
47,232	213,494			
44,225	71,870			

מוצג בהתחייבויות השוטפות:

משיכת יתר
 הלואה מתאגיד בנקאי
 הלואה ממוסד פיננסי
 הלואה ממוסד פיננסי
 הלואה מאחר

מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות

הלואה מתאגיד בנקאי

סה"כ בהתחייבויות השוטפות ושאין שוטפות

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(*) ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2022 הינה שיעור שנתי של 4.75%. הריבית האפקטיבית בגין הלואות אינה שונה מהותית מהריבית הנקובה.

- ההלוואות מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות ושאין שוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל-פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי ההלוואות היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.
- חשיפת החברה לסיכוני ריבית, מטבע, נזילות וניתוח רגישות לנכסים והתחייבויות פיננסיות מפורטת בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. מידע נוסף:

1. התקשרות בהסכם לזוי פיננסי לפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה

א. ביום 7 באפריל 2021 נחתם בין החברה לבין מוסד פיננסי הסכם לזוי שלב א' בפרויקט אור יהודה. סה"כ מסגרת האשראי הינה 646 מיליון ש"ח הכוללת מסגרת אשראי כספי של עד 85 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות חוץ מכר ומסגרת ערבויות אחרות. מועד הפירעון הסופי של הקרן נקבע כגמר עבודות הבניה כמוגדר בהסכם. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1%.

ב. לצורך מימון שלב הבניה נקבעו בהסכם שיעורים להשקעת הון עצמי בפרויקט על-ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובכל מקרה לא פחות מ-62 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות הכספיים הושקע על-ידי החברה ההון העצמי הנדרש.

יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (157 יח"ד); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%. כן נקבעו מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 25% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס, בהן עומדת החברה. נכון למועד הדוח הכספי עומדת החברה בהתחייבויות שפורטו לעיל ומתקיימים התנאים למימון שלב הבניה. נכון למועד הדוח לא נמשכו ההלוואות מתוך מסגרת האשראי הכספי לפרויקט.

ג. על פי ההסכם התחייבה החברה בין היתר:

- כי רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 15.9% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות). בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.
- כי תמכור את הדירות במחירים, על פי לוחות הזמנים ובהתאם לקצב תקבולים כמפורט בהסכם ובכל מקרה לא במחירים הנמוכים ב-5% מהמחירים שנקבעו ובקצב איטי מקצב המכירות שנקבע.
- כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דו"ח האפס מתוך תקבולי הפרויקט ו/או לא תשלם לבעלי המניות סכום כלשהו בגין החזר ההלוואה ו/או דיבידנד לבעלי המניות מעל הסכום הנ"ל, ללא קבלת הסכמת המוסד הפיננסי לכך מראש ובכתב.
- כי לא יבוצע שינוי בבעלי מניות החברה ו/או בדירקטוריון החברה אלא בהסכמת המוסד הפיננסי.

נכון למועד הדוח הכספי עומדת החברה בהתחייבויות שפורטו לעיל.

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

1. התקשרות בהסכם לוויה פיננסי לפרויקט הכלני שלב א' באור יהודה (המשך)

ד. לעניין שעבודים ובטחונות שניתנו בקשר עם ההסכם ראה ביאור 26ב'1).

ה. בנוסף ניתנה ערבות ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה (להלן בסעיף זה: "הערבים"), להבטחת כל מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי המוסד הפיננסי, וכן חתימת הסכם השיפוי לטובת המוסד הפיננסי על-ידי החברה והערבים.

ו. בהסכם נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מסוג זה, בכל מקרה של "אירוע הפרה" כהגדרתו בהסכם, ולרבות בכל מקרה של הפרה יסודית של איזה מבין התחייבויות והצהרות החברה.

ז. נכון למועד הדוח העמיד המוסד הפיננסי ערבויות לבעלי הדירות בפרויקט בסך של 168 מיליון ש"ח וכן ערבויות נוספות לבעלי הדירות בסך של כ-5 מיליון ש"ח. בנוסף הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשי היחידות בפרויקט בסך כ-81 מיליון ש"ח.

2. קבלת מימון מתאגיד בנקאי לרכישת מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה

בהמשך למתואר בביאור 8ג'2) לעיל, ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") למימון רכישת המקרקעין בחדרה (להלן: "המקרקעין").

על פי ההסכם יעמיד הבנק לחברה מסגרת אשראי בסך של כ-117 מיליון ש"ח לצורך רכישת הממכר ותשלום מס הרכישה. סך האובליגו בגין הפרויקט לא יעלה על 117.15 מיליון ש"ח. למועד הדוחות הכספיים נוצלה מלוא מסגרת האשראי בסך של 117.15 מיליון ש"ח (מתוך זה 80 מיליון ש"ח נוצל בתקופת הדוח).

סכומים שינוצלו מתוך מסגרת האשראי ו/או ההלוואה יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.3%.

מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי הינו עד ליום 31 באוקטובר 2023.

העמדת מסגרת האשראי היתה כפופה לעמידה בתנאים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, שכללו, בין היתר: א. השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלות רכישת המקרקעין, לרבות עלויות נלוות, או סך של כ-20.6 מיליון ש"ח, כגבוה. נכון למועד הדוחות הכספיים הושקע הון עצמי בסך של כ-22 מיליון ש"ח על-ידי החברה.

ב. העמדת שיעבודים ובטחונות. להרחבה ראה ביאור 26ב'2).

ג. העמדת ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ושל מר יצחק ברוך בעל השליטה בחברה. הערבויות הועמדו על-ידי בעל השליטה.

ד. התחייבות של החברה האם כי בכל עת ההון העצמי של החברה האם, על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מסך השווה ל-70 מיליון ש"ח. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים האחרונים של החברה האם עומדת החברה האם באמת מידה זו.

הסכם המימון כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, בהן הפרה של כתב התחייבות אשר נחתם על ידי החברה האם כלפי הבנק ובלבד שהפרה כאמור לא תוקנה עד לתום הרבעון העוקב למועד קיום ההפרה.

3. התקשרות בהסכם לוויה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה

בהמשך לאמור בביאור 8ג'3), ביום 24 לנובמבר 2022 חתמו החברה ושותפותיה בפרויקט (להלן: "השותפים") על הסכם מימון לרכישת המקרקעין וליווי פיננסי עם מוסד פיננסי בקשר עם הפרויקט (להלן: "הסכם הליווי", "התאגיד המממן") אשר תנאיו העיקריים:

א. מסגרות הליווי

על-פי ההסכם, בכל מקרה, הסכום הכולל של האובליגו לפרויקט לא יעלה על 753 מיליון ש"ח.

1. מסגרת אשראי כספי: תועמדה מעת לעת הלוואות על ידי התאגיד המממן לאחר שהשותפים יעמדו בכל התנאים להעמדתן בסכום קרן מצטבר של עד 207 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מתוך המסגרת הנ"ל יועמד סך של 27 מיליון ש"ח, לתקופה של עד 4 חודשים/החזר המע"מ, כמקודם, לצורך תשלום מע"מ (להלן: "הלוואת מע"מ"). מסגרת האשראי הכספי כוללת את מסגרת הלוואת הגישור, כפי שיפורט להלן.

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

3. התקשרות בהסכם ליווי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המשך)

א. מסגרות הליווי (המשך)

1. מסגרת אשראי כספי (המשך) : סכומי ההלוואות שניתנו לרכישת המקרקעין (למעט הלוואת הגישור) עד להתקיימות התנאים לשלב הבניה (ראה להלן) יישאו ריבית שנתית בשיעור של פריים+1.25%. הריבית כאמור תותאם בהתאם להתקיימות התנאים למימון שלב הבניה, כפי שנקבע בהסכם.
2. מסגרת הלוואת גישור : מתוך מסגרת האשראי הכספי תועמד הלוואה בסך של 28 מיליון ש"ח לתקופה של עד שישה חודשים עד לעמידה בתנאים למתן השירותים המימוניים לשלב הבניה (להלן: "הלוואת הגישור"). הלוואת הגישור תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+5%.
3. מסגרת הפוליסות שיונפקו לרוכשי היחידות בסך של עד 753 מיליון ש"ח. ביום 1 בדצמבר 2022 הועמדו לפעילות המשותפת אשראי כספי (קרן) בסך של כ-120.3 מיליון ש"ח שמועד פירעונו ב-31 ביולי 2026. כמו כן הועמדו באותו מועד הלוואת גישור בסך של כ-21.8 מיליון ש"ח, והלוואת מע"מ בסך 27 מיליון ש"ח. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים פרעה החברה סך של 12.4 מיליון ש"ח מתוך הלוואת המע"מ. יצוין כי לאחר מועד הדוח העמיד המוסד הפיננסי סך של כ-38 מיליון ש"ח נוספים לתשלום אגרות הבניה וכן הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשים בפרויקט.

ב. שלב הקרקע : לצורך מימון רכישת המקרקעין, תשלום מס הרכישה ואגרות הבניה התחייבו השותפים, בין היתר, להשקיע הון עצמי, לרבות בדרך של הלוואת הגישור, בשיעור 25% מעלות הקרקע כולל עלויות מס הרכישה ואגרות הבניה, ולא פחות מ-50.63 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח הושקע ההון העצמי הנדרש בגין שלב הקרקע.

ג. שלב הבניה : לצורך מימון העלויות הנדרשות לביצוע הפרויקט עד להשלמת הבניה ומסירת היחידות התחייבו השותפים, בין היתר, להשקיע הון עצמי בשיעור של 12.5% מסך עלויות הפרויקט (כולל שלב הקרקע) ולא פחות מ-81.183 מיליון ש"ח וכן למכירות מוקדמות של יחידות ששווין לפחות 65% מסך הכנסות הפרויקט. נכון למועד חתימת הדוחות נחתמו חווי מכר בסך של 497 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, המהווים 65.9% מסך ההכנסות הצפויות בפרויקט מתוכם הוכרו כ"מכירה" 52% מסך ההכנסות הצפויות בפרויקט לפי דוח האפס והועמד ההון העצמי הנדרש לשלב הבניה. בנוסף התחייבו השותפים, בין היתר, לקבלת דוח אפס עדכני התואם את התחזית העסקית (התקיים), פינני המקרקעין משוכרים והעדרם של מפגעים ו/או זיהומים וכיוצא בזה במקרקעין ולמחיקת שיעבודים והערות אזהרה הרשומים לטובת גורמים אחרים במקרקעין (התקיים).

ד. הפחתת הון עצמי : לאחר מילוי התנאים לקבלת המימון לשלב הבניה והשלמת מכירות ששווין הכולל מהווה לפחות 75% מהכנסות הפרויקט, יפחת ההון העצמי ל-10% מהעלות הכוללת של הפרויקט ולא פחות מ-65 מיליון ש"ח.

ה. התחייבויות נוספות : התחייבות כי שיעור רווחיות הפרויקט מעלותו, על-פי דוחות המפקח, לא יפחת מ-15.9%. בכל מקרה בו יפחת שיעור הרווחיות מהשיעור כאמור יושקע הון עצמי נוסף בפרויקט בסכום אשר יביא לכיסוי ההפסד. התחייבות להקמת הפרויקט לפי לוח זמנים ותקציב כפי שנקבע וכן למכירת היחידות במחירים ועפ"י לוח"ז כפי שנקבע. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה בהתחייבויות אלו. בנוסף התחייבו החברה ובעל השליטה לא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות והדירקטוריון ללא אישור מראש של התאגיד המממן, למעט מכירת/הקצאת מניות שאינה עולה על 30%. כן התחייבו השותפים להשלים את רישום הבעלות במקרקעין לא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד העמדת האשראי הכספי ולרשום את הסכם השיתוף בלשכת רשם המקרקעין. במידה ולא יבוצע הרישום עד למועד כאמור יעלה שיעור הריבית השנתית בגין האשראי הכספי לשיעור של פריים+1.5% עד לרישום כאמור. נכון למועד הדוח טרם נרשמו הזכויות על שם החברה ברשם המקרקעין.

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

3. התקשרות בהסכם ליווי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המשך)

1. בטוחות

לטובת התאגיד המממן הועמדו בטוחות על-ידי השותפים וערביות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי. לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 26ב' (3). בנוסף ניתנה ערבות אוטונומית ללא הגבלה בסכום והתחייבות לשיפוי של הערבים להסכם הליווי אשר הינם בעלי השליטה בשותפים, מתוכם גם החברה האם, בעלת השליטה בחברה ומר יצחק ברוך, המחזיק במלוא הון המניות של בעלת השליטה.

2. שיפוי

בד בבד עם הסכם הליווי נחתם בין השותפים ובין המוסד הפיננסי כתב שיפוי להבטחת השבת תשלומים בהם יישא המוסד הפיננסי בגין הוצאת הפוליסות ו/או בגין הוצאת בטוחות הבעלים בהתאם לתנאים הקבועים בכתב השיפוי. למוסד הפיננסי הזכות לדרוש בטוחות נוספים בהתאם לצורך. להבטחת התחייבויות השותפים בכתב השיפוי, הועמדו ערביות אישיות של בעלי השליטה בשותפים מתוכם גם החברה האם, בעלת השליטה בחברה ומר יצחק ברוך, המחזיק במלוא הון המניות של בעלת השליטה. לפרטים בדבר כתב התחייבות ושיפוי הדדי בין השותפים ראה ביאור 8ג' (3).

4. התקשרות בהסכם לקבלת מימון מתאגיד בנקאי לרכישת זכויות במקרקעין בקריית המסלול, הרצליה

בהמשך למתואר בביאור 7ב' (2), ביום 19 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") למימון רכישת חלק מזכויות המוכרים במקרקעין המזכים אותם בזכויות מגרש ייעודי א' בהתאם לתוכנית חדשה א' (להלן: "הסכם המימון"). להלן התנאים העיקריים של הסכם המימון:

א. בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, יעמיד הבנק לחברה מסגרת אשראי, בסכום כולל של כ-30.6 מיליון ש"ח.

מסגרת האשראי תועמד לחברה בשני חלקים נפרדים, כאשר החלק הראשון (להלן: "אשראי א'") יהא בסך של 9 מיליוני ש"ח. אשראי א' הועמד במלואו לחברה. אשראי א' ייפרע עד ולא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2024.

החלק השני (להלן: "אשראי ב'") יהא בסכום כולל של כ-21.6 מיליון ש"ח וישמש לצורך התשלום השלישי והאחרון למוכרים והיטלי השבחה ומותנה בכניסת התביעה לתוקף המאפשרת את הקמת הפרויקט.

על פי תנאי ההסכם עם התאגיד הבנקאי אשראי ב' יעמוד לניצול החברה החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022 ויעמוד לפירעון עד ליום 30 בספטמבר 2024. נכון למועד הדוח לא הועמדו סכומים מתוך אשראי ב'.

יצוין כי החברה התחייבה, כתנאי מקדים להעמדת אשראי ב', כי במועד רישום החברה כבעלים של המקרקעין שנרכשו בעסקת המזומן, תרשם לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה במקרקעין.

ב. סכומים שינוצלו מתוך מסגרת האשראי יישאו, החל ממועד העמדתם לחברה, ריבית שנתית בשיעור ריבית המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 1.1% וישולמו מידי רבעון.

ג. להבטחת פירעון ההלוואה נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה שהוסכמו עם הבנק, בין היתר שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה כלפי המוכרים במגרש ייעודי א' וכן על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה בבנק. כמו כן נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות המוכרים במגרש ייעודי א'.

כמו כן להבטחת פירעון ההלוואה הועמדו על-ידי החברה האם ובעל השליטה מר יצחק ברוך ערביות אישיות, ללא הגבלה בסכום.

ד. הסכם המימון כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, בין היתר:

אם בוטל חוזה הרכישה או שהתקיימה עילה לביטולו;

במידה ולא תאושר תכנית חדשה א' עד ליום 30 ביוני 2022 (אשר אושרה כאמור בביאור 7 ב' (2) (א) לעיל) וכן כי תתקבל חוות דעת שמאי עד למועד זה המאשרת כי התוכנית מאפשרת הקמת הפרויקט במתכונת שהוצגה לבנק;

ו/או ככל ועד ליום 30 ביוני 2024 החברה לא תתקשר בהסכמים עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין המאפשרים את הקמת הפרויקט;

ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט עד ליום 30 בספטמבר 2024 ו/או לא יחתם הסכם לליווי הפרויקט עם הבנק עד למועד זה.

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

5. חתימה על הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' של פרויקט אור יהודה

ביום 7 באוגוסט 2022, נחתם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' במתחם הכלנית באור יהודה (להלן: "הסכם הליווי", "התאגיד המממן" ו-"הפרויקט" בהתאמה). בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, כפי שיפורט להלן, יעמיד התאגיד המממן לחברה מסגרת מימון בסכום כולל של עד 718 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מתוך זה, בין היתר, יועמד לחברה אשראי פיננסי בסך של עד 85 מיליון ש"ח, וכן תועמד לחברה מסגרת לערבויות הנדרשות לפרויקט.

בהסכם נקבע כי החברה תשלם לתאגיד המממן, בין היתר, עמלה שנתית בגין הערבויות בשיעור של בין 0.6% ל-0.7% וריבית שנתית בגין האשראי הכספי לצורך מימון הפרויקט בשיעור שנתי של פריים+1%.

העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר העיקריים שבהם:

בגין שלב הקרקע הכולל הנפקת בטוחות לבעלי הקרקע נדרש, בין היתר, ביטול כל השעבודים והמשכנתאות הרשומים על זכויות הבעלים ורישום משכנתא לטובת התאגיד המממן וכן קבלת היתר בניה לביצוע הריסת הבניין הקיים וכן היתר לחפירה ודיפון (נתקבל ביולי 2022)

בגין שלב הבניה - השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, לפי דוח המפקח, ובכל מקרה בסך שלא יפחת מ-71.5 מיליון ש"ח; העמדת בטוחות כמפורט להלן; עמידה ביעדי מכירה מוקדמת של 70 יח"ד שתמורתן לא תיפחת מ-25% מסך הכנסות הפרויקט ולא פחות מ-145 מיליון ש"ח, קבלת היתר בניה והשלמת פיני המקרקעין.

יצוין כי הוסכם שההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מעלויות הפרויקט, לפי דוח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 46.7 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה בתנאים מצטברים של שיעור מכירות 60% (168 יחידות) ושיעור התקדמות בביצוע ההנדסי של לפחות 50%. כמו כן, נקבע כתנאי מוקדם נוסף כי רווחיות הפרויקט על פי דוחות המפקח לא תפחת מהרווחיות בדו"ח האפס של הפרויקט.

על פי ההסכם התחייבה החברה בין היתר:

- כי רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 21.7% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות). בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.
- כי תמכור את הדירות במחירים, על פי לוחות הזמנים ובהתאם לקצב תקבולים כמפורט בהסכם ובכל מקרה לא במחירים הנמוכים ב-5% מהמחירים שנקבעו ובקצב איטי מקצב המכירות שנקבע.
- כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דו"ח האפס מתוך תקבולי הפרויקט ו/או לא תשלם לבעלי המניות סכום כלשהו בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד לבעלי המניות מעל הסכום הנ"ל, ללא קבלת הסכמת המוסד הפיננסי לכך מראש ובכתב.
- כי לא יבוצע שינוי בבעלי מניות החברה ו/או בדירקטוריון החברה אלא בהסכמת המוסד הפיננסי.

להבטחת כל ההתחייבויות של החברה כלפי התאגיד המממן התחייבה החברה להעמיד בטחונות לטובת התאגיד המממן, הכוללים, בין היתר: שעבוד קבוע ושעבוד צף, ללא הגבלה בסכום, על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות החברה בפרויקט לרבות על-פי הסכמי הפינוי בינוי, רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין הפרויקט.

בנוסף ניתנה ערבות ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה (להלן בסעיף זה: "הערבים"), להבטחת כל מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי המוסד הפיננסי, וכן חתימת הסכם השיפוי לטובת המוסד הפיננסי על-ידי החברה והערבים.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות לאי העמדה של המסגרות ו/או העמדה לפירעון מידי של האשראי שהועמד, בין היתר, אם התאגיד המממן יהיה בדעה כי קיים סיכון ממשי שהחברה לא תעמוד באיזה מבין הצהרותיה והתחייבויותיה ביחס לפרויקט לרבות, אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדוח האפס ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדוח זה. יצוין כי לעניין לוח הזמנים התחייבה החברה להתחיל את הפרויקט במרס 2023, עם אפשרות הארכה ב-90 יום נוספים, בתנאים שנקבעו בהסכם.

נכון למועד הדוח הפרויקט טרם הופעל ולמועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הליווי וטרם נפתח הליווי לשלב ב' של הפרויקט.

6. הלוואה מצד ג' למימון עסקת קומבינציה בכפר יונה

ביום 29 בדצמבר 2022 נחתם הסכם בין צד ג' (להלן: "המלווה"), החברה ובעלי הקרקע עימם התקשרה החברה בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה (ראה גם ביאור 26א/3)) למימון תשלום מיסים והיטלים לבעלי הקרקע ומימון תשלום דמי ייזום לחברה בגין קידום הפרויקט.

סך מסגרת ההלוואות שהעמיד המלווה הינו 9,876 אלפי ש"ח, מתוך זה 2,755 אלפי ש"ח הועמד לחברה והיתרה הועמדה לבעלי הקרקע.

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

6. הלוואה מצד ג' למימון עסקת קומבינציה בכפר יונה (המשך)

ההלוואה תישא ריבית בשיעור פריים + 4% אשר תיפרע מדי רבעון. מועד פירעון קרן ההלוואה הינו 30 ביוני 2025 עם אפשרות לפירעון מוקדם לאחר 12 חודשים. בגין ההלוואה נרשמה לטובת המלווה משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע וכן שיעבדה החברה לטובת המלווה בשיעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיה החוזיות במקרקעין ו/או בקשר עם הסכם הקומבינציה והזכויות הנלוות אליהן. כמו כן חתמו החברה, החברה האם ובעל השליטה על ערבות אוטונומית וללא הגבלה בסכום לקיום כל חובות והתחייבויות הלואים שהינם בעלי המקרקעין. בהסכם נקבעו עילות לפירעון מידי, בין היתר אם חלה ירידה בשווי הבטוחות לפי הערכת שווי המקרקעין, אשר תיבחן מדי תקופה, כפי שנקבע בהסכם.

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית אפקטיבית	
2021	2022	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
100,000	100,000	3.6%	4.16%	אג"ח סדרה א'
(1,579)	(1,120)			בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (1)
98,421	98,880			
-	170,000	5.6%	6.66%	אג"ח סדרה ב'
-	(4,569)			בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון, נטו (2)
-	165,431			
98,421	264,311			סה"כ אג"ח סדרה א' ואג"ח סדרה ב'

- (1) עלות גיוס אגרות החוב סדרה א' הינה כ-1.8 מיליון ש"ח.
- (2) עלות גיוס אגרות החוב הכוללת את ניכיון הרחבה סדרה ב' הינה 4.9 מיליון ש"ח.
- (3) חשיפת החברה לסיכונים ריבית, מטבע, נזילות וניתוח רגישות לנכסים והתחייבויות פיננסיות מפורטת בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. סווג בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,642	124,977	בהתחייבויות השוטפות
6,779	139,334	בהתחייבויות שאינן שוטפות
98,421	264,311	סה"כ
98,421	264,311	סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

אגרות החוב מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות ושאין שוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל-פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי אגרות החוב היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה א'

- 1) ביום 13 ביוני 2021 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב אגרות חוב (סדרה א') בסך 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה (ברוטו) לסך של 100,000 אלפי ש"ח. סך של 56,500 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה (ברוטו) נתקבלה בחברה ביום 30 ביוני 2021 ואילו היתרה (ברוטו) בסך 43,500 אלפי ש"ח נתקבלה ביום 1 ביולי 2021.
- 2) שיעור הריבית החצי שנתי שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 1.8%. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן:
 ביום 5 ביולי 2024 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
 ביום 5 בינואר 2025 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
 ביום 5 ביולי 2025 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה א').
- הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2025. בשנת הדוח שילמה החברה את תשלום הריבית הראשון והשני בסך כ-3.8 מיליון ש"ח.
- 3) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לפרטים נוספים ראה סעיף ה' להלן בדבר אמות מידה פיננסיות.
- 4) להבטחת התחייבויות החברה על-פי תנאי אגרות החוב התחייבה החברה להעביר את מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה (להלן: "הפרויקט"), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט. לצורך הבטחת התחייבות זו רשמה החברה לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.
 כמו כן התחייבה החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי) ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- 5) בשטר הנאמנות נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות אגרות החוב, בין היתר: אם תגיש החברה צו להקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על פי חוק זה, 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 20 מיליון ש"ח לפחות) של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי וכן במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות (ראה סעיף ה' להלן).

ד. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

- 1) ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב אגרות חוב (סדרה ב') בסך 134,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה (ברוטו) לסך של 134,000 אלפי ש"ח. התמורה (ברוטו) בסך 134,000 אלפי ש"ח נתקבלה בחברה ביום 22 ביוני 2022.
 מתוך תמורת ההנפקה הועבר סך של 77,227 אלפי ש"ח ליובלים ב.א. פינני בינוני נתניה (להלן: "הלוואת האג"ח" ו-"יובלים נתניה"), בהתאמה). לפרטים נוספים בדבר הלוואת האג"ח ראה ביאור 10ד' (2).
- ביום 14 בדצמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 36,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') לשלושה משקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומתקיימים בהם התנאים המנויים בתוספת האמורה, במחיר של 0.962 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-34,632 אלפי ש"ח.
- לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית כאמור מסתכמת קרן אגרות החוב שבמחזור לסך של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- 2) קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בשני תשלומים לא שווים, כדלהלן:
 - ביום 5 ביולי 2025 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב')
 - ביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ב')

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ד. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

שיעור הריבית החצי שנתי שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 2.8%. הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה תשולם ביום 5 בינואר 2023 ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 3.237%. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2026.

(3) שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף ה' להלן.

(4) להבטחת התחייבויותיה של החברה עפ"י תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ולהבטחת הפירעון של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן למילוי כל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

- א. התחייבות החברה הכוללת יובלים נתניה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות (להלן: המחאת זכות על דרך השיעבוד).
- ב. לעניין זה כוללים העודפים, בין היתר, הון עצמי כנדרש להשקיע בפרויקט כפי שהוגדר וכן רווחי זימות שינבעו ליובלים נתניה 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 לחברה האם.
- ג. 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 לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי).

יודגש כי, המחאת הזכות על דרך השיעבוד תחול על מלוא (100%) העודפים של חברת יובלים נתניה בפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א', היינו הן בקשר עם חלקה של החברה והן על חלקו של השותף.

כן יצוין כי לעניין כוונת יובלים נתניה לתרום, לעמותות רשומות סך השווה ל-10% מתוך רווחיה (בקשר עם הפרויקט) בהתאם לדוחותיה הכספיים, התחייבה יובלים נתניה כי לא תבצע כל תרומה כאמור, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב וכי בכל מקרה לא תבצע כל תרומה כאמור במקרה בו נפתחו לגביה הליכי חדלות פירעון.

עוד התחייבה החברה כי, עד לאחר פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות, שיעור החזקתה ביובלים נתניה לא יפחת מ-50%.

(5) לנאמן ולמחזיקים באגרות החוב ניתנה הזכות להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים באגרות החוב במקרים שפורטו בשטר הנאמנות והכוללים, בין היתר:

- אם החברה או יובלים נתניה יגישו בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יגישו בקשה/תוגש בקשה כנגדן לפשרה או להסדר עם נושיהן לפי ס' 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, או יינתן ביחס אליהן צו פירוק.
- אם יוטל עיקול על כל או רוב נכסי החברה (כהגדרתם בשטר הנאמנות) או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על רוב נכסי החברה, לרבות על נכסי חברת יובלים נתניה.
- אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- במקרה של העברת השליטה בחברה, כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות, אלא אם אושרה מראש ע"י האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
- הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של יובלים נתניה הועמדה לפירעון מיידי. לעניין זה הלוואה מהותית משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר שיתרת ערכן ההתחייבותי הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות.
- במידה והחברה לא תעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף ה' להלן.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות

אמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות:

1) עילות לפירעון מיידי

בשטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש של בטוחות אגרות החוב במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות, בין היתר:

עילה לפירעון מיידי	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'	הערות
אם ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים פחת למשך שני רבעונים רצופים מהסך של:	35 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח	הון עצמי לעניין זה הוגדר כסך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה)
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של:	120% (*)	120% (*)	יחס בטוחה לחוב הוגדר כ: סך העודפים הצפויים מהפריקט הרלוונטי (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק ב: יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור, באותה עת בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד וטרם שולמה בפועל ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד וסכומים המופקדים בחשבון נאמן.
אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו להלן ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן במשך שני רבעונים רצופים.	13%	13%	(*) למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי
סך המאזן המאוחד לעניין זה הינו 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 פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.			

2) עילות להעלאת ריבית

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן:

עילה להעלאת שיעור הריבית	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'	הערות
אם ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים יפחת מסך של:	43 מיליון ש"ח	50 מיליון ש"ח	ראה הגדרת הון עצמי (בסעיף 1) לעיל
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של:	125%	122%	ראה הגדרת יחס בטוחה לחוב (בסעיף 1) לעיל
אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו להלן ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן	15%	15%	ראה הגדרת יחס ההון למאזן (בסעיף 1) לעיל

ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בגין הסדרה הרלוונטית, בשיעור של 0.5% מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (הסדרה הרלוונטית) או עד למועד תיקון החריגה, כמפורט בשטר הנאמנות, לפי המוקדם.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות (המשך)

עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות נשוא סעיף זה תוגבל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, בגין חריגה מכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית, בגין כל סדרה בנפרד, למעט בעקבות זכאות לתוספת ריבית בהתאם למנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה של שינוי בדירוג אגרות החוב (ככל ותהייה מדורגות בעתיד) ו/או לריבית פיגורים.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל.

ו. מזומן מיועד לפירעון ריבית אגרות החוב

החברה התחייבה כי אמצעיה הנזילים בתום כל רבעון, כפי שהוגדרו בשטרי הנאמנות, לא יפחתו מסך השווה לתשלומי הריבית בתקופה של שניים עשר החודשים העוקבים לתום אותו רבעון.

לעניין זה נקבע בשטרי הנאמנות כי "אמצעים נזילים" משמעים - יתרות המזומנים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה שאינם מוגבלים בשימוש, לרבות יתרות המזומנים בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמן, כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 סווג מתוך יתרת המזומנים בחברה סך של כ-3.6 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה א' וכ-7.5 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ב' כמזומן מיועד לתשלום ריבית אגרות החוב בשנה העוקבת. בנוסף יועד פיקדון בסך של 2.8 מיליון ש"ח שהופקד אצל הנאמן לתשלום ריבית אג"ח סדרה ב'.

ז. בנוסף נקבעו בשטר הנאמנות הגבלות על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) וכן התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה והוראות לעניין תשלום דמי הניהול הכלליים לחברה האם.

ח. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' על-ידי החברה הכלולה (50% רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר"))

ביום 7 בדצמבר 2021 השלימה רמות בעיר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "אג"ח ב") בסך 74,000 אלפי ש"ח ערך נקוב הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.35% ואינן צמודות למדד כלשהו. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 74,000 אלפי ש"ח בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של כ-3.81%. אג"ח ב' תעמודנה לפירעון בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 10% מקרן אג"ח ב' ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום שני בשיעור של 15% מקרן אג"ח ב' ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום שלישי בשיעור של 75% מקרן אג"ח ב' ישולם ביום 30 ביוני 2026. הריבית על יתרת הקרן שלא סולקה תשולם אחת לשישה חודשים (למעט התשלום הראשון) בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2026 (כולל), באופן שבו התשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2022 והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2026.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ויחיד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות רמות בעיר לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט רמות השרון שלב ג' (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו לרמות בעיר, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט.

רמות בעיר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של רמות בעיר (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח.
- יחס בטוחה לחוב- סך העודפים הצפויים מפרויקט רמות השרון שלב ג' אינו נמוך מסך השווה ל- 118% מהערך ההתחייבותי של אג"ח ב' במחזור במועד הבדיקה.
- יחס ההון העצמי המאוחד של רמות בעיר (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ובניכוי מזומנים וני"ע סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש) לא יפחת מ- 14%.

אי עמידה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות, בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות, תהווה עילה לפירעון מיידי של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת רמות בעיר באמות המידה הפיננסיות.

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	6,608	הוצאות לשלם לקבלן הבניה באור יהודה שלב א'
230	86	חשבונות פתוחים
120	866	המחאות לפירעון
350	7,560	סה"כ
-	-	סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,534	19,361	הוצאות לשלם (1)
8,472	8,278	התחייבות לתשלום שכר דירה (2)
3,809	5,977	מיסים ואגרות לשלם
2,150	8,986	ריבית לשלם
20	46	זכאים ויתרות זכות אחרות
30,985	42,648	סה"כ
13,658	18,052	סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

- (1) כולל סך של כ-7.45 מיליון ש"ח בגין הוצאות לשלם למקדמי פרויקט אור יהודה - ראה ביאור 26 א' (8) להלן.
 (2) התחייבות לתשלום שכר דירה לבעלי הדירות בפרויקט אור יהודה שלב א'.

ביאור 16 - מקדמות מלקוחות

א. תנועה במהלך התקופה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	552	יתרה ליום 1 בינואר
552	78,305	מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
-	(15,076)	הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
552	63,781	סה"כ

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 24, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 16 - מקדמות מלקוחות (המשך):

ב. מידע נוסף:

1. במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על 117 חוזי מכירה בפרויקט הכלני שלב א' באור יהודה שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-241,022 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. היתרה אינה כוללת הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין ומתן שירותי בניה בפרויקט.

מתוך הסך הנ"ל נמכרו 51 דירות בתמורה לסך של כ-88,169 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ (סך של כ-97,247 אלפי ש"ח כולל הפרשי הצמדה), לתאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) ע"י בעל השליטה בחברה. יתרת המקדמות נטו, בניכוי הכנסות שהוכרו בגין מכירות לתאגיד הקשור הינה כ-17,710 אלפי ש"ח.

בנוסף נמכרו 20 דירות בתמורה לסך של כ-35,650 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ (סך של כ-39,420 אלפי ש"ח כולל הפרשי הצמדה), לצד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה. יתרת המקדמות נטו, בניכוי הכנסות שהוכרו בגין מכירות לצד ג' המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה הינה כ-3,250 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור 25א(10) להלן.

2. להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שנחתמו עם לקוחות והתקופה הצפויה המקורית בגינן עולה על שנה:

צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת				סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר	מכירת דירות (*)
2025 ואילך	2024	2023	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
11,590	88,740	125,616	225,946		

צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת				סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר	מכירת דירות (*)
2024 ואילך	2023	2022	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
52,886	45,331	45,331	143,548		

(*) לא כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם בסך 82,311 אלפי ש"ח.

ביאור 17 - הון וקרנות

א. הון מניות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2022	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
2,974	10,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות וזכות להשתתף בקבלת דיבידנד ובפירוק.

ביאור 17 - הון וקרנות (המשך):

ב. הנפקת שטרי הון לחברה האם

- (1) ביום 30 לדצמבר 2020 הומחו לחברה הלוואות הבעלים שניתנו על-ידי החברה האם לחברות המועברות מעת לעת (ראה ביאור 1 ב' לעיל) ביתרה (קרן וריבית) בסך 8,275 אלפי ש"ח, בתמורה להנפקת שטרי הון לחברה האם בסכום זהה. כמו כן הומחה לחברה שטר הון שהונפק לחברה האם על-ידי יובלים רמת השרון בע"מ בסך 18,072 אלפי ש"ח, בתמורה הנפיקה החברה שטרי הון לחברה האם בסכום זהה. בנוסף הנפיקה החברה האם שטרי הון כנגד פירעון הלוואות בעלים שניתנו לחברה מעת לעת על ידי החברה האם ביתרה (קרן וריבית) בסך 12,462 אלפי ש"ח.
 - (2) ביום 30 בנובמבר 2021 המחנה יובלים פינני בינוי בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 100% על-ידי החברה האם), את ההלוואות שנתנה לחברה הבת אשדוד הירוקה יובלים בע"מ ולחברה, בסך של 519 אלפי ש"ח ו-527 אלפי ש"ח בהתאמה, לחברה האם א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ. כמו כן הומחו לחברה הלוואות שניתנו על-ידי החברה האם לחברה הבת אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, ביתרה (קרן וריבית) בסך של 4,019 אלפי ש"ח, בתמורה להנפקת שטרי הון לחברה האם בסכום זהה. באותו מועד הנפיקה החברה לחברה האם שטרי הון כנגד פירעון הלוואות בעלים שניתנו לחברה מעת לעת על ידי החברה האם ביתרה (קרן וריבית) בסך של 5,527 אלפי ש"ח.
 - (3) ביום 28 במרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות שלה על-ידי החברה האם בסך של 2.7 מיליון ש"ח (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה אשר הונפקו לחברה האם. ביום 26 במאי 2022 וביום 27 ביוני 2022, הומחו לחברה הלוואות שניתנו על-ידי החברה האם לחברה הבת אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, ביתרה (קרן וריבית) בסך של 2,200 אלפי ש"ח ו-8,000 אלפי ש"ח, בהתאמה. ביום 26 במאי 2022 וביום 27 ביוני 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות שלה על-ידי החברה האם בסך של 3 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח, בהתאמה (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם. ביום 24 בנובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברה בת על-ידי החברה האם בסך של כ-9.9 מיליון ש"ח (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם. ביום 24 בנובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה על-ידי החברה האם בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח, לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם. ביום 29 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה על-ידי החברה האם בסך של 7 מיליון ש"ח, לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם.
- שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של החברה, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרוש של החברה בפירוק.

ג. הגבלות על חלוקת דיבידנד

- (1) בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה א' נקבעו הגבלות על חלוקה כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן. בין היתר נקבע כי החברה לא תבצע חלוקה אם: ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה יפחת מ-80 מיליון ש"ח, יחס הבטוחה לחוב, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לאחר החלוקה, יקטן מ-140%, יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-18%.
- בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב' נקבעו הגבלות דומות. כן נקבע כי החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס הבטוחה לחוב, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לאחר החלוקה, יקטן מ-135%.
- (2) החברה התחייבה למוסד הפיננסי המלווה את פרויקט אור יהודה שלב א' כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש, לפרטים נוספים ראה ביאור 12 ב' (1).
- (3) על-פי הסכם המסגרת בין החברה לחברה האם (ראה ביאור 25 ב' (4)) כל עוד קיימת לחברה יתרת הלוואה כלפי החברה האם לא תבצע החברה חלוקה. יצוין כי המגבלה על חלוקה מכוח הסכם המסגרת חלה בהתאמה גם על יתר חברות הקבוצה, ככל וקיימות להן יתרות הלוואה כלפי החברה האם.
- (4) במסגרת הסכם הליווי של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה, התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות דיבידנד - טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ההסכם ראה ביאור 12 ב' (3).

ביאור 18 - עלות המכר

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	2,453	קרקע
-	-	10,386	בניה
38	68	3,339	אחרות
38	68	16,178	סה"כ

ביאור 19 - הוצאות בגין פרויקטים בייזום

א. כללי:

בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו 2006 - (חוק "הדייר הסרבן"), כאשר ישנו שיעור הסכמה של השיעור שנקבע בחוק, או יותר מבעלי הדירות במתחם פינוי ובינוי לביצוע עסקת פינוי ובינוי (להלן: "הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות"), ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מתחם מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט, בכפוף לתנאים מסוימים הנקובים בחוק לאשר את ביצוע העסקה ולמנות גורם אחר שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב או לחייב את בעל הדירה המסרב באחריות בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מתחם המסכימים לעסקה. עד לתיקון חוק הדייר הסרבן הוגדר שיעור הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות במתחם בשיעור של 80%. בחודש נובמבר 2021 פורסם ברשומות תיקון לחוק במסגרתו, בין היתר, שונתה הגדרת הרוב המיוחס לשיעור של שני שלישי מבעלי הדירות במתחם (כ-66%). לפיכך, הקבוצה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה בשיעור הרוב המיוחס הנדרש מבין בעלי הדירות כאמור כנקודת ציון בהערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט.

ב. פירוט עלויות שנזקפו לרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,565	1,980	2,429	פרויקטים מסוג פינוי ובינוי בהם שיעור חתימות הדיירים עולה על 30% ונמוך מ-80%/66% (1)
694	239	126	עלויות בגין פרויקטים בהם טרם נחתמו הסכמים עם דיירים/ ללא וודאות להתכנות כלכלית
2,259	2,219	2,555	

(1) לפרטים נוספים ראה סעיף ג' להלן.

ג. **פרטים נוספים** - להלן יובאו פרטים בדבר עלויות בגין פרויקטים עיקריים בגינם נזקפו עלויות לרווח והפסד בשנת הדוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022		
אלפי ש"ח		
646	הגר"א חולון (1)	
138	הדרים 30-32 והתחיה 11, הוד השרון (1)	
345	סייפן עצמאות כלנית, אור יהודה (2)	
243	דגניה - ההסתדרות אור יהודה (2)	
151	אבן גבירול רובע ב', אשדוד (3)	
163	מתחם אלי כהן בכפר סבא (4)	
208	ארלוזורוב-יכין, רמת גן (5)	
535	אחרים	
2,429		

ביאור 19 - הוצאות בגין פרויקטים בייזום (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

(1) פרויקטים שסווגו למלאי ברבעון הרביעי לשנת 2022, עם הגעה לשיעור החתימות הנדרש. לפרטים נוספים ראה ביאור ג8.

(2) פרויקטים בחברה:

א. סייפן עצמאות כלנית, אור יהודה - פרויקט פינני בינוי בחלקות 51, 18-30, 11-16 בגוש 7218 ברחוב הסייפן 3 ורחוב העצמאות 60 באור יהודה הכולל 170 דירות קיימות להריסה ובניה של 820 יחידות חדשות, מתוכן 650 יחידות לשיווק ומכירה על ידי החברה. נכון למועד הדוחות הכספיים שיעור חתימות הדיירים על הסכמי פינני בינוי עם החברה הינו כ-61% והפרויקט נמצא בשלבי בחינת חלופות תכנון.

ב. דגניה ההסתדרות, אור יהודה - פרויקט פינני בינוי בחלקות 83,85,86 ו-104 בגוש 7216 ברחוב ההסתדרות 10-18 ודגניה 32-38, 25-27 באור יהודה הכולל 140 דירות קיימות להריסה ובניה של 630 יחידות דור חדשות, מתוכן 490 יחידות לשיווק ומכירה. הפרויקט מוחזק ע"י החברה בשיעור של 50% ומצוי בבחינת חלופות תכנון. התוכנית מקודמת ע"י העירייה בוותמ"ל. נכון למועד הדוח חתמו על הסכמי פינני בינוי כ-57% מבעלי היחידות.

(3) פרויקט אבן גבירול באשדוד

פרויקט פינני בינוי של חברה בת בחלקות 273-278, 280-289, 298, 307 בגוש 2066 ברחוב אבן גבירול באשדוד להקמת 670 יחידות דור, מתוכן 521 יחידות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי חברה בת. למועד הדוחות הכספיים חתמה החברה הבת על הסכמי פינני בינוי וכתבי הסכמה עם כ-55% מבעלי הזכויות בפרויקט והפרויקט נמצא בבחינת חלופות תכנון.

(4) פרויקט מתחם אלי כהן בכפר סבא

חברה בת התקשרה בהסכמים בפרויקט פינני בינוי במתחם הממוקם בין הרחובות גייסות השיריון, אח"י אילת ואח"י דקר בכפר סבא אשר צפוי לכלול כ-700 יח"ד, מתוכן כ-476 יח"ד מיועדות לשיווק ומכירה. למיטב ידיעת החברה הבת בעלי היחידות בפרויקט ביצעו מכרז להתקשרות עם יזם אחר. החברה בוחנת את צעדיה. לאמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(5) מתחם ארלוזורוב-יכין ברמת גן

חברה בת (85%) התקשרה בהסכמים בפרויקט פינני בינוי בחלקות 456, 713, 21 ו-523 בגוש 6218 במתחם הממוקם בין הרחובות ארלוזורוב-יכין בר"ג להקמת 193 יחידות דור, מתוכן 116 יחידות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי חברה בת. מתחם קרקע מוגדר לפי מסמך מדיניות מאושר ע"י העירייה. הפרויקט נמצא בבחינת חלופות תכנון בטרם דיון במקומית. נכון למועד הדוח חתמו כ-63% מבעלי היחידות על הסכמי פינני בינוי עם החברה הבת.

ד. הפרויקטים שתוארו לעיל מותגים בהתקיימות תנאים מתלים ואבני דרך כפי שנקבעו בהסכמי הפינני בינוי. נכון למועד הדוח טרם נתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמים.

ביאור 20 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
89	699	1,843
-	-	317
-	-	38
-	260	227
89	959	2,425

פרסום ושיווק
 עמלות למשווקים וערבות מכר
 פחת
 משרד מכירות ואחרות
סה"כ

ביאור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16	241	131	פחת והפחתות
580	3,300	3,600	הוצאות בגין שירותי ניהול לחברה האם
113	747	977	שירותים מקצועיים
50	230	283	אחזקת משרד
-	158	205	ביטוח
28	26	59	אחרות
787	4,702	5,255	סה"כ

ביאור 22 - הכנסות (הוצאות) מימון

נזקפו לרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
69	165	3,620	הכנסות מימון:
-	-	704	הכנסות ריבית מחברות כלולות (*)
-	-	317	הכנסות ריבית ממתן הלוואות לאחרים
69	165	4,641	הכנסות ריבית מפיקדונות בנקאיים
			הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון:

-	-	(633)	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנדרש למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	(2,111)	הוצאות ריבית בגין התחייבות לשירותי בניה ושכר דירה הכוללים רכיב מימון משמעותי
(1,816)	-	-	<u>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u> הוצאות ריבית בגין הלוואות מאחרים
-	(2,232)	(8,748)	הוצאות ריבית, הפחתת הוצאות נדחות והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב
-	(202)	(4,222)	הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים ומוסד פיננסי
(237)	(175)	(224)	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (*)
(11)	(225)	(206)	עמלות ושונות
2,053	1,698	5,867	בניכוי - עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים
(11)	(1,136)	(10,277)	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
58	(971)	(5,636)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

(*) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 25.

ביאור 23 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2020-2022 הינו 23%.
 ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2018 ו-2019) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.
 המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס לעיל.

מיסוי קבלנים:

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

ב. מרכיבי מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	32
107	1,344	(96)
107	1,344	(64)

הוצאות מסים שוטפים

מסים שוטפים

הכנסות מסים נדחים

שינוי אשר נזקף כנגד קרן הון

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות (הוצאות) המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,885	(2,154)	(11,620)
23%	23%	23%
(1,814)	495	2,673
2,530	1,556	(2,217)
(132)	(142)	48
(557)	(565)	(624)
80	-	56
107	1,344	(64)

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס

תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:

נטרול מס בגין חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפרשים תמידיים ואחרים, נטו

סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים

סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות

ונרשמו בגינם מסים נדחים השנה

הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ביאור 23 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,194	6,096	1,287	בחברה ובחברות המאוחדות:
8	8	8	הפסדים עסקיים
			הפסדי הון

החברה והחברות המאוחדות שלה לא יצרו מסים נדחים בגין הפסדים והפרשי עיתוי להעברה אשר מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2022 לסך כ-967 אלפי ש"ח ו-7,600 אלפי ש"ח, בהתאמה, בשל אי הוודאות למימושם.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

סך הכל מיסים נדחים	מכשירים פיננסיים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מלאי בניינים בהקמה (*)	נדל"ן להשקעה	
107	-	107	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
1,344	-	(25)	1,369	-	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,451	-	82	1,369	-	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
(96)	146	(66)	2,008	(2,184)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,355	146	16	3,377	(2,184)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
<u>1,355</u>					יתרת נכס מס נדחה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות מימון והנהלה וכלליות בהתאם לסעיפים 17 ו-18ד' לפקודת מס הכנסה והפרשי עיתוי בגין הכרה ברווח לפי ס' 8א' לפקודת מס הכנסה.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,451	1,355
-	-

הצגה בדוח על המצב הכספי:

נכסי מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

ו. שומות מס:

לחברה ולחברות הבנות אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים רמת השרון בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

א.

מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שתברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ותוך אופטימיזציה של יתרונות החוב וההון העצמי של החברה. מקורות המימון של החברה הינם גיוס אג"ח ציבורי, הלוואות מתאגידים פיננסיים, כספי מכירת הדירות ושטרי הון שהונפקו לבעל השליטה. דירקטוריון החברה מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון וכן בחינת אמות המידה הפיננסיות להן נדרשת החברה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב והסכמי הלוואות. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של הנפקת שטרי הון, גיוסי חוב ופירעונות חוב.

לגבי התניות פיננסיות עיקריות בקשר לאגרות החוב - ראה ביאור 13
לגבי אמות פיננסיות עיקריות מול תאגידים פיננסיים - ראה ביאור 12

ב.

סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת		
5,045	39,676	מזומנים ושווי מזומנים
3,822	11,063	מזומנים מיועדים
2,867	43,355	פיקדונות מוגבלים בשימוש
3,579	18,013	חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים בשווי הון		
1,220	11,611	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
-	15,495	הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת		
(47,232)	(213,494)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(98,421)	(264,311)	אגרות חוב
(350)	(7,560)	ספקים ונותני שירותים אחרים
(14,430)	(36,625)	זכאים ויתרות זכות
(2,701)	(441)	החברה האם

ג.

גורמי סיכון פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. הנהלת הקבוצה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 קיים חוב רוכשים בסך של 3,565 אלפי ש"ח של צד ג' המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה בגין תשלום של 10% ממחיר הדירות שנרכשו על-ידו. לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ראה ביאור 25(א)10.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. הקבוצה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות מאחרים, הנפקת אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של הקבוצה. כמו כן מממנת הקבוצה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי. גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2022						
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית (2026)	שנה שלישית (2025)	שנה שנייה (2024)	שנה ראשונה (2023)	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
-	-	-	-	7,560	7,560	7,560
-	-	7,848	10,205	9,633	27,686	27,686
-	62,611	7,091	13,916	152,623	236,241	215,341
-	143,616	135,860	23,120	13,863	316,459	271,449
497	-	-	-	-	497	441
497	206,227	150,799	47,241	183,679	588,443	522,477

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

ספקים
זכאים ויתרות זכות
אשראי מתאגידים
בנקאיים ואחרים (*)
אגרות חוב (*), (**)
החברה האם

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם
(**) הסכום מייצג את הערך ההתחייבתי, לפני הפחתת הוצאות נדחות

ליום 31 בדצמבר 2021						
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית (2025)	שנה שלישית (2024)	שנה שנייה (2023)	שנה ראשונה (2022)	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
-	2,135	2,135	7,141	10,514	21,925	21,605
-	-	7,132	37,990	3,903	49,025	47,409
-	92,340	13,600	3,600	3,823	113,363	100,394
3,048	-	-	-	-	3,048	2,701
3,048	94,475	22,867	48,731	18,240	187,361	172,109

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

זכאים ויתרות זכות
אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים (*)
אגרות חוב (*), (**)
החברה האם

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם
(**) הסכום מייצג את הערך ההתחייבתי, לפני הפחתת הוצאות נדחות

בנוסף לקבוצה קיימות מחויבויות חוזיות לרכישת מקרקעין והתקשרות לרכישת חברת פרויקט- למידע נוסף, ראה ביאורים 7ב', 10ג' (8)-(10), 26א' (1).

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם וחברות קשורות בריבית משתנה. הקבוצה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגיעה ברווחיות הקבוצה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס הקבוצה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגיעה ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50,110	213,540	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה: שינוי של 1% בשיעור הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2022

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה על רווח והפסד	הערה	השפעה על רווח והפסד	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,950		(1,950)	(1)	מכשירים בריבית משתנה
1,950		(1,950)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

ליום 31 בדצמבר 2021

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה על רווח והפסד	הערה	השפעה על רווח והפסד	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
501		(501)	(1)	מכשירים בריבית משתנה
472		(472)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת הוון מימון לנכסים כשירים.

4. סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 15%-20% מהתמורה. לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תש"לג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. נכון למועד הדוח לחברה פרויקט יחיד בשלבי ביצוע. בנוסף למועד הדוח לחברות הכלולות יובלים נתניה ורמות בעיר שני פרויקטים בביצוע. העלייה במחירי התשומות, בין היתר, הובילה לעליה במחירי הדיור בישראל. לאור זאת, נכון למועד הדוח, לעלית מחירי התשומות השפעה מוגבלת על החברה. יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ושיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של הקבוצה.

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

5. סיכון מטבע - עסקאות במטבע חוץ

חברה כלולה המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50% חשופה לסיכון מטבע בגין התקשרות חברה נכדה לרכישת 106 יחידות דיור בפראג צ'כיה בתמורה לסך של 826 מיליון קרונות צ'כיות (כ-33.4 מיליון אירו), בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בשיעור 15%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ג(10). חלק החברה בחברה הנכדה, בשירשור הינו 45%.

6. שווי הוגן

1. 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.	שיעור היוון 5.3%-8%	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.

2. תהליכי ההערכה המיושמים בחברה

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

3. התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה:

הלוואות לזמן ארוך לאחרים	הלוואות לזמן ארוך לאחרים
2022	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,220
15,758	10,172
370	219
(633)	-
15,495	11,611

יתרה ליום 1 בינואר
מתן הלוואות, נטו
רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד:
הכנסות ריבית
התאמת שווי הוגן
יתרת סגירה

4. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים, אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מתאגדים פיננסיים ואחרים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מהחברה האם וחברות קשורות תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות חוב המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת הינו כדלקמן:

שווי הוגן (*)	יתרה	שווי הוגן (*)	יתרה
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
99,400	100,394	96,030	100,646
-	-	168,164	170,804

אגרות חוב סדרה א'
אגרות חוב סדרה ב'

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

ביאור 25 - 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		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(168)	(180)	(223)
-	165	3,634
(1,816)	-	-
580	-	-
600	600	2,716
-	3,300	3,600
-	5,000	5,000
1,852	1,254	-
600	600	600
-	-	6,083

עלויות מימון, נטו (1)
 הכנסות מימון מחברות כלולות
 עלויות מימון בגין הלוואה מאחרים (2)
 הוצאות שירותי ניהול לחברה האם (5)
 עלות שירותים לפרויקט לחברה האם (3)
 הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (5)
 הוצאות דמי ייזום לחברה האם (3),(6)
 עלויות בגין פרויקטים בייזום (4)
 עלות שירותים לפרויקט לחברה האם ששולמו על-ידי העסקה המשותפת (50% יובלים נתניה (7)
 הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (8)

- (1) לפירוט ההלוואות ותנאיהן ראה סעיף ב' להלן.
- (2) החברה האם נשאה בעלויות המימון ששולמו ונצברו בגין הלוואה של החברה מאחרים.
- (3) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים בדבר הסכם דמי הניהול בקשר עם פרויקט אור יהודה ראה סעיף א' (6) להלן.
- (4) בשנת 2020 - עלויות שנוקפו לרווח והפסד בגין פרויקטים בייזום שהועברו לחברה ושולמו על-ידי החברה האם וחברה קשורה.
- (5) בשנת 2021 - עלויות בגין פרויקטים המשנה וצה"ל 4 בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, כנגד קרן הון בזכות בגין עסקאות עם בעל שליטה. ראה גם סעיף א' (8) להלן.
- (6) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים בדבר הסכם דמי הניהול ראה סעיף א' (6) להלן.
- (7) לפרטים נוספים בדבר דמי הייזום ראה סעיף א' (7) להלן.
- (8) ראה ביאור 10 ד' (4).
- (9) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% ע"י בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף א' (10).

2. לעניין העברה ללא תמורה של מניות בחברות מוחזקות ע"י החברה האם לחברה - ראה ביאור 11 ב'.

3. לעניין המרת הלוואות בעלים מהחברה האם לשטרי הון בשנת הדוח בסך של כ-37.3 מיליון ש"ח ראה ביאור 17 ב' (3).

4. ערבויות שהועמדו על-ידי בעלי השליטה

ערבויות של בעלי השליטה לטובת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות

- א. החברה האם העניקה ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום התחייבויות חברות בנות בהסכמי פינוי בינוי בפרויקטים דרך השלום 85-83-81 בתל אביב, מתחם הבילויים ברמת גן, אנדרסן 4 בתל אביב ודרך השלום 79-77 בתל אביב. לפרטים בדבר הפרויקטים ראה ביאור 8 ג'.
- ב. בהתאם להוראות הסכם הלווי הפיננסי של פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה (להלן בסעיף זה: "הסכם הלווי"), העמידו החברה האם ובעל השליטה ערבות אוטונומית מלאה ומוחלטת, ללא הגבלה בסכום, למילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הסכם הלווי לטובת המוסד הפיננסי המלווה של הפרויקט. לפרטים נוספים אודות הסכם הלווי ראה ביאור 12 ב' (1).

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. ערבויות שהועמדו על-ידי בעלי השליטה (המשך)

ערבויות של בעלי השליטה לטובת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות (המשך)

- ג. להבטחת התחייבויות השותפים בכתב השיפוי למוסד הפיננסי המלווה את הפעילות המשותפת של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה בה שותפים החברה בשיעור של 50%, יוקה פארק בשיעור של 25% והשותף השלישי בשיעור של 25% (להלן: "השותפים"), הועמדו ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים מתוכם גם החברה האם ומר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה.
- בנוסף, בין השותפים נחתם כתב התחייבות ושיפוי הדדי (להלן: "הסכם השיפוי"), לפיו במקרה של אכיפת זכויות המוסד הפיננסי על מי מהצדדים ו/או מימוש הערבות על-ידו (להלן: "מימוש זכות המוסד הפיננסי"), התחייבו השותפים לשפות האחד את משנהו בגין כל סכום שיושת על מי מהשותפים או על הערב מטעמו, מעבר לסכום היחסי הנגזר מחלקו של אותו שותף בפרויקט, באופן שלאחר השיפוי כאמור, כל אחד מהשותפים, ביחד עם הערב מטעמו, יישא בתשלום יחסי בהתאם לחלקו של אותו שותף בפרויקט. עוד נקבע בכתב השיפוי כי במקרה של מימוש זכות המוסד הפיננסי כמתואר לעיל, יינתן שיפוי על ידי החברה ויוקה פארק (ביחד ולחוד) לשותף השלישי על כל סכום שייגבה מעבר לחלקו היחסי של השותף השלישי.
- לפרטים נוספים בדבר הסכם המימון ראה ביאור 12 ב'4).
- ד. ביום 14 בספטמבר 2021, במסגרת התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, ניתנו ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ראה ביאור 12 ב'2).
- ה. ביום 19 באוקטובר 2021, במסגרת התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה, ניתנו ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ראה ביאור 12 ב'3).
- ו. במסגרת הסכם קומבינציה שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט בכפר יונה, העמידה החברה האם ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביהם והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של חלק מבעלי הקרקע כאמור, כלפי צד ג' אשר העמיד הלוואות לבעלי הקרקע בפרויקט אשר יתרתן למועד הדוח כ- 7 מיליון ש"ח.
- ז. במסגרת הסכם קומבינציה של החברה וכלל בעלי הזכויות בפרויקט במקרקעין בחולון, להבטחת ביצוע כל התחייבויות החברה בהתאם לאמור בהסכם, התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבותה של החברה בהסכם.
- ח. במסגרת הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' של פרויקט במתחם הכלנית באור יהודה ניתנה ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום של החברה האם ובעל השליטה. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראה ביאור 12 ב'5).
- ט. החברה האם ערבה לכל התחייבות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינוי בינוי מהחברה האם לחברה. לפרטים אודות הסכם העברת הזכויות ראה סעיף א'8 להלן.
- י. במסגרת התקשרות של החברה עם נותני שירותים בפרויקט אור יהודה אשר בעבור שירותיהם חבה החברה סכומים שאינם מהותיים עבורה (ביניהם 2 דירות מתוך הפרויקט) העניקה החברה האם ערבות לנותני השירותים הנ"ל.
- יא. במסגרת הסכם בין יובלים סיטי לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (מחזיק ב-15% מההון המונפק והנפרע של יובלים סיטי) נתנה החברה האם ערבות מלאה לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה ביאור 9 ב'1).
- יב. ביום 29 באוגוסט 2021, אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי מר יצחק ברוך, יו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה (להלן "מר ברוך") ו/או א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, החברה האם באמצעותה מחזיק מר ברוך במניות החברה (להלן: "א.ב. יובלים" ויחד עם מר ברוך להלן "הערבים"), יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה (לרבות לחברות בנות של החברה) בין היתר במקרים בהם החברה נדרשת להעמיד ערבות בנקאית לרשויות מקומיות ו/או ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז לרכישת זכויות במקרקעין ומתן הערבות הבנקאית מותנה על ידי התאגיד הבנקאי בקבלת ערבות של מר ברוך ו/או א.ב. יובלים.
- בנוסף, ביום 30 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להרחיב את ההחלטה האמורה, כך שמר ברוך ו/או א.ב. יובלים יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה ולהתחייבויותיה השונות (לרבות לחברות בנות של החברה ולהתחייבויותיהן השונות) במהלך העסקים הרגיל של החברה.
- יג. במסגרת החלטת דירקטוריון החברה אושר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ברוך, בעל השליטה בחברה (לרבות החברה האם) לשלם סכומים כלשהם מכח הערבויות האישיות שניתנו על ידו לקבוצה, אזי הוא ישובה לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה. כמו כן הוחלט כי החברה תפעל להסרת הערבויות והתחייבויות אשר ניתנו על-ידי בעל השליטה בהקדם האפשרי.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

5. ערבויות של בעל השליטה והחברה האם לטובת התחייבויותיהן של חברות כלולות

- א. לעניין ערבויות שניתנו, ביחד ולחוד, לרמות בעיר בע"מ וחברות בנות שלה, לטובת גורמים מממנים ראה ביאור 10ג(3).
- ב. לעניין ערבויות שנתנו החברה האם ובעל השליטה ליובלים ב.א. פיננסי בנייה בע"מ (להלן בביאור זה: "יובלים נתניה") לטובת הסכם מתן שירותים עם היזם הקודם ראה ביאור 10ד(5)ג).
- ג. לעניין ערבויות שנתנו החברה ובעל השליטה לטובת תאגיד בנקאי בקשר עם הסכם ליווי לפרויקט שחתמה יובלים נתניה ראה ביאור 10ד.6(4).

6. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם

א. ביום 21 בפברואר 2021, נחתם בין החברה והחברה האם הסכם לפי תעניק החברה האם, החל מתחילת חודש פברואר 2021, שירותי ניהול לקבוצה כדלקמן:

1) שירותי ניהול כלליים לחברה ו/או לחברות בנות ו/או לחברות המוחזקות שלה אשר יסופקו על-ידי מנהלי ועובדי החברה האם הכוללים, בין היתר, שירותי ניהול מלאים לרבות שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה למנכ"ל, סמנכ"לות כספים, ניהול כספים, הנדסה, שיווק ומכירות, קידום פרויקטים מול רשויות, שמאות, ייעוץ משפטי, מזכירות חברות, מחשוב, שירות לקוחות, פרסום, ניהול כוח אדם ומשאבי אנוש וכן פיתוח עסקי כולל, לרבות, איתור עסקאות ושירותים לפרויקט עד לשלב בו יתקיימו, ככל ויתקיימו, התנאים המזכרים, כהגדרתם בסעיף ב'(2) להלן: "שירותי הניהול הכלליים". שירותי הניהול הכלליים, לרבות התמורה בגינם כמפורט בסעיף ב' להלן, ניתנים באופן שוטף לחברה, החל מתחילת חודש פברואר 2021 ואינם תלויים בהיקף ו/או במצב התכנוני של הפרויקטים של החברה. שירותי הניהול הכלליים כוללים גם את השימוש במשרדי החברה האם לפעילות החברה.

2) שירותי ניהול עבור כל פרויקט שתיזום החברה ו/או חברות בנות ו/או מוחזקות, לרבות פרויקט פיננסי בינוי הכלנית באור יהודה, אשר יסופקו על-ידי מנהלי ועובדי החברה האם, הכוללים בין היתר בדיקות של כדאיות כלכלית, טיפול בקבלת ובהכנת הסכמי לוויה לפרויקט, ניהול תכנון ורישוי הפרויקט ניהול הקמת הפרויקט וניהול חברת הפיקוח שתנהל את הצד ההנדסי של הפרויקט, ניהול שיווק הפרויקט, ניהול גביית תשלומים מרוכשי דירות, ניהול הקשר עם לקוחות החברה (להלן: "השירותים לפרויקט"). שירותי הניהול לפרויקט, לרבות התמורה בגינם, יחלו באופן פרטני לכל פרויקט אך ורק עם התקיימות כלל התנאים המזכרים כהגדרתם בסעיף ב'(2) להלן.

ב. תמורת שירותי הניהול ואופן התשלום:

- 1) בגין שירותי הניהול הכלליים ישולם סך של 300 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.
- 2) בגין שירותי הניהול לפרויקטים ישולם סך השווה לשיעור של 2.2% מסך עלויות הפרויקט על-פי דוח המפקח המסכם המאושר על-ידי המוסד הפיננסי עם התקיימות שלוש (3) התנאים הבאים, במצטבר: (1) ישנה תב"ע מאושרת לפרויקט; (2) שיעור החתימות של בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם מול החברה לביצוע פרויקט, איננו נמוך מ-80%; (3) התקבלה החלטה בחברה להתחיל תכנון מפורט של הפרויקט (לעיל ולהלן: "התנאים המזכרים"), למעט פרויקט אשר בקשר עימו נחתם או יחתם הסכם ניהול פרטני. דמי הניהול לפרויקט ייכללו בדוח האפס לפרויקט ויהוו חלק מהוצאות הפרויקט וככל ויהוו הון עצמי מושקע בפרויקט על ידי החברה ויושלמו ממקורותיה העצמאיים הם יושבו לידי החברה לאחר פתיחת הליווי הפיננסי, מתוך כספי הליווי.
- 3) ביחס לפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה שולמה מקדמה בסך 600 אלפי ש"ח על חשבון דמי הניהול לפרויקט בשנת 2020 והחברה המשיכה לשלם בכל חודש 50 אלפי ש"ח עד למועד קבלת היתר הבניה הראשון לפרויקט. לאחר קבלת היתר הבניה משולמת יתרת דמי הניהול בפריסה של 36 תשלומים חודשיים כאשר התשלומים יותאמו כלפי מעלה או מטה בהתאם לעלויות בפועל בהתאם לדוח המסכם של כלל הפרויקט והחברה האם תזוכה או תחויב בהתאם. ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת יתרת דמי הניהול לחברה האם בגין הפרויקט על סך של כ-10 מיליון ש"ח, מתוכה שולם למועד הדוח 3,916 אלפי ש"ח.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

6. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם (המשך)

ב. תמורת שירותי הניהול ואופן התשלום (המשך)

4) עוד נקבע כי סכום בשיעור של עד 0.4% מסך עלויות הפרויקט על בסיס דוח כלכלי ראשוני ישולם עד קבלת היתר בניה וההפרש להשלמה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט על-פי דו"ח האפס המאושר על-ידי המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט לבין סך עלויות דמי הניהול ששולמו בפועל עד מועד קבלת היתר בניה ראשוני ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר בניה ראשוני לפרויקט ועד למועד סיום הפרויקט. למען הסר ספק יובהר כי, זכאות החברה האם לדמי ניהול לפרויקט תלויה בהתקיימותם של התנאים המזכרים בלבד ולא ביעדים אחרים/נוספים לבחינת הצלחת הפרויקט הרלוונטי.

5) למען הסר ספק, יובהר כי דמי ניהול לפרויקט נכללים/יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות/תוצגנה בדוח האפס של הפרויקט הרלוונטי, דהיינו, יתרת עודפי הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח האפס לאותו פרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום כל סך דמי הניהול לאותו פרויקט רלוונטי.

ג. הסכם הניהול בין החברה האם לחברה יהיה בתוקף עד אשר אחד הצדדים יביאו לכדי סיום וזאת בהודעה מראש בת 30 ימים. בכל מקרה בו תחדל החברה האם להיות בעלת השליטה בחברה יסתיים ההסכם באופן מיידי החל מאותו היום.

ד. 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, בקשר עם פרויקט הכלניתי 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 חתימת הדוחות הכספיים ועדת הביקורת אישרה את תשלום דמי הניהול בגין הרבעונים השני, השלישי והרביעי לשנת 2022. אישור ועדת הביקורת נעשה לאחר שזו בחנה את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה בת 24 חודשים והגיעה לכלל מסקנה כי אין בתשלום האמור בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

7. הסכם שירותי ייזום עם החברה האם

על פי ההסכם שנחתם ביום 21 בפברואר 2021 תשלם החברה לחברה האם בתמורה לשירותי ייזום והשבחה שהעמידה החל משנת 2011 ושתעמיד החברה האם לצורך הקמת פרויקט פינני בינוי כלניתי באור יהודה, שכוללים בין היתר: קידום הגשת תוכנית חדשה להקמת הפרויקט, ניהול וייעוץ מול הוועדה הארצית לתכנון ולבניה ו/או עיריית אור יהודה או כל גורם אחר, קידום תכנון מפורט, מינוי מפקחים, יועצים משפטיים ומהנדסים בנוגע לקידום הליכי התכנון והבניה בפרויקט, דמי ייזום בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר להערכת החברה משקף תנאי שוק, אשר ישולמו בשני תשלומים שווים בסך 5 מיליון ש"ח במועד קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל שלב של הפרויקט. דמי הייזום הותנו בתנאים מתלים הכוללים, בין היתר, חתימת הסכם ליווי, קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון והכללתם בדוח האפס של הפרויקט. נכון למועד הדוח שולמו דמי הייזום בגין שלב א' ושלב ב' בפרויקט.

8. הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינני בינוי מהחברה האם לחברה

ביום 22 בפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם לפיו בכפוף להתקיימות שלושה תנאים מתלים מצטברים, תעביר החברה האם לחברה ללא תמורה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בארבעה פרויקטים (להלן: "הפרויקטים המועברים").

במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים ביחס למי מבין הפרויקטים ההסכם יבוטל רק בקשר עם אותו פרויקט. החברה האם תהיה רשאית למחול על קיומו של כל אחד מהתנאים המתלים.

ביום 26 באפריל 2021 הודיעה החברה האם לחברה כי בכל מקרה ואף אם לא יתקיימו התנאים המתלים, למעט התנאי המתלה של קבלת אישור נציגות בעלי הדירות בפרויקטים בהם הוא נדרש, היא מוחלת לחברה על תנאים אלה. נכון למועד הדוחות הכספיים מתקיימים התנאים המתלים הקשורים לרשות המיסים, וכן נתקבל אישור נציגות הדיירים בפרויקטים.

הפעילות המועברת שנרכשה מבעל השליטה בחברה טופלה בשיטת As pooling. ההשפעה המצטברת על הדוחות הכספיים של החברה, להעברות כאמור לעיל, היתה גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח כנגד גידול בהון העצמי בסכום זהה.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

8. הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינני בינוי מהחברה האם לחברה (המשך)

להלן יובאו פרטים בדבר הפרויקטים המועברים:

- א. צה"ל 4 בפתח תקווה - הפרויקט הועבר לחברה בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2021. הפרויקט אוחד למתחם אחד עם צה"ל 10-8-2. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג'8(5).
- ב. המשנה 7,9,11 בתל-אביב - הפרויקט הועבר לחברה ברבעון השני של שנת 2021. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג'8(4).
- ג. מתחם האירוס בתל-אביב - הפרויקט הועבר לחברה ברבעון השני של שנת 2021. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג'8(5).
- ד. ארבר 2-12 בתל אביב - פרויקט פינני בינוי בחלקה 53 בגוש 7055 אותו יוזמות בשותפות שווה (50% כל אחד) החברה האם וצד ג' הכולל 104 דירות קיימות להריסה ובניה של 312 יחידות חדשות, מתוכן 208 יחידות לשיווק ומכירה על ידי החברה. הפרויקט הועבר לחברה ברבעון הרביעי של שנת 2021. שיעור חתימות הדיירים על הסכמי פינני בינוי ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ-72%. הפרויקט נמצא בשלב בחינת חלופות תכנון.

9. בין מר ברוך ו/או רעייתו הגב' אביטל ברוך (להלן: "הזוג ברוך") ובין חברות בקבוצה נחתמו הסכמי פינני במספר פרויקטים בהם לזוג ברוך בעלות בדירות. יודגש כי, כל הסכמי הפינני בינוי אשר נחתמו בין מי מבין חברות הקבוצה לבין הזוג ברוך, נעשו בתנאים זהים, ככל הניתן, לתנאים בהם התקשרה חברת הקבוצה הרלוונטית עם יתר בעלי הדירות במתחם המיועד לפינני בינוי. על כן, בהתאם להסכמי הפינני בינוי בין הזוג ברוך ובין הקבוצה, זכאים מר ברוך ו/או רעייתו לקבלת דירה חדשה אשר תבנה על ידי הקבוצה וכן לקבלת שכר דירה חודשי עד לקבלתה של הדירה החדשה, על פי תנאי ההסכם. כלל ההתקשרויות האמורות נעשו בתנאי השוק המקובלים באותה העת בה בוצעו. יצוין, כי על פי הסכמי הפינני-בינוי עם הזוג ברוך, גובה שכר הדירה (אשר טרם נקבע בהסכם במועד חתימתו), ייקבע בסמוך למועד פינני הדירה, וזאת בדומה להסדר הקיים עם יתר בעלי הדירות בפרויקט.

הפרויקטים בהם נחתם הסכם פינני בין מי מבין חברות הקבוצה לבין מר ברוך ו/או רעייתו הינם: פרויקט מתחם הרצל/ז'בוטינסקי באשדוד; פרויקט רמות השרון - שלב ד'; פרויקט הכלנית - שלב ב'; פרויקט עיר ימים הצעירה - שלב ב' ו- פרויקט אלי כהן, כפר סבא. יצוין כי כל 5 הפרויקטים הינם בשלבי תכנון וטרם נתקבל בגינם היתר בניה.

10. הסכמי מכירת דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה

א. החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה 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 ב.א. פינני בינוי נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש").

ביום 25 באפריל 2021, נחתם הסכם המכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 51 יחיד (יחד עם 41 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת (לא כולל מע"מ) בסך של כ- 88 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים להסכם. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בסך 23,792 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) המהווה 25% ממחיר הדירות שנרכשו.

ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית 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 מהחברה 20 יחיד (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים להסכם. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בסך 5,716 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) המהווה 15% ממחיר הדירות שנרכשו.

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).

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

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 וכן עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה (להלן בסעיף זה: "הסכמי המכר", "הרוכש" ו-"הרוכש הנוסף", בהתאמה). ההסכמים מותנים בהתקיימות מספר תנאים מצטברים עד למועדים שנקבעו, אשר נכון למועד הדוחות הכספיים טרם התקיימו במלואם. להלן יובא פירוט בדבר ההסכמים המותנים:

- 1) ביום 23 במאי 2021, התקשרה יובלים נתניה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש על פי הסכמי המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").
- 2) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך. על פי הסכמי המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

הסכמי המכר המתוארים לעיל מותנים בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים הבאים (במצטבר: 1) קבלת היתר בנייה לבניית פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' במתכונת המפורטת בתוכנית המצורפת להסכמי המכר; (2) חתימת כל הבעלים על הסכמים לפינוי בינוי בינם ובין יובלים נתניה (התקיים); (3) התקשרות עם הבנק בהסכמי ליווי פיננסי להקמת פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' (התקיים); (4) קבלת החזקה במקרקעין לשם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' (התקיים).

בחלוף המועד להתקיימות התנאים לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה.

נכון למועד הדוח הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים כמתואר לעיל.

יצוין כי, הסכמי המכר המתוארים בסעיפים 1 ו-2) לעיל הינם בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש ולרוכש הנוסף.

בנוסף, מאחר והסכמי המכר המפורטים לעיל, בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' נערכו טרם בחירת דירות התמורה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין עליהם יוקם פרויקט עיר ימים הצעירה, נקבע בהסכמי המכר כדלקמן:

א. ככל והדירה כהגדרתה בהסכמי המכר, תיבחר ע"י מי מהבעלים כיחידת תמורה כהגדרתה בהסכמי הפינוי בינוי ולא תכלול ביחידות הנרכשות, הדירה תוחלף לדירה מאותו הסוג/דגם הממוקמת בקומה גבוהה או נמוכה יותר כפי שיוסכם בין הצדדים (בהתאם לזמינות במלאי הדירות הקיים) כאשר למחיר הדירה יתווסף או יופחת סך של 15 אלפי ש"ח לכל קומה (תוספת תחול ככל והדירה בקומה גבוהה יותר והפחתה במחיר הדירה ככל והדירה בקומה נמוכה יותר).

ב. ככל ובעקבות שינוי בתכנון ו/או בעקבות הצמדת החניה מתוך הדירות הנרכשות לאיזו מיחידות הבעלים לא תתאפשר הצמדת החניה לאיזו מהיחידות הנרכשות, אזי במקומה תוצמד לאותה יחידה נרכשת חניה חלופית, אשר במידת האפשר תהא צמודת דופן לחניה המקורית (שאיננה חניית נכים), ובמידה שהדבר אינו מתאפשר חניה סמוכה לחניה המקורית.

נכון למועד הדוח לא התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר המתוארים לעיל וטרם שולמו סכומים על חשבון התמורה בגין ההסכמים לעיל. למועד חתימת הדוחות שולם על-ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה סך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

בנוסף יצוין כי 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 כ-129 יח"ד בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

יצוין כי, לדעת דירקטוריון החברה, ארבעת העסקאות המתוארות בסעיפים 11 ו-10 לעיל, בוצעו במחירים המשקפים (במועד אישורן) שווי שוק, לרבות בקשר עם שיווק יח"ד במסגרת מכירה מוקדמת.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

12. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה

ביום 28 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בנוגע לעסקה כמפורט להלן:

ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה החברה האם במערך הסכמים על פיהם העמידה לצד ג' - חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברת פרויקט ייעודית בבעלותה המלאה, פרויקט פינני בינוי בעיר תל אביב (להלן בהתאמה: "הלווה", "חברת הפרויקט" ו"הפרויקט"), הלוואה נושאת ריבית בסך כולל של 1.25 מיליוני ש"ח. לחברה האם אופציה עד ה-2 באפריל 2023 לרכוש מהלווה 80% ממניות חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות הלווה בפרויקט (להלן: "האופציה"). האופציה ניתנת להסבה ספציפית לחברה.

ככל ותמומש האופציה אזי תקופת ההלוואה תוארך עד למועד חלוקת רווחי הפרויקט. הפרויקט הינו פרויקט פינני בינוי בעיר תל-אביב אשר צפוי לכלול כ-192 יח"ד מתוכן 64 יח"ד לבעלים ו-128 יח"ד לשיווק בהתאם לתב"ע חדשה אשר טרם אושרה, ותקודם ע"י חברת הפרויקט.

יצוין כי, עם מימוש האופציה, ובכפוף למימושה, ייחתם הסכם בעלי מניות בחברת הפרויקט אשר על פי מתווה עקרונית שהוסכם, החברה תממן את מלוא ההון העצמי הדרוש למימון פעילות חברת הפרויקט, וכן תינתן לחברה סמכות החלטה המלאה והבלעדית בכל החלטות חברת הפרויקט.

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

13. עסקאות עם בעלי השליטה בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ

א. הסכם שירותי ניהול - בדצמבר 2017 התקשרה רמות בעיר עם החברה האם ועם בעל המניות הנוסף ברמות בעיר (להלן בסעיף זה: "חברות הניהול") בהסכם שירותי ניהול (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). על פי ההסכם, מעניקות חברות הניהול לרמות בעיר שירותי ניהול, ייעוץ ודירקטורים פעילים. תמורת השירותים, זכאית כל אחת מבין חברות הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. (להלן: "דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון וסגנו"). ואולם, הוסכם כי ככל שהיקף הפעילות של רמות בעיר יגדל, לרבות לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון לשלב ג' של פרויקט רמות השרון, רמות בעיר תשקול לעדכן את סכום דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון רמות בעיר וסגנו בהתאם, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

ב. תיחום פעילות - בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות בדבר תיחום פעילות ביחס לפעילות רמות בעיר בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ברמת השרון ומחוץ לה, בין רמות בעיר לבין חברות הניהול, וה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, שהינם המחזיקים הסופיים בחברות הניהול (להלן בסעיף קטן זה: "המחזיקים בחברות הניהול" ו-"הסדר תיחום הפעילות", לפי העניין). על פי הסדר תיחום הפעילות, כל אחת מחברות הניהול וכן כל אחד מבין המחזיקים בחברות הניהול התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה, לא יבוצעו (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) פרויקטים בתחום ייזום ובנייה למגורים ברמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם בעצמה. היה ורמות בעיר סירבה לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה (יחד או לחוד) לבצעם, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים במוסדות של רמות בעיר. כמו כן, כל אחד מבעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, הם ו/או תאגידים בשליטתם, לא יבצעו יחדיו פרויקטים של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מחוץ לרמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם. היה ורמות בעיר החליטה שלא לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה לבצעו יחדיו. יצוין, כי הצדדים להסכם הסכימו כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבצעו שינוי בהסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל.

ג. ביום 23 באוגוסט, 2021 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של רמות בעיר התקשרות של רמות בעיר עם שני בעלי השליטה ברמות בעיר ומנכ"ל רמות בעיר בעסקאות למכירת זירות בפרויקט "רמות השרון" של רמות בעיר. בין היתר אושרה עסקה עם מר יצחק ברוך, מבעלי השליטה בחברה, או קרובו, למכירת דירה בת 5 חדרים בשלב ב' בפרויקט בשטח של 115 מ"ר ו-19 מ"ר מרפסת, מחסן ושתי חניות, בקומה 24, בתמורה לסך של 2,930 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה בגין הדירה.

ד. לעניין העמדת מסגרת אשראי והלוואות שהעמידה החברה האם לעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ ראה ביאור זה, סעיף ב'(4)(ד') להלן.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		במסגרת הנכסים שאינם שוטפים
		הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (1)
7,195	74,538	
		במסגרת ההתחייבויות השוטפות
		מקדמות מלקוחות (5)
-	17,710	
2,701	441	הלוואות מהחברה האם (2),(3)
		במסגרת ההון
		שטרי הון
48,355	85,635	

(1) ליום 31 בדצמבר 2022 היתרה כוללת הלוואה בסך 74,538 אלפי ש"ח ליובלים נתניה אשר נכון למועד הדוח נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.6%. ליום 31 בדצמבר 2021 היתרה כוללת הלוואה בסך 2,970 אלפי ש"ח לרמות בעיר פרויקטים והלוואה בסך 4,225 אלפי ש"ח ליובלים נתניה. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 10א' וביאור 10ד'(2), בהתאמה.

(2) היתרה נושאת ריבית בשיעור שנקבע בסעיף 3' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961.

הלוואות מהחברה האם (3)

החברה האם העמידה לחברה ולחברות הבנות הלוואות מעת לעת לצורך מימון פעילותן.

ביום 27 ביוני 2022 הוסבה לחברה הלוואה בסך 8 מיליון ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם ליובלים נתניה, כנגד קבלת הלוואה בסכום זהה מהחברה האם. יובהר כי החברה תיזרש לפרוע הלוואה זו לחברה האם אך ורק ואם וככל שיובלים נתניה תפרע את ההלוואה הנ"ל לחברה. ההלוואה מהחברה האם נשאה ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה (שנת 2022 ריבית שנתית בשיעור 2.42%) ונקבע כי מועד פירעונה, בצירוף ריבית שנצברה, יחול רק לאחר פירעון הלוואות האג"ח שניתנה ליובלים נתניה (ראה ביאור 10ד'(2)). בגין הריבית המוטבת על ההלוואה מבעל השליטה, כמתואר לעיל, רשמה החברה בתקופת הדוח קרן הון בסך כ-1.2 מיליון ש"ח במסגרת ההון העצמי כנגד הקטנת יתרת הלוואה מהחברה האם בסכום זהה. בניכוי השפעת המס נרשמה קרן הון, נטו, בסך 0.9 מיליון ש"ח. ביום 24 בנובמבר 2022 הומרה ההלוואה לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם והעתודה למס בסך כ-0.3 מיליון ש"ח בגין קרן ההון בוטלה.

הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם (4)

א. ביום 28 בפברואר 2021, נחתם הסכם מסגרת בין החברה האם, החברה והחברות המוחזקות שלה אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "הלוות") לפיו תעמיד להן החברה האם הלוואות מעת לעת בהתאם לצרכים השוטפים של הלווה ולזמינות המקורות הכספיים של החברה האם. סכום מסגרת הלוואות יהיה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לכל ההלוואות במצטבר. בהסכם נקבע כי ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3' לפקודת מס הכנסה ומועד פירעון יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. עוד נקבע כי החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה לכל אחת מהלוות כאשר קיימים ללווה מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וכן כי הלוות לא יבצעו כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי המלווה בגין ההלוואה.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

4) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם (המשך)

ב. בנוסף חתמה החברה האם על שני הסכמי מסגרת הלוואות נפרדים עם החברה הבת יובלים סיטי בע"מ ועם יובלים נתניה למסגרת למתן הלוואות מעת לעת מהחברה האם בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לכל לווה. ההלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה ללווה, כאשר ללווה שנטל את ההלוואה קיימים מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

לעניין זה יצוין כי ביום 26 בינואר 2022 התקשרו החברה, החברה האם, יובלים נתניה ובעל המניות הנוסף יובלים נתניה, בתוספת להסכם בעלי מניות, לפיו ככל שהחברה תגייס אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של הפרויקט של יובלים נתניה, ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה תישא ריבית בהתאם לריבית שתקבע במכרז על אגרות החוב בתוספת שיעור של 1%, לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'2).

ג. ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות ולחברה הכלולה, יובלים נתניה, (המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל) בתנאים זהים.

ד. ביום 28 בנובמבר 2021 הורחבה רשימת החברות הלוות כך שהסכם המסגרת לעיל שחתמה החברה ביום 26 באפריל 2021 יחול גם על רמות בעיר וחברות בנות שלה (רמות בעיר פרויקטים בע"מ, רמות אופיס בע"מ, ורמות בעיר הגדולה בע"מ) (להלן: "התוספת").

ההלוואות שיינתנו לצדדים ע"י החברה יהיו חלק מהמסגרת המאושרת בסך 30 מיליון ש"ח, כפי שמופיע בהסכם מיום 26 באפריל 2021.

על ההלוואות שיועמדו בהתאם לתוספת תחול ריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתיקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד בהתאם לתוספת ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

5) לפרטים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט אור יהודה שלב א' ראה ביאור 25א'10).

ג. פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי משרה

1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור (להלן: "כתב הפטור"). במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור. בחודש יולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

2) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי (להלן: "כתב השיפוי"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי, השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת. בחודש יולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

ביאור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**ג. פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי משרה (המשך)**

3) ביום 30 במאי 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "הפוליסות העתידיות").

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. ביום 14 ביוני 2021 התקשרה החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 15 חודשים ובגבול אחריות של עד 7.5 מיליוני דולר למקרה ולתקופה. ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את הכללת הדירקטורים החיצוניים בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות. ביום 20 בספטמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 במרץ 2024 ובגבול אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-270 אלפי ש"ח.

ד. מכתב תמיכה לחברה מהחברה האם

ביום 30 בנובמבר 2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו קבלת מכתב תמיכה מהחברה האם על פיו היא תתחייב כלפי החברה כי ככל ותידרש לכך על ידי החברה, היא תעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך 24 החודשים מיום מכתב התמיכה ובסך של עד 35 מיליון ש"ח (להלן: "המימון"). המימון יועמד לחברה באמצעות הלוואות בעלים אשר תנאייהן יהיו כאלה העומדים בהגדרת "עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

ה. התחייבות של בעל השליטה לתיחום פעילות

ביום 30 במאי 2021 חתם מר ברוך על כתב התחייבות כלפי החברה לתיחום פעילות, אשר לפיו, כל עוד הינו בעל שליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו), לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח פרויקטים בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההתחדשות העירונית, שלא נמנו על פרויקטים המוחזקים על ידו במועד החתימה על כתב התחייבות, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות.

בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה (לאחר דיון באורגנים המוסמכים של החברה) בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההצעה, יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיה מר ברוך רשאי לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמו. ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד מר ברוך הינו בעל שליטה בחברה או שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה.

יודגש כי, אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף זה מכדי לגרוע מהסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף א' (13) (ב') לעיל, על פיו במקרים מסוימים, הכוללים ביו היתר, פרויקטים ברמת השרון ו/או פרויקטים אשר מקורם במר ישראל לוי (בעל המניות הנוסף בחברת רמות בע"מ), ואינם בהכרח ברמת השרון יבוצעו על ידי חברת רמות בע"מ (או חברות בנות שלה) אשר הינה חברה כלולה המוחזקת (בשרשרת) בשיעור של 50% על ידי החברה.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים**א. התקשרויות****1) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בתקופת הדוח**

א. **ההתקשרות:** ביום 13 במרס 2022, חתמה החברה על הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בתמורה לסך של 8 מיליון ש"ח, לפיו תרכוש החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, את מלוא החזקותיו של בעל מניות המחזיק 49% מהונה המונפק והנפרע של חברת פרויקט ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פיננסי בינוי על מקרקעין בשטח של כ-11,500 מ"ר, באזור המרכז ואשר התקשרה בהסכמי פיננסי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הרלוונטיים (להלן, בהתאמה: "חברת הפרויקט" ו-"המקרקעין").

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי פיננסי בינוי עם 150 מתוך 184 בעלי דירות המהווים 81% מבעלי הדירות במתחם, חלקם מול חברת הפרויקט וחלקם מול חברה בבעלות בעל המניות הנוסף המחזיק בשיעור של 51% בחברת הפרויקט.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כפי שיתוארו להלן, תועבר לחברה מניה נוספת בחברת הפרויקט, כך שלאחר התקיימות התנאים המתלים החברה ובעל המניות יחזיקו, כל אחד, ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

1) התקשרויות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בתקופת הדוח (המשך)

- ב. בכוונת חברת הפרויקט לקדם תכנית חדשה במסגרתה תאושר הקמתם של כ-700 דירות חדשות ושטחי מסחר, מתוכן כ-500 יחידות ושטחי מסחר לשיווק על ידי חברת הפרויקט (להלן: "הפרויקט"). על המקרקעין טרם אושרה תב"ע אולם ישנה החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, להפקיד תכנית חדשה, בכפוף למילוי התנאים בהחלטה. נכון למועד הדוח טרם הופקדה התוכנית החדשה. עוד יצוין, כי טרם התקיימו כלל התנאים המתלים אשר נקבעו בהסכמי הפינוי בינוי אשר נחתמו בין חברת הפרויקט לבין החלק היחסי של בעלי הזכויות במקרקעין אשר חתמו על הסכמים כאמור.
- ג. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בהתקיימותם של כלל התנאים המתלים הבאים:
- (א) אישור תאגיד בנקאי להחרגת המניות הנמכרות מכוח ההסכם, משעבוד החל עליהן לטובתו; (ב) בעלי הזכויות אשר חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם חברת הפרויקט ואשר יחתמו על הסכם פינוי בינוי, ייתנו הסכמתם לכך שהחברה תהא בעלת מניות בחברת הפרויקט בשיעור של 50% או למעלה מכך; (ג) לא פחות מ-67% מהדיירים בפרויקט ולא פחות מ-60% מהדיירים בכל אחד מהבניינים, יחתמו על הסכם פינוי בינוי עם חברת הפרויקט וירשמו על זכויותיהם הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט. לא יתקיימו התנאים המתלים כאמור לעיל בתוך 6 חודשים ממועד הפקדת התוכנית החדשה תהא החברה רשאית לבטל את ההסכם או להאריך את התקופה להתקיימות התנאים המתלים, מעת לעת, ועד 3 חודשים נוספים או לוותר על התקיימות מי מהם. נכון למועד חתימת הדוחות טרם התקיימו התנאים המתלים וטרם הופקדה התוכנית החדשה ממנה מתחילים להימנות המועדים.
- ד. העמדת הלוואה למוכר:
- החברה התחייבה להעמיד למוכר הלוואה בסך של 8 מיליוני ש"ח הנושאת ריבית בשיעור המינימאלי הקבוע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה. ההלוואה תיפרע במועד קיום התנאים המתלים כמתואר לעיל, ככל ויתקיימו (בדרך של קיזוז התמורה למוכר), או במועד פקיעת/ביטול ההסכם (להלן: "ההלוואה"). להבטחת פירעון ההלוואה שיעבד המוכר לטובת החברה את המניות הנרכשות, בדרך של העברתן על שם החברה. נכון למועד הדוח הועמדה למוכר הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח כאמור לעיל.
- ה. הסכם בעלי מניות:
- בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שתוארו לעיל, וכניסתו לתוקף של ההסכם, ייכנס לתוקף הסכם בעלי מניות אשר נחתם אף הוא במקביל להסכם, בין החברה לבין בעל המניות הנוסף בחברת הפרויקט (להלן: "השותף"), לפיו, בין היתר, החלטות חברת הפרויקט תתקבלנה ברוב קולות, אולם לחברה יהא קול מכריע בקשר עם החלטות מהותיות בקשר עם קידום הפרויקט.
- ו. בנוסף, לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, תעמיד החברה הלוואה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח אשר תשמש לפירעון חוב קיים של חברת הפרויקט לחברה בבעלות השותף. ההסכם עם השותף כולל הוראות בדבר הסכמה על דמי ניהול הדדיים מקובלים בשיעור מההוצאות בפרויקט, ואשר ישולמו בפריסה חודשית בדרך של מקדמות. נכון למועד הדוח ניתנו לשותף שיקים לביטחון בסך 20 מיליון ש"ח להבטחת התשלומים המגיעים לו על-פי ההסכם כאמור לעיל.
- ז. בנוסף, חתמה חברת הפרויקט על הסכם עם צד ג' (להלן: "נותן השירותים") לפיו יעניק נותן השירותים שירותים שונים לקידום הפרויקט ובתמורה יהא זכאי לתמורה בשיעור שנקבע מסך ההכנסות בפרויקט. על פי ההסכמים רשאי נותן השירותים להודיע על רצונו בהקדמת התשלום כך שישולם לו סך של 5.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וללא כל התחייבות נוספת מצד חברת הפרויקט כלפי נותן השירותים. נכון למועד הדוח העמידה החברה הלוואה לחברת הפרויקט הייעודית ושולם לנותן השירותים סך של 5.5 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ.
- ח. סך ההלוואות אשר הועמדו, בעיקרן, למוכר ולחברת הפרויקט מסתכמות למועד הדוח לסך של כ-16 מיליון ש"ח ומוצגות לפי שווי הוגן בסך כ-15.5 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תחשיב שווי הוגן של ההלוואות ראה ביאור 24ג(6).

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(2) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

ביום 3 באפריל 2022, חתמה החברה על הסכם מותנה הכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרכישת 51% ממניות חברת פרויקט ייעודית תמורת 3,300 אלפי ש"ח והתחייבות לממן חובות של חברת הפרויקט כלפי חברה בבעלות המוכר בסך של כ-4,200 אלפי ש"ח, שהועמדו לה לצורך מימון עלויות קידום הפרויקט. חברת הפרויקט הייעודית פועלת לקידום פרויקט מסוג פינוי בינוי על מקרקעין המצויים במרכז הארץ והתקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הרלוונטיים. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התנאים המתלים טרם התקיימו.

(3) התקשרות בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה

א. ביום 31 ביולי 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, בהתאם לשיעור קומבינציה כמקובל באזור עם כלל בעלי זכויות בקרקע בכפר יונה (להלן: "המקרקעין" וה- "בעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם").

ההסכם מותנה בתנאים מתלים שהעיקריים שבהם:

1) אישור תכנית החלה על המקרקעין בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ניתן להארכה ב-6 חודשים נוספים על ידי הצדדים.

2) חתימת כל אחד מהבעלים במקרקעין על הסכם ספציפי לא יאוחר ממועד אישור התוכנית. כמו כן כולל ההסכם תנאים מפסיקים, אשר החברה רשאית לעשות בהם שימוש או למחול עליהם בהתאם לשיקול דעתה, הנוגעים לדרישות הון עצמי או עלויות נוספות, ככל שיהיו בקשר לקרקע.

על המקרקעין חלה תוכנית מפורטת מאושרת הכוללת 33 צמודי קרקע ומגרש לשטח מסחרי, בנוסף מקודמת תכנית להקמת פרויקט אשר יכלול 108 יח"ד, כ-2,050 מ"ר ברוטו בייעוד מסחר, כ-3,600 מ"ר ברוטו בייעוד תעסוקה (משרדים), וכ-150 מ"ר מבני ציבור ומקומות חניה (להלן בהתאמה: "התוכנית", ו-"הפרויקט"). ביום 20 בנובמבר 2022 התקבלה בחברה החלטה של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז מרכז, לפיה בכפוף לאמור בהחלטה, החלטה הועדה לתת תוקף לתוכנית בקשר עם הפרויקט. בהתאם לאמור בהחלטה, במידה ותוך 3 חודשים לא יוגשו מסמכים מתוקנים לתכנית, התכנית תיסגר ללא צורך בדיון נוסף. לאחר מועד הדוח הוגשו המסמכים מתוקנים לתוכנית, החברה ממתינה לנוסח פירסום התוכנית למתן תוקף.

יובהר כי, נכון למועד פרסום דוח זה המקרקעין פנויים, התוכנית טרם אושרה וייתכנו שינויים בהיקף ובתמהיל זכויות הבניה וכי ככל ויחול שינוי בהיקף הזכויות מהאמור לעיל, יעמוד ההסכם בתוקפו תוך ביצוע התאמות בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם.

ב. התקשרות בהסכמי הלוואה עם חלק מבעלי המקרקעין

החברה התחייבה במסגרת ההסכם והסכמי הלוואה נוספים שנחתמו עם חלק מבעלי המקרקעין בד בבד עם חתימת ההסכם, להעמיד, בעצמה ו/או באמצעות גורם מממן אחר (לפי העניין ובהתאם להוראות ההסכמים) לבעלים הלוואות כמפורט בהסכמים כאמור, בסך כולל של עד כ-11,600 אלפי ש"ח במספר שלבים כנגד שעבוד זכויותיהם של מקבלי הלוואות במקרקעין.

ההלוואות כאמור תישאנה ריבית בהתאם לריבית בפועל שתועמד לבעלים על ידי הגורם המממן והכל בהתאם לתנאים הקבועים ביחס להלוואות בכל אחד מההסכמים, לפי העניין.

נכון למועד הדוחות הכספיים הועמדו הלוואות כאמור על ידי הגורם המממן בסך כ-7,121 אלפי ש"ח ונרשמו לטובת הגורם המממן הערות אזהרה ברשם המקרקעין על זכויות הלוואות במקרקעין. כמו כן חתמו החברה, החברה האם ובעל השליטה על ערבות אוטונומית וללא הגבלה בסכום לקיום כל חובות והתחייבויות הלוואות שהינם בעלי המקרקעין. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 12ב(6).

ג. התקשרות בהסכמי הזמנת שירותים לקידום הפרויקט

בד בבד עם הסכם הקומבינציה נחתמו הסכמי הזמנת שירותים לקידום הפרויקט בסך כולל של כ-3.4 מיליון ש"ח, לפיהם תשולם תמורה בגין מתן השירותים בהתאם לתנאים הקבועים בהסכמים אלה. נכון למועד הדוח שולם לנותני השירותים סך של 2,700 אלפי ש"ח.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

3) התקשרות בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה בחולון

א. ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6871 חלקה 161 בחולון אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם") באופן בו אחוזי החברה בפרויקט אשר יוקם במקרקעין יהיו 56%, בכפוף להתאמות כפי שנקבעו.

על המקרקעין המהווים מגרש פנוי, מקודמת תכנית אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית כמתואר להלן, להקמת פרויקט אשר יכלול 90 יח"ד למגורים וכן שטחי מסחר בשטח של 1,100 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 220 מ"ר שטחי שירות (להלן בהתאמה: "התכנית" ו-"הפרויקט").

ההסכם מותנה בתנאים מתלים כדלקמן: פרסום ברשומות של התב"ע וכניסתה לתוקף בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ההסכם. יובהר כי, ככל והתנאי האמור לא יתקיים רשאים כל אחד מהצדדים להודיע למשנהו על ביטול ההסכם. ככל שלא נשלחה הודעת ביטול כאמור, יוארך התנאי האמור ב-90 ימים בכל פעם עד לקבלת הודעת ביטול כאמור.

כמו כן, כולל ההסכם תנאי מפסיק לפיו תוך 30 ימים ממועד הפקת חשבון אגרות והיטלים תהיה החברה רשאית להודיע כי בהתבסס על דו"ח אפס העדכני, לא נמצא בנק שיאשר ליווי לפרויקט בשל רווחיות נמוכה מ-15% ושלא בשל המצב הכלכלי של החברה.

החברה רשאית לוותר על תנאי זה ובלבד שתקבל ליווי בנקאי לפרויקט והכל בכפוף לאמור בהסכם.

ב. ביום 4 בנובמבר 2022 נודע לחברה כי, הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב החליטה לאשר את התוכנית שהוגשה בקשר עם הפרויקט בכפוף לתיקונים אשר להערכת החברה אין בהם כדי להשפיע על כדאיות הפרויקט (להלן: "ההחלטה").

כאמור בהחלטה, ככל שלא יוצא היתר בנייה מכוח התוכנית, תוקפה יפקע לאחר שלוש שנים, בכפוף לסמכות הועדה להאריך את תוקף התוכנית, והכל כאמור בהחלטה. כמו כן, החלטת הועדה לתת תוקף לתוכנית תהיה תקפה לשלושה חודשים מיום פרסומה. ככל שלא יוגשו במהלך התקופה האמורה מסמכים מתוקנים כאמור לעיל, תבוטל התוכנית. לאחר מועד הדוח הוגשו מסמכים מתוקנים לתוכנית במועד שנקבע והחברה ממתינה להתייחסות הועדה המחוזית למסמכים שהוגשו.

ג. להבטחת ביצוע כל התחייבויות החברה בהתאם לאמור בהסכם, התחייבה החברה למסור לבעלים, בד בבד וכנגד שעבוד זכויותיהם של הבעלים במקרקעין, ערבויות בנקאיות כמקובל בעסקאות מסוג זה. כמו כן, החברה תגרום לכך שהבעלים יוכלו לקבל בתוך 30 ימים לאחר רישום המשכנתא לטובת הבנק המלווה הלוואות לבקשתם מהבנק המלווה לצורך תשלומי מיסים, היטלים ותשלומים החלים על הבעלים לפי ההסכם ולפי דין.

ככל ותממש החברה את התנאי המפסיק בהתאם להסכם ו/או לא יתקיימו התנאים המתלים וההסכם יבוטל ו/או לא ייכנס לתוקפו, יושבו ההלוואות והתשלומים לחברה ו/או לגורם המממן בהתאם לתנאים הקבועים בהסכמים אלו. להבטחת השבת ההלוואה ירשמו שעבודים על זכויות הבעלים במקרקעין.

במסגרת ההסכם התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה לאמור בהסכם.

(5) לעניין התקשרויות בהסכמים עם דיירים בפרויקטי פינוי בינוי של החברה וחברות מוחזקות שלה הכוללים אבני דרך ותנאים מתלים ראה ביאור 8, ביאור 19, ג' וביאור 10 ד' (5).

(6) לעניין התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מקרקעין בהרצליה (אשר טרם הושלמו לתאריך הדוח על המצב הכספי) ראה ביאור 7 ב' (2).

(7) לעניין התקשרויות של החברה הכלולה רמות בעיר בע"מ בהסכמים לרכישת מקרקעין (אשר טרם הושלמו לתאריך הדוח על המצב הכספי) באשקלון, חיפה ופראג ראה ביאור 10 ג'.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

8) פרויקט מתחם הכלנית אור יהודה

א. בחודש מאי 2012 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "המשווק") בהסכם למתן שירותים בפרויקט (שלב א'+ב') הכוללים החתמת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם לפינוי בינוי עם החברה ולווי הפרויקט מול בעלי הדירות במתחם עד לפינויים. בתמורה לשירותים אלו ובכפוף לאישור התבי"ע וקיום התחייבויות המשווק על פי ההסכם, הכוללות בין היתר חתימת 100% מבעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי עם החברה, יהיה זכאי המשווק לסך של כ-15,000 ש"ח בגין כל יחידת דיור שתאושר על פי התבי"ע, במועד קבלת היתר בניה לארבעת הבניינים הראשונים בפרויקט. בהסכם נקבע מנגנון תשלום מקדמות על-חשבון התמורה כאמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 שולם למשווק מלוא התמורה בגין שלב א' בפרויקט בסך 6.9 מיליון ש"ח ובגין שלב ב' מקדמות על-סך כחצי מיליון ש"ח.

ב. החברה התקשרה עם צד ג' בהסכם לפינוי בתמורה לקידום הפרויקט ובכפוף לקבלת היתרי בניה ולבנייתם בפועל של הבניינים בשלב א' של הפרויקט, יהיה זכאי לקבל מהחברה שתי דירות בשלב א' של הפרויקט.

9) פרויקט חסן ובן גרא - אשדוד

בחודש נובמבר 2022 התקשרה החברה הבת אשדוד הירוקה יובלים בע"מ עם צד ג' (להלן: "המשווק") בהסכם למתן שירותים בפרויקט הכוללים החתמת כל בעלי הדירות במתחם עד לפינויים (למעט דיירים סרבנים שהחברה מתחייבת לנקוט נגדם באמצעים על-פי חוק). במידה והמשווק לא יצליח להביא לחתימת הרוב הדרוש בתוך התקופה הקובעת תהא החברה הבת משוחררת מכל התחייבות על-פי ההסכם, בכפוף לויתור מלא של החברה הבת על הפרויקט. התקופה הקובעת ניתנת להארכה בתנאים שנקבעו בהסכם.

בתמורה לשירותים אלו ובכפוף לאישור התבי"ע וקיום התחייבויות המשווק על פי ההסכם יהיה זכאי המשווק לסך של 24,500 ש"ח בגין כל יחידת דיור שתאושר על פי התבי"ע ובכל מקרה לא פחות מ-720 יחידות למתחם כולו וכן לסך של 500 ש"ח בגין כל מ"ר מסחר שיאושר, במועד בו יתאפשר היתר בניה ראשון בפרויקט ועפ"י לוח התשלומים שנקבע.

בהסכם נקבע מנגנון תשלום מקדמות על-חשבון התמורה כאמור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 טרם שולמו מקדמות על-חשבון התמורה.

10) לחברה ולחברות המוחזקות שלה הסכמים עם יועצים מקצועיים ונותני שירותים בתמורה לשיעור מהמכירות כמקובל בעסקאות מסוג זה. שכר הטרחה בגין ההתקשרויות הינו בשיעור הנע בין 0.2% ל-2.5% (לרוב בשיעור של עד 1%) ממכירות הפרויקט. בכל ההסכמים שנחתמו עם היועצים נקבעו אבני דרך לתשלום מקדמות על-חשבון התמורה.

כמו כן התקשרו החברה וחברות מוחזקות שלה בהסכמים עם מקדמי פרויקטים בתמורה לסכום קבוע למספר בעלי יחידות הדיור שיחתמו על הסכמי פינוי בינוי/ סכום קבוע ליחידות הדיור שיאושרו על-פי התבי"ע/ סכומים על-פי אבני דרך שנקבעו בהסכמים.

11) לעניין התקשרויות עם בעל מניות המיעוט בחברה בת בהסכם דמי ניהול והסכם מייסדים ראה ביאור 9'ב' לעיל.

12) לעניין התקשרות בהסכמי בעלי מניות עם השותף ביובלים ב.א פינוי בינוי נתניה בע"מ ראה ביאור 10'ד(1).

13) לעניין התקשרות בהסכם עסקה משותפת בפרויקט יו-פארק פתח תקווה ראה ביאור 8'ג(3)

14) לעניין התקשרות בהסכמי ניהול, ייזום והסבת פרויקטים עם החברה האם - ראה ביאור 25'א' סעיפים 6, 7 ו-8.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. שיעבודים

- (1) להבטחת התחייבויות החברה בהסכם לזכרון לפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה שיעבדה החברה:
- (1) שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת המוסד הפיננסי, בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמו, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין.
 - (2) רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 800 מיליון ש"ח.
 - (3) רישום הערה לזכות המוסד הפיננסי בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.
 - (4) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט.
 - (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט.
 - (6) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות וכן על פוליסות הביטוח של הפרויקט.
 - (7) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט.
- שיעבוד שלילי - כמו כן החברה התחייבה שלא לשעבד את הרכוש המושעבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא ללא הסכמת הגורם המממן, למעט רישום משכנתא לטובת רוכשי הדירות בפרויקט.
- (2) להבטחת מימון מתאגיד בנקאי לרכישת מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה נרשמו לטובת הבנק המשכנתא והשעבודים המתוארים להלן:
- (1) שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, של כל זכויות החברה במקרקעין, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שייגעו לחברה מכח חוזה המכר שנחתם בין החברה למוכרי המקרקעין, בין היתר כתוצאה מביטול הסכם המכר.
 - (2) רישום משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות המוכרים במקרקעין לטובת הבנק, מוגבלת לסך של 190 מיליון ש"ח.
 - (3) נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ובלעדית על המקרקעין בגוש 10403 חלקה 34 בחדרה לטובת הבנק.
 - (4) שעבוד קבוע על חשבון הבנק של החברה בבנק, בו יועמד המימון הבנקאי ואליו יועברו כל הכספים שהחברה תהא זכאית לקבל בקשר עם המקרקעין.
- (3) לטובת התאגיד המממן בפרויקט יו-פארק הועמדו בטוחות ע"י השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי לזכרון פיננסי לרבות: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הזכויות במקרקעין; (2) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לשותפים מרוכש יחידות בפרויקט או מצד שלישי כלשהו; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט; (4) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות השותפים בפרויקט, לרבות הסכמים עם רוכשים, ספקים וקבלנים; (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט כמפורט בהסכם הליווי.
- (4) לעניין שיעבודים שנתנו לטובת גורם מממן בעסקת קומבינציה בכפר יונה ראה ביאור 12ב' (6)
- (5) לעניין שיעבודים שנתנו להבטחת פירעון הלוואה שנתקבלה מתאגיד בנקאי לרכישת זכויות במקרקעין בהרצליה ראה ביאור 12ב' (4).
- (6) לעניין שיעבודים להבטחת התחייבויות החברה על-פי תנאי אגרות החוב סדרה א' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ראה ביאור 13ג'.
- (7) לעניין שיעבודים להבטחת התחייבויות החברה על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ב' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ראה ביאור 13ד'.
- (8) שיעבוד שלילי - החברה התחייבה כלפי הגורמים המממנים לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ללא קבלת הסכמתם מראש.
- (9) סך התחייבויות החברה ליום 31 בדצמבר 2022 המובטחות בשיעבודים הינו כ-214 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה המובטחות בשיעבוד זכויות החברה בפרויקטים ובעודפים הנובעים מהם הינו כ-264 מיליון ש"ח.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. ערבויות

- 1) לעניין מסגרת ערבויות שהועמדה על-ידי המוסד הפיננסי המלווה בפרויקט שלב א' באור יהודה בסך כ-561 מיליון ש"ח, ממנה נוצל למועד הדוח סך של כ-253 מיליון ש"ח, ראה ביאור 12ב' (1).
- 2) לעניין ערבויות, ביחד ולחוד, שניתנו למוסד פיננסי להבטחת הלוואות שנטלה הפעילות המשותפת יו-פארק בסך כ-169 מיליון ש"ח. ראה ביאור 12ב' (4).
- 3) העסקה המשותפת יובלים נתניה העמידה ערבות בסך של כ-6 מיליון ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר ההריסה לפרויקט, וכן ערבויות לטובת בעלי הקרקע ורוכשים בפרויקט בסך של כ-249 מיליון ש"ח.
- 4) העסקה המשותפת רמות בעיר העמידה ערבויות חוק מכר, ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות אחרות בפרויקט רמות השרון בסך של כ-164 מיליון ש"ח.
- 5) לאחר מועד הדוח הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשים ביו-פארק בסך של כ-70 מיליון ש"ח. הערבויות ניתנו ביחד ולחוד עם השותפים בפרויקט.
- 6) לעניין ערבויות שניתנו ע"י החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ להבטחת התחייבויות של החברה הכלולה רמות בעיר ראה ביאור 10ג' (3).
- 7) לעניין ערבות ללא הגבלה בסכום שניתנה להבטחת עמידת החברה הכלולה יובלים נתניה בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ראה ביאור 10ד' (6).

ד. הליכים משפטיים

- 1) למיטב ידיעת החברה ויועציה המשפטיים לא עומדות כנגדה וכנגד החברות המוחזקות על-ידה תביעות משפטיות בסכומים מהותיים לקבוצה.
 - 2) ביום 18 באוקטובר 2020 הגישה רמות אופיס בע"מ (חברה נכדה של החברה הכלולה רמות בעיר בע"מ) לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עתירה מנהלית נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ומהנדס הוועדה המקומית - לפרטים בדבר העתירה ראה ביאור 10ג' (6).
- בית המשפט לא הכריע בטענות הצדדים בנושא פרשנות התכניות הרלוונטיות ובמחלוקת המשפטית לגבי תחולת תכנית צ' על המגרש. הנימוק שבגינו דחה בית המשפט את העתירה, הוא אי מיצוי הליכים במסלול התכנוני טרם פניה לבית המשפט. נקבע כי על רמות אופיס למצות את ההליכים מול הוועדה המקומית, ואם תידחה להגיש ערר על החלטתה לוועדת הערר המחוזית. יצוין כי על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט. לדעת הנהלת רמות בעיר, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטית, ניתוח כלל התוכניות שאושרו לאורך השנים מלמד באופן ברור כי ניתן לאשר במקרקעין מעוונות סטודנטים ו/או דיור מוגן.

ה. שומת היטל השבחה בשלב ג' של פרויקט רמות השרון

- רמות בעיר (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) קיבלה ביום 14 ביוני 2022 דרישת היטל השבחה, בסך של כ-14 מיליון ש"ח, מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (בסעיף זה: "הוועדה") בגין אישור בקשה למתן היתר בניה בקשר עם פרויקט רמות השרון - שלב ג'. רמות בעיר חולקת על דרישת הוועדה ובהתאם לכך ביום 13 בספטמבר 2022 הוגש לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה ערר במסגרתו נטען כי חיוב רמות בעיר בהיטל השבחה מנוגד לדין, ולחילופין, כי בשומת הוועדה המקומית נפלו פגמים המחייבים את התערבות ועדת הערר. בסמוך לאחר הגשת הערר, הוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עתירה מנהלית כנגד החלטת הוועדה. ביום 6 בפברואר 2023, החליט בית המשפט כי הדיון בעתירה יעוכב עד למתן החלטה בערר. נכון למועד זה טרם נקבע מועד לדיון בוועדת הערר.
- במסגרת ההליכים המתוארים לעיל, ביקשה רמות בעיר בין היתר, לפטור אותה מתשלום היטל השבחה ולחלופין להפחית את הסכום שנקבע בו. בכדי להימנע מעיכובים בהקמת הפרויקט שולם היטל השבחה בגין שלב ג' סך של 7 מיליון ש"ח ובגין היתרה העמידה רמות בעיר ערבות בנקאית.
- להערכת הנהלת רמות בעיר, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המקצועיים, לא ישולם סכום נוסף מעבר לסכום ששולם.

ו. שומת היטל השבחה בשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

- לאחר מועד הדוח, ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הוועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה המבוצע על-ידה. (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה") ועומדת בסתירה מוחלטת לשומת היטל השבחה מכרעת המצויה בידי החברה על פיה נאמד היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח. יובלים נתניה בוחנת עם יועציה את השומה שהתקבלה ונכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מתכוונת לנקוט בהליכים הנדרשים לצורך ביטול ו/או הפחתת החבות בתשלום. בהתאם להערכת יובלים נתניה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי ליובלים נתניה.
- בדוחות הכספיים כללה יובלים נתניה הפרשה בהתאם לתקציב המפקח בפרויקט. ביום 21 במרס 2023 הגישה יובלים נתניה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. המועד הקבוע לדיון הינו ב-25 ביולי 2023.

ביאור 27 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

1. פרויקט יו-פארק בפתח תקוה - לפרטים בדבר תשלום אגרות והיטלים וקבלת היתר בניה ראה ביאור ג'8(3) לפרטים בדבר אשראי נוסף שנתקבל לאחר מועד הדוח מהמוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ראה ביאור ב'12(3).
2. מתחם רסקו בתל אביב (להלן: "הפרויקט") - ביום 8 במרס 2023, לאחר מועד הדוח, 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. הפרויקט הינו פרויקט פיננסי בינוי שמקדמת החברה בדרך של עסקה משותפת (בחלקים שווים) עם השותף, הינם הריסה 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 27 בדצמבר 2021 הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב החליטה להפקיד תכנית בניין עיר, לפרסום לקבלת התנגדויות הציבור (להלן: "התוכנית"), המתייחסת בין היתר לפרויקט ולפרויקט האירוס, בשכונת נווה עופר בתל-אביב, לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(5).
3. אירועים לאחר מועד הדוח בחברה הכלולה רמות בעיר
 - א. לפרטים בדבר הודעת המוכר לפיה הושלם הליך רישום זכויותיו במקרקעין בניצנים בחיפה, וכן לפרטים בדבר אישור תביעה לבניה של כ-65 יח"ד במקרקעין ראה ביאור ג'10(9).
 - ב. ביום 5 במרץ 2023 התקשרה חברה נכדה בבעלותה ובשליטתה המלאה של רמות בעיר עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב ("חברת הפרויקט" ו-"איכילוב", בהתאמה), במסמך עקרונות לפיו תקים החברה הנכדה (להלן: "רמות אופיס") מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, אשר יכלול, בין היתר שלוחה של איכילוב בשטח בנוי של 3,000 מ"ר ועד כ-15,000 מ"ר ("מתחם איכילוב"), זאת על גבי מקרקעין בשטח של כ-13.5 דונם שבבעלות חברת הפרויקט המצוי ברחוב דרך ההגנה 137, תל אביב ("מרכז החדשנות", "המקרקעין", בהתאמה). בהקשר זה, יצוין, כי התוכניות החלות כיום על המקרקעין מאפשרות, בין היתר, הקמת מבנים לשירותי רפואה שונים. במסגרת מסמך העקרונות, הוסכם כי הצדדים ישתפו פעולה לשם קידום הקמתו של מרכז החדשנות, בהתאם לעקרונות שעיקריהם מפורטים להלן:
 - 1) רמות אופיס תקצה לאיכילוב את מלוא הזכויות במתחם איכילוב, ללא תמורה, והיקפן יקבע כתלות בהיקף הזכויות שיתקבלו במסגרת תביעה חדשה שתקודם על ידי הצדדים.
 - 2) רמות אופיס תתכנן ותבנה את מרכז החדשנות, תוך נשיאה בכלל העלויות, למעט עלויות הביצוע והבניה של השטחים המועברים לאיכילוב, מעבר ל-3,000 מ"ר (להלן: "השטחים המוקצים הנוספים"). יובהר, כי רמות אופיס ויתרה על כל טענה במקרה בו לא יעלה בידיה של איכילוב לממן את הקמת השטחים המוקצים הנוספים ואף התחייבה לשפותה בקשר עם כל טענה של צד שלישי בקשר עם האמור.
 - 3) הצדדים יובילו תהליך של כינון שותפויות עם גורמי אקדמיה ומחקר יזמיים בעלי שם בתחום הבריאות, לטובת הפיכת מרכז החדשנות למוביל בתחומו.
 - 4) במסגרת מסמך העקרונות הוטלו מגבלות על העברת זכויותיה של איכילוב במקרקעין לצדדים שלישיים.
 - 5) תנאי מתלה להתקשרות הינו חתימה על הסכם מלא ומחייב בתוך 90 ימים ממועד החתימה על מסמך העקרונות וקבלת כל האישורים הדרושים על פי כל דין.
4. לפרטים בדבר שומת היטל השבחה שקיבלה החברה הכלולה יובלים נתניה לאחר מועד הדוח ראה ביאור ג'126.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022

ערוך בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-18	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד



סומך חייקין

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

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בה הינה כ-49,002 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021 וחלקה של החברה ברווחיה הינו כ- 6,867 אלפי ש"ח וכ- 11,000 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה מוחזקת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

26 במרס 2023

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
4,789	39,630		מזומנים ושווי מזומנים
3,822	11,063		מזומנים מיועדים
2,867	43,355		פיקדונות מוגבלים בשימוש
6,357	35,879		חייבים ויתרות חובה
5,533	-		תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
58,409	-	ג'3	מקדמות על-חשבון מקרקעין
167,389	425,096	3	מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין
249,166	555,023		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
42,420	44,337		יתרה בגין חברות מוחזקות
15,666	88,368	6	הלוואות לחברות מוחזקות
-	30,700		נדליין להשקעה
14,965	23,056	ג'3	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
1,240	3,475	3	זכויות במקרקעין
372	266		נכסי זכות שימוש
1,451	1,355	4	מיסים נדחים
-	15,495	ב'7(6)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	735		הוצאות מראש לזמן ארוך
425	853		רכוש קבוע
76,539	208,640		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
325,705	763,663		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
40,232	204,490	(4)ב'7	אשראי מתאגידים בנקאיים
91,642	124,977	(5)ב'7	אגרות חוב
286	7,503		ספקים ונותני שירותים אחרים
30,745	41,862		זכאים ויתרות זכות
552	63,781		מקדמות מלקוחות
82,311	79,068		התחייבות לשירותי בנייה
36	306		החברה האם
275	133		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
246,079	522,120		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
7,000	9,000	(4)ב'7	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,779	139,334	(5)ב'7	אגרות חוב
299	138		התחייבות בגין חכירה
14,078	148,472		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
260,157	670,592		סה"כ התחייבויות
			הון:
3	3		הון מניות
4	4		פרמיה על מניות
-	696		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	3,933		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
48,355	85,635	א'7	שטרי הון
14,437	2,800		יתרת עודפים
65,548	93,071		סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
325,705	763,663		סה"כ התחייבויות והון

איל קורן
סמנכ"ל כספים

עודד דולינסקי
דירקטור

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במרס 2023

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	20,352	הכנסות ממכירת דירות
-	-	(16,156)	עלות הדירות שנמכרו
-	-	4,196	רווח גולמי
(1,298)	(1,677)	(1,934)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(90)	(955)	(2,425)	הוצאות מכירה ושיווק
(670)	(4,605)	(5,172)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	9,497	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
9,893	5,839	(10,498)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
-	-	217	הכנסות אחרות
7,835	(1,398)	(6,119)	רווח (הפסד) תפעולי
69	465	5,122	הכנסות מימון
(6)	(1,169)	(10,576)	הוצאות מימון
63	(704)	(5,454)	הוצאות מימון, נטו
7,898	(2,102)	(11,573)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
107	1,344	(64)	4 הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
8,005	(758)	(11,637)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
-	-	696	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
-	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
8,005	(758)	(10,941)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,005	(758)	(11,637)
(13,994)	(59,724)	21,563
(5,989)	(60,482)	9,926
-	(72,859)	(170,637)
(5,989)	(133,341)	(160,711)
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:		
רווח (הפסד) לשנה		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין		
רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות		
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
-	40,232	86,800
-	-	(9,807)
-	-	84,560
(6)	(225)	(6,536)
-	98,162	166,208
7,255	-	2,705
(12,255)	-	-
-	7,000	2,000
-	-	13,666
(7,250)	(1,600)	-
20,335	2,050	4,000
-	-	(55)
8,079	145,619	343,541
קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים		
פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים		
קבלת אשראי ממוסד פיננסי		
ריבית ועמלות ששולמו		
הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו		
קבלת הלוואות מאחרים		
פירעון הלוואות מאחרים		
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי		
הנפקת שטרי הון לבעלי מניות		
פירעון הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים		
קבלת הלוואות מבעלי מניות		
פירעון התחייבות בגין זכות שימוש		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון		
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:		
-	-	105
-	(2,867)	(40,171)
-	-	(2,800)
-	-	(11,719)
-	(8,855)	(98,847)
-	7,450	51,147
-	(1,220)	(10,172)
-	-	(21,685)
-	-	5,961
-	-	(12,023)
(18)	(411)	(544)
(18)	(5,903)	(140,748)
ריבית שהתקבלה		
השקעה בביקדונות מוגבלים		
השקעה בביקדון בנאמנות		
הנפקת שטר הון על-ידי חברה מאוחדת		
השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות		
פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות		
הלוואות לשותף בפעילות משותפת		
השקעות ומתן הלוואות לזמן ארוך		
פירעון הלוואות לזמן ארוך		
רכישת נדל"ן להשקעה		
רכישת רכוש קבוע		
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה		
2,072	6,375	42,082
164	2,236	8,611
2,236	8,611	50,693
שינוי במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים		
יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת השנה		
מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף השנה		

נספח א'**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13	239	166
(63)	704	5,454
-	-	(202)
(6,710)	(64,759)	(37,061)
-	(5,533)	-
(335)	(4,550)	(17,233)
1,378	20,958	11,456
-	552	63,229
-	-	(5,276)
1,143	(152)	(35)
(9,893)	(5,839)	10,498
-	-	(9,497)
580	-	-
(107)	(1,344)	64
(13,994)	(59,724)	21,563

פחת והפחתות
הוצאות מימון, נטו
רווח מהסבת הסכם שכירות לחברה האם
השקעה במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
גידול בחייבים ויתרות חובה
גידול בספקים וזכאים אחרים
גידול במקדמות מלקוחות
קיטון בהתחייבות לשירותי בניה
גידול (קיטון) ביתרת זכות צדדים קשורים
חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות מוחזקות
רווח משערוך נדל"ן להשקעה
הוצאות שירותי ניהול בגין הטבה הונית מהחברה האם
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה
סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,737	9,546	23,614
-	-	8,000
-	-	8,512
-	88,397	-
-	-	1,151

נספח ב'**פעילות מהותית שאינה במזומן**

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם
גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על-חשבון מקרקעין
גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בניה וגידול בזכאים
גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביאור 1 - כללי

א. המידע הכספי השנתי הנפרד של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ב. שינוי מבנה

ביום 31 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "חברת האם") להעברה של המניות בחברות המוחזקות על-ידי החברה האם לחברה לפי הפירוט להלן:

- (1) 50 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ.
- (2) 1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים כפר סבא בע"מ.
- (3) 4,250 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 85% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים סיטי בע"מ.
- (4) 360 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים רמת השרון בע"מ.
- (5) 720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים נוה זמר בע"מ.
- (6) 720 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות שיעור של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אשדוד הירוקה יובלים בע"מ.

(להלן בהתאמה: "המניות המועברות", "החברות המועברות"). המניות המועברות הועברו ללא תמורה לחברה וזאת כנגד הקצאת מניותיה של החברה, כך שלאחר העברת המניות המועברות החברה האם ממשיכה להחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "סעיף 104 א' לפקודה").

ההסכם הותנה בהתקיימות שלושה תנאים מתלים מצטברים, אשר התקיימו במלואם:

- (1) קבלת האישורים הנדרשים על ידי האורגנים המוסמכים בחברה האם ובחברה.
- (2) קבלת פטור ממסים (מס שבח ו/או מס הכנסה ו/או מס רכישה) לפי סעיף 104א לפקודה בגין כל אחת מהחברות המועברות, וזאת למעט חיוב ב-0.5% מס רכישה, אם וככל שיחול בגין אי אלו מהמניות המועברות.
- (3) קבלת אישור המחלקה המקצועית במס הכנסה לבקשה להחלטת המיסוי לפיה לא תחול המגבלה הקבועה בסעיף 104א(1) לפקודה להשלמת הבנייה בתוך 5 שנים ממועד העברת המניות אלא ממועד התחלת הבנייה ו/או מועד התקיימות התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי בכל אחד מהפרויקטים בחברות המועברות.

בחודש אפריל 2021 הוסר השיעבוד על מניות יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ והמניות הועברו לחברה.

מאחר והישויות המועברות נשלטו, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותו בעל שליטה רכישת ההחזקות בישויות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם לשיטת זו, הדוחות הכספיים של החברה יהיו ערוכים באופן המשקף את רכישת הישויות המועברות מהחברה האם, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים. בנוסף, מאחר והעסקאות המשותפות המועברות נשלטות במשותף, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותו בעל שליטה משותפת, החברה מיישמת מדיניות חשבונאית זהה להעברת ישויות נשלטות כאמור לעיל.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בכפוף 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 והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (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. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סווג במאזן ולפי פרויקטים

הרכב

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,608	293,586	קרקע
32,450	47,791	אגרות, מיסים והיטלים
40,425	75,724	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות
-	19,062	עלויות בנייה
3,146	8,564	עלויות אשראי שהונוו
-	(16,156)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
168,629	428,571	סה"כ בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים
135,532	318,162	מתוכו מלאי חזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים

מוצג ברכוש השוטף

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
157,987	182,191	אור יהודה שלב א' (1)
8,128	18,620	אור יהודה שלב ב' (1)
-	123,583	שכונת הפארק חדרה (2)
-	98,807	יו-פארק, פתח תקווה (3)
971	1,216	המשנה תל אביב (4)
303	679	הכנסת הגדולה תל אביב (4)
167,389	425,096	סה"כ ברכוש השוטף

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

א. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סוג במאזן ולפי פרויקטים (המשך)

מוצג ברכוש שאינו שוטף

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
715	947	צה"ל 4, פתח תקווה (5)
525	588	צה"ל 10-8-2 פתח תקווה (5)
-	405	עולי הגרדום, ירושלים (5)
-	478	נווה עופר, תל אביב (5)
-	964	הדרים, הוד השרון (5)
-	10	וייצמן 23-29 הרצליה
-	78	הרדוף 16, רמת אפעל
-	5	הגר"א-אילת, חולון (5)
1,240	3,475	סה"כ ברכוש שאינו שוטף

ב. מידע נוסף

- 1) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 2) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(2) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 3) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(3) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 4) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- 5) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(5) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. מקדמות על חשבון מקרקעין וזכויות במקרקעין

לפרטים נוספים ראה ביאור 7 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינוי בינוי מהחברה האם לחברה

ביום 22 בפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם לפיו בכפוף להתקיימות שלושה תנאים מתלים מצטברים, תעביר החברה האם לחברה ללא תמורה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בארבעה פרויקטים.

ההשפעה המצטברת על הדוחות הכספיים של החברה, להעברות כאמור לעיל, היתה גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח כנגד גידול בהון העצמי בסכום זהה.

הפעילות המועברת שנרכשה מבעל השליטה בחברה טופלה בשיטת As pooling ובהתאם שוקפה כאילו התבצעה בתקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים.

לפרטים נוספים ראה ביאור א'25(8) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 4 - מסים על הכנסה

א. הרכב המסים הנדחים

סך הכל מסים נדחים	מכשירים פיננסיים	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מלאי בניינים בהקמה(*)	נדל"ן להשקעה	
107	-	107	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
1,344	-	(25)	1,369	-	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,451	-	82	1,369	-	יתרת נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
(96)	146	(66)	2,008	(2,184)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,355	146	16	3,377	(2,184)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
1,355					יתרת נכס מס נדחה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות מימון והנהלה וכלליות בהתאם לסעיפים 17 ו-18ד' לפקודת מס הכנסה והפרשי עיתוי בגין הכרה ברווח לפי סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

ב. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	32	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
107	1,344	(96)	שינוי אשר נזקף כנגד קרן הון יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
107	1,344	(64)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות (הוצאות) המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,898	(2,102)	(11,573)	הפסד) רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,817)	483	2,662	מס מחושב לפי שיעור המס תוספת (חסכון) בחבות המס בגין: נטרול מס בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפרשים תמידיים ואחרים, נטו
2,276	1,343	(2,415)	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(133)	(102)	67	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות
(299)	(380)	(438)	
80	-	60	
107	1,344	(64)	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ביאור 4 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

להרחבה ראה ביאור 23א' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

(2) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות בסך של כ-68 אלפי ש"ח בגינם יצרה החברה מסים נדחים.

לחברה הפרשי עיתוי להעברה לשנים הבאות בסך של כ-16,658 אלפי ש"ח בגינם יצרה החברה מיסים נדחים. בגין הפרשי עיתוי להעברה בסך של כ-4,857 אלפי ש"ח לא יצרה החברה מסים נדחים.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ו. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

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

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

לפרטים בדבר מדיניות ניהול ההון של החברה ראה ביאור 24א' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ב. סווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

ליים 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
4,789	39,630	מזומנים ושווי מזומנים
3,822	11,063	מזומנים מיועדים
2,867	43,355	פיקדונות מוגבלים בשימוש
2,247	17,849	חייבים ויתרות חובה
15,666	88,368	הלוואות לחברות מוחזקות
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן
1,220	11,721	הלוואה לשותף בפעילות משותפת
-	15,495	הלוואות לזמן ארוך
		התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
47,232	213,490	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
98,421	264,311	אגרות חוב
286	7,503	ספקים ונותני שירותים אחרים
14,430	35,842	זכאים ויתרות זכות
36	306	הלוואות מהחברה האם

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. לפרטים נוספים בדבר סיכון האשראי ראה ביאור 24ג(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות מאחרים, הנפקת אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2022

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2023)	שנה שנייה (2024)	שנה שלישית (2025)	שנה רביעית (2026)	שנה חמישית (2027)	מעל חמש שנים
7,503	7,503	7,503	-	-	-	-	-
26,900	26,901	8,848	10,205	7,848	-	-	-
215,337	236,237	152,619	13,916	7,091	62,611	-	-
271,449	316,459	13,863	23,120	135,860	143,616	-	-
306	345	-	-	-	-	345	-
521,495	587,445	182,833	47,241	150,799	206,227	345	-

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (*)
אגרות חוב (*), (**)
החברה האם

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

(**) הסכום מייצג את הערך ההתחייבתי, לפני הפחתת הוצאות נדחות

ליום 31 בדצמבר 2021

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2022)	שנה שנייה (2023)	שנה שלישית (2024)	שנה רביעית (2025)	שנה חמישית (2026)	מעל חמש שנים
21,300	21,620	10,209	7,141	2,135	2,135	-	-
47,409	49,023	3,903	37,989	7,131	-	-	-
100,394	113,362	3,822	3,600	13,600	92,340	-	-
36	41	-	-	-	-	41	-
169,139	184,046	17,934	48,730	22,866	94,475	41	-

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
זכאים ויתרות זכות אשראי מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
החברה האם

בנוסף לחברה קיימות מחויבויות חוזיות לרכישת מקרקעין והתקשרות לרכישת חברת פרויקט- למידע נוסף, ראה ביאורים 7ב', 26א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם וחברות קשורות בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעוןן אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

ליום 31 בדצמבר

2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,445	204,540

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2022

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה על רווח והפסד	הערה	השפעה על רווח והפסד	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,950	(2)	(1,950)	(1)	מכשירים בריבית משתנה
1,950		(1,950)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

ליום 31 בדצמבר 2021

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה על רווח והפסד	הערה	השפעה על רווח והפסד	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
501	(2)	(501)	(1)	מכשירים בריבית משתנה
472		(472)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת הוון מימון לנכסים כשירים.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 15%-20% מהתמורה. לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה.

נכון למועד הדוח לחברה פרויקט יחיד בשלבי ביצוע. העלייה במחירי התשומות, בין היתר, הובילה לעליה במחירי הדירור בישראל. לאור זאת, נכון למועד הדוח, לעלית מחירי התשומות השפעה מוגבלת על החברה. יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של החברה.

2. שווי הוגן

1) הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

הערך בספרים של הלוואות מהחברה האם תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

2) לפרטים בדבר נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 3 ראה ביאור 24ג' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

3) לפרטים בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד ראה ביאור 24ג' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר

2021		2022			
				שיעור ריבית	
				ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	בסיס הצמדה	2022		
5,293	7,228	לא צמוד	6%	יתרת הלוואה עם חברה בת	
1,922	3,962	לא צמוד	2.42%	יתרת הלוואה עם חברה בת (ב'2)	
607	1,682	לא צמוד	2.42%	יתרת הלוואה עם חברה בת	
649	932	לא צמוד	2.42%	יתרת הלוואה עם חברה בת	
4,225	74,538	לא צמוד	6.6%	יתרת הלוואה לחברה כלולה (ב'3)	
-	26	לא צמוד	2.42%	יתרת הלוואה עם חברה בת	
2,970	-	לא צמוד	3.23%	יתרת הלוואה לחברה כלולה	

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי שנת הדוח

- 1) ביום 28 במרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המחאה של הלוואות לחברה שניתנו על-ידי החברה האם לחברות בנות של החברה בסך כולל של כ-2.7 מיליון ש"ח (קרן וריבית).
 - 2) ביום 26 במאי 2022 וביום 27 ביוני 2022, הומחו לחברה הלוואות שניתנו על-ידי החברה האם לחברה הבת אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, ביתרה (קרן וריבית) בסך של 2,200 אלפי ש"ח ו-8,000 אלפי ש"ח, בהתאמה.
 - 3) בתקופת הדוח הועבר לחברה הכלולה סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את "הלוואת האג"ח". לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- ביום 27 ביוני 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של הלוואה בסך 8 מיליון ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם לחברה הכלולה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה. ראה ביאור 25ב'3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

4) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה האם והחברה

א. ביום 28 בפברואר 2021, נחתם הסכם מסגרת בין החברה האם, החברה והחברות המוחזקות שלה אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "הלוואות") לפיו תעמיד להן החברה האם הלוואות מעת לעת בהתאם לצרכים השוטפים של הלוואה ולזמינות המקורות הכספיים של החברה האם. סכום מסגרת הלוואות יהיה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לכל הלוואות במצטבר. בהסכם נקבע כי הלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה ומועד פירעון יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. עוד נקבע כי החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מהלוואות שהעמידה לכל אחת מהלוואות כאשר קיימים ללוואה מקורות זמינים לפירעון הלוואה וכן כי הלוואות לא יבצעו כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי המלווה בגין הלוואה.

נכון למועד הדוח הומרו מרבית הלוואות מהחברה האם לשטרי הון.

ב. בנוסף ביום 28 בפברואר 2021 חתמה החברה האם על שני הסכמי מסגרת הלוואות נפרדים עם החברה הבת יובלים סיטי בע"מ ועם יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "הלוואה") למסגרת למתן הלוואות מעת לעת מהחברה האם בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לכל לווה. הלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מהלוואות שהעמידה ללוואה, כאשר ללוואה שנטל את הלוואה קיימים מקורות זמינים לפירעון הלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

ג. ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות ולחברה הכלולה (המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל) בתנאים זהים.

ד. ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה"), החברה האם ובעל המניות הנוסף יובלים נתניה. התוספת להסכם קובעת כי החברה תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד מלוא העודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה שלב א' (להלן: "הפרויקט") באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לחברה, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה.

ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' בסך של 134 מיליון ש"ח ע.נ. (ברוטו). מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: "ריבית ההנפקה") בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

לפרטים נוספים בדבר תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה והלוואת האג"ח ראה ביאור 10ד'2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ה. ביום 28 בנובמבר 2021 הורחבה רשימת החברות הלוות כך שהסכם המסגרת לעיל שחתמה החברה ביום 26 באפריל 2021 יחול גם על רמות בעיר וחברות בנות שלה (רמות בעיר פרויקטים בע"מ (לשעבר רמות שבי ציון בע"מ), רמות אופיס בע"מ, ורמות בעיר הגדולה בע"מ) (להלן: "התוספת"). ההלוואות שיינתנו לצדדים ע"י החברה יהיו חלק מהמסגרת המאושרת בסך 30 מיליון ש"ח, כפי שמופיע בהסכם מיום 26 באפריל 2021. על ההלוואות שיועמדו בהתאם לתוספת תחול ריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתיקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד בהתאם לתוספת ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי**א. הנפקת שטרי הון לחברה האם**

- ביום 28 במרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות שלה על-ידי החברה האם בסך של 2.7 מיליון ש"ח (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה אשר הונפקו לחברה האם.
 - ביום 26 במאי 2022 וביום 27 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות שלה על-ידי החברה האם בסך של 3 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח, בהתאמה (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם.
 - ביום 24 בנובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברה בת על-ידי החברה האם בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם.
 - ביום 29 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה על-ידי החברה האם בסך של 7 מיליון ש"ח (קרן וריבית), לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם.
- שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

ב. התקשרויות, שעבודים וערבויות

- לפרטים בדבר מימוש אופציה לרכישת מקרקעין בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה ראה ביאור 8(ג)3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- לפרטים בדבר השלמת העסקה לרכישת מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה ראה ביאור 8(ג)2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- לפרטים בדבר קבלת היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לשלב ב' של הפרויקט באור יהודה וקבלת החלטת ועדה להיתר בניה הכפוף להשלמת תנאים ראה ביאור 8(ג)4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
- לעניין התקשרויות בהסכמים עם תאגידים פיננסיים למימון רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין בתקופת הדוח ראה ביאור 12(ב)2), (3) ו-4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)**ב. התקשרויות, שעבדים וערבויות**

5. ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב אגרות חוב (סדרה ב') בסך 134,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה (ברוטו) לסך של 134,000 אלפי ש"ח. היתרה (ברוטו) בסך 134,000 אלפי ש"ח נתקבלה בחברה ביום 22 ביוני 2022.
- ביום 14 בדצמבר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 36,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') לשלושה משקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומתקיימים בהם התנאים המנויים בתוספת האמורה, במחיר של 0.962 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-34,632 אלפי ש"ח.
- לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית כאמור מסתכמת קרן אגרות החוב שבמחזור לסך של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 13ד' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
6. לעניין התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בתקופת הדוח ראה ביאור 26א'(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
7. לפרטים בדבר התקשרויות מותנות בתקופת הדוח בכפר יונה וחולון ראה ביאורים 26א'(3) ו-26א'(4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. השפעת נגיף הקורונה ושינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין

להרחבה ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ

**דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2022**

תוכן העניינים

דוחות כספיים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות על השינויים בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-37	ביאורים לדוחות הכספיים



סומך חייקין

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורף של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות על הרווח או הפסד, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

סומך חייקין
רואי חשבון

26 במרס, 2022

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
77	3,947	4	מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד
10	19,810	5	פיקדונות מוגבלים בשימוש
440	12,838	6	חייבים ויתרות חובה
43,449	230,229	7	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
43,976	266,824		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
4,677	13,703	7	זכויות במקרקעין
1,039	1,241	8	רכוש קבוע, נטו
-	1,230	19	מסים נדחים
5,716	16,174		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
49,692	282,998		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
-	117,460	11	התחייבויות בגין שרותי בנייה
137	11,849	9	ספקים ונותני שירותים אחרים
12,267	42,741	10	זכאים ויתרות זכות
-	33,125		מקדמות מלקוחות
10,280	-	11	התחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות
27,948	74,665	12	הלוואות מצדדים קשורים
44	-	20	צדדים קשורים
50,676	279,840		סה"כ התחייבויות שוטפות
-	7,344	10	התחייבויות שאינן שוטפות:
-	7,344		זכאים ויתרות זכות
50,676	287,184		סה"כ התחייבויות שוטפות
			הון
(*)-	(*) -	14	הון מניות
(984)	(4,186)		יתרת הפסד
(984)	(4,186)		סה"כ הון
49,692	282,998		סה"כ התחייבויות והון

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

מאיר ישראל פשקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 במרס, 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	-	3,429	15	הכנסות משירותי בניה לבעלי הקרקע
-	-	3,429		סה"כ הכנסות
-	-	(3,240)		עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע
-	-	189		רווח גולמי
(321)	(43)	(873)	16	הוצאות מכירה ושיווק
(54)	(74)	(163)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(375)	(117)	(847)		הפסד תפעולי
3	2	181	18	הכנסות מימון
(2)	(18)	(3,766)	18	הוצאות מימון
1	(16)	(3,585)		הוצאות מימון, נטו
(374)	(133)	(4,432)		הפסד לפני מיסים על הכנסה
-	-	1,230	19	הכנסות מיסים על הכנסה
(374)	(133)	(3,202)		הפסד לשנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות אלפי ש"ח	גרעון אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח	
(*)-	(477)	(477)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	(374)	(374)	הפסד לשנה
(*)-	(851)	(851)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-	(133)	(133)	הפסד לשנה
(*)-	(984)	(984)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	(3,202)	(3,202)	הפסד לשנה
(*)-	(4,186)	(4,186)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(374)	(133)	(3,202)	הפסד לתקופה
			התאמות:
(1)	16	3,585	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
4	3	86	פחת והפחתות
(55)	(199)	(12,258)	גידול בחייבים ויתרות חובה
(4,965)	(16,052)	(57,698)	גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(4)	123	11,712	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
960	10,352	21,332	גידול בזכאים ויתרות זכות
-	-	17	שינוי ביתרת צדדים קשורים
-	-	(1,230)	מיסים על ההכנסה ברווח או הפסד
-	-	33,125	גידול במקדמות מלקוחות
-	-	(3,428)	קיטון בהתחייבות לשירותי בניה
-	-	(10,280)	קיטון בהתחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות
(4,061)	(5,757)	(15,037)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

4,610	6,400	99,177	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	(56,902)	קבלת הלוואות מבעלי מניות
-	-	(44)	פירעון הלוואות מבעלי מניות (*)
(2)	(18)	(20)	פירעון הלוואות מצד קשור
4,608	6,382	42,211	ריבית ששולמה (*)
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	63	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(281)	(490)	(544)	רכישת רכוש קבוע
-	(10)	(19,714)	פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	93	ריבית שהתקבלה
(281)	(500)	(20,102)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(108)	(8)	3,870	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
193	85	77	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
85	77	3,947	מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

פעילות מהותית שלא במזומן

-	(256)	-	רכישת רכוש קבוע
-	-	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 ביאור 12ב'2).

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

החברה התאגדה ונרשמה עפ"י חוק חברות 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 בחלקים שווים (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. לחברה פרויקט פינני בינוי לבניית 872 יחידות דיור, בשני שלבים, בקריית נורדאו, נתניה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7.

ב. הגדרות

דוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - יובלים ב.א פינני בינוי נתניה בע"מ.
- (2) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (3) בעלי מניות - החברות קבוצת יובלים השקעות בע"מ וכי לעולם חסדו אחזקות בע"מ, המחזיקות כל-אחת ב-50% ממניות החברה.
- (4) בעל עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. מצב עסקי החברה

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-13 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מיתרת הלוואה של בעלי המניות על סך של כ-75 מיליון ש"ח המוצגות במלואן במסגרת ההתחייבויות השוטפות של החברה, בהתאם למחזור התפעולי שהינו עד ל-5 שנים. לפרטים נוספים ראה להלן ביאור 12. לאחר מועד הדוח ונכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מסתכמת יתרת הלוואות הבעלים (קרן) לסך של כ-96 מיליון ש"ח. בעלי המניות התחייבו ביום 26 במרס 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.

ד. השפעת משבר נגיף הקורונה

התפרצות נגיף הקורונה והתפשטותו בעולם הובילה למשבר בריאותי וכלכלי עולמי. התפשטות הנגיף בחודש ינואר 2020 השפיעה על מרבית מדינות העולם. בתגובה לכך ננקטו על ידי ממשלות העולם, לרבות בישראל, צעדי התגוננות כגון הגבלת מעבר בין מדינות, אמצעי בידוד וצמצום התקהלויות ותנועה, סגרים, הגבלות על הפעלת עסקים פרטיים ושירותים ממשלתיים ועירוניים ועוד. בתחילת חודש דצמבר 2020 אושרו בשימוש חירום שני חיסונים נגד הקורונה. בזכות אישור החירום, החל בסוף שנת 2020 מבצע חיסון נרחב ברחבי העולם, אשר בא לידי ביטוי בקצב התחסנות מהיר בישראל בקרב צוותי הרפואה והאוכלוסייה בסיכון, ולאחר מכן בכלל האוכלוסייה. במהלך הרבעון השני של שנת 2021 ניכרה מגמת התאוששות מהמשבר בישראל וזאת לאור שיעור מתחסנים גבוה באוכלוסייה. התאוששות זו אפשרה הקלות בתעבורה ביעדים שונים בעולם, ובכלל זאת חזרה לשגרה עסקית. במהלך שנת 2021 ותחילת שנת 2022 נרשמו בישראל מספר גלי תחלואה בשל התפשטות וריאנטים חדשים "הדלתא" ו"האומיקרון". גלים אלו הובילו את הממשלה להחליט על חיסון האוכלוסייה בחיסון שלישי ורביעי. התמודדות המשק עם גלי התחלואה לא כללה הטלת מגבלות חמורות על הפעילות. החברה פועלת במתכונת מלאה והיא מעריכה כי תוכל להמשיך בפעילות הסדירה גם בעתיד.

מגמת ההתאוששות הלכה וגברה, ונראה כי השפעת נגיף הקורונה בישראל ואף במקומות רבים בעולם נמצאת בדעיכה ונראה כי לכל הפחות בתחום הנדל"ן השפעת המשבר לא הייתה משמעותית במידה שנצפתה בתחילה.

להסרת ספק יובהר, כי האמור לעיל נכון למועד דוח זה. תכיפות האירועים האחרונים והיותם חריגים ובלתי צפויים בכל הקשור למשבר הקורונה והשלכותיו מביאות לכך שבהחלט ייתכנו התפתחויות שלא ניתן לצפותן בשלב זה למרות שנראה כי ישנה סבירות נמוכה לאירועים נוספים בעקבות הקורונה. לפיכך, יובהר כי החברה עדיין אינה יכולה להעריך את ההשפעות הישירות והעקיפות של התפשטות הנגיף על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. החברה עוקבת ומקיימת הערכות שוטפות של התפתחות המשבר, בוחנת את חשיפתה ואת ההשפעה על פעילות החברה, ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ה. 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 2022. 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 אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 21 בדבר סיכונים פיננסיים לעניין עלייה במחירי חומרי הגלם ומדד תשומות הבניה, בהתאמה.

ו. מלחמת רוסיה – אוקראינה

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה והחל בפעולות צבאיות באזורים שונים, אשר הובילו לפגיעה באזרחים ובתשתיות, עקירת אוכלוסייה אזרחית ממקום מושבה ושיבוש הפעילות הכלכלית באוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה. סיום הלחימה בתקופת התחזית עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות, להאיץ את הפעילות, ולמתן את קצב האינפלציה ומנגד, החרפה אפשרית בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה. החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי או האוקראיני, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הולוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבניה.

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

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.

הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרס, 2023.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסי והתחייבויות מסים נדחים והפרשות. למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לחברה מחזור תפעולי העולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

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

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

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיזוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה.

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/ שיקול דעת
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	הכרה או ביטול של נכס מלאי במקרקעין וזכויות במקרקעין לרווה"ס.	בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.	הכרה במלאי
ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים.	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את מועד סיום הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם בתקופת המחזור התפעולי של החברה.	סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
ראה ביאור 11 בדבר התחייבויות לבעלי מקרקעין וזכויות במקרקעין.	רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה.	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל.	אומדן התחייבות לשירותי בניה
ראה ביאור 15 בדבר הכנסות ממכירת דירות.	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים
ראה ביאור 15 בדבר הכנסות ממכירת דירות.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים.	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים.	אומדן סך עלויות החוזה
למידע על סכומים בגינם הוכר נכס מס נדחה, ראה ביאור 19 בדבר מיסים על הכנסה.	הכרה או ביטול של נכס מס נדחה לרווח והפסד.	צפי לרווחים חייבים במס בעתיד שכנגדם ניתן יהיה לנצל הפסדים מועברים.	הכרה בנכס מס נדחה בגין הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס
ראה ביאור 22 בדבר ערבויות, שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות.	ביטול או יצירת הפרשה בגין התחייבויות תלויות.	הערכות של החברה ושל יועצים משפטיים אשר מתבססות על מיטב שיפוטם, על מנת להעריך האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים.	תביעות והתחייבויות תלויות

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

השלכות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים
לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.	התיקון יושם באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם. בעת יישום התיקון, החברה התאימה את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון ולא הציגה מחדש את מספרי ההשוואה.	על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות: - עלויות תוספתיות; וכן - הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).	

2. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור הבא:
ביאור 21, בדבר מכשירים פיננסיים;
בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:
רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה.

א. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח והפסד.

הקרע ועלויות הבנייה בגין זירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד בו החל שיווק הפרויקט ונתקבל היתר בניה בגין הפרויקט שכן במועד זה הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.
בתקופות עוקבות, עבור זירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, **בדרך כלל בקבלת היתר בנייה**. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת החברה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. שינויים הנובעים משינויים באומדן תזרימי המזומנים, הינם חלק מעלויות המימון בגין ההתחייבויות הפיננסיות בקומבינציית התקבולים.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן: עלויות ישירות שניתנות לזיהוי מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.

עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) ועלויות בניה משותפות מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה ביחס למחיר המכירה של כלל הדירות בבניין.

ג. מכשירים פיננסיים

1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

החברה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של החברה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר החברה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים באופן מהותי למעשה. אם בידי החברה נותרו באופן מהותי כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, החברה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי.

קיצוץ מכשירים פיננסיים

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזו את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס והתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת ורווחים והפסדים
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות מבעלי מניות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

החברה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (Trade date) בו החברה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות (למעט התחייבויות פיננסיות אשר יועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד) מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. התחייבויות פיננסיות מיועדות לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אם החברה מנהלת התחייבויות אלה וביצועיהן מוערכים בהתבסס על שוויין ההוגן, וזאת בהתאם לאופן שבו תיעדה החברה את ניהול הסיכונים, אם הייעוד נועד למנוע חוסר עקביות חשבונאית (An accounting mismatch), או אם מדובר במכשיר משולב הכולל נגזר משובץ.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר המחויבות החוזית של החברה פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

ד. ירידת ערך

1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכסים פיננסיים

החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר.

הפסדי אשראי החזויים לאורך כל חי המכשיר הינם הפסדי אשראי חזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים לאורך כל חי המכשיר הפיננסי.

התקופה המרבית שנלקחת בחשבון בהערכת הפסדי האשראי החזויים היא התקופה החוזית המירבית שלאורכה החברה חשופה לסיכון אשראי.

הפסדי אשראי חזויים מהווים אומדן משוקלל-הסתברויות של הפסדי אשראי. הפסדי אשראי נמדדים לפי הערך הנוכחי של הפער בין תזרימי המזומנים שהחברה זכאית להם לפי החוזה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל. הפסדי האשראי החזויים מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית של הנכס הפיננסי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. **ירידת ערך (המשך):**

(1) **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

הצגת ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בדוח על המצב הכספי
ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, מוצגת בניכוי מהערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי.

עיתוי בחינת ירידת ערך

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של החברה, שאינם נדל"ן להשקעה, מלאי ונכסי מס נדחים, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס. אחת לשנה בתאריך קבוע, עבור כל יחידה מניבת מזומנים הכוללת מוניטין, או נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר או שאינם זמינים לשימוש, מבצעת החברה הערכה של הסכום בר ההשבה, או באופן תכוף יותר אם קיימים סימנים לירידת ערך.

קביעת יחידות מניבות מזומנים

למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים אחרים ובקבוצות נכסים אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

מדידת סכום בר השבה

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן, בניכוי עלויות מימוש. בקביעת שווי השימוש, מהוות החברה את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות משתתפי השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס או ליחידה מניבת המזומנים, בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס או מהיחידה מניבת המזומנים.

הכרה בהפסד מירידת ערך

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של נכס או של יחידה מניבת מזומנים עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו לגבי יחידות מניבות מזומנים, מוקצים תחילה להפחתת הערך בספרים של מוניטין שיוחס ליחידות אלה ולאחר מכן להפחתת הערך בספרים של הנכסים האחרים ביחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי.

(2) **נכסים שאינם פיננסיים**

ביטול הפסד מירידת ערך

נכסים לגביהם הוכרו הפסדים מירידת ערך בתקופות קודמות, בכל מועד דיווח נבדק האם קיימים סימנים לכך שהפסדים אלו קטנו או שאינם קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

ה. **רכוש קבוע**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. פחת נזקף לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

שיעורי הפחת הינם כדלקמן:

%	
7	ריהוט וציוד משרדי
33	מחשבים ותוכנות
20	מבנה יביל

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

2. הכנסות

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

זיהוי חוזה

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

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

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

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לחברה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

החברה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

החברה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של החברה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, החברה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ז. הכנסות (המשך)****קביעת מחיר העסקה**

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה החברה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות.

החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, החברה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

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

קיום מחויבויות ביצוע

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

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך החברה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו, עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע (מרווח אפס).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הכנסות (המשך)

בתחום הנדל"ן היזמי, החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, **החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.**

ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. **בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור השלמה.**

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהחברה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי החברה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו. בכל מקרה אחר, עלויות כאמור מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. בכל תקופת דיווח החברה בוחנת האם הערך בספרים של הנכס שהוכר כאמור עולה על יתרת הסכום של התמורה שהישות מצפה לקבל בתמורה לסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס, בניכוי העלויות המתייחסות במישרין להספקת סחורות או שירותים אלה אשר לא הוכרו כהוצאות, ובמידת הצורך, מוכר הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.

החברה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס חוזה מוכר כאשר לחברה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהחברה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של החברה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר החברה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הכנסות (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

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

הפרשה לבדק ולאחריות

החברה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לחברה מחויבות ביצוע נפרדת. החברה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי החברה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

ח. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, רווחים משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וסיכוני ריבית על הלוואות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ובגין תמורה נדחית והפסדים נטו מממוש השקעה של מכשיר חוב הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים (למעט הפסדים בגין ירידת ערך לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוצגים במסגרת סעיף נפרד).

עלויות אשראי, שאינן מהוונות לנכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

הכנסות והוצאות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. ככלל, חישוב הכנסות והוצאות הריבית מתבצע על-ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי או לעלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית, לפי העניין. עם זאת, עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי שנרכשו או שנוצרו, או נכסים פיננסיים אשר לאחר מועד ההכרה לראשונה הפכו לפגומים עקב סיכון אשראי, הכנסות הריבית מחושבות תוך יישום שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

ט. מסים על ההכנסה

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

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

קיצוז נכסים והתחייבויות מסים שוטפים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על ההכנסה (המשך)

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו, מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

קזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

השלכות/השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
<p>החברה בוחנת את השלכות התיקון על דוחותיה הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>	<p>התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.</p>	<p>התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS1 (ראו להלן), מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.</p>	<p>(1) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת</p>
<p>החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>	<p>התיקון ייושם לגבי תקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.</p>	<p>בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות.</p> <p>התיקון ל- IAS 1 אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.</p>	<p>(2) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"</p>
<p>לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>	<p>התיקון ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023, על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. יישום מוקדם אפשרי.</p>	<p>התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים ו/או התחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.</p> <p>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.</p>	<p>(3) תיקון ל- IAS 12 מיסים על הכנסה: מס נדחה והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת</p>

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77	3,947

(*) יתרות בבנקים

(*) היתרה מהווה מזומנים חופשיים המיועדים לפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאורים 12 ו-13.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 21, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	19,810
10	-
10	19,810

מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (*)

אחרים

(*) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 13.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 21, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	2,185
-	10,483
368	165
72	5
440	12,838

מקדמות לספקים

הוצאות מראש (*)

מוסדות

אחרים

(*) ההנהלה צופה כי עמלות ששולמו לסוכנים עבור השגת חוזים למכירת דירות ניתנות להשבה. לפיכך, הקבוצה הכירה בעמלות כאמור כנכס בסך 9,283 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022.

עמלות שהוכרו כנכס מופחתות על בסיס שיטתי על פני כ-4 שנים בהתאם לאופן ההכרה בהכנסה אליה מתייחסות העלויות. בשנת 2022 טרם הוכר בהכנסה בגין מכירת דירות לפיכך טרם הפחיתה החברה עלויות לרווח והפסד בגין עמלות הסוכנים.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,813	163,126	עלות רכישת זכויות במקרקעין (1)
930	19,247	אגרות, מיסים והיטלים (2)
22,205	48,060	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (3)
-	11,513	עלויות בניה
3,178	5,226	עלויות אשראי שהונו (3)
-	(3,240)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
48,126	243,932	סה"כ יתרה בנכסים השוטפים והלא שוטפים
48,126	211,267	הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים
-	230,229	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

- (1) כולל יתרה בגין בעלי הקרקע בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה בסך 119,315 אלפי ש"ח וזכאים בגין שכ"ד בסך 16,741 אלפי ש"ח, בהתאמה.
 (2) לפרטים נוספים בדבר שומת היטל השבחה בפרויקט ימים הצעירה שלב א' ראה ביאור 22ד'.
 (3) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 20.

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,449	230,229	נכסים שוטפים: עיר ימים הצעירה שלב א' (1)
4,677	13,703	נכסים לא שוטפים: עיר ימים הצעירה שלב ב' (2)
48,126	243,932	סה"כ יתרה בנכסים השוטפים והלא שוטפים

ג. מידע נוסף

- (1) פרויקט פיננסי בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה

לחברה פרויקט התחדשות עירונית במתווה פיננסי 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 לדיור (ותמ"ל). התוכנית כוללת פיננסי 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 בשני שלבים, כפי שיפורט להלן.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(1) פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה (המשך)

על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות, התחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה בתמורה לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, והכל כפי שנקבע בהסכמים. ההסכמים מותנים בהתקיים ארבעה תנאים מתלים במצטבר, בתנאים ובמועדים בהתאם לאבני הדרך שנקבעו. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נתקיימו שלושה תנאים מתלים:

1. כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינני בינוי ו/או מכרו לחברה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם.
על אף האמור, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט.
נחתם ההסכם על ידי "רוב מיוחס על ידי בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינני תנהל החברה על חשבונה הליכים נגד דיירים/סרבנים ויוארך המועד לצורך השגת חתימת כל בעלי הדירות בתקופה נוספת ככל שתידרש. יצוין כי החברה רשאית לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה וכן רשאית להקים את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב ייבנה על חלק מן המקרקעין ולשם כך להתקשר בהסכם עם מכסת הדיירים הנדרשת לצורך בניית פרויקט חלקי כאמור.
2. החלקות במקרקעין הוכרזו כ"מתחם פינני בינוי" לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות. תנאי זה מתקיים ביחס לשלב א'.
3. הוצאת היתר בניה כדין.

החברה רשאית לבטל את ההסכם על פי שיקול דעתה בנסיבות הקבועות בהסכם, בין היתר אם חלים היטלי השבחה ו/או מע"מ ו/או רכישה בקשר עם הסכם הפינני בינוי וכן במידה שרווחיות הפרויקט הצפויה, על פי דוח שמאי, בטרם קבלת היתר הבנייה הינה נמוכה מ-15%.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת באבני הדרך שנקבעו להתקיימות התנאים המתלים כאמור.

הפרויקט צפוי להיבנות בשלבים:(1) עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה (בביצוע):

בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. החברה התקשרה בהסכמי פינני בינוי עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין בשלב א' בפרויקט. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דיור. 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 הדוח הבניינים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-2.8%. נכון למועד הדוח נמכרו בשלב א' בפרויקט 216 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-438 מיליון ש"ח. יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 20 להלן.

(2) עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה:

בשלב השני בפרויקט צפויות להיבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט בשיעור של כ-86%. כמו כן בחודש פברואר 2023 החלה החברה לפעול להכרזת מתחם שלב ב' כמתחם פינני בינוי לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין. הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס אשר נכון למועד חתימת הדוחות טרם אושרו.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

2) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בפרויקט

ביום 24 בנובמבר 2021 התקשרה החברה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי, המותנה באישור הגוף המלווה עימו תתקשר החברה בהסכם ליווי, בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה – שלב א' בנתניה. נכון למועד חתימת הדוח התקבל אישור הבנק המלווה לזהות הקבלן. ההסכם הינו לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד. בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס מרס 2021) וכן תוספת מענק של עד כ-2 מיליון ש"ח לפי שיקול דעת החברה. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברת הפרויקט ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי.

ביאור 8 - רכוש קבוע

סה"כ	מחשבים ותוכנות		מבנה יביל(*)
	ריהוט וציוד	אלפי ש"ח	
1,049	36	8	1,005
288	121	78	89
-	-	-	-
1,337	157	86	1,094
10	3	7	-
86	4	9	73
-	-	-	-
96	7	16	73
1,241	150	70	1,021
1,039	33	1	1,005

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

בניכוי - פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2022
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

(*) המבנה הופעל במהלך חודש ספטמבר 2022.

ביאור 9 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
77	38
-	9,329
60	2,482
137	11,849

במסגרת התחייבויות שוטפות

חובות פתוחים
הוצאות לשלם
המחאות לפירעון

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		במסגרת התחייבויות שוטפות
2,754	4,946	הוצאות לשלם
9,507	18,755	הפרשות (1) (2)
-	1,460	מוסדות
-	838	שטרות לפירעון בגין שכר-דירה
-	16,741	התחייבות לתשלום שכר-דירה
6	1	אחרים
12,267	42,741	
		במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות
-	7,344	הפרשות (1)
		סה"כ בהתחייבויות השוטפות ושאיןן שוטפות
-	50,085	
		סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח
11,030	27,138	

(1) התקשרות בהסכם מתן שירותים עם מנהל הפרויקט - בתמורה לקידום התביעה בפרויקט ושירותי ניהול ופיקוח הנדסי בפרויקט תשלם החברה למנהל הפרויקט שיעור שנקבע ממחיר המכירה בפועל של הדירות בפרויקט וכן תשלם שיעור שנקבע מסך עלויות הביצוע בפועל של הפרויקט, בהתאמה.
 בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בגין קידום התביעה בשלב א' בפרויקט וכן הפרשה בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח בגין קידום התביעה בשלב ב' של הפרויקט.
 החל מקבלת היתר בניה ראשון לפרויקט תשולם מקדמה בשיעור שנקבע מכל התקבולים שיתקבלו בגין מכירת היחידות עד למועד ההתחשבות שיערך מדי רבעון והיתרה תשולם בתוך חודשיים מיום קבלת טופס 4.

(2) לפרטים בדבר שומת היטל השבחה לשלב א' בפרויקט ראה ביאור 22-ד'.

ביאור 11 - התחייבויות לבעלי מקרקעין וזכויות במקרקעין

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,280	-	התחייבות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות (1)
-	117,460	התחייבות בגין שירותי בניה (2)

ביאור 11 - התחייבויות לבעלי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. מידע נוסף:

(1) התחייבות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות

התקשרות עם היזם הקודם בפרויקט - ביום 5 ביולי 2018 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין החברה לצד ג' (להלן: "היזם הקודם") הקובע כי החברה תשפה את היזם הקודם בסכום ההוצאות שהוציא בהיותו יזם הקרקע בסך של כ- 3.37 מיליון ש"ח וכן תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בגין התב"ע החדשה. היזם הקודם ביטל את הסכמיו מול בעלי הזכויות במקרקעין והחברה התקשרה בהסכמים חדשים לפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין והפכה להיות יזם הפרויקט. א.ב. יובלים ערבה להתחייבויות החברה על פי ההסכם. בהסכם נקבע כי החל ממועד חתימת ההסכם ואילך תיכנס החברה בנעלי היזם הקודם ותישא על אחריותה בכל הכרוך והנדרש לשם קידום ומימוש ההסכמים לפינוי בינוי, לרבות אך לא רק ליועצים, מתכננים ונותני שירותים אחרים שנקבע כך לגביהם בהסכם.

התקשרות בהסכם מתן שירותים עם היזם הקודם - בחודש יולי 2018 חתמה החברה על הסכם למתן שירותים עם היזם הקודם לפיו יעניק היזם הקודם לחברה שירותים שונים לקידום הפרויקט מול בעלי הזכויות במקרקעין. בתמורה תשלם החברה ליזם הקודם סכום בסיס של 20 אלפי ש"ח עבור כל אחת מהיחידות החדשות שתאושרנה על פי התב"ע החדשה. עוד נקבע בהסכם כי ככל והרווחיות בפרויקט, כפי שהוגדרה בהסכם, תעלה על 16% תשולם ליזם הקודם תוספת לסכום הבסיס בתוספת סכום הנגזר מרווחיות הפרויקט במידה ושיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על השיעור שנקבע בהסכם, ובהתאם למנגנון ההתחשבות שנקבע.

ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה החברה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, תשלם החברה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון לתאריך הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה כאמור לעיל. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך התמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט.

(2) התחייבות בגין שירותי בניה

התחייבויות לבעלי הדירות בפרויקט עיר ימים, נתניה שלב א'. לפרטים נוספים ראה ביאור 7. לאור קיומו של פער זמן העולה על שנה בין מועדי קבלת המקרקעין ובין מועד ביצוע שירותי הבניה החברה זוקפת הוצאות מימון לרווח והפסד לאורך תקופת הביצוע.

ביאור 12 - הלוואות מצדדים קשורים

א. ההרכב:

שיעור הריבית ליום 31		2022	%	הלוואות מבעלי מניות (* (1) (2) הלוואות מצדדים קשורים (3) סה"כ בהתחייבויות השוטפות
ליום 31 בדצמבר	2021			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
20,082	74,538		6.6	
7,866	127			
27,948	74,665			
12,092	71,012			סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(* מתוך היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 סך של 80,104 אלפי ש"ח מהווה את הלוואת האג"ח (קרן וריבית) והיתרה מהווה חו"ז שוטף בין החברות. לאחר מועד הדוח הועבר לחברה סך של כ-22 מיליון ש"ח נוספים על-ידי קבוצת יובלים השקעות.

ביאור 12 - הלוואות מצדדים קשורים (המשך)

ב. מידע נוסף:

(1) הסכם בעלי המניות

ביום 28 לפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה ובעלי מניותיה לפיו הלוואות הבעלים אשר הועמדו עד כה ואשר הועמדו בהמשך ימשיכו לשאת ריבית שנתית בשיעור של 6% ויהיו קודמות לחלוקת רווחים בחברה.

בנוסף, בחודש פברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים על הסכם מסגרת עם החברה למסגרת למתן הלוואות מעת לעת בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. א.ב. יובלים תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה לחברה, כאשר לחברה קיימים מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

ביום 26 באפריל 2021 חתמה קבוצת יובלים השקעות על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברה בתנאים זהים.

בהסכם נקבע כי החברה תתרום לעמותות רשומות תרומה מתוך עודפי הפרויקט בשיעור של 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע – כל סכום שיוותר בקופת החברה לאחר פרעון כלל ההלוואות שתקבל החברה בנוגע לפרויקט עיר ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין.

ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, קבוצת יובלים השקעות, א.ב. יובלים ובעל המניות הנוסף. במסגרת התוספת להסכם נקבע, בין היתר, כי החל ממועד העמדת הלוואות האג"ח, כלל ההלוואות של א.ב. יובלים וקבוצת יובלים השקעות, אשר הועמדו טרם ההנפקה ולא נפרעו מכספי ההנפקה, תשאנה ריבית שנתית בשיעור הריבית שנקבעה בהנפקה בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואות הינה 6.6%. לפרטים נוספים ראה סעיף ב' (2) להלן.

(2) הלוואת האג"ח

ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, קבוצת יובלים השקעות, א.ב. יובלים ובעל המניות הנוסף (להלן בהתאמה: "התוספת להסכם" ו-"הצדדים להסכם").

א. מטרת התוספת להסכם היא הסדרת היחסים בין הצדדים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בקבוצת יובלים השקעות (להלן: "הנפקת האג"ח") המובטחת בשיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה (להלן: "שלב א' בפרויקט").

התוספת להסכם קובעת כי קבוצת יובלים השקעות תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לקבוצת יובלים השקעות, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה. כספי הנפקת האג"ח יועמדו על-ידי קבוצת יובלים השקעות לחברה בדרך של הלוואה (להלן: "הלוואת האג"ח").

ב. ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה קבוצת יובלים השקעות אג"ח סדרה ב' (להלן: "אג"ח סדרה ב'"). לפרטים בדבר אג"ח סדרה ב' ראה סעיף ה' להלן.

מתוך תמורת ההנפקה העמידה קבוצת יובלים השקעות לחברה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

ג. הלוואת האג"ח תשמש, בכפוף להוראות שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', לטובת:

(1) השלמת ההון העצמי הנדרש בסך 85.3 מיליון ש"ח לטובת העמדת הליווי לשלב א' בפרויקט על-ידי הבנק המלווה (להלן: "ההון העצמי המקורי"). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 השקיעה החברה בשלב א' בפרויקט הון עצמי בסך של כ-59 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - הלוואות מצדדים קשורים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך):

(2) הלוואת האג"ח (המשך)

ג. הלוואת האג"ח תשמש, בכפוף להוראות שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', לטובת (המשך):

(2) פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה ע"י קבוצת יובלים השקעות ו/או א.ב. יובלים ו/או בעל המניות הנוסף כאשר תינתן קדימות לפירעון ההלוואות העודפות שהועמדו ע"י הצדדים. יודגש כי הנ"ל בכפוף להתחייבות קבוצת יובלים השקעות להעביר לחברה, החל ממועד קבלת כספי הנפקת האג"ח כל הון נוסף שיידרש במהלך חיי הפרויקט (שלב א' + ב'), ככל ויידרש.

בהקשר זה נקבע כי בשלב הראשון, לאחר השלמת ההון העצמי המקורי כמתואר בסעיף (1) לעיל, ייפרעו הלוואות הבעלים שהעמיד בעל המניות הנוסף עובר למועד הנפקת האג"ח. ביום 23 ביוני 2022 פרעה החברה לבעל המניות הנוסף את יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה על ידו (קרן וריבית) בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

(3) מימון ההוצאות הנדרשות לצורך קידום שלב ב' של הפרויקט ותשלומי הריבית לקבוצת יובלים השקעות בגין הלוואת האג"ח.

ד. הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: "ריבית ההנפקה") בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז אג"ח סדרה ב' עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

לא נפרע במועדו תשלום קרן או ריבית על-ידי החברה, יראוהו כתוספת להלוואת האג"ח וסכום זה יישא בריבית ההנפקה, עד למועד פירעונו בפועל.

ככל ומכל סיבה שהיא ישתנה שיעור הריבית בגין האג"ח בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, יותאם שיעור הריבית על הלוואת האג"ח בהתאם, ויחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על מלוא סכום הלוואת האג"ח ובלבד שהעלות הכוללת של ריבית האג"ח השנתית לא תעלה על 6%. יובהר כי קבוצת יובלים השקעות תישא בהוצאות ההנפקה.

ה. שיעבוד עודפי הפרויקט (שלב א') לטובת החזר אג"ח סדרה ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות - כאמור, ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה קבוצת יובלים השקעות אג"ח סדרה ב' בסך של 134 מיליון ש"ח ע.נ. (ברוטו) בריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור 5.6%. ביום 14 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון קבוצת יובלים השקעות הקצאה פרטית נוספת של 36 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב' בתמורה (ברוטו) לסך של כ-34.6 מיליון ש"ח.

על פי תנאי אג"ח סדרה ב' ביום 5 ביולי 2025 תפרע קבוצת יובלים השקעות 20% מקרן אגרות החוב סדרה ב'. ביום 5 ביולי 2026 תפרע קבוצת יובלים השקעות 80% מקרן אגרות חוב סדרה ב'. הריבית בגין קרן אגרות החוב סדרה ב', תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2026.

הצדדים להסכם התחייבו לפעול ולחתום על כל המסמכים הנדרשים, בין היתר מסמכי שיעבוד העודפים, לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב. לעניין זה ראה ביאור 22' להלן.

(3) הלוואה שניתנה מא.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ והמוחתה לקבוצת יובלים השקעות

ביום 27 ביוני 2022 המחתה א.ב. יובלים הלוואה שנתנה לחברה בסך 8 מיליון ש"ח לקבוצת יובלים השקעות. לפרטים בדבר תנאי הלוואה ראה סעיף ב' (1) לעיל. תנאי הלוואה המקורית בין א.ב. יובלים לחברה נותרו ללא שינוי למעט שיעור הריבית שיחול על הלוואה החל ממועד המחאה, שיהיה בגובה הריבית בהנפקת אג"ח סדרה ב' של קבוצת יובלים השקעות, כנגד שיעבוד עודפי שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה, בתוספת 1% (דהיינו שיעור שנתי של 6.6%). עוד הוסכם כי במידה ושיעור הריבית שיחול על קבוצת יובלים השקעות בקשר לכספי ההנפקה ישתנה מכל סיבה שהיא, יחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על גובה החוב ובלבד ששיעורו לא יעלה על 6%, ועל שיעור ריבית זה יתווספו 1%.

ביאור 13 - אשראי מתאגיד בנקאי

התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

ביום 12 בינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א'), (להלן, בהתאמה: "הסכם הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקט").

(1) לפי ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, עד ליום 1 באוגוסט 2022, אשר העיקריים שבהם מפורטים בסעיף (3) להלן, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברה אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח, וכן תעמוד לחברה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מוכר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות דמי שכירות וערבויות לרשויות (להלן: "הערבויות"), בסכומים משתנים בין סוגי הערבויות.

(2) החברה תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7%. הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 0.8%.

(3) העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר עיקרם הינם: השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח (מתוך זה הושקע למועד הדוח סך של כ-59 מיליון ש"ח); עמידה ביעדי מכירה מוקדמת (בהם החברה עומדת למועד הדוח, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים בהסכמי המכר); העמדת בטוחות כמפורט להלן; השלמת פינוי המקרקעין (אשר הושלם) וקבלת היתר בניה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הוגשו בקשות להיתרים בגין שמונת הבניינים בפרויקט אשר אושרו בוועדות הרישוי בכפוף לתנאים, החברה פועלת להשלמת התנאים כאמור בהחלטות.

(4) להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן:

- (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בהסכמים הקשורים לפרויקט, בהם בין היתר, הסכמי הפינוי בינוי, הסכמי מכר והסכם עם קבלן הביצוע;
- (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של החברה הקשורים אליה, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.
- (3) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של 1,000 מיליון ש"ח, כל אחת, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין;
- (4) עם רישום החברה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין, החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין;
- (5) התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" לפיו החברה תהא מנועה מליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.
- (6) ערבות, ללא הגבלה בסכום, של קבוצת יובלים השקעות בע"מ, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, של מר יצחק ברוך ושל בעלת המניות הנוספת בחברה בין היתר, כי: לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם בחברה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי; הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת החברה בהתחייבויותיה; לספק לחברה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינוי בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם החברה תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון - אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, בתקציב הפרויקט, חריגה מהיתרי הבניה ושינוי בשיעור ההחזקות במניות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת החברה בתנאי ההסכם.

ביאור 14 - הון וקרנות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021	
רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	
1,000	100

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ביאור 15 - הכנסות ממכירת דירות

- בתקופת הדוח הוכרו הכנסות משירותי בניה לבעלי הקרקע וטרם הוכר בהכנסה ממכירת דירות לרוכשי דירות בפרויקט, זאת מאחר וטרם נתמלאו כל התנאים בהסכמי המכר שנחתמו עימם.
- במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על 216 חוזי מכירה בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה שתמורתם הכוללת לחברה נאמדת בכ-438,493 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ וכן על הסכמים לשדרוג דירות לבעלי הקרקע בסך 3,417 אלפי ש"ח. היתרה אינה כוללת הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין ומתן שירותי בניה בפרויקט. מתוך הסך הנ"ל נמכרו 99 דירות בתמורה לסך של כ-159 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, לתאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) ע"י בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 20.
- להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפויה המקורית בגינן עולה על שנה:

סך סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי) בגין חוזים שנחתמו עם לקוחות (*)

צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת			סה"כ סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר	
2025 ואילך	2024	2023	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
146,858	221,732	73,321	441,911	מכירת דירות (*)

(*) לא כולל הכנסות ממתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם בסך 119,315 אלפי ש"ח.

ביאור 16 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
317	40	640	הוצאות שיווק ופרסום
-	-	157	אחזקת משרד מכירות ואחרות
4	3	76	הוצאות פחת
321	43	873	

ביאור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	89	שכר ונלוות
45	59	8	שירותים מקצועיים
-	3	27	כיבודים מתנות ותרומות
4	3	10	משרדיות ואחזקה
-	-	29	פחת והפחתות
5	9	163	מחשוב ואחרות
54	74		

ביאור 18 - הכנסות (הוצאות) מימון

נזקפו לרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	181	הכנסות מימון:
3	2	-	הכנסות ריבית מתאגידים בנקאיים
3	2	181	הכנסות ריבית מהלוואות לאחרים
			הכנסות מימון שזקפו לרווח והפסד
			הוצאות מימון:
-	-	(1,573)	הוצאות מימון משמעותי בגין התחייבות לשירותי בניה ושכר דירה
(1,062)	(1,492)	(4,221)	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (*)
(2)	(18)	(20)	עמלות ושונות
1,062	1,492	2,048	בניכוי – עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים
(2)	(18)	(3,766)	הוצאות מימון שזקפו לרווח והפסד
1	(16)	(3,585)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

(*) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 20.

ביאור 19 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור המס שחל על החברה הינו 23%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס לעיל.

מיסוי קבלנים:

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

ב. מרכיבי מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	הוצאות מסים שוטפים
			מסים שוטפים
-	-	-	הכנסות מסים שנים קודמות
			מסים שנים קודמות
-	-	1,230	הכנסות מסים נדחים
			יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
-	-	1,230	סה"כ הכנסות מסים על הכנסה

ביאור 19 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הפסד לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(374)	(133)	(4,432)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
86	31	1,019	מס מחושב לפי שיעור המס
(86)	(31)	-	תוספת (חסכון) בחבות המס בגין: סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
-	-	211	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות ונרשמו בגינם מסים נדחים השנה
-	-	1,230	הכנסות מסים על ההכנסה

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה יתרת הפסד מועבר לצרכי מס בסך כ-0.9 מיליון ש"ח וסכומים להעברה לשנים הבאות בגין הוצאות הנהלה, שיווק ומימון בסך כ-3 מיליון ש"ח.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

תנועה שהוכרה ברווח או הפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	211	211	מסים נדחים בגין: הפסדים להעברה
-	1,019	1,019	הפרשים זמניים בגין פרויקטים (*)
-	1,230	1,230	סה"כ

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות הנהלה וכלליות ומימון לצרכי מס בהתאם לסעיף 18(ד') לפקודת מס הכנסה.

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	1,230	הצגה בדוח על המצב הכספי: נכסי מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

ו. שומות מס:

לחברה אין שומות מס הנחשבות כסופיות למועד הדוח.

ביאור 20 - בעלי מניות וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

2021	2022	צדדים קשורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הלוואות מבעלי מניות (1) (2)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הלוואות מצדדים קשורים (2)
44	-	
20,082	74,538	
7,866	127	

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2022 מורכבת מהלוואות האג"ח בסך כ-80,104 אלפי ש"ח מקבוצת יובלים השקעות בניכוי יתרת חו"ז שוטף של קבוצת יובלים השקעות בסך כ-5,566 אלפי ש"ח והינה בגין הלוואות מבעלי מניות. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 12. לאחר מועד הדוח הועבר לחברה סך של 30 מיליון ש"ח נוספים על-ידי קבוצת יובלים השקעות.

(2) בתאריך 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות הבאה להסדיר, בין היתר, את תנאי הלוואות הבעלים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בקבוצת יובלים השקעות בע"מ, כנגד שיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 12.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה ביצעה מספר עסקאות עם צדדים קשורים אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,062	1,492	2,048
-	-	2,173
600	600	600

הוצאות מימון שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד (1)

עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהונו למלאי מקרקעין (2)

(1) ראה ביאור 12 לעיל.

(2) דמי ניהול מהחברה לחברת א.ב. יובלים

ניהול השוטף של הפרויקט בחברה נעשה על-ידי א.ב. יובלים. על פי הסכם בין בעלי המניות שנחתם בחודש פברואר 2021 תשלם החברה ל א.ב. יובלים סך השווה ל-2.2% בתוספת מע"מ מסך עלויות הפרויקט עפ"י דוח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, אשר ישולמו בפועל בהתאם להתקדמות הפרויקט. התשלום הנ"ל יבוצע אחת לחודש, החל ממועד כניסת הליווי הבנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של החברה. תשלומים ששולמו בטרם כניסת הליווי הבנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון התשלום.

החל מיום 1 בינואר 2020 החלה החברה לשלם לא.ב. יובלים סך של 50 אלפי ש"ח לחודש. בהתאם להסכם לעיל, תשלומים אלו יהיו על-חשבון דמי הניהול. סוכם כי במועד קבלת היתר הריסה חפירה ודיפון וחתימת הסכם לזכרון עם בנק אשר ילווה את הפרויקט (במצטבר) יבוצע חישוב של יתרת דמי הניהול לו תהא זכאית החברה האם ביחס לאותו שלב בפרויקט וסכום זה ישולם בפריסה חודשית במשך 38 חודשים. סך דמי הניהול הצפויים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הינם כ-13 מיליון ש"ח. בשנים 2020-2022 שולמו מקדמות בסך מצטבר של 1,800 אלפי ש"ח. עד מועד קבלת היתר בניה לשלב א' בפרויקט החברה תמשיך לשלם מקדמות על חשבון דמי ניהול בסך 50 אלף ש"ח. לאחר פתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט ישולמו דמי הניהול אחת לחודש מתוך חשבון הליווי בהתאם לסכום אשר יאושר לשחרור ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר יאושר בדו"ח האפס של הפרויקט.

בשנים 2020-2022 שילמה החברה, בגין כל שנה, דמי ניהול בגין הפרויקט בסך 600 אלפי ש"ח שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.

ביאור 20 - בעלי מניות וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) הסכמי מכירת דירות בפרויקט

בחודשים אפריל ומאי 2021 התקשרה החברה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט בהיקף של כ-211 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ההתקשרות בהסכמים הינה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות) וכן עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות. ההסכמים מותנים בהתקיימות מספר תנאים מצטברים עד למועדים שנקבעו, אשר נכון למועד הדוחות הכספיים טרם התקיימו במלואם. להלן יובא פירוט בדבר ההסכמים המותנים:

(1) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 50% על ידי בעלי מניותיה (25% בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות) ובשיעור של 25% על ידי חברה נוספת המחזיקה ב-50% ממניות החברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יחידים (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) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

(2) 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 יחידים (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) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

הסכמי המכר המתוארים לעיל, מותנים בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית לחברה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים, ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022), יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (1) קבלת היתר בנייה לבניית פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' במתכונת המפורטת בתוכניות המצורפות להסכם המכר; (2) חתימת כל הבעלים על הסכמים לפינוי בינוי בינם ובין החברה (התקיים); (3) התקשרות עם הבנק בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' (התקיים); (4) קבלת החזקה במקרקעין לשם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' (התקיים).

בחלוף המועד להתקיימות התנאים לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה. נכון למועד הדוח הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים כמתואר לעיל. יצוין כי, הסכמי המכר המתוארים בסעיפים (1) ו-(2) לעיל הינם בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש ולרוכש הנוסף.

בנוסף, מאחר והסכמי המכר המפורטים לעיל, בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' נערכו טרם בחירת דירות התמורה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין עליהם יוקם פרויקט עיר ימים הצעירה, נקבע בהסכם המכר כדלקמן:

(1) ככל והדירה כהגדרתה בהסכם המכר, תיבחר ע"י מי מהבעלים כיחידת תמורה כהגדרתה בהסכם הפינוי בינוי ולא תכלול ביחידות הנרכשות, הדירה תוחלף לדירה מאותו הסוג/דגם הממוקמת בקומה גבוהה או נמוכה יותר כפי שיוסכם בין הצדדים (בהתאם לזמינות במלאי הדירות הקיים) כאשר למחיר הדירה יתווסף או יופחת סך של 15 אלפי ש"ח לכל קומה (תוספת תחול ככל והדירה בקומה גבוהה יותר והפחתה במחיר הדירה ככל והדירה בקומה נמוכה יותר).

(2) ככל ובעקבות שינוי בתכנון ו/או בעקבות הצמדת החניה מתוך הדירות הנרכשות לאיזו מיחידות הבעלים לא תתאפשר הצמדת החניה לאיזו מהיחידות הנרכשות, אזי במקומה תוצמד לאותה יחידה נרכשת חניה חלופית, אשר במידת האפשר תהא צמודת דופן לחניה המקורית (שאיננה חניית נכים), ובמידה שהדבר אינו מתאפשר חניה סמוכה לחניה המקורית.

נכון למועד פרסום הדוח לא התקיימו כל התנאים המתלים להסכמי המכר המתוארים לעיל וטרם שולמו סכומים על חשבון התמורה בגין ההסכמים לעיל. למועד חתימת הדוחות שולם על ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה סך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

בנוסף יצוין כי ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, קבוצת יובלים השקעות תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סה"כ כ-129 יחידים בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

ביאור 20 - בעלי מניות וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(4) לעניין התחייבות לשיעבוד עודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה לטובת מחזיקי אגרות החוב של קבוצת יובלים השקעות ראה ביאור 22ה'.

(5) ערבויות מבעלי שליטה - לעניין ערבויות של חברת א.ב. יובלים להתחייבויות החברה על פי הסכמים שחתמה החברה ראה ביאורים 11 ו-13 להלן.

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u>
77	3,947	מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד
10	19,810	פיקדונות מוגבלים בשימוש
440	165	חייבים ויתרות חובה
		<u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u>
(137)	(2,520)	ספקים ונותני שירותים אחרים
-	(2,298)	זכאים ויתרות זכות
(27,948)	(74,665)	הלוואות מצדדים קשורים
44	-	צדדים קשורים

ב. גורמי סיכון פיננסיים

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

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

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות.

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 קיים חוב רוכשים בפיגור של מעל 90 יום בסך של כ-4,410 אלפי ש"ח בגין העסקאות המתוארות בביאור 20ב' (3). יצוין כי החברה טרם הכירה בהכנסה בגין מכירות אלו. לאחר מועד הדוח שולם כ-1.3 מיליון ש"ח על חשבון החוב כמתואר לעיל.

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וכן באמצעות הלוואות מבעלי המניות וצדדים קשורים. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2022						
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית (2026)	שנה שלישית (2025)	שנה שנייה (2024)	שנה ראשונה (2023)	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
-	-	-	-	11,849	11,849	11,849
7,344	9,157	6,149	5,577	22,947	51,174	50,085
-	42,215	38,920	4,920	3,527	89,582	74,665
<u>7,344</u>	<u>51,372</u>	<u>45,069</u>	<u>10,497</u>	<u>38,323</u>	<u>152,605</u>	<u>136,599</u>

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2021						
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית (2025)	שנה שלישית (2024)	שנה שנייה (2023)	שנה ראשונה (2022)	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
-	-	-	-	137	137	137
-	-	3,240	-	7,040	10,280	10,280
3,022	2,657	1,846	3,505	1,237	12,267	12,267
36,395	-	-	-	-	36,395	27,992
<u>39,417</u>	<u>2,657</u>	<u>5,086</u>	<u>3,505</u>	<u>8,414</u>	<u>59,079</u>	<u>50,676</u>

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)****3. סיכון שיעור הריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מבעלי המניות וחברות קשורות בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעוןן אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

עם התקיימות התנאים לפתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט עיר ימים שלב א', תועמד לחברה מסגרת אשראי כספית בסך של 200 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 13. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, טרם נמשכה הלוואה מחשבון הליווי ולחברה אין הלוואות בריבית משתנה.

4. סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 15%-20% מהתמורה.

לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. נכון למועד הדוח לחברה פרויקט יחיד בשלבי ביצוע. להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על רווחיות הפרויקט, אינה צפויה להיות מהותית. יחד עם זאת, יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של החברה, אך מאידך השפעתם של גורמים אלה מתמתנת לאור העלייה במחירי הנדל"ן למגורים בישראל.

ג. שווי הוגן**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מצדדים קשורים תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 22 - ערבויות, שיעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות**א. ערבויות**

למועד הדוח העמידה החברה ערבות בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר הריסה לפרויקט, וכן ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-215.3 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-33.2 מיליון ש"ח.

ביאור 22 - ערבויות, שיעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)**ב. שיעבודים**

- 1) שיעבוד צף/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. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לעיל.
- 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 מתחם 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. התקשרויות

- 1) לעניין התקשרות עם היזם הקודם ראה ביאור 11.
- 2) לעניין התקשרות בהסכמי פינני בינוי עם בעלי המקרקעין בפרויקט עיר ימים הצעירה נתניה ראה ביאור 7.
- 3) לעניין התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע ראה ביאור 7.
- 4) לעניין התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' ראה ביאור 13.
- 5) לעניין התקשרות עם מנהל הפרויקט ראה ביאור 10.

ד. שומת היטל השבחה לשלב א' בפרויקט

ביום 15 בינואר 2023, לאחר מועד הדוח, התקבלה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה המבוצע ע"י החברה (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה") ועומדת בסתירה מוחלטת לשומת היטל השבחה מכרעת המצויה בידי החברה על פיה נאמד היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

החברה בוחנת עם יועציה את השומה שהתקבלה ונכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מתכוונת לנקוט בהליכים הנדרשים לצורך ביטול ו/או הפחתת החבות בתשלום. בהתאם להערכת החברה ויועציה, החבות בהיטל השבחה נוסף מעבר לסכום שנאמד על ידה במקור, ככל ויחול, הינו בסכום שאינו מהותי לחברה.

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

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

החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות ("המחאת זכות על דרך השיעבוד"). יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2022 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 המוטבחים 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.

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות")
(בהתאם לסעיפי תקנות הדוחות)

שם החברה	קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	51-462509-4
כתובת	דרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104
טלפון	03-6124433
פקס	03-6125010
כתובת דואר אלקטרוני	office@yuvalim.biz
תאריך הדוח על המצב הכספי	31 בדצמבר 2022
תאריך פרסום הדוח	26 במרץ 2023

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל (תקנה 10א)

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2022 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

2.1 ביום 7 ביוני 2022, הנפיקה החברה 134,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ב')**"), על פי דוח הצעת מדף מיום 2 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 069505-01-2022) אשר הוצא מכח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 31 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 093186-01-2021) וזאת מכוח שטר הנאמנות שנחתם ביום 2 ביוני 2022 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), לפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית (להלן: "**דוח הצעת המדף הראשון**").

תמורת ההנפקה, בסך של 134,000 אלפי ש"ח, נועדה לשמש את החברה:

א. לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקט ימים הצעירה שלב א', נתניה (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**").

ב. לצורך פירעון הלוואות הבעלים אשר העמיד בעל המניות הנוסף בחברת הפרויקט בסך של כ-20 מיליוני ש"ח (קרן וריבית).

ג. מימון מלוא הוצאות חברת הפרויקט ככל ותידרשנה.

ד. פעילותה השוטפת של החברה.

ה. מתוך תמורת ההנפקה הועבר סך של 77,227 אלפי ש"ח לחברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה (להלן: "**הלוואת האג"ח**"). לפרטים נוספים אודות הלוואת האג"ח ראו סעיף 22.1 לפרק א' לדוח זה.

ו. ביום 20 בדצמבר 2022, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 36,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור על פי דוח הצעת המדף הראשון (כהגדרתו בס"ק 2.1 לעיל), לשלושה משקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך (להלן: "**המשקיעים**"), במחיר של 0.962 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-34,632 אלפי ש"ח אשר נועדה לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקט יו-פארק - סגולה, פתח תקווה ומימון הפעילות השוטפת של החברה.

לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית היקף אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור הינה בסך של 170,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב').

3. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות (הון מוקצה)	ערך נקוב	ערכן בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31/12/2022 (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות הכספית הנפרדת (סולו) של החברה ליום 31/12/2022	עיקרי תנאי הלוואות
יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה	רגילות	100	1	(2,192)	50%	74,538	הלוואת האג"ח: הלוואה בסך של כ-77 מיליון ש"ח, בתנאים גב אל גב לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לגבי אג"ח סדרה ב' כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: ריבית ההנפקה) בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%. (ראה סעיף 22.1 לפרק א' לדוח זה)
יובלים רמת השרון	רגילות	360	1	50,828	100%	26	ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.42% לשנת 2022). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026.
יובלים סיטי	רגילות	5,000	1	(805)	85%	7,228	מסגרת אשראי בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6%. מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026.
יובלים כפר סבא	רגילות	1,000	1	(921)	100%	932	ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.42% לשנת 2022). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026.
יובלים נוה זמר	רגילות	720	1	(807)	100%	1,682	ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.42% לשנת 2022). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026.
אשדוד הירוקה יובלים	רגילות	720	1	(1,766)	100%	3,962	ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.42% לשנת 2022). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026.
סה"כ				44,337		88,368	

4. **שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח על המצב הכספי (תקנה 12)**

ללא שינויים מהותיים בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוח סולו של החברה.

5. **הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 13)**

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס (*)	רווח (הפסד) אחרי מס (*)	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר מועד הדוח	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר מועד הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו לאחר מועד הדוח
יובלים רמת השרון בע"מ	(7,595)	(7,595)	-	-	-	-	44	-
יובלים סיטי בע"מ	(227)	(227)	-	-	-	-	385	110
יובלים נוה זמר בע"מ	(140)	(140)	-	-	-	-	28	10
יובלים כפר סבא בע"מ	(192)	(192)	-	-	-	-	18	5
אשדוד הירוקה יובלים בע"מ	(208)	(208)	-	-	-	-	(10)	24
יובלים ב.א פיננסי בינוי נתניה בע"מ	(4,432)	(3,202)	-	-	-	-	3,457	1,519

* נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה בת או חברה כלולה כפי שנכללים בדוחות הכספיים, ללא ביטולי הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- 6.1 ביום 7 ביוני 2022 נרשמו למסחר 134,000 אלף אגרות חוב (סדרה ב') של החברה אשר הונפקו לציבור על פי דוח הצעת המדף הראשון (כהגדרתו בס"ק 2.1 לעיל). לפרטים נוספים ראו סעיף 11.4 בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".
- 6.2 ביום 20 בדצמבר 2022, נרשמו למסחר 36,000 אלף ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, אשר הוקצאו בהקצאה פרטית על ידי החברה לשלושה משקיעים מוסדיים בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב').

7. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1 להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח), ששילמה החברה בשנת 2022 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה ¹	היקף משרה ממוצע	תפקיד	שם
כ-155	-	-	-	-	-	-	כ-155	-	-	-	100%	כ-40%	שירותי מנכ"לות ויו"ר דירקטוריון	א.ב. יובלים והשקעות בע"מ ² - חברת האם אשר מעמידה שירותי ניהול
כ-275	-	-	-	-	-	-	כ-275	-	-	כ-40%		שירותי משנה למנכ"ל		
כ-225	-	-	-	-	-	-	כ-225	-	-	כ-35%		שירותי סמנכ"לות כספים		
כ-2,945	-	-	-	-	-	-	כ-2,945	-	-	כ-40%		אחר - תקורות וכן תפקידים המאוישים על ידי עובדים אשר אינם מסווגים על ידי החברה כנושאי משרה		
כ-360							כ-360	-	-	-	כ-50%	מנכ"ל חברת בת	נעם בנימיני ³	
-	-	-	-	-	כ-137.7	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים ⁴	

1 שיעור ההחזקה מתייחס להחזקה של א.ב. יובלים בחברה.

2 א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ הינה חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך והינה מחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה. למועד דוח תקופתי זה מעמידה א.ב. יובלים, בין היתר, שירותי מנכ"לות ויו"ר דירקטוריון באמצעות מר ברוך, שירותי משנה למנכ"ל באמצעות מר טל גרסון ושירותי סמנכ"לות כספים באמצעות מר איל קורן אשר החל לכהן בתפקיד זה, מיום 16 בינואר 2022, חלף הגב' רוונה סמט.

3 יצוקן כ', מר נעם בנימיני הינו מנכ"ל חברת יובלים סיטי בע"מ, בה הינו מחזיק במניות בשיעור של 15% מהונה המונפק והנפרע.

4 גמול דירקטורים בגין שנת 2022 לה"ה צבי ברומברג (דח"צ), עודד דולינסקי (דח"צ) וריטה בעל-טכסא (דב"תית). לפרטים נוספים אודות גמול הדירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן

7.2 גמול דירקטורים

הדירקטורים בחברה פרט למר' איציק ברוך, קרי, ה"ה ריטה בעל-טכסא, צבי ברומברג ועודד דולינסקי זכאים למתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. מר יצחק ברוך איננו זכאי לתמורה נוספת, בגין היותו יו"ר דירקטוריון החברה, מעבר לאמור בהסכם הניהול בין החברה לבין יובלים השקעות ונכסים כמפורט בסעיף 6.1.1 לפרק א' לדוח זה.

7.3 פרטים נוספים אודות תנאי התגמול של נושאי המשרה

7.3.1 לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין חברת א.ב. יובלים ראה סעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה (להלן: "הסכם הניהול").

7.3.2 ביום 1 בינואר 2023 החלה עו"ד רנה סטקליאר לכהן כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בהיקף משרה ממוצע בשיעור של 40% מתוך דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול.

7.3.3 לפרטים נוספים בקשר עם דמי הניהול לו זכאי מנכ"ל חברת בת יובלים סיטי ראה סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח זה.

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר יצחק ברוך (להלן: "מר ברוך") המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של א.ב. יובלים, בעלת המניות היחידה בחברה.

9. עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן

(תקנה 22)

9.1 שינוי מבנה

במסגרת שינוי מבנה אשר נערך בחברה ובחברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "חברת האם" או "א.ב. יובלים"), הועברו החזקותיה של א.ב. יובלים במספר חברות פרטיות לחברה, ללא תמורה וכנגד הקצאת מניות נוספות בחברה. לפרטים נוספים אודות שינוי המבנה ראה סעיף 2.1 בפרק א' לדוח זה.

בנוסף, ביום 22 בפברואר 2021 התקשרו החברה וחברת א.ב. יובלים בהסכם פיצול על פיו תעביר א.ב. יובלים לחברה, ללא תמורה, ביום 31 במרץ 2021 את כל זכויותיה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא בפרויקטים: צהל 4 בפ"ת, מתחם האירוס, בת"א, פרויקט ארבר, בת"א ופרויקט המשנה, בת"א. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.2 בפרק א' לדוח זה.

9.2 הנפקת שטרי הון לא.ב. יובלים

לפרטים אודות שטרי הון אשר הנפיקה החברה לא.ב. יובלים ראה סעיף 2.3 לפרק א' לדוח זה.

9.3 הסבת זכויות וחובות

(1) ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה א.ב. יובלים במערך הסכמים (להלן: "הסכמים") על פיהם העמידה לצד ג, חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברה פרויקט ייעודית בבעלותה המלאה, פרויקט פינני בינוי בעיר תל אביב (להלן: "הלווה", "חברת הפרויקט", בהתאמה), הלוואה בסך כולל של 1.25 מיליוני ש"ח. בנוסף, חתמו א.ב. יובלים והלווה על הסכם אופציה המקנה לא.ב.

יובלים (עם אפשרות הסבה ספציפית לחברה) אופציה לרכישה של 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות חברת הפרויקט בפרויקט בדרך של המחאת זכות.

ביום 28 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב ואישר כי החברה תיכנס בנעלי א.ב. יובלים, כך שהחברה תפרע לא.ב. יובלים את ההלוואה ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם ההלוואה והסכם האופציה. כמו כן, ביום 29 בספטמבר 2022 נחתמה תוספת להסכם האופציה לפיה תקופת האופציה הוארכה ב-60 ימים, קרי עד ליום 29 בנובמבר 2022. ביום 28 בנובמבר 2022 נחתמה תוספת אופציה נוספת, לפיה תקופת האופציה הוארכה ללא תמורה עד ליום 2 באפריל 2023. כמו כן, בהתאם לתוספת ויתר צד ג' על זכאותו להגדלת חלקו בהונה המונפק של חברת הפרויקט מ-20% לעד 35% ועל כן א.ב. יובלים זכאית לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט חלף רכישה בשיעור של בין 65%-ל-80%, בהתאם להון העצמי אשר יועמד בפועל על ידי הלווה.

יצוין כי למועד דיווח זה, הסכם ההלוואה והסכם האופציה טרם הוסבו לחברה והסבה כאמור תבוצע בסמוך לפני מימוש האופציה, ככל ותמומש.

(2) ביום 27 ביוני 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים (להלן: "הלוואה 1"), לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע את הלוואה 1 זו לחברת א.ב. יובלים, אך ורק ואם וככל שחברת הבת תפרע את ההלוואה 1 הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לא.ב. יובלים.

(3) ביום 27 ביוני 2022, אושרה הסבה של הלוואה נוספת בסך של כ-8,000 ש"ח שהועמדה על ידי א.ב. יובלים לחברה כלולה של החברה (להלן: "הלוואה 2"), כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף החברה הכלולה והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע הלוואה 2 זו לחברת א.ב. יובלים אך ורק ואם וככל שהחברה הכלולה תפרע את הלוואה 2 הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לחברת א.ב. יובלים.

9.4 דחייה ואישור תשלומים

(1) ביום 28 במרץ 2022 וביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, קבלת מכתב דחיה מא.ב. יובלים לחברה, על פיו מאשרת א.ב. יובלים כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ולא של דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), כאמור בהסכם הניהול בינה ובין החברה מחודש פברואר 2021⁵, ואשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחיה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחיה יהא ניתן לביצוע, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולן או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבותה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

(2) ביום 26 במאי 2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את תשלומם של דמי הניהול לא.ב. יובלים בגין הרבעון השני של שנת 2022.

5 כמפורט בסעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה.

(3) ביום 25 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר' ברוך (להלן: "בעל השליטה") ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש"). בנוסף, ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט כלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, (להלן: "הרוכש הנוסף"). באותו מועד התקשרה חברת יובלים נתניה עם הרוכש והרוכש הנוסף בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א'.

ביום 26 במאי 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף את מועדי התשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, הרוכש והרוכש הנוסף שילמו עבור הדירות שרכשו בפרויקט הכלנית א' כ-25% וכ-15%, בהתאמה, ממחיר כל דירה וכן בהתאם להסכמי המכר. בפרויקט עיר ימים הצעירה טרם שולמו סכומים על חשבון התמורה על ידי הרוכש ועל ידי הרוכש הנוסף. למועד חתימת הדוחות שולם על ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה סך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

קבלת החזקה בדירות מותנית בתשלום מלוא התמורה.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי המכר ראו סעיף 9.11 להלן.

9.5 ערבויות אישיות של בעל השליטה בחברה במסגרת הסכמים של חברות הקבוצה

במסגרת התקשרויות הקבוצה, נדרש מעת לעת בעל השליטה, באופן אישי ו/או באמצעות א.ב. יובלים להעמדת ערבות לקיום התחייבויות חברות הקבוצה, כמפורט להלן:

9.5.1 הסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין:

(1) במסגרת הסכם קומבינציה שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט בכפר יונה, העמידה א.ב. יובלים ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביהם והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של חלק מבעלי הקרקע כאמור, כלפי צד ג' שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "צד ג'") אשר העמיד הלוואה לבעלי הקרקע בפרויקט. יובהר כי הערבות, איננה בגין התחייבות החברה, אשר גם נטלה הלוואה בסכום שאינו מהותי לחברה מצד ג'.

(2) במסגרת הסכמי פינוי בינוי, בין יובלים נווה זמר לבין בעלי הזכויות במקרקעין פרויקט דרך השלום, תל אביב (דרך השלום 81, 83 ו-85) העניקה א.ב. יובלים לבעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום כל התחייבויות יובלים נווה זמר במסגרת ההסכמים עמם. לפרטים נוספים אודות פרויקט דרך השלום 81-83 ראה סעיפים 13.1.1, 14.1 ו-14.4 בפרק א' לדוח זה.

(3) במסגרת הסכמי פינוי בינוי, בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין פרויקט מתחם הבילוים רמת גן, העניקה א.ב. יובלים לבעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום כל התחייבויות יובלים סיטי במסגרת ההסכמים עמם. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 13.1.1, 14.1 ו-14.4 בפרק א' לדוח זה.

(4) במסגרת הסכמי תמ"א 38 הריסה ובינוי, בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין פרויקט אנדרסן 4, תל אביב העניקה א.ב. יובלים לבעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום כל התחייבויות יובלים סיטי במסגרת ההסכמים עמם. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 13.1.1, 14.1 ו-14.4 בפרק א' לדוח זה.

(5) במסגרת הסכמי פינוי בינוי, בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין פרויקט דרך השלום 77-77, תל אביב (דרך השלום 77 ו-79), העניקה א.ב. יובלים לבעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל

- ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום כל התחייבויות יובלים סיטי במסגרת ההסכמים עמם.
 לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיפים 13.1.1, 14.1, ו-14.4 בפרק א' לדוח זה.
- (6) במסגרת הסכם הקומבינציה עם החברה וכלל בעלי הזכויות ("הבעלים") בפרויקט במקרקעין בחולון, להבטחת ביצוע כל התחייבויות החברה בהתאם לאמור בהסכם, התחייבה א.ב. יובלים להיות ערבה לקיום כל התחייבותה של החברה בהסכם כאמור.
- (7) בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתן וכן רמות בעיר והחברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי גוף מוסדי שהעמיד הלוואה בסך 80 מיליון ש"ח לרמות בעיר על כתב ערבות להבטחת פירעון ולמילוי כל חובות רמות בעיר ומילוי כל התחייבויותיה כלפי הגוף המוסדי ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד. בנוסף בעלי המניות ברמות בעיר, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת הלוואה נשוא ההסכם. לפרטים נוספים ראה באור 3ב10 לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

9.5.2 ערבויות במסגרת הסכמים נוספים של החברה:

- (1) במסגרת הסכמים (הסכם המימון, ליווי וכתב השיפוי) של פרויקט יו-פארק באזור התעשייה סגולה, בפתח תקווה, ניתנה ערבות אישית של מר ברוך וכן ערבות של א.ב. יובלים להבטחת כל ההתחייבויות בכתב השיפוי. ראה סעיף 15.4 בפרק א' לדוח זה.
- (2) בהתאם להוראות הסכם המימון של פרויקט מתחם מופת ברעננה, ניתנה, בין היתר, ערבות אישית של מר ברוך וכן ערבות של א.ב. יובלים לקיום התחייבויותיה של רמות בעיר מופת בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 40% על ידי רמות בעיר בע"מ, המוחזקת ע"י החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 50%. לפרטים נוספים ראה סעיף 22.1 בפרק א' לדוח זה.
- (3) במסגרת הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' של פרויקט KAI-MA במתחם הכלני באור יהודה ניתנה ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום של א.ב. יובלים ושל מר יצחק ברוך.
- (4) במסגרת התקשרות של החברה עם נותני שירותים בפרויקט כלנית שלב א', אור יהודה אשר בעבור שירותיהם חבה החברה סכומים שאינם מהותיים עבורה (בינם 2 דירות מתוך פרויקט כלנית שלב א', אור יהודה) העניקה א.ב. יובלים ערבות לנותני השירותים הנ"ל.
- (5) במסגרת הסכמים בין החברה לבין צד שלישי בפרויקט מתחם עיר ימים, נתניה, ניתנה ערבות אישית של מר ברוך וכן ערבות של א.ב. יובלים. לפרטים נוספים ראה "הסכמים מיוחדים" בסעיפים 13.1.1, 14.1, 14.4 ו-15.2 בפרק א' לדוח זה. יצוין כי האמור מתייחס לפרויקט מתחם עיר ימים על שני שלביו.
- (6) בהתאם להוראות הסכמי הליווי של פרויקטים "רמות השרון - שלב א'", "רמות השרון - שלב ב'" ו- "רמות שלב ג' וד'" (להלן בסעיף קטן זה: "הסכמי הליווי" ו-"הפרויקטים", בהתאמה), מעמידים מר ברוך וא.ב. יובלים (יחד עם בעל המניות הנוסף ברמות בעיר) ערבות מוחלטת, בלתי מוגבלת בסכום ובלתי מותנית, לטובת המוסדות המלווים להבטחת התשלום המלא של כל סכום, לרבות קרן, ריבית, עמלה, הפרשי הצמדה, בגין קרן צמודה ו/או ריבית צמודה של הסכום הנ"ל, המגיע או שיגיע למוסדות המלווים מרמות בעיר בקשר עם השירותים הבנקאיים שניתנים מכוח הסכמי הליווי, לרבות ערבויות לטובת צדדים שלישיים ו/או בטוחות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) - תשל"ה - 1974. לפרטים נוספים ראה סעיף 13.1.1, 14.1-4, 15.3 בפרק א' לדוח זה.

- (7) א.ב. יובלים, (יחד עם רמות בעיר הגדולה בע"מ, רמות בעיר, יובלים רמת השרון בע"מ ואחרים) חתמו כלפי תאגיד בנקאי על כתב ערבות להבטחת פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה כלפי אותו תאגיד בנקאי שהעמיד מימון לטובת רכישת הנכס של חברת רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר) ברחוב ההגנה בתל אביב, ללא הגבלה בסכום, כאשר ערבותם ניתנה - ביחד ולחוד. כמו כן, מר ברוך חתם יחד עם אחרים, כלפי הבנק על כתבי ערבות לכל חוב להבטחת פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר) כלפי הבנק ללא הגבלה בסכום, כאשר ערבותם ניתנה - ביחד ולחוד. לפרטים נוספים ראה סעיף 16.1 בפרק א' לדוח זה.
- (8) בהתאם להוראות הסכם הלווי של פרויקט הכלנית שלב א' (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי"), מעמידים מר ברוך וא.ב. יובלים ערבות אוטונומית מלאה ומוחלטת, ללא הגבלה בסכום, למילוי כל התחייבויותיה של החברה על פי הסכם הליווי לטובת הבנק המלווה של הפרויקט. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ראה סעיף 15.1 בפרק א' לדוח זה.
- (9) ביום 14 בספטמבר 2021, במסגרת התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, ניתנו ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך.
- (10) ביום 19 באוקטובר 2021, במסגרת התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה, ניתנו ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך.
- (11) ביום 9 בפברואר 2022 חתמה רמות בעיר מופת בע"מ (חברה המחוזקת בשיעור של 90% על ידי רמות בעיר) על הסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ להעמדת מסגרות מימון בקשר עם רכישת קרקע וליווי פרויקט ברעננה. בהתאם להוראות הסכם המימון, נדרשה העמדת ערבויות אישיות על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם בהם ערבות אישיות של מר ברוך ושל חברת א.ב. יובלים.
- (12) ביום 12 בינואר 2022 התקשרה יובלים נתניה, בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט ימים הצעירה, נתניה (שלב א'). במסגרת ההתקשרות, נחתמו כלפי התאגיד הבנקאי כתבי ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך וכן כתב התחייבות אשר על פיו התחייבו מר ברוך ו-א.ב. יובלים, בין היתר, כי:
- א. לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם ביובלים נתניה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי.
- ב. הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת יובלים נתניה בהתחייבויותיה.
- ג. לספק ליובלים נתניה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.
- (13) חברת האם ערבה לכל התחייבות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם הפיצול (ראה סעיף 2.2 בפרק א' לדוח זה).
- (14) לעניין הערבויות המפורטות לעיל, יצוין כי ביום 29 באוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי מר ברוך, בעל השליטה בחברה, ו/או א.ב. יובלים, יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה (לרבות לחברות בנות של החברה) במקרים המפורטים להלן:

- א. במקרים בהם החברה נדרשת להעמיד ערבות בנקאית לרשויות מקומיות ו/או ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז לרכישת זכויות במקרקעין ומתן הערבות הבנקאית מותנה על ידי התאגיד הבנקאי בקבלת ערבות של מר ברוך או א.ב. יובלים.
- ב. ככל ובהתאם להסכם הפיצול, כמפורט בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח זה, אישור נציגות בעלי הדירות או בא כוחם של הדיירים בפרויקטים, יותנה בקבלת ערבות של מר ברוך ו/או א.ב. יובלים.
- ג. לצורך התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון עסקת רכישת הזכויות במקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, כאמור בסעיף (9) לעיל.
- ד. לצורך התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון עסקת רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה, כאמור בסעיף (10) לעיל.

בנוסף, ביום 30 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להרחיב את ההחלטה האמורה, כך שמר ברוך ו/או א.ב. יובלים יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה ולהתחייבויותיה השונות (לרבות לחברות בנות של החברה ולהתחייבויותיהן השונות) במהלך העסקים הרגיל של החברה. **יודגש כי, במסגרת החלטות דירקטוריון החברה, אושר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ברוך, בעל השליטה (לרבות א.ב. יובלים) לשלם סכומים כלשהם מכח הערבויות האישיות המפורטות בפרק זה לעיל, אזי הוא ישופה, לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה. כמו כן, הוחלט כי החברה תפעל להסרת הערבויות וההתחייבויות אשר ניתנו על ידי בעל השליטה בהקדם האפשרי.**

9.6 מכתב תמיכה לחברה מחברת א.ב. יובלים

ביום 30 בנובמבר 2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו קבלת מכתב תמיכה מחברת א.ב. יובלים על פיו היא תתחייב כלפי החברה כי ככל ותידרש לכך על ידי החברה, היא תעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של החברה בעתיד הנתראה לעין ובכל מקרה למשך 24 החודשים מיום מכתב התמיכה ובסך של עד 35 מיליון ש"ח (להלן: "המימון"). המימון יועמד לחברה באמצעות הלוואות בעלים אשר תנאיהן יהיו כאלה העמודים בהגדרת "עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

9.7 הסכמי ניהול והסכמי ייזום

9.7.1 א.ב. יובלים - החברה

לפרטים בדבר הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לבין החברה, מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לחברות הקבוצה ראה סעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה.

לפרטים בדבר הסכם ייזום בין א.ב. יובלים לבין החברה בקשר עם ייזום פרויקט כלנית, אור יהודה וזכאותה של א.ב. יובלים לדמי ייזום ראה סעיף 6.1.4 בפרק א' לדוח זה.

לפרטים בדבר הסדר תיחום בין מר ברוך, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, ובין החברה, ראה סעיף 6.1.5 בפרק א' לדוח זה.

9.7.2 א.ב. יובלים - יובלים נתניה

לפרטים בדבר הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לבין יובלים נתניה, מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לחברת יובלים נתניה וכן מעניקה א.ב. יובלים מימון בעלים לחברת יובלים נתניה, ראה סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.

יצוין כי, ביום 28 במרץ 2022 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחייה מחברת א.ב. יובלים לחברת יובלים נתניה, על פיו א.ב. יובלים מתחייבת כלפי יובלים נתניה כי לא תעמיד את

ההלוואות אותן העמידה ליובלים נתניה בסכום מצטבר של כ-7,900 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית) לפירעון לפני יום 28 במרץ 2024, אלא בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ביובלים נתניה ולאישור ועדת הביקורת של החברה.

9.7.3 א.ב. יובלים - יובלים סיטי

לפרטים בדבר הסכם בין חברת א.ב. יובלים לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (להלן בסעיף זה: "השותף") מכוחו זכאית א.ב. יובלים לדמי ניהול וכן ניתנה על ידה ערבות מלאה לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי, ראה סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח זה.

9.7.4 הסכם שירותי ניהול בין רמות בעיר וחברת א.ב. יובלים, לרבות הסדר תיחום פעילות

לפרטים בדבר הסכם שירותי ניהול בין א.ב. יובלים לבין רמות בעיר (חברה כלולה) לרבות התחייבות לתיחום פעילות, אשר מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לרמות בעיר, ראה סעיף 6.1.6 בפרק א' לדוח זה.

9.8 הסכמי פינוי-בינוי עם בעל השליטה

בין מר ברוך ו/או רעייתו הגב' אביטל ברוך (להלן: "הזוג ברוך") ובין חברות בקבוצה נחתמו הסכמי פינוי בינוי במספר פרויקטים בהם לזוג ברוך בעלות בדירות. יודגש כי, כל הסכמי הפינוי בינוי אשר נחתמו בין מי מבין חברות הקבוצה לבין הזוג ברוך, נעשו בתנאים זהים, ככל הניתן, לתנאים בהם התקשרה חברת הקבוצה הרלוונטית עם יתר בעלי הדירות במתחם המיועד לפינוי בינוי. על כן, בהתאם להסכמי הפינוי בינוי בין הזוג ברוך ובין הקבוצה, יהיו זכאים מר ברוך ו/או רעייתו לקבלת דירה חדשה אשר תבנה על ידי הקבוצה וכן לקבלת שכר דירה חודשי עד לקבלתה של הדירה החדשה, על פי תנאי ההסכם. כלל ההתקשרויות האמורות נעשו בתנאי השוק המקובלים באותה העת בה בוצעו. יצוין, כי על פי הסכמי הפינוי-בינוי עם הזוג ברוך, גובה שכר הדירה (אשר טרם נקבע בהסכם במועד חתימתו), ייקבע בסמוך למועד פינוי הדירה, וזאת בדומה להסדר הקיים עם יתר בעלי הדירות בפרויקט.

הפרויקטים בהם נחתם הסכם פינוי בינוי בין מי מבין חברות הקבוצה לבין מר ברוך ו/או רעייתו הינם: פרויקט מתחם הרצל/בוטנסקי, אשדוד; פרויקט רמות השרון - שלב ד'; פרויקט הכלנית - שלב ב'; פרויקט ימים הצעירה - שלב ב' ו- פרויקט אלי כהן, כפר סבא. יצוין כי, כל 5 הפרויקטים המנויים לעיל הינם בשלבי תכנון (על פי רוב עתודות קרקע) וטרם התקבל בגינם היתר בנייה.

9.9 אישור עסקאות מסגרת אשראי להלוואות מבעל השליטה

9.9.1 ביום 28 בפברואר 2021 חתמו א.ב. יובלים, החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) על הסכם מסגרת על פיו תעמיד א.ב. יובלים לקבוצה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד כ-30 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הסכם המסגרת" ו-"ההלוואות"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, למי מיחידי הלווה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-306 אלפי ש"ח.

9.9.2 ביום 28 בפברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים עם יובלים נתניה ועם יובלים סיטי, בנפרד, על הסכמי מסגרת על פיהם תעמיד א.ב. יובלים ליובלים נתניה וליובלים סיטי, לפי העניין, הלוואות מעת לעת בסכום מצטבר בסך של עד 10 מיליון ש"ח לכ"א מהחברות הנ"ל (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הסכם המסגרת" ו-"ההלוואות"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, יהיה עד ולא

יאוחר מיום 31.12.2026. ביום 26 בינואר 2022 התקשרו החברה, א.ב. יובלים, יובלים נתניה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה, בתוספת להסכם בעלי מניות, לפיו ככל שהחברה תגייס אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של הפרויקט של יובלים נתניה, ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה תישא ריבית בהתאם לריבית שתיקבע במכרז על אגרות החוב בתוספת שיעור של 1%, קרי, החל מהמועד שבו כספי התמורה במסגרת גיוס אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הועברו לחשבון הליווי, הריבית של ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה עומדת על שיעור של 6.6%. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.1.3 (ט) ו-22.3 בפרק א' לדוח זה.

במסגרת כל הסכמי המסגרת הנ"ל, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואות. 9.9.3 ביום 28 בנובמבר 2019, אישרו וועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של רמות בעיר, את התקשרותה של רמות בעיר בעסקת מסגרת עם בעלי השליטה בה ו/או חברות בשליטתם, במסגרתה הוסכם כי בעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם יעמידו לרמות בעיר מסגרת אשראי עד ליום 31 בדצמבר 2021, בסכום של 30 מיליון ש"ח. ההלוואות תשאנה, ממועד העמדתן (וככל שתועמדנה), ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי.

ביום 23 באוגוסט 2021 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון רמות בעיר את הארכת ההתקשרות בהסכם והגדלת המסגרת, כך שעל פי ההסכם שאושר בעלי השליטה ברמות בעיר, בהם מר יצחק ברוך, יעמידו לחברה ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות נכדות מסגרת אשראי בהיקף של עד 50,000 אלפי ש"ח (חלף 30,000 אלפי ש"ח על פי ההסכם המקורי), במשך שנתיים נוספות, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2023. כן הוסכם כי ההלוואות שתועמדנה מכח הסכם המסגרת תשאנה, ממועד העמדתן, ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי, ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

ביום 30 במאי 2021 אישרו האורגנים המוסמכים לכך בחברה, כי הלוואות מכוח עסקת המסגרת, כאמור בסעיף זה לעיל, יכול ותועמדנה לרמות בעיר באמצעות החברה. החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, לא תועמדנה על ידה הלוואות לרמות בעיר, כאמור בסעיף זה לעיל, אשר כתוצאה מכך ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה יתרת הלוואות הבעלים מכוח הסכמי המסגרת כמתואר לעיל על-סך של כ-8.7 וכ-3.1 מיליון ש"ח מהחברה האם והחברה, בהתאמה. בשנת הדוח נפרעו ההלוואות לחברה האם והחברה, והחברה העמידה לרמות בעיר הלוואות בעלים בסך כולל של כ-11.6 מיליון ש"ח אשר הומרו לשטרי הון שהונפקו לחברה ע"י רמות בעיר.

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטת הבלעדית של רמות בעיר, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של רמות בעיר וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של רמות בעיר בפירוק.

9.10 פוליסת ביטוח לפעילות רמות בעיר ו/או פעילות בעלות השליטה ברמות בעיר

9.10.1 רמות בעיר התקשרה עם הראל חברה לביטוח בע"מ בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות, הכוללות בין השאר: (א) ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג' (כולל אחריות צולבת); (ב) ביטוח אחריות מעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי רמות בעיר ו/או עובדי הקבלן; (ג) ביטוח עבודות הקמה, ציוד כבד ושבר מכני (להלן ביחד: "פוליסת הביטוח"). המבוטחים על פי פוליסת הביטוח הינם רמות בעיר, בעלי השליטה ברמות בעיר (יובלים רמת השרון וישראל לוי נדל"ן) וחברות בשליטתם, מר ישראל לוי ומר ברוך, בנק ירושלים בע"מ, חברות ניהול ופיקוח בפרויקטים של רמות בעיר, ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה של מי מהם (להלן בסעיף קטן זה: "המבוטחים"). סכום הפרמיה הכוללת על פי פוליסת הביטוח הינו כ-550 אלפי ש"ח לכל אחד מפרויקטים רמות השרון - שלב א' ורמות השרון - שלב ב', לכל תקופת הפרויקטים. יצוין, כי רמות בעיר נושאת במלוא סכום הפרמיה כאמור, עבור כלל המבוטחים.

9.10.2 חברת א.ב. יובלים התקשרה בפוליסות ביטוח אחריות מוצר וחבות מעבידים, אשר כוללת כיסוי ביטוחי אף ביחס לפרויקטים אותם מבצעת רמות בעיר. סכום הפרמיה השנתית על פי פוליסת הביטוח הנ"ל הינה כ-95,000 ש"ח, כאשר רמות בעיר נושאת בשיעור של כ-55% מסכום הפרמיה כאמור, ויתר הפרמיה משולמת על ידי חברת א.ב. יובלים ו/או חברות בשליטתה.

9.11 הסכמי מכירת דירות בפרויקט הכלניית שלב א' ובפרויקט ימים הצעירה שלב א'

(1) ביום 25 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלניית שלב א' עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 51 יח"ד (יחד עם 41 מקומות חנייה) בפרויקט הכלניית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-103 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

הסכם המכר הותנה בכך שעד ליום 24 באפריל 2022 יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר (להלן בס"ק זה: "התנאים המתלים"): (1) קבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט במתכונת המפורטת בתוכניות המצורפות להסכם המכר; (2) חתימת כל הבעלים על הסכמים לפינוי בינוי בינם ובין החברה; (3) התקשרות עם הבנק בהסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט; (4) קבלת החזקה במקרקעין לשם הקמת הפרויקט. ביום 23 בדצמבר 2021, התקיימו כל התנאים המתלים הנ"ל. יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש כהגדרתו לעיל.

(2) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלניית 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 מהחברה 20 יח"ד (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלניית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-41.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שבתוך 12 חודשים ממועד חתימתו, דהיינו עד ליום 22 במאי 2022, יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל. כאמור בסעיף (1) לעיל, סמוך למועד דוח זה, התקיימו כל התנאים המתלים.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש הנוסף

(3) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש (כהגדרתו בסעיף 1 לעיל) (להלן בסעיף זה: "הסכם המכר"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בעבור תמורה כוללת בסך של כ-186 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל, בהתאמות הנדרשות.

בחלוף המועד להתקיימותו של התנאי לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה.

נכון למועד הדוח הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש.

(4) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש הנוסף (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל) (להלן בסעיף זה: "הסכם המכר"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-60.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים, ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל, בהתאמות הנדרשות. בחלוף המועד להתקיימותו של התנאי לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה.

נכון למועד הדוח הסכמי המכר יכנסו לתוקף במועד שבו יתקיימו בפועל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש הנוסף כהגדרתו לעיל.

עוד יצוין כי, מאחר והסכמי המכר המפורטים בסעיפים 3 ו-4 לעיל, בקשר עם פרויקט ימים הצעירה שלב א' נערכו טרם בחירת דירות התמורה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין עליהם יוקם פרויקט ימים הצעירה, נקבע בהסכם המכר כדלקמן:

א. ככל והדירה כהגדרתה בהסכם המכר, תיבחר ע"י מי מהבעלים כיחידת תמורה כהגדרתה בהסכם הפינני בינוי ולא תכלל ביחידות הנרכשות, הדירה תוחלף לדירה מאותו הסוג/דגם הממוקמת בקומה גבוהה או נמוכה יותר כפי שיוסכם בין הצדדים (בהתאם לזמינות במלאי הדירות הקייים) כאשר למחיר הדירה יתווסף או יופחת סך של 15,000 ש"ח לכל קומה

(תוספת תחול ככל והדירה בקומה גבוהה יותר והפחתה במחיר הדירה ככל והדירה בקומה נמוכה יותר).

ב. ככל ובעקבות שינוי בתכנון ו/או בעקבות הצמדת החניה מתוך הדירות הנרכשות לאיזו מיחידות הבעלים לא תתאפשר הצמדת החניה לאיזו מהיחידות הנרכשות, אזי במקומה תוצמד לאותה יחידה נרכשת חניה חלופית, אשר במידת האפשר תהא צמודת דופן לחניה המקורית (שאיננה חניית נכים), ובמידה שהדבר אינו מתאפשר חניה סמוכה לחניה המקורית.
יצוין כי, לדעת דירקטוריון החברה, ארבעת העסקאות המתוארות בסעיף זה לעיל, בוצעו במחירים המשקפים (במועד אישורן) שווי שוק, לרבות בקשר עם שיווק יח"ד במסגרת מכירה מוקדמת.

9.12 ביום 23 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רמות התקשרויות של רמות בעיר עם מנכ"ל רמות בעיר ועם שני בעלי השליטה בה, בהם מר ברוך, בעסקאות למכירת דירות בפרויקט "רמות השרון" של החברה (להלן: "הפרויקט") כמפורט להלן:
עסקה עם מר יצחק ברוך, מבעלי השליטה בחברה, או קרובו, למכירת דירה בת 5 חדרים בבניין 2 (שלב ב') בפרויקט בשטח של 115 מ"ר ו-19 מ"ר מרפסת, מחסן ושתי חניות, בקומה 24, בתמורה לסך של 2,930,000 ש"ח. העסקה נחתמה ביום 3 באוקטובר 2021. התמורה והדרך שבה נקבעה:

א. מחירי הדירות בשלוש העסקאות עומדים על לא פחות מהמחיר שנקבע להן בהתאם להערכת השמאי המלווה של כל שלב רלבנטי בפרויקט, במסגרת דוח אפס ו/או דוחות ההתקדמות שנערכו לטובת הבנק המלווה של הפרויקט, כמפורט להלן.

ב. בדוחות הליווי החודשיים של הפרויקט כלולה הערכת שווי לכל דירה לא מכורה. לפי דוח ההתקדמות של חודש יוני 2021 שוויה של דירה זו הינו 2,930,000 ש"ח, ועל פי מחיר זה תבוצע העסקה.

בנוסף, רמות בעיר בחנה עסקאות שבוצעו עם רוכשים בלתי קשורים במהלך השנים 2020-2021 ומצאה כי לפי מחיר למ"ר שבו נמכרו דירות דומות בבניין 2 במהלך התקופה האמורה, שווי דירה דומה אמור לעמוד על 2,865,224 ש"ח. כאמור, העסקה תבוצע במחיר גבוה יותר.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מר ברוך מחזיק ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה באמצעות א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך.

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים (תקנה 24א)

11.1 הון המניות הרשום של החברה, נכון למועד הדוח, הינו סך של 10,000 ש"ח, מחולק ל-10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.
11.2 הון המניות המונפק והנפרע של החברה, נכון למועד דוח תקופתי זה, הינו סך של 2,974 ש"ח, מחולק ל-2,974 מניות החברה.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לעיל.

13. דירקטוריון החברה (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או בועדות של הדירקטוריון	האם חבר זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
יצחק ברוך	028707503	20/11/1971	דרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104	ישראלית	לא	לא	יו"ר דירקטוריון החברה	06/06/2011	בוגר (B.A.) בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה למנהל	דירקטור במספר חברות פרטיות אשר מר ברוך מחזיק במניותיהן (במשריון או בעקיפין)	חברות פרטיות הקשורות לקבוצת יובלים וכן ברמות בעיר בע"מ - חברה כלולה שהינה תאגיד מדווח	לא	בעל כשירות מקצועית	לא
ריטה בעל-טכסא	011341682	12/06/1972	שדרות קרון קיימת לישראל 144, תל אביב	ישראלית	כן	כן (דב"ת)	לא	30/05/2021	בוגרת תואר ראשון (LL.B) במשפטים מאוני' תל אביב; בוגרת תואר שני (MSc) במדעי הניהול מאוניברסיטת פוליטכניק ניו-יורק	בעלים ומייסדת אר.בי. טריישן בע"מ (החל משנת 2019) כיהנה כדירקטוריות באיילון חברה לביטוח בע"מ כסמנכ"לית בכירה במארש ישראל בע"מ (2014-2019) Cief Insurance Markets בחברת VESTTOO (החל משנת 2021) דח"צית בקבוצת נאוסיטי להשקעות ואחזקות בע"מ (2013-2018)	דירקטורית באיילון הנפקות וגיוסי הון בע"מ דח"צית במגוריטי ישראל בע"מ דח"צ בנקסטויזן מערכות מיוצבות בע"מ	כן	כן	

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	האם חבר זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם של עובד של החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	כהונה תחילת	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא החברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
צבי ברומברג	055887038	25/05/1959	מבוא חבצלת 9, יהוד 5640512	ישראלית	כן	כן (דח"צ)	לא	29/07/2021	בוגר (B.A.) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה בתל אביב; בעל רישיון רו"ח.	יו"ר ומנכ"ל באובליסק מיוזגים ורכישות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל באובליסק לוגיסטיקה בע"מ; דח"צ בלידר החזקות והשקעות בע"מ; דב"ת באוברסיו קומרס בע"מ.	פולירם תעשיות פלסטיק בע"מ (דח"צ) גי.פי. גלובל פאוור בע"מ	לא	כן	כן
עודד דולינסקי	031113962	28/03/1980	חיים בר לב 9/8, רמת גן 5265370	ישראלית	כן (דח"צ)	כן	לא	29/07/2021	בוגר (B.A.) מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות), במסלול האקדמי המכללה למנהל; בעל רישיון רו"ח.	סמנכ"ל כספים בסוויצ' אפ בע"מ (כיום). סמנכ"ל כספים בטראלייט בע"מ, סמנכ"ל כספים ברני צים מרכזי קניות בע"מ;	פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ; רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ; רני צים מרכזים מסחריים טייבה בע"מ; רני צים מרכזים מסחריים טמרה בע"מ.	לא	כן	כן

14. נושאי משרה בכירה (תקנה 26א)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או חברה קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם הוא מורשה בחברה חתימה עצמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
אייל קורן	058825811	17/04/1964	סמנכ"ל כספים	16/01/2022	לא	לא	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית ומוסמך מנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית	סמנכ"ל כספים באפי נתיב פיתוח בע"מ; מנכ"ל בלבקוביץ אחזקות בע"מ; סמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.
נועם בנימיני	028486751	24/03/1971	סמנכ"ל יובלים סיטי בע"מ ⁶	2017	לא	לא	תואר שני MBA (מסלול מימון) - המרכז הבינתחומי	עד 31.12.2015 מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית מקבוצת אפריקה ישראל בעלים קבוצת בן דן השקעות ונכסים- ייזום נדל"ן ובנייה
טל גרסון	017131988	24/07/1970	משנה מנכ"ל	01/01/2021	כן	לא	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למינהל	משנה למנכ"ל, א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ
דורון כהן	028015592	10/10/1970	מבקר פנימי	2021	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות	שותף בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ, מבקר פנימי בחברות
מורן קפלון	300988490	25/10/1987	חשבת	23/01/2022	לא	לא	בוגרת חשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב ומוסמכת מנהל עסקים (התמחות בניהול פיננסי) מאוניברסיטת תל אביב	מנג'רית ב-PWC Israel ישראל וחשבת בחברת QAS
רנה סטקליאר	062858659	11/11/1982	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה	01/01/2023	לא	לא	תואר ראשון משפטים ומנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה	עו"ד במשרד י.וינרוט ושות' ובמשרד בעז בן צור ושות'

6 יצוין כי, מר נועם בנימיני הינו בעל מניות בחברת יובלים סיטי בע"מ בה הוא מחזיק בשיעור של 15% מההון המונפק והנפרע.

15. מורשה חתימה עצמאי (תקנה 26ב)

מר ברוך הינו מורשה חתימה עצמי בחברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך. ביום 28 ביולי 2021, אישר דירקטוריון החברה, את תיקון מורשה חתימה עצמי בחברה (לרבות חברות בנות של החברה), באופן שיהיו בחברה שני מורשי חתימה בלעדיים, כהגדרת מונח זה בהנחיית רשות ניירות ערך מיום 3 בינואר 2008, אשר הינם מר ברוך ומר טל גרסון, המשנה למנכ"ל החברה.

16. רואה החשבון המבקר (תקנה 27)

שם: משרד רואי החשבון של החברה - KPMG סומך חייקין
מען: רחוב הארבעה 17, תל אביב, תא דואר 609.

17. שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)

ביום 30 במאי 2021, בסמוך למועד ההנפקה הראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה נוסח תקנון חדש בחברה. לפרטים נוספים אודות תקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099768).

18. המלצות והחלטות הדירקטורים (תקנה 29)

18.1 שינויים בתקנון החברה

ראו סעיף 17 לעיל.

18.2 החלטות אסיפה כללית

- (1) ביום 28 במרץ 2022, אישרה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:
 - 1) חידוש המינוי של ה"ה יצחק ברוך (יו"ר דירקטוריון) וריטה בכל-טכסא (דב"ת) כדירקטורים המכהנים בחברה;
 - 2) חידוש המינוי של משרד KPMG סומך חייקין כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה.
- (2) הנפקת שטרי הון: בתאריכים 29 לדצמבר, 24 לנובמבר, 26 במאי ו-28 במרץ לשנת 2022, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה וחברת האם, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות של החברה על ידי חברת א.ב. יובלים לשטרי הון. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 בפרק א' לדוח זה.
- (3) ביום 27 ביוני 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים (להלן: "הלוואה 1"), לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה. עוד באותו יום אושרה הסבה של הלוואה נוספת בסך של כ-8,000 ש"ח שהועמדה על ידי א.ב. יובלים לחברה כלולה של החברה (להלן: "הלוואה 2"), כך שהחל ממועד ההחלטה הני"ל החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף החברה הכלולה והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה.

19. החלטות החברה (תקנה 29א)

19.1 כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור, בנוסח המצורף כנספח 8א' לתשקיף (להלן: "כתב הפטור") במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור.

(2) ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור כאמור.

(3) ביום 28 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה למר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור כאמור.

(4) ביום 19 בפברואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לגב' רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור האמור.

19.2 כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי, בהתאם לנוסח כתב השיפוי (להלן: "כתב השיפוי"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר) לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי,

- השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת.
- (2) ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.
- (3) ביום 28 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לשיפוי למר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.
- (4) ביום 19 בפברואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי מפני חובת הזהירות כלפי החברה לגבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.

19.3 ביטוח

- (1) ביום 30 במאי 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "הפוליסות העתידיות").
- (2) באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה.
- (3) ביום 14 ביוני 2021 התקשרה החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 15 חודשים ובגבול אחריות של עד 7.5 מיליוני דולר, למקרה ולתקופה. ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את הכללת הדירקטורים החיצוניים בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (4) ביום 28 במרץ 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הכללתו של מר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (5) ביום 20 בספטמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 במרץ 2024 ובגבול אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-270 אלפי ש"ח.
- (6) ביום 19 בפברואר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הכללתה של גבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.

<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	יצחק ברוך

פרק ה'

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יצחק ברוך מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, 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 ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

26 במרץ 2023

תאריך

יצחק ברוך, יו"ר דירקטוריון

ומנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, איל קורן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, 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.

26 במרץ 2023

תאריך

איל קורן, סמנכ"ל כספים