

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2023**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2022, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א ביום 26 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031845) (להלן: "הדוח התקופתי"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

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

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

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

1.2 תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

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

במזומן ו/או שילוב של עסקאות כאמור. כמו כן, הקבוצה מחזיקה בעקיפין ובמישרין בנכסים של נדל"ן להשקעה והכל כמפורט בפרק א' לדוח התקופתי.

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

השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' - בחודש אוקטובר 2023, לאחר תאריך הדוח, פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד פרסום דוח זה. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עלולה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

בעקבות פרוץ המלחמה, בחודש אוקטובר 2023, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית בהתאם למידע הראשוני שנצבר מתחילת המלחמה אשר מלווה באי-ודאות גבוהה במיוחד¹. בהתאם לתחזית של בנק ישראל, בהנחה שהמלחמה תתרכז בזירה הדרומית במהלך הרבעון האחרון של שנת 2023, התוצר יצמח בשיעור של כ-2.3% וכ-2.8% בשנים 2023 ו-2024, בהתאמה.

ביום 17 באוקטובר 2023 חברת הדירוג Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+, אך הודיעה כי הדירוג יוצב תחת "מעקב שלילי" (Rating Watch Negative), זאת בשל שינוי בתפיסת הסיכון הגיאופוליטי שנגרם מהמלחמה. כמו כן, ביום 19 באוקטובר 2023 חברת הדירוג Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A1, אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"תחת מעקב הורדת דירוג" (Review for Downgrade). בנוסף, ביום 24 באוקטובר 2023 חברת הדירוג S&P הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA- לצד שינוי תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית" וזאת לאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות התקפת חמאס ביום 7 באוקטובר 2023².

למלחמה השפעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה בה פועלת החברה. עם זאת, נכון למועד דוח זה, לא ניכרה בחברה האטה בביקושים לדירות ועל אף עיכובים בבנייה שהיו בתחילת המלחמה, נכון להיום הם אינם משמעותיים, ככל שכלל קיימים.

¹ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, אוקטובר 2023.
² לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג של S&P מיום 24 באוקטובר 2023; הודעת Moody's מיום 19 באוקטובר 2023; והודעת Fitch מיום 14 באוגוסט 2023.

עם זאת ובשים לב לחוסר הוודאות בדבר המשך המלחמה והיקפה, נכון למועד פרסום דוח זה אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

השפעת העלייה בריבית הפריים והאינפלציה - במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעור האינפלציה אשר המשיכה בשנת 2023 ועמדה בחודש ינואר על שיעור של 5.4% בישראל. במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023 נבלמה עליית האינפלציה. במהלך הרבעון 3 לשנת 2023, וביתר שאת מאז פרצה המלחמה ב-7 באוקטובר 2023, הסביבה הפיננסית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה.³ במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את ריבית הפריים במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25% במועד פרסום דוח זה. על פי התחזית המקור-כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 2.9%. על פי התחזית, ברבעון השלישי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4.0% או 4.25%⁴.

להערכת החברה, בלימת האינפלציה והצפי לירידת ריבית הפריים עשויים להקל על החברה. זאת, לאור העובדה כי חלק מחובות החברה צמודים לריבית הפריים. בנוסף, שינוי סביבת הריבית עשוי להקל על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון.

במידה והריבית, כאמור לעיל, לא תרד הדבר עשוי להשפיע על פעילות החברה ותוצאותיה בשל עליה בעלויות המימון וירידה בביקוש ליחידות דיור.

החברה עוקבת ובוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית.

נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-418 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-863 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר תאריך הדוח החברה וחברות כלולות נטלו הלוואות נוספות בסך כולל של כ-12.8 מיליון ש"ח (חלק החברה). נכון למועד פרסום דוח זה, משמעות השינוי בשיעור ריבית הפריים ב-1% עבור החברה, במונחים שנתיים, הינה שינוי בהוצאות המימון בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח. יובהר כי, לחברה אין חובות פיננסיים צמודים למדד כך שאופן ההשפעה של עליית המדד על חברה הינה באופן עקיף בלבד, דרך ההשפעה על ריבית הפריים ועל עלות תשומות הבניה.

1.3 התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, הקבוצה המשיכה לפעול, לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים הן מסוג של התחדשות עירונית והן של יזמות קלאסית, בעיקר דרך עסקאות קומבינציה שלא דורשות השקעת הון משמעותי, והינה מצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב.

נכון למועד הדוח הקבוצה הינה בעלת זכויות בשבעה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה או שהקמתם צפויה ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח במסגרתם⁵ יתווספו כ-1,120 יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-26 אלף מ"ר על קרקעי וכ-21 אלף מ"ר תת קרקעי לצורכי מסחר ולוגיסטיקה (חלק

³ לפרטים ראה התחזית המקור כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, אוקטובר 2023.

⁴ לפרטים ראה התחזית המקור כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, אוקטובר 2023.

⁵ לרבות הפרויקטים רמות השרון שלב ג', מתחם מופת רעננה ועיר ימים הצעירה שלב א', נתניה המקודמים על ידי חברת רמות בעיר בע"מ וחברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (חברות כלולות של החברה אשר מחזיקה בהן בשיעור של 50%).

החברה), כ-26 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-4,400⁶ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-56 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של 17 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם, להערכת החברה, יתווספו כ-7,500⁷ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-12 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה).

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 ואינם 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 27 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע:

1.3.1 פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יוקמו 4 בנייני מגורים

בהיקף כולל של 328 יח"ד וכ-300 מ"ר למסחר, מתוכן 262 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. נכון למועד חתימת הדוחות הפרויקט מצוי בשלב עבודות השלד. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-19.9%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 177 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-377 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 172 יח"ד בתמורה של 364 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יחידות. זכויות החברה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג'8(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור א'6(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.3.2 פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו מוקמים 8 בנייני

מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד, מתוכן 368 יחידות לשיווק על ידי יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור (50%), כנגד 112 דירות שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט.

למועד חתימת הדוחות הפרויקט מצוי בשלב עבודות השלד והביסוס. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-10.5%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 253 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-529 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 233 יח"ד בתמורה של 478 מיליון

⁶ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

⁷ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 129 יחידות.

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

ביום 21 במרס 2023 הגישה יובלים נתניה ערר על השומה לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה. ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו במתחמים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח, מתוכו סך של כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט. זכויות יובלים נתניה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה (100%) משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

ביום 2 באוגוסט 2023, התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט. לפיכך החברה הכירה לראשונה בהכנסות מחיצוניים בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד'5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאורים 1ה'14) ו-6א'5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.3.3 פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - פרויקט שהחברה מקדמת עם שותפים במסגרת עסקה משותפת להקמת מתחם המיועד למסחר, תעשייה קלה ולוגיסטיקה באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

ביום 11 בינואר 2023, התקבל היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה, לביצוע הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה לוגיסטיקה, תעשייה קלה ומסחר בקומת הקרקע בשטח לשיווק של כ-65,000 מ"ר. למועד הדוח הפרויקט מצוי בשלב ביצוע אלמנטים טרומיים, עבודות יציקת רפסודה ועבודות איטום. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-22.7%.

נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 145 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-592 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). מתוך חוזי המכר שנחתמו הוכרה הכנסה בגין 139 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-563 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט. זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט זה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 8ג'3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאורים 1ה'1) ו-1ה'9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. בנוסף ראה סעיפים 7.8-7.12 להלן וסעיף 3 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.3.4 פרויקט בחברה כלולה רמות השרון שלב ג' - פרויקט פינני בינוי במתחם "רמות השרון" שבשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 31 קומות אשר יכלול 171 יחידות דיור, מתוכן 123 יחידות דיור מיועדות לשיווק על ידי רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר", המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%). למועד הדוח, נמשכות עבודות הבניה ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-32%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 37 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-121 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

להלן פרויקטים בגינם החברה זיווחה במהלך השנה על אירוע מהותי:

1.3.5 **הגר"א-אילת, חולון - ביום 15 בינואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 70% מהפרויקט וצד ג' מחזיק בשיעור של 30% מהפרויקט), עם כ- 67% מבעלי הזכויות ב-5 בניינים קיימים הכוללים 74 דירות קיימות ו-15 חנויות ברחוב הגר"א 1,3,5,7 ורחוב אילת 20 בחולון. בפרויקט עתידות להבנות כ-270 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תב"ע חדשה ולקבלת היתרי בניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.**

1.3.6 **הדדי, בת ים - ביום 13 בפברואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 50% מהפרויקט), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם מעל ל-67% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב הדדי 11-5 בבת ים הכוללים 64 דירות ב-4 בניינים. בפרויקט עתידות להבנות כ-200 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תב"ע חדשה ולקבלת היתרי בניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.**

1.3.7 **מתן תוקף לתכנית נווה עופר, ת"א - ביום 7 בספטמבר 2023, נודע לחברה שהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב, החליטה לתת תוקף לתכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הוועדה. התכנית מתייחסת, בין היתר, לשני מתחמים בשכונת נווה עופר בתל אביב המקודמים על ידי החברה, מתחם האירוס ומתחם רסקו (המקודם יחד עם שותף בחלקים שווים). בסה"כ יכללו שני הפרויקטים הריסתן של 422 יח"ד קיימות והקמתן של 1,353 יח"ד חדשות ו-2,700 מ"ר שטחי מסחר.**

מתחם האירוס: עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט האירוס הינם הריסה של 172 יח"ד קיימות ב-8 מבנים והקמתן של 510 יח"ד חדשות (מתוכן 31 יחידות לדיור בהישג יד) ו-900 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד הדוח חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי עם כ-76% מבעלי הזכויות בפרויקט.

מתחם רסקו: עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט מתחם רסקו, שהינו פרויקט פינוי בינוי שמקדמת החברה בדרך של עסקה משותפת (בחלקים שווים) עם חברת תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ, הינם הריסה של 250 יח"ד קיימות ב-13 מבנים והקמתן של 843 יח"ד חדשות (מתוכן 54 יחידות לדיור בהישג יד) ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד הדוח חתמה החברה על הסכמי פינוי בינוי עם כ-82% מבעלי הזכויות בפרויקט.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

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

ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה החברה האם עם צד ג' בהסכם הלוואה והסכם אופציה (לרבות תוספות להסכם האופציה כאמור) המקנים לחברה האם (עם אפשרות הסבה ספציפית לחברה) אופציה עד ליום 2 באפריל 2024 לרכוש מהלווה 80% ממניות חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות הלווה בפרויקט בדרך של המחאת זכות. למועד חתימת הדוח

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 25א' (12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 6א' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

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

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

הפרויקט יכלול הריסה של הבניינים הקיימים על המקרקעין והקמתם של עד שלושה בניינים חדשים אשר להערכת החברה צפויים לכלול כ-180 יח"ד, ובנוסף שטחי מסחר, והכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ביחס למקרקעין, וכפי שיאושר. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (16)א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.3.11 מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים – מתחם חבצלת ביבנה - ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה לגבי הסכם אופציה. בהתאם, החברה נכנסה בנעלי בעל השליטה במסגרת הסכם מסגרת אשראי בסכום של 8 מיליון ש"ח לרכישת מניות חברת פרויקט והסכמים נוספים, לפיהם העניק מקנה האופציה לחברה האם אופציה לרכוש בתמורה לתשלום בסך 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת הפרויקט שהתקשרה בהסכמי פינוי בינוי מותנים עם כ-80% מבעלי הדירות במתחם ביבנה הכולל כיום 60 יח"ד קיימות.

בכפוף לאישור תב"ע חדשה, עתיד לכלול הפרויקט כ-258 יח"ד חדשות.

דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את העסקה המוצעת, לרבות את הפרויקט, אישר לסחר את האופציה מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תיכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו למעניק האופציה ולחברת הפרויקט בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח וכ-0.8 מיליון ש"ח, בהתאמה, ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT והסכם בעלי המניות.

להרחבה ופרטים נוספים אודות ההסכמים ראה ביאורים 1ה' (13) ו-6א' (8) לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.3.12 פרויקט בשכונת קרית פנחס איילון בחולון

זכיה במכרז חולון – בהמשך להתקשרות החברה ביום 9 בספטמבר 2022 בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש מס' 502 בתב"ע ח-300 חולון (להלן: "המגרש הראשון"), ביום 22 ביוני 2023, החברה זכתה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בשטח של כ-2,003 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד

לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר, אשר הינו צמוד למגרש הראשון. בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.

לאור זכייתה של החברה במכרז, אחוזי הקומבינציה במסגרת ההסכם בקשר עם מגרש מס' 502 יותאמו באופן שלחברה יהיו 54% (חלף 56%). התמורה בגין זכויות החכירה במגרש 501 מסתכמת בסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה") וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח. יובהר כי, שומת השמאי הממשלתי למגרש עומדת על סך של כ-65,860 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח החברה שילמה את מלוא התמורה עבור מגרש מס' 501. בכונת החברה לתכנן בשני המגרשים פרויקט אשר יכלול בסה"כ 148 דירות וכ-2,000 מ"ר ברוטו למסחר.

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

ביום 12 בספטמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הגורם המלווה"), בהיקף מסגרות של עד כ-398 מיליון ש"ח, להקמת הפרויקט הכולל את שני המגרשים 501 ו-502 בחולון, אשר תנאיו הינם כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 106050-01-2023), אשר האמור בו נכלל כאן בדרך של הפניה (להלן: "הסכם הליווי").

בהמשך לאמור לעיל, ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי.

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

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

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

1.3.14 דרך השלום, תל אביב - ביום 30 באוגוסט 2023 הומצא לחברה המקדמת, באמצעות חברות בנות, פרויקט בדרך השלום 77 ו-79 ובדרך השלום 81, 83 ו-85 בתל אביב, פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, לפיו הוחלט על ידי הוועדה, בכפוף לתנאים שפורטו בהחלטה, להפקיד את התכנית אשר מקדמות החברות הבנות בקשר עם הפרויקט.

התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית תל אביב וכוללת הריסה של 180 יח"ד קיימות ב-5 מבנים והקמתם של שישה מבנים אשר יכללו בסה"כ 480 יח"ד חדשות, מתוכן יוקצו 15% לדירור בהישג יד וכן 1,560 מ"ר ברוטו למסחר. לפרטים נוספים ראה ביאור ה'1(16)ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.3.15 שכונת הפארק, חדרה - ביום 26 בספטמבר 2023, התקבלה החלטה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, לפיה בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטה, החליטה הוועדה לאשר את הבקשה להיתר הכוללת הקלות אשר הגישה החברה להקמה של 252 יחידות דיור ב-2 בניינים וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. תוקפה של החלטת הוועדה המאשרת בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שניתנה.

להערכת החברה התנאים לקבלת היתר בניה יושלמו ברבעון השני של שנת 2024. לפרטים נוספים ראה ביאור ה'1(11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

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

כמו כן, ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר ניצנים החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) ("הוועדה") לאישור תכנית בנין עיר לפיה, יכלול הפרויקט, בין היתר, זכויות בניה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת לבניין למגורים ו-2,520 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבניין, במסגרתן רשאית חברת הפרויקט להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור. עיריית חיפה הגישה ערר על החלטת הוועדה המחוזית ומבקשת שלא לאשר שינוי ייעוד למגורים. למען הבהירות יצוין כי תב"ע זו הוגשה על ידי המוכר זמן רב לפני הרכישה.

התקשרות במסגרת אשראי בקשר לנכס מקרקעין בחיפה

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 10ג' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאורים 1ה' (15)א', 1ה' (15)ב' ו-6א' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.3.17 התקשרות חברה בת (80%) של רמות בעיר בע"מ (50%) עם צד ג' בהסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בקריית ביאליק (צור שלום) - ראה ביאור 1ה' (15)ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

מידע נוסף:

1.3.18 המרת הלוואות לשטרי הון - בימים 26 במרס 2023 ו-29 במרס 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות שלה על-ידי החברה האם בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח ו-4 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם. לפרטים בדבר שטרי ההון ותנאיהם ראה ביאור 6א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.3.19 דמי ניהול - ביום 28 במרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, קבלת מכתב דחייה מחברת האם לחברה (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת חברת האם כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ושל דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב

א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), כאמור בהסכם הניהול בינה ובין החברה מחודש פברואר 2021,⁸ ואשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחייה יהא ניתן לביצוע, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

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

1.3.20 גיוס אגרות חוב (סדרה ג') - ביום 9 אוגוסט 2023 השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 98 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בשיעור ריבית של 8.89% (לא צמודה) בתמורה לסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מכלל העודפים מפרויקט יו-פארק, פתח תקווה. מתוך תמורת ההנפקה נטו החברה זכאית לשני שלישי וא.מ. יוקה בע"מ השותפה בפרויקט זכאית לשליש. בהתאם לכך שלישי מתמורת ההנפקה נטו הועמדה כהלוואה לא.מ. יוקה בע"מ, אשר שיעבדה 25% מתוך 75% העודפים המשועבדים בפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). ההלוואה לא.מ. יוקה הועמדה בתנאי גב אל גב לתנאים בשטר הנאמנות של אג"ח ג' ומחויבת בריבית השנתית אשר תשולם ע"י החברה למחזיקי האג"ח בתוספת שיעור של 1% לשנה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (9) ו-1ה' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.3.21 ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך, באמצעותה מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה), תהיה ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה כאמור בהסכם קומבינציה שבכוונת החברה להתקשר בו עם בעלי זכויות במקרקעין בגן יבנה, בכפוף לכך שייחתם הסכם הקומבינציה כאמור.

1.4 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.4.1 הארכת מסגרת אשראי בקשר לנכס בשכנות הפארק חדרה - החברה נטלה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח, אשר, נכון למועד הדו"ח, מועד פירעונו עתיד היה לחול ביום 31 באוקטובר 2023 (להלן: "האשראי"). ביום 30 באוקטובר 2023 התקשרה החברה עם התאגיד הבנקאי בהסכם להארכת האשראי כך שמועד פירעון האשראי הוארך ב-12 חודשים נוספים עד ליום 31 באוקטובר 2024. כמו כן, שיעור הריבית שיחול על האשראי בגין התקופה הנוספת יהיה בשיעור של פריים+1%.

בנוסף, ביום 30 באוקטובר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להמשיך ולהעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג הוא של החברה, כלפי התאגיד הבנקאי.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.4.2 התקשרות בהסכם קבלן לצורך ביצוע שלב ב' בפרויקט הכלנית באור יהודה
ביום 17 באוקטובר 2023 התקשרה החברה עם תדהר בניה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של פרויקט הכלנית

⁸ כמפורט בסעיף 6.1.1 בפרק א'- תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

באור יהודה, אשר במסגרתו יוקמו 4 בניינים בהיקף כולל של 328 יח"ד (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").

בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-325 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין). להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 20 בנובמבר 2023 החלה החברה בהריסה של 48 יח"ד הקיימות על המקרקעין, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי. בסמוך למועד פרסום הדוח נחתמו בפרויקט 53 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-135 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

לפרטים נוספים ראה ביאורים 8(ג) ו-12(ב) (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 1(ה) (12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. בנוסף ראה סעיף 4 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3 קבלת פיצוי בגין ביטול הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית – לאחר מועד הדוח נתקבלו המחאות דחויים בסך של חמישה מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) וזאת כנגד חשבונית שהונפקה על ידה בגובה החוב, בגין פיצוי מוסכם בסכום שנקבע בהסכם. לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ה) (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 ודיווח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-042247) אשר כל האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

1.4.4 מתן הלוואה לחברת פרויקט ייעודית – לאחר מועד הדוח ניתנו לשותף בחברת הפרויקט הייעודית שיקים לביטחון על-סך כ-16.8 מיליון ש"ח, מתוכם נפרעו, נכון למועד אישור הדוח, כ-6.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 1(ה) (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

1.4.5 בהמשך לאמור בסעיף 22.3 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 בקשר עם הסכם מסגרת מיום 28 בפברואר 2021, שנחתם בין חברת האם לבין החברה וחברות בנות נוספות של החברה⁹ לפיו, בין היתר, תעמיד חברת האם מעת לעת לחברה ולחברות הבנות של החברה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד 30 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם המסגרת"), ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הבנות עם חברת האם בתוספת להסכם המסגרת לפיה, המלווה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין הלוות להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מבין הלוות כלפי המלווה, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליוני ש"ח, לכל הלוות יחדיו (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת הודעת המלווה כאמור, תמיר כל אחת מבין הלוות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת המלווה. יובהר כי, ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם לנוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מחברות, לפי העניין.

⁹ אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן בס"ק זה: "החברות הבנות")

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

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

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

מצב כספי

3.1 להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		הסעיף
		2022	2023	
לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים להלן.	39,676	7,346	32,029	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטרי הנאמנות. בנוסף יצוין כי 4.4 מיליון ש"ח הופקדו למשמרת אצל הנאמן במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') ונכללים בדוחות הכספיים במסגרת סעיף פיקדון בנאמנות לזמן ארוך. הגידול ביתרת המזומנים המיועדים נובע מהנפקת אג"ח (סדרה ג') ביום 9 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 1ה' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.	11,063	11,690	16,628	מזומנים מיועדים
יתרת הפיקדונות המוגבלים בשימוש נובעת מהפקדת תקבולי רוכשים בחשבון הליווי של פרויקט אור יהודה שלב א' ופרויקט יו-פארק (חלק התברה 50%) ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הפרויקט.	43,355	45,847	16,507	פיקדונות מוגבלים בשימוש
הכנסות לקבל מלקוחות בפרויקט אור יהודה שלב א' ויו-פארק פתח תקווה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15.	-	-	10,112	הכנסות לקבל
הגידול נטו בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מגידול של כ-26.9 מיליון ש"ח בהלוואת לשותפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, פיצוי לקבל בגין ביטול הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-5 מיליון ש"ח, ומנגד קיטון של כ-6.9 מיליון ש"ח ביתרת מוסדות בשל החזר מע"מ ששולם בגין רכישת קרקע בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בניכוי מע"מ לקבל בגין רכישת מגרש 501 בחולון. לפרטים נוספים ראה ביאורים 1ה' (1) ו-1ה' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.	36,052	13,231	60,308	חייבים ויתרות חובה
תמורה ששולמה עבור אופציה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה שמומשה בדצמבר 2022.	-	10,635	-	תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
הגידול נטו במלאי נבע מהתקדמות בבנייה והשקעת עלויות בפרויקטים, בעיקר בפרויקטים אור יהודה שלב א' ויו-פארק פתח תקווה, בניכוי סכומים שנקפו לעלות המכר עם ההכרה ברווח מהפרויקטים. כמו כן הגידול נטו בסך של כ-62 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מתשלום עבור אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה עבור פרויקט יו-פארק בסך של כ-45.4 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק התברה 50%) ורכישת זכויות חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים במגרש מס' 501 בחולון בסך של כ-44 מיליון ש"ח (עלות קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה). יצוין כי סך של כ-7 מיליון ש"ח בגין החלק המסחרי סווג לנדל"ן להשקעה. להרחבה ראה ביאורים 1ה' (1), 1ה' (8) (ב') ו-4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.	428,607	321,376	490,866	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
	558,753	410,125	626,450	סה"כ נכסים שוטפים

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		הסעיף
		2022	2023	
היתרה כוללת השקעה בחברה כלולה, רמות בעיר, המוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת בת יובלים רמת השרון בע"מ והשקעה של החברה בחברה כלולה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ המוחזקת בשיעור 50%. הגידול נטו בסך של כ-37.7 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר ממתן הלוואות, נטו מפירעונות, לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-33.8 מיליון ש"ח בתוספת חלק החברה ברווחים בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, הנפקת שטרי הון ע"י חברה כלולה, רמות בעיר בע"מ, בסך של 3 מיליון ש"ח ובניכוי חלק החברה בהפסדים בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח. להרחבה ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.	123,200	138,377	160,895	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול נטו בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה נובע מרכישת זכויות במגרש מס' 501 בחולון, שטחי המסחר והמשרדים.	30,700	30,600	38,450	נדל"ן להשקעה
יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות.	-	-	4,404	פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
גידול בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מסיחור אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינני בינוי מותנים ביבנה, והעברת הלוואות שניתנו למקנה האופציה, מהחברה האם לחברה. להרחבה ראה ביאור 1ה' (13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.	735	735	3,579	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. להרחבה ראה ביאור 2(7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	18,709	20,455	18,749	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
הגידול נטו בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינני ומסיווג עלויות בגין פרויקט דרך השלום ב"תא מסעיף זכויות במקרקעין בזמן קצר לזמן ארוך. להרחבה ראה ביאור 4ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.	14,427	8,290	22,662	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
-	266	294	191	נכסי זכות שימוש
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-20.9 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאורים 1ה' (6) ו-8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 וביאורים 24ג' (6) ו-26א' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	15,495	16,831	20,732	השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	1,355	634	-	מיסים נדחים
-	863	770	1,505	רכוש קבוע
	205,750	216,986	271,167	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
	764,503	627,111	897,617	סך נכסים
הגידול נטו באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-28 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מנטילת הלוואה בסך של כ-31.9 מיליון ש"ח לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, חולון. סך של כ-5 מיליון ש"ח שהתקבל למימון רכישת מגרש מס' 501 בחולון, שטחי מסחר ומשרדים, סוג לז"א בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו.	204,494	100,015	232,490	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג'). הגידול נטו בסך של כ-71.5 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב המסווגת בהתחייבויות השוטפות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהשלמת גיוס חוב ציבורי בסך של 98 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בשיעור ריבית של 8.89% (לא צמודה) בתמורה לסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מכלל העודפים מפרויקט יו-פארק, פתח תקווה. מנגד שינוי בסיווג יתרת האג"ח מזמן ארוך לקצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו מעל שנה ויכול להימשך עד 5 שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. יודגש כי בפועל מועד פירעון אג"ח סדרה א' הינו בעיקר בשנת 2025 ואג"ח סדרה ב' וסדרה ג' בעיקר ביולי 2026.	124,977	98,666	196,478	אגרות חוב

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר		הסעיף
		2022	2023	
להרחבה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאור 1ה' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.				
הגידול נטו בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מגידול ביתרת קבלן מבצע בפרויקטים מתחם הכלנית באור יהודה שלב א' ויו-פארק פתח תקווה המשקף את התקדמות הביצוע בפרויקטים.	7,560	918	25,162	ספקים ונותני שירותים
הקטון נטו בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות-זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מקטון במס רכישה לשלם בגין פרויקט יו-פארק פתח תקווה בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, תשלום חלק מהפרשה לשכ"ט בגין קידום פרויקט אור יהודה שלב ב' בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח ומנגד גידול בהוצאות ריבית לשלם בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח.	42,648	35,174	36,805	זכאים ויתרות זכות
היתרה בסעיף מקדמות מלקוחות הינה בגין מכירת דירות בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ומכירת יחידות לוגיסטיקה, משרדים ומסחר בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה-50%). הקטון נטו בסך של כ-11 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהכרה בהכנסות ממכירות בהתאם לשיעור ההתקדמות ושיעור המכירות בפרויקטים בניכוי תקבולים מרוכשים בתקופה.	63,781	63,975	52,738	מקדמות מלקוחות
היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בניה בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה. הקטון נטו בסך של כ-10.4 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בניה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהתקדמות הבניה בפרויקט.	79,068	80,788	68,639	התחייבות לשירותי בניה
היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון ראה ביאור 6א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאור 25ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	441	5,316	2,783	החברה האם
-	133	78	93	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
	523,102	384,930	615,188	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקטון נטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים נובע מסיווג אשראי שהתקבל למימון רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה בסך 9 מיליון ש"ח לזמן קצר בהתאם למועד פירעון האשראי, ומנגד סיווג אשראי שהתקבל למימון רכישת מגרש מס' 501 בחולון, שטחי מסחר ומשרדים, בסך של כ-5 מיליון ש"ח לז"א בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו.	9,000	26,241	4,971	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	-	9,915	-	החברה האם
ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.	139,334	132,146	165,769	אגרות חוב
לחברה יתרת מיסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מיסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15.	-	-	1,937	התחייבות מיסים נדחים
-	138	218	108	התחייבויות בגין חכירה
	148,472	168,520	172,785	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
	671,574	553,450	787,973	סה"כ התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-16.7 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מרווח לתקופה בסך של כ-12.1 מיליון ש"ח, הנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של כ-4 מיליון ש"ח ורווח מהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח.	92,929	73,661	109,644	הון עצמי
	764,503	627,111	897,617	סה"כ התחייבויות והון

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

מהשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח) :

הסעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
	2022	2023	2022	2023
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה	72,731	11,444	23,365	4,350
הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ובמכירות בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב א'. למועד הדוח שיעור ההשלמה בפרויקט עומד על כ-19.9%, לעומת שיעור מצטבר של 6.3% בדצמבר 2022.				
הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה	63,835	-	41,242	-
הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת ביצוע ומכירות בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-22.7%.				
סה"כ הכנסות	136,566	11,444	64,607	4,350
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה	(56,298)	(9,267)	(17,818)	(3,546)
ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה לעיל.				
עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו	(47,624)	-	(29,709)	-
ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל.				
סה"כ עלות המכירות	(103,922)	(9,267)	(47,527)	(3,546)
רווח גולמי	32,644	2,177	17,080	804
הוצאות בגין פרויקטים בייזום	(1,700)	(2,195)	(731)	(1,112)
הוצאות בגין פרויקטים של הרוש בהתאם לחוק הדייר הסרבן.				
הוצאות מכירה ושיווק	(3,608)	(1,356)	(1,843)	(555)
הגידול נטו בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות שיווק ופרסום פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה והוצאות שיווק פרויקט יו-פארק בפתח תקווה.				
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,029)	(3,922)	(1,322)	(1,279)
-				
רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה	(598)	9,710	200	(253)
עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר. להרחבה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 וביאורים 1ה(8)(בי) ו-1ה(11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.				

הסעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	
	2022	2023	2022	2023		
חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(998)	(6,332)	2,136	(2,384)	ההפסדים לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נבעו בעיקר מהוצאות מימון בחברות הכלולות (50%) רמות בעיר ויובלים נתניה, בניכוי רווח מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט רמות השרון שלב ג' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה.	
הכנסות אחרות	5,019	217	5,000	-	217	הגידול בהכנסות אחרות בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפיצוי חד פעמי בגין ביטול התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברה ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פינני בינוי על מקרקעין המצויים במרכז הארץ בסך של כ-5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה'(10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.
רווח (הפסד) תפעולי	26,730	(1,701)	20,520	(4,779)	(5,984)	
הכנסות מימון	8,125	2,652	3,004	1,962	4,641	הגידול בהכנסות המימון בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10ד'(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.
הוצאות מימון	(18,185)	(6,603)	(6,771)	(3,415)	(10,277)	הגידול בהוצאות המימון בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה ב') שהונפק ב-7 יוני 2022 בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח, בגין אג"ח (סדרה ג') שהונפק ב-9 באוגוסט 2023 בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ביו-פארק בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (חלק החברה).
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	16,670	(5,652)	16,753	(6,232)	(11,620)	
מיסים על הכנסה	(4,528)	(582)	(3,548)	601	(64)	הוצאות מיסים נדחים בתקופה בעיקר בגין הפרשי עיתוי בין הכרה ברווח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15 לפי התקדמות הפרויקט לבין הכרה ברווח לצורכי מס במועד סיום הפרויקט. מאידך בתקופה אשתקד הוצאות המיסים נבעו בעיקר ממסים נדחים בגין רווחי שיערוך נדליין להשקעה.
רווח (הפסד) לתקופה	12,142	(6,234)	13,205	(5,631)	(11,684)	

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסעיף
		2022	2023	2022	2023	
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור 10ג' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.	696	(381)	(341)	(194)	573	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
	(10,988)	(6,012)	12,864	(6,428)	12,715	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-48,657 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסעיף
		2022	2023	2022	2023	
		<p>המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 שימשו בעיקר לרכישת נכס מקרקעין, מגרש מסי' 501 בחולון, בסך של כ-38 מיליון ש"ח ולעלויות הבניה והשקעות במלאי מקרקעין נטו ממוקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות, בעיקר באור יהודה שלב א' בסך כ-15 מיליון ש"ח (נטו), בקיזוז החזר תשלומי מע"מ בגין רכישת מקרקעין, נטו, בסך כ-7 מיליון ש"ח וכן בגין תשלומי הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ופרויקטים בייזום.</p> <p>מנגד, המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 שימשו בעיקר לתשלום ע"ח רכישת קרקע בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-69.5 מיליון ש"ח, ההתקדמות בפרויקט הכלנית באור יהודה בסך כ-23 מיליון ש"ח, בניכוי גידול במקדמות מלקוחות בגין פרויקט מתחם הכלנית אור יהודה שלב א' בסך כ-63.4 מיליון ש"ח והוצאות מכירה, הנהלה וכלליות והוצאות בגין פרויקטים נוספים.</p>	(163,289)	(10,170)	(43,986)	
<p>המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 שימשו בעיקר להענקת הלוואות נטו מפירעונות לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה, בסך של כ-35.2 מיליון ש"ח, הענקת הלוואות נטו מפירעונות לשותף בפעילות משותפת בסך של כ-26 מיליון ש"ח, רכישת נכס נדל"ן להשקעה, מגרש 501 חולון שטחי מסחר ומשרדים בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח, הנפקת שטר הון על ידי חברה כלולה, רמות בעיר, בסך של 3 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהשקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-27 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד, המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 שימשו בעיקר למתן הלוואות נטו מפירעונות, לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-76.5 מיליון ש"ח והשקעה בפיקדונות מוגבלים במסגרת ליווי פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך של כ-42.8 מיליון ש"ח, רכישת נדל"ן להשקעה, שכונת הפארק חדרה-שטחי מסחר ומשרדים, בסך של כ-12 מיליון ש"ח העמדת הלוואות במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח והנפקת שטר הון בחברה כלולה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.</p>	(148,611)	(15,543)	(44,391)	(153,411)	(46,948)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<p>המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-96 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה למימון רכישת המקרקעין הידועים כמגרש מסי' 501 בחולון בסך של כ-31.9 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות, נטו, בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, תשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-21 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת שטר הון לחברת האם בסך של 3.6 מיליון ש"ח.</p> <p>מנגד, המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ב'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-132 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות נטו למימון רכישת נכס בשכונת הפארק בחדרה בסך של כ-79 מיליון ש"ח, קבלת הלוואות מחברת האם בסך של כ-14 מיליון ש"ח בניכוי תשלום ריבית ועמלות בסך של כ-5.4 מיליון ש"ח.</p>	353,772	(2,867)	122,058	219,751	102,965	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון
	41,872	(28,580)	33,681	10,169	(2,082)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתקופה

3.4 מקורות מימון

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

בחודש יוני 2022, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי נוסף (אגרות חוב (סדרה ב')) בסך של כ-134 מיליון ש"ח ובחודש דצמבר 2022 ביצעה החברה הרחבה בדרך של הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-36 מיליון ש"ח ע.ג, ובסה"כ כ-170 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ב') וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א'), המבוצע על ידי חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן: "יובלים נתניה"). תמורת הנפקת גיוס אגרות החוב (סדרה ב'), שימשה, בין היתר:

(1) השלמת ההון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי הבנקאי ופירעון הלוואות בעלים שהוענקה לחברת יובלים נתניה על ידי בעל המניות הנוסף המחזיק בה, בסך כולל של כ-94 מיליון ש"ח;

(2) השלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-19 מיליון ש"ח.

יצוין כי, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם הגורם המממן בפרויקט עיר ימים הצעירה נתניה שלב א', ליובלים נתניה מסגרת אשראי כספית בסך של 200 מיליון ש"ח, מתוכה נוצל למועד הדוח סך של כ-13 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2022, החברה יחד עם שותפיה, התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה עם מסגרת אשראי כספית בסכום קרן מצטבר של עד 207 מיליון ש"ח אשר כוללת הלוואות גישור ומע"מ בסך של 55 מיליון ש"ח שנפרעו (חלק החברה 50%). מסגרת האשראי שימשה למימוש האופציה לרכישת המקרקעין ותשלום אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה. לאחר תאריך הדוח, אושר ע"י הגורם המממן וע"י החברה הגדלת מסגרת האשראי הכספית לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-48 מיליון בטווח ריבית שנתית שבין $1.7\%+P$ ל- $2.4\%+P$. למועד הדוח, יתרת ההלוואה עומדת על כ-153 מיליון ש"ח, חלק החברה בהלוואה ובמסגרת הינו 50%.

בנוסף, תאגידים בנקאיים העמידו לחברה הלוואות בסך של כ-161 מיליון ש"ח שהיוו השלמת תשלום בגין הרכישות מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, בח-300 בחולון, ובפרויקטים בקריית המסלול בהרצליה ובכפר יונה.

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

בחודש אוגוסט 2023 השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה ג')) בסך של 98 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מעודפי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה 50% מתוך 75% העודפים המשועבדים). 2/3 מתמורת ההנפקה נטו, בסך של 96.5 מיליון ש"ח, אשר ישמש את החברה לפעילותה ו-1/3

מתמורת ההנפקה נטו הועמדה לשותפה של החברה בפרויקט, חברת א.מ. יוקה בע"מ, כנגד שיעבוד חלקה (25%) בעודפי הפרויקט.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה ביאור 1ה' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023. לפרטים אודות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022. לפרטים אודות מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022.

אלפי ש"ח	
345,239	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
143,952	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
17,754	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
2,095	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) מתוך יתרת האג"ח ליום 30 בספטמבר 2023 בסך 368 מיליון ש"ח ערך נקוב (יתרה כוללת בדוח הכספי של 362 מיליון ש"ח, נטו, בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון), סך של 10 מיליון ש"ח (קרן) עומד לפירעון בשנת 2024 ואילו סך של 124 מיליון ש"ח (קרן) ו-234 מיליון ש"ח (קרן) עומד לפירעון בשנים 2025 ו-2026, בהתאמה. סיווג אגרות החוב בין התחייבויות שוטפות ולא שוטפות בוצע בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל-פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי אגרות החוב היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

4 תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה.

5 מורשי החתימה של החברה

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

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6 אומדנים חשבונאיים מהותיים

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

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן ביאור 2 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

7 פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

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

אגרות החוב (סדרה א')	מועד הנפקה
13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור)	מועד הרחבת סדרה
-	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
100,000	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
100,000	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2023
858	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
100,108	שווי בבורסה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
94,520	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
95,430	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שיעור ריבית קבוע - 3.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).	מועדי תשלום הקרן
שלושה תשלומים. ביום 5 ביולי 2024 10% מקרן האג"ח, ביום 5 בינואר 2025 50% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2025 40% מקרן האג"ח.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	האם ניתנות להמרה
לא.	דירוג אגרות החוב
אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
לא רלוונטי	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.09.2023
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.2 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

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

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

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

7.4 הנפקת אגרות חוב נוספות

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

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

אגרות החוב (סדרה ב')	
7 ביוני 2022	מועד הנפקה
20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
134,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
170,000	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
2,269	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2023
168,742	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
162,350	שווי בבורסה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
159,715	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). שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח. אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לא	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	האם ניתנת להמרה
לא רלוונטי	דירוג אגרות החוב
-	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
-	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.09.2023
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?

7.6 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

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

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

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

7.7.4 הנפקת אגרות חוב נוספות

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

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

אגרות החוב (סדרה ג')	מועד הנפקה
9 באוגוסט 2023	מועד הרחבת סדרה
-	שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
98,000	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
98,000	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2023
1,241	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
97,765	שווי בבורסה ליום 30.09.2023 (באלפי ש"ח)
101,763	שווי בבורסה נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
103,870	סג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שיעור ריבית קבוע – 8.89% הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').	

אגרות החוב (סדרה ג')	
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.09.2023
-	היסטוריית דירוג
אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו לאחר תום תקופת הדיווח. יובהר כי, למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?

7.9 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

- 7.10.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתידי להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירוטיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם לעיל (לעיל ולהלן: "החשבון המשועבד").
- 7.10.2 החברה ויוקה מתחייבות להעביר את מלוא העודפים (100%) כהגדרתם בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות (יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה ובכפוף להוראות הסכם הליווי, ישירות לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון המשועבד (זאת מבלי לגרוע מבעלותן על סכומים אלו). לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ביום 6 באוגוסט 2023 העבירו החברה והשותפות, כהגדרתן לעיל, הוראה בלתי חוזרת בכתב לבנק המלווה, להעביר את מלוא העודפים (100%) כהגדרתם בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות (יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), תרשומה החברה ויוקה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי עודפים.

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

7.11 הנפקת אגרות חוב נוספות

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

7.12 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ¹¹		סך הון עצמי ¹⁰				
נכון ליום 30.09.23	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	נכון ליום 30.09.23	סך מינימלי להתאמת ריבית		סך מינימלי לפירעון מידי
$\frac{109,644}{727,584} = 15.1\% > 15\%$	15%	13% (למשך רבעונים של שני רצופים)	110 מיליון ש"ח	43 מיליון ש"ח	35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה א'
				50 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ב'
				70 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ג'

¹⁰ סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים.

¹¹ היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבוניות מקובלים.

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ¹²			
נכון ליום 30.09.23	סך מינימלי	נכון ליום 30.09.23	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	
יתרת המזומנים ליום 30 בספטמבר 2023 הינה סך של כ-32 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{185,349}{100,858} = 184\% > 125\%$	125%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)	אגרות חוב סדרה א'
		$\frac{226,602}{172,269} = 132\% > 122\%$	122%		אגרות חוב סדרה ב'
יתרת המזומנים ליום 30 בספטמבר 2023 הינה סך של כ-32 מיליון ש"ח, יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח בנוסף, הופקד אצל הנאמן סך של כ-4.4 מיליון ש"ח.	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון. מתוך סך הנזילות המינימאלי סכום השווה לסך הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בתקופה של שישה (6) חודשים יופקד בנאמנות אצל הנאמן.	$\frac{142,480}{94,837} = 150\% > 125\%$	125%		אגרות חוב סדרה ג'

¹² סך העודפים הצפויים מפרויקט מתחם הכלנית שלב א' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' ופרויקט יו-פארק (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

8 גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

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

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 28 באוגוסט 2023 דן בהוראות סעיפים 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), בעניין "סימני אזהרה".

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

יצוין כי, ההון החוזר השלילי של החברה לתקופה 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 היתה להיפרע ביום 31 באוקטובר 2023 ואילולא מועד הפירעון היה נקבע למועד האמור, אלא למועד מאוחר יותר, הרי שלחברה היה הון חוזר חיובי לתקופה ולתקופה של שניים עשר חודשים. ביום 30 באוקטובר 2023, לאחר תקופת הדוח, מועד פירעון האשראי הוארך ב-12 חודשים נוספים עד 31 באוקטובר 2024. על פי הערכת החברה המועד הצפוי להתחלת עבודות הקמת הפרויקט הינו בתציון הראשון לשנת 2024.

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

כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים שיסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תזרים המזומנים החזוי"), אשר מצורף לדוח זה. לאור קיומן של סימני האזהרה כאמור לעיל, החברה צופה שתפיק תזרימי מזומנים בעיקר מפעילות שוטפת, פעילות מימון (גיוס חוב על בסיס עודפי מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה), שיאפשרו לה לכסות את הגרעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים, את התשלומים בגין אגרות החוב ולממן את פעילותה השוטפת.

בנוסף, דירקטוריון החברה ערך בחינה האם המצב העובדתי האמור מצביע על בעיית נזילות. במסגרת הבחינה כאמור, נבחנו מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהסתמך על תזרים המזומנים החזוי. דירקטוריון החברה קבע כי, המקורות האמורים מהווים מקורות ריאליים לצורך עמידת החברה בהתחייבויותיה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה, המסווגים בחלויות שוטפות. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי, אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים ליום 30 בספטמבר 2023 כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

1. נכון ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה חוב בגין אג"ח (סדרה א'), אג"ח (סדרה ב') ואג"ח (סדרה ג') בסך כולל של כ-368 מיליון ש"ח ערך נקוב אשר כנגדו הועמד שיעבוד העודפים בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה, שעבוד העודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ושעבוד 75% מהעודפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקטים, הכלנית שלב א' באור יהודה, עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ויו-פארק בפתח תקווה, על פי דוח שמאי הינם בסך של כ-185 מיליון ש"ח, כ-227 מיליון ש"ח וכ-142 מיליון ש"ח, בהתאמה.
 2. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי, נטו מפירעונות, במסגרת הסכם ליווי בנקאי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-77 מיליון ש"ח (חלק החברה) כנגד פרויקט יו-פארק בפתח תקווה.
 3. לחברה ארבע הלוואות בנקאיות בסך כולל של כ-161 מיליון ש"ח. הנכסים כנגדם הועמדו ההלוואות הינם :
 - 3.1 חטיבת קרקע בשכונת הפארק בחדרה אשר עלות הרכישה שלה הינה כ-130 מיליון ש"ח, סך העלויות ששולמו בגינה עד תאריך הדוח הינו כ-153 מיליון ש"ח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-162 מיליון ש"ח.
 - 3.2 חטיבת 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-19 מיליון ש"ח.
 - 3.3 חטיבת קרקע בחולון ח-300 אשר עלות הרכישה שלה הינו כ-43 מיליון ש"ח, סך העלויות ששולמו בגינה עד תאריך הדוח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-47 מיליון ש"ח.
 - 3.4 עסקת קומבינציה בכפר יונה אשר סך העלויות ששולמו בגינה עד תאריך הדוח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין הינה כ-3.8 מיליון ש"ח.
- יצוין כי, תזרים מזומנים שלילי מאפיין פעילות יזמית של פרויקטים הנמצאים בתחילת הפיתוח והתכנון וכן בשלבים ראשוניים של ההקמה. 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.
- א. הנחות העבודה העיקריות ששימשו בהכנת התזרים החזוי לשנתיים ממועד הדוח הכספי : בקשר עם אשראי שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח, אשר מועד פירעונו במהלך שנת 2023 המהווה מקור מימון כנגד שעבוד נכסי מקרקעין, ביום 30 באוקטובר 2023, לאחר תקופת הדוח, הוארך מועד פירעון האשראי ב-12 חודשים נוספים.
 - ב. שחרור הון עצמי בפרויקטים באור יהודה ונתניה על פי ניסיון החברה מול הגופים הבנקאים ובהתאם לשיעור המכירות ושיעור הביצוע הצפוי. בשנת 2024 הונח שחרור עודפים בסך של כ-12 מיליון ש"ח מפרויקט אור יהודה שלב א'.
 - ג. גיוס חוב כנגד שעבוד עודפים צפויים מפרויקט הכלנית באור יהודה שלב ב' : ביום 20 בנובמבר 2023 החל שלב הריסת המבנים הקיימים בפרויקט הכוללים 4 בנינים בהם 48 יח"ד ובניית 328 יח"ד ב-4 בנינים חדשים. החברה צופה שתנפיק אגרות חוב (סדרה ד') כנגד העודפים של פרויקט זה בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח.

הריבית שנלקחה בחשבון בתזרים החזוי הינה בהתאם לתשואה בפועל בה נסחרות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, המובטחות בשעבוד עודפים של שלב א' של הפרויקט, בהתאמה למח"מ יותר ארוך. בנוסף יחס העודפים להיקף גיוס אגרות החוב (סדרה ד') הינו בהתאם לניסיון החברה, ולעודף הצפוי בפרויקט כפי שנכלל בדוח פיקוח (דוח אפס).

ד. גיוס חוב כנגד שעבוד עודפים צפויים מפרויקט יו-פארק. החברה צופה הרחבה לסדרה ג' בסך של 17 מיליון ש"ח בהתאם לשטר הנאמנות.

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.

3.5 להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לתקופה של תשעה חודשים שיתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שיתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח			
68,121	35,146	48,428	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*)
			מקורות סולו:
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
167,000	11,800	-	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי החזר מע"מ בגין רכישת קרקע
-	-	5,113	פיצוי בגין אי התקיימות תנאים מתלים בהסכם מותנה
-	5,000	-	
			תזרים מזומנים מפעילת מימון
-	154,639	-	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו
-	2,113	-	נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי
			תזרים מזומנים מפעילת השקעה
3,178	2,755	-	הכנסות מימון מאחרים
796	955	222	פירעון הלוואות מאחרים
170,974	177,262	5,335	סה"כ מקורות
			התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(4,500)	(6,000)	(1,500)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11,250)	(15,000)	(3,750)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
-	(1,250)	-	רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	(10,000)	(6,840)	מקדמות על חשבון רכישת פרויקט
-	(53,719)	(2,400)	השקעת הון עצמי בפרויקטים
20,000	(1,265)	-	מסים על הכנסה
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(3,750)	(5,000)	(1,750)	הלוואות לחברות מוחזקות
-	(5,667)	-	הלוואות לאחרים
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(124,000)	(10,000)	-	פירעון אגרות חוב
(38,171)	(36,386)	(2,377)	ריבית ועמלות
(201,671)	(144,287)	(18,617)	סה"כ התחייבויות צפויות
(30,697)	32,975	(13,282)	סה"כ תזרים נטו בתקופה
37,424	68,121	35,146	יתרת מזומנים לסוף תקופה

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

תזרים המזומנים החזוי וההנחות שבבסיסו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. תזרים המזומנים החזוי כולל הערכות ואומדנים שונים בנוגע להכנסות ומקורות המימון של החברה וההוצאות והתשלומים הצפויים שלה, נכון למועד הדוח. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הנתונים הידועים לחברה נכון למועד פרסום הדוח, על תוכניות העבודה של החברה ועל הערכותיה בדבר יכולתה לגייס חוב וכן לקבל אשראי והלוואות ולשנות את התנאים של ההלוואות הקיימות שלה, ועל גורמים נוספים המפורטים בהנחות לעיל. יובהר כי, החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית תזרים המזומנים שלעיל על בסיס הזדמנויות העסקיות /או האילוצים בשוקי החוב. עוד יובהר כי, אין כל וודאות שהערכות ואומדנים אלו של החברה יתממשו, כולן או חלקן, והן עשויות אף להתמש 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 להתמש, או להתמש 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 27 בפרק א' לדוח התקופתי.

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

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מרכיב הזכויות למסחר ומשרדים בפרויקט הפארק בחדרה	31 בדצמבר 2022 ¹³	30,600 אלפי ש"ח	30,700 אלפי ש"ח	מנור סגל - ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ	בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון. תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת החילוף לפי גישת ההשוואה / חישוב שווי למי"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	א. שיעור היוון/ תשואה: 7% למסחר. ב. שיעור רווח יזמי: 20%. ג. דמי שכירות חודשיים למ"ר: מסחר - 115 ש"ח למ"ר. ד. שווי מי"ר בנוי למכירה בשוק החופשי: 11,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים; 19,500 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ה. עלות בניה למ"ר: 7,000 ש"ח למ"ר.

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מרכיב זכויות בניה לשטח מסחרי בפרויקט ח-300	30 בספטמבר 2023	7,750 אלפי ש"ח	7,750 אלפי ש"ח	טגור אגמון ושמאים בע"מ	בוגר אוניברסיטת תל אביב, תואר ראשון במדעי המדינה – 1990 סיום לימודי שמאות מקרקעין אוניברסיטת תל אביב - 1994 שמאי מקרקעין מוסמך.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת החילוף לפי גישת ההשוואה / חישוב שווי למי"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	א. שיעור היוון/ תשואה: 6.7% למסחר. ב. שיעור רווח יזמי: 20%. ג. דמי שכירות חודשיים למ"ר: מסחר - 120 ש"ח למ"ר. ד. שווי מי"ר בנוי למכירה בשוק החופשי: 21,490 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ה. עלות בניה למ"ר: 9,000 ש"ח למ"ר.

¹³ נכון ליום 30 בספטמבר 2023 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2022.

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה לפני מועד ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה ¹⁴
נכס ברחוב ההגנה בתל אביב (*)	31 לדצמבר 2022 ¹⁵	204,000 אלפי ש"ח	ארז כהן-חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	בוגר קורס ללימודי שמאות מקרקעין, שלוחת הטכניון בת"א. תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, אוניברסיטת ת"א. משפטן-LL.B. מהקריה האקדמית אונו. יו"ר לשכת שמאי מקרקעין לשעבר. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת ההשוואה	א. שווי למ"ר מבונה דיור מוגן: 8,460 ש"ח. ב. שווי למ"ר מבונה מעונות סטודנטים: 10,150 ש"ח. ג. שווי למ"ר מבונה מרכז רפואי: 8,460 ש"ח. ד. שווי למ"ר מבונה מסחר ונלוות: 7,290 ש"ח.

(* יודגש כי, כל מקום בתיאור בדבר נכס ברחוב ההגנה בתל אביב אשר מתייחס לנתונים בדוח הכספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

¹⁴ המחירים המצוינים הינם למ"ר מבונה (לא כולל מחוברים).

¹⁵ נכון ליום 30 בספטמבר 2023 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2022.

<u>יעצק ברוד</u>	<u>עודד דולנסקי</u>
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	דירקטור

(**) ביום 13 בדצמבר 2023 הסמיך דירקטוריון החברה את הדירקטור עודד דולנסקי לחתום על דוח דירקטוריון החברה ועל הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023, וזאת מאחר ומר יעצק ברוד מכהן הן כיו"ר דירקטוריון החברה והן כמנכ"ל החברה.

תאריך אישור הדוח ביום 13 בדצמבר 2023.

נספח א'

1. פרויקט מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה

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

2021	2022	2023			מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 (כל התקופה)		
18,713	30,964	32,833	33,932	35,234	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
20,860	21,058	21,058	21,060	21,062	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
14,237	27,356	30,983	33,388	36,761	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁶	
-	12,590	25,585	43,729	54,302	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
55,787	93,945	112,436	134,086	149,336	סה"כ עלות מצטברת לתקופה¹⁷	
157,987	198,347	220,539	234,688	249,009	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(16,156)	(40,551)	(54,576)	(72,380)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
157,987	182,191	179,988	180,112	176,629	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
17,221	12,333	13,819	13,246	12,346	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
45,660	34,859	34,718	33,425	29,670	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁸	
292,638	295,528	285,403	268,535	258,389	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
355,519	342,720	333,940	315,206	300,405	סה"כ עלות שנתרה להשלמה¹⁹	
-	6.3%	12.8%	16.6%	19.9%	שיעור השלמה הנדסי ²⁰ (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

¹⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹⁷ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-19 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82 מיליון ש"ח.

¹⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-14 מיליון ש"ח.

¹⁹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2023 הינם כ-450 מיליון ש"ח.

²⁰ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

1.2. שיווק הפרויקט 21,22

2021	2022	2023				מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
81	49	19	7	21	47	מס' יחידות דיור
7,692	5,449	2,240	862	2,255	5,357	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
18,649	21,026	21,611	21,689	23,047	22,228	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
81	130	149	156	177	177	מס' יחידות דיור
7,692	13,141	15,382	16,243	18,500	18,500	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
18,649	19,635	19,923	20,016	20,386	20,386	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
503,059	547,786	564,932	569,346	577,851	577,851	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
143,444	258,029	306,444	325,136	377,140	377,140	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²³
31%	50%	57%	60%	68%	68%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
181	132	113	106	85	85	מס' יחידות דיור
20,541	15,092	12,852	11,990	9,733	9,733	יחידות דיור (מ"ר)
268	268	268	268	268	268	שטחי מסחר (מ"ר)
55,059	62,025	62,919	64,708	57,466	57,466	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
6						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח
25,106						מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

²¹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 262 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינני בינוי.

²² כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

²³ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

2. פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה

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

2.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט

2021	2022	2023			עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 (כל התקופה)	
9,627	26,605	28,339	31,827	45,026	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
669	922	922	3,802	48,315	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
12,026	25,012	29,880	32,380	36,240	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²⁴
-	6,560	14,706	20,590	34,030	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,381	4,191	4,191	4,191	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה
24,703	63,290	78,038	92,790	167,802	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ²⁵
43,449	233,469	241,686	263,099	321,879	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(3,240)	(5,089)	(8,312)	(52,560)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
43,449	230,229	236,597	254,787	269,319	סה"כ עלות מצטברת בספרים
30,162	36,245	34,762	31,551	20,914	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
32,891	34,299	34,669	32,262	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
83,655	66,929	65,122	63,810	72,844	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²⁶
388,162	400,138	396,077	392,044	379,223	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
1,207	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
536,077	537,611	530,630	519,667	472,981	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ²⁷
-	2.8%	4.3%	7%	10.5%	שיעור השלמה הנדסי ²⁸ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2026	Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

²⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.
²⁵ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-36 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-119 מיליון ש"ח.
²⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.
²⁷ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2023 הינם כ-641 מיליון ש"ח.
²⁸ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

2021	2022	2023				עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
129	87	17	10	10	37	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,623	10,952	1,952	1,106	987	4,045	יחידות דיור (מ"ר)	
16,685	20,803	22,778	21,792	22,720	23,123	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
129	216	233	243	253	253	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
12,623	23,575	25,527	26,633	27,620	27,620	יחידות דיור (מ"ר)	
16,685	18,598	18,917	19,037	19,153	19,153	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
676,303	772,079	779,765	783,100	809,247	809,247	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
210,606	438,430	482,896	506,999	529,414	529,414	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³¹	
35%	59%	63%	66%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
239	152	135	125	115	115	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
27,690	16,738	14,786	13,680	12,694	12,694	יחידות דיור (מ"ר)	
29,844	47,398	44,884	48,793	63,783	63,783		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
7						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח	
23,722						מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

²⁹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

³⁰ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (14) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

³¹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

3. פרויקט יו-פארק - סגולה פתח תקוה

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

3.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2022 ³²	2023			פרויקט יו פארק סגולה פ"ת
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 (כל התקופה)	
169,140	179,429	179,430	179,430	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	44,374	44,376	44,376	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,894	10,907	16,150	16,780	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³³
7,268	13,324	20,147	63,046	עלויות מצטברות בגין בנייה
768	768	768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוג) לתקופה
185,070	248,802	260,871	304,400	סה"כ עלות מצטברת לתקופה³⁴
197,614	255,466	273,634	322,602	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(14,226)	(35,830)	(95,904)	עלויות שנזקפו לרווח והפסד
197,614	241,240	237,804	226,698	סה"כ עלות מצטברת בספרים
9,784	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
44,982	81	79	79	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
42,722	48,620	43,901	44,302	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³⁵
324,070	311,757	306,174	271,649	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
421,558	360,458	350,154	316,030	סה"כ עלות שנותרה להשלמה³⁶
-	4.4%	8.8%	22.7%	שיעור השלמה הנדסי ³⁷ (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2026	Q3/2026	Q4/2025	Q4/2025	מועד השלמת בנייה צפוי

³² ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.

³³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

³⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

³⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-17 מיליון ש"ח.

³⁶ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2023 הינם כ-620 מיליון ש"ח.

³⁷ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

2022	2023				פרויקט יו פארק סגולה פ"ת	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
26,709	11,640	2,077	2,668	16,385	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,935	13,799	21,279	18,293	15,046	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
26,709	38,349	40,426	43,094	43,094	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ³⁹	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
12,935	13,197	13,612	13,737	13,737	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
789,658	810,094	794,490	801,099	801,099	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
343,036	506,100	550,290	592,002	592,002	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴⁰	
46%	66%	69%	74%	74%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31,792	20,152	18,075	15,407	15,407	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁴¹	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
107,392	87,999	84,544	84,962	84,962	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
		-				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
		-				מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

³⁸ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

³⁹ שטח אקוויולנטית לשיווק.

⁴⁰ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

⁴¹ שטח אקוויולנטית לשיווק.

4. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

4.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2021	2022	2023			מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 (כל התקופה)		
657	6,612	7,201	7,929	8,807	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4	245	245	245	245	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
748	2,426	3,238	3,512	4,484	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁴²	
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,129	1,461	1,615	1,785	2,011	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
2,538	10,744	12,299	13,471	15,547	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴³	
8,128	18,620	20,194	21,692	22,248	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	27,563	26,975	26,246	25,369	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	23,590	23,590	23,590	23,590	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	63,644	60,870	60,596	59,624	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴⁵	
-	336,128	336,128	336,128	336,128	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	500	500	340	151	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	451,425	448,063	446,900	444,862	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ⁴⁶	
-	-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי ⁴⁷ (לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2026	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

⁴² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁴³ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

⁴⁴ לפרויקט דוח אפס מחודש אפריל, 2022.

⁴⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-19 מיליון ש"ח.

⁴⁶ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2023 הינם כ-460 מיליון ש"ח.

⁴⁷ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

4.2 שיווק הפרויקט⁴⁸

2023				מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
-	24	17	41	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	2,852	1,941	4,793	יחידות דיור (מ"ר)	
-	22,598	23,192	22,839	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	24	41	41	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	2,852	4,793	4,793	יחידות דיור (מ"ר)	
-	22,598	22,839	22,839	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
580,278	580,278	580,278	580,278	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	64,440	109,460	109,460	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴⁹	
0%	9%	15%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
280	256	239	239	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
26,053	23,201	21,260	21,260	יחידות דיור (מ"ר)	
20,194	19,318	18,155	18,155	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
36				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)	
24,563				מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

⁴⁸ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

⁴⁹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

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

5.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

2021	2022	2023			רמות השרון שלב ג'	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 (כל התקופה)		
4,492	15,618	16,413	17,801	18,261	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)	עלויות שהושקעו
344	12,598	12,598	12,598	12,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,653	5,183	5,419	6,154	7,176	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)	
2,948	18,926	35,399	47,506	53,325	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,988	3,260	4,409	4,460	4,591	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)(*)	
12,425	55,585	74,238	88,519	95,951	סה"כ עלות מצטברת	
12,425	55,585	74,238	88,519	95,951	סה"כ עלות מצטברת בספרים⁵⁰	
10,668	10,550	10,669	9,413	9,021	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)	עלויות הושקעו ושיעור השלמה(****)
12,056	119	121	122	123	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)(****)	
17,057	18,099	17,255	16,660	15,709	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)	
159,416	159,561	144,576	132,998	127,298	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,172	10,513	9,516	9,652	9,624	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)	
207,369	198,842	182,137	168,845	161,775	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	14.38%	22.65%	27.95%	32.01%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026					מועד השלמת בנייה צפוי	

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

(**) כולל תשלומי שכ"ד.

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

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

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

⁵⁰ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

2021	2022	2023				רמות השרון שלב ג'	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
1	17	5	11	3	19	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
122	1,595	608	1,192	408	2,208	יחידות דיור (מ"ר)	
20,261	31,851	31,046	30,796	30,840	30,873	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1	18	23	34	37	37	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
122	1,717	2,325	3,517	3,925	3,925	יחידות דיור (מ"ר)	
20,261	31,027	31,032	30,952	30,940	30,940	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
292,215	432,791	433,061	433,953	434,232	434,232	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
2,472	51,571	73,794	110,208	123,624	123,624	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵¹	
1%	12%	17%	25%	28%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
122	105	100	89	86	86	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
13,901	12,312	11,682	10,490	10,082	10,082	יחידות דיור (מ"ר)	
12,317	48,782	61,915	66,293	69,064	69,064		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
			-				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
			-				מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁵¹ כולל הכנסות משדרוגים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-35	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

13 בדצמבר 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2022	אלפי ש"ח	2022	אלפי ש"ח		
	מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
נכסים					
נכסים שוטפים					
	39,676	7,346			32,029
	11,063	11,690			16,628
	43,355	45,847			16,507
	-	-			10,112
	36,052	13,231		1ה'1,1ה'(10)	60,308
	-	10,635			-
	428,607	321,376		4	490,866
	558,753	410,125			626,450
סה"כ נכסים שוטפים					
נכסים שאינם שוטפים					
	123,200	138,377		5,6	160,895
	30,700	30,600			38,450
	-	-			4,404
	735	735		1ה'(13)	3,579
	*18,709	20,455			18,749
	*14,427	8,290		4	22,662
	266	294			191
	15,495	16,831		1ה'(6)	20,732
	1,355	634			-
	863	770			1,505
	205,750	216,986			271,167
סה"כ נכסים שאינם שוטפים					
	764,503	627,111			897,617

* סווג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2022	2022	2023	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
התחייבויות והון					
התחייבויות שוטפות					
204,494	100,015	232,490		1ה'(8)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
124,977	98,666	196,478		1ה'(9)	אגרות חוב
7,560	918	25,162			ספקים ונותני שירותים
42,648	35,174	36,805			זכאים ויתרות זכות
63,781	63,975	52,738			מקדמות מלקוחות
79,068	80,788	68,639			התחייבות לשרותי בנייה
441	5,316	2,783		6	החברה האם
133	78	93			חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
523,102	384,930	615,188			סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות					
9,000	26,241	4,971		1ה'(8)	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	9,915	-		6	החברה האם
139,334	132,146	165,769		1ה'(9)	אגרות חוב
-	-	1,937			התחייבות מיסים נדחים
138	218	108			התחייבויות בגין חכירה
148,472	168,520	172,785			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
671,574	553,450	787,973			סה"כ התחייבויות
הון					
3	3	3			הון מניות
4	4	4			פרמיה על מניות
696	(194)	1,269			קרן הון בגין הפרשי תרגום
3,933	3,685	2,749			קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
85,635	62,055	90,819		6	שטרי הון
2,800	8,253	14,964			יתרת עודפים
93,071	73,806	109,808			סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(142)	(145)	(164)			הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
92,929	73,661	109,644			סה"כ הון
764,503	627,111	897,617			סה"כ התחייבויות והון

איל קורן
סמנכ"ל כספים

עודד דולינסקי
דירקטור

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 בדצמבר 2023

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

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר		ביאור
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
20,352	4,350	23,365	11,444	72,731	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
-	-	41,242	-	63,835	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
20,352	4,350	64,607	11,444	136,566	סה"כ הכנסות
(16,178)	(3,546)	(17,818)	(9,267)	(56,298)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה
-	-	(29,709)	-	(47,624)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(16,178)	(3,546)	(47,527)	(9,267)	(103,922)	סה"כ עלות המכירות
4,174	804	17,080	2,177	32,644	רווח גולמי
(2,555)	(1,112)	(731)	(2,195)	(1,700)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(2,425)	(555)	(1,843)	(1,356)	(3,608)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,255)	(1,279)	(1,322)	(3,922)	(4,029)	6 הוצאות הנהלה וכלליות
9,497	(253)	200	9,710	(598)	רווח (הפסד) משיערוך נדליין להשקעה
(9,637)	(2,384)	2,136	(6,332)	(998)	5 חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217	-	5,000	217	5,019	10 הכנסות אחרות
(5,984)	(4,779)	20,520	(1,701)	26,730	רווח (הפסד) תפעולי
4,641	1,962	3,004	2,652	8,125	הכנסות מימון
(10,277)	(3,415)	(6,771)	(6,603)	(18,185)	הוצאות מימון
(5,636)	(1,453)	(3,767)	(3,951)	(10,060)	6 הוצאות מימון, נטו
(11,620)	(6,232)	16,753	(5,652)	16,670	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(64)	601	(3,548)	(582)	(4,528)	מיסים על ההכנסה
(11,684)	(5,631)	13,205	(6,234)	12,142	רווח (הפסד) לתקופה
(11,637)	(5,617)	13,208	(6,184)	12,164	סה"כ רווח (הפסד) מיוחס ל:
(47)	(14)	(3)	(50)	(22)	בעלי מניות החברה
(11,684)	(5,631)	13,205	(6,234)	12,142	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 לספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(11,684)	(5,631)	13,205	(6,234)	12,142	רווח (הפסד) לתקופה
696	(381)	(341)	(194)	573	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(10,988)	(6,012)	12,864	(6,428)	12,715	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(10,941)	(5,998)	12,867	(6,378)	12,737	סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(47)	(14)	(3)	(50)	(22)	בעלים של החברה
(10,988)	(6,012)	12,864	(6,428)	12,715	זכויות שאינן מקנות שליטה סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

הון המניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
3	4	3,933	696	85,635	2,800	(142)	92,929
-	-	-	-	-	-	-	573
-	-	(1,184)	-	5,184	-	-	4,000
-	-	-	-	-	12,164	(22)	12,142
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2,749</u>	<u>1,269</u>	<u>90,819</u>	<u>14,964</u>	<u>(164)</u>	<u>109,644</u>

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2023
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
רווח לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

הון המניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
3	4	2,749	-	48,355	14,437	(95)	65,453
-	-	-	-	-	-	-	(194)
-	-	-	-	13,700	-	-	13,700
-	-	936	-	-	-	-	936
-	-	-	-	-	(6,184)	(50)	(6,234)
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3,685</u>	<u>(194)</u>	<u>62,055</u>	<u>8,253</u>	<u>(145)</u>	<u>73,661</u>

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2022
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
עסקה עם חברה תחת אותה שליטה
הפסד לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

הון המניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
3	4	2,749	1,610	90,819	1,756	(161)	96,780
-	-	-	-	-	-	-	(341)
-	-	-	-	-	13,208	(3)	13,205
<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2,749</u>	<u>1,269</u>	<u>90,819</u>	<u>14,964</u>	<u>(164)</u>	<u>109,644</u>

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

יתרה ליום 1 ביולי 2023
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
רווח לתקופה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

סך הכל הון	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	שטרי הון אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות	
79,673	(131)	79,804	13,870	62,055	187	3,685	4	3	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר):
(381)	-	(381)	-	-	(381)	-	-	-	יתרה ליום 1 ביולי 2022
(5,631)	(14)	(5,617)	(5,617)	-	-	-	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ הפסד לתקופה
73,661	(145)	73,806	8,253	62,055	(194)	3,685	4	3	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
(11,684)	(5,631)	13,205	(6,234)	12,142	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
19,032	(550)	(24,889)	(44,447)	(32,310)	רווח (הפסד) לתקופה
7,348	(6,181)	(11,684)	(50,681)	(20,168)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(170,637)	(3,989)	(32,302)	(5,490)	(37,931)	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין
(163,289)	(10,170)	(43,986)	(56,171)	(58,099)	רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(40,171)	(4,087)	(1,255)	(42,841)	26,847	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(93,758)	(11,000)	(5,287)	(93,677)	(43,791)	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים, נטו
(11,666)	-	(3,000)	(5,000)	(3,000)	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
38,147	11,000	-	17,147	8,500	הנפקת שטרי הון על-ידי חברה כלולה
(10,172)	-	(38,131)	-	(43,231)	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	11,064	-	17,022	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
105	-	1,038	-	5,492	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת ריבית שהתקבלה
(2,800)	-	(1,556)	-	(1,556)	השקעה בפיקדון בנאמנות
(21,685)	(11,200)	(5,000)	(16,650)	(21,601)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
5,961	-	4,901	-	16,401	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(12,023)	(77)	(7,131)	(11,969)	(7,300)	רכישת נדל"ן להשקעה
(549)	(179)	(34)	(421)	(731)	רכישת רכוש קבוע
(148,611)	(15,543)	(44,391)	(153,411)	(46,948)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
86,804	(1,326)	-	75,033	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(9,807)	-	-	(9,775)	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
84,560	-	36,267	-	62,009	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	(1,223)	-	(43,028)	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
166,208	(1,149)	96,419	131,889	96,419	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
2,705	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו
2,000	2,000	4,971	13,766	4,971	קבלת הלוואות מאחרים
17,250	200	4,100	14,250	9,600	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי
(3,018)	-	(9,500)	-	(9,500)	קבלת הלוואות מהחברה האם
13,666	-	-	-	3,600	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
(55)	-	(27)	-	(82)	הנפקת שטרי הון לחברה האם
(6,541)	(2,592)	(8,949)	(5,412)	(21,024)	פירעון התחייבות בגין זכות שימוש ריבית ועמלות ששולמו
353,772	(2,867)	122,058	219,751	102,965	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
41,872	(28,580)	33,681	10,169	(2,082)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
8,867	47,616	14,976	8,867	50,739	יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
50,739	19,036	48,657	19,036	48,657	יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
9,637	2,384	(2,136)	6,332	998
(202)	-	-	(202)	-
169	57	85	109	235
5,636	1,453	3,767	3,951	10,060
64	(601)	3,548	582	4,528
(99)	(12)	(901)	(32)	-
(17,262)	(8,157)	(11,487)	(7,500)	320
-	-	(8,885)	-	(10,112)
63,229	10,778	(19,494)	63,423	(11,043)
(5,276)	(1,143)	(2,940)	(3,099)	(11,803)
11,993	4,207	8,028	2,295	9,434
-	(3,055)	-	(5,102)	-
(39,360)	(6,695)	5,766	(95,475)	(25,485)
-	-	(40)	-	(40)
(9,497)	253	(200)	(9,710)	598
-	(19)	-	(19)	-
19,032	(550)	(24,889)	(44,447)	(32,310)

נספח א'**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת:**

חלק בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	998
הכנסות אחרות	-
פחת והפחותות	235
הוצאות מימון, נטו	10,060
הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה	4,528
קיטון ביתרות זכות צדדים קשורים	-
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	320
גידול בלקוחות והכנסות לקבל	(10,112)
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	(11,043)
קיטון בהתחייבות לשירותי בניה	(11,803)
גידול בספקים וזכאים אחרים	9,434
שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין	-
קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	(25,485)
גידול במקדמות על חשבון מקרקעין	(40)
הפסדים (רווחים) משיערוך נדל"ן להשקעה	598
קיטון בהתחייבות בגין זכות שימוש	-
סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת	(32,310)

נספח ב'**פעילות מהותית שאינה במזומן**

23,614	-	-	13,700	400
8,000	-	-	8,000	-
8,512	-	-	8,512	-
-	-	-	5,000	-
1,151	-	-	28	-
-	-	-	-	2,592

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון	400
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 כנגד גידול יתרת זכות בגין דמי ייזום לחברה האם	-
גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות	-
גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם	2,592

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

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2023 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל, בתחום ייזום בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים, לוגיסטיקה ותעשייה קלה בישראל. נכון למועד הדוח הכספי במסגרת תחום הפעילות, מבצעת הקבוצה פרויקטים של בניה בישראל, ופועלת בעיקר בייזום פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבחתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת היחידות בפרויקטים אלו לקהל הרחב.

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

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

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

לעלייה בשיעור ריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות יש השפעה על הביקוש לדירות מגורים, באופן אשר מקשה על רוכשי הדירות לשלם את תשלומי המשכנתא. כתוצאה מכך כיום רוב עסקאות רכישת דירות מתרחשות כך שמרבית תשלום התמורה הינו בסמוך למסירה, גורם המשפיע על צרכי מימון הפרויקטים.

ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בין היתר במסגרת הנושאים הבאים:

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

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

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור מסוים בכוח אדם. בעקבות זאת, בהתאם לקצב המכירות והבניה בפרויקטים של החברה והחברה הכלולה יובלים נתניה, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרה האטה בביקושים לדירות ועל אף עיכובים בבנייה שהיו בתחילת המלחמה, נכון להיום הם אינם משמעותיים, ככל שכלל קיימים. עם זאת, ובשים לב לחוסר הוודאות בדבר המשך המלחמה והיקפה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על הפרויקטים של החברה.

לאחר מועד הדוח חלה האטה במכירות דירות בפרויקט רמות השרון - שלב ג' של החברה הכלולה רמות בעיר ונכון למועד פרסום הדוח עדיין לא ניכרת התאוששות. מצב החירום גרם להאטה מסוימת בקצב הבנייה אך להערכת רמות בעיר לא באופן שישפיע מהותית על משך הפרויקט.

בנוסף, אחת העסקאות המשמעותיות של החברה הכלולה רמות בעיר הינה עסקה לרכישת מקרקעין בעיר אשקלון אשר טרם הושלמה. השלמת העסקה תלויה בהליך משפטי ודיונים בין המוכרת (מלונות דן) ולעיריית אשקלון. לאור מצב החירום, הבא לידי ביטוי ביתר שאת ברשויות בדרום הארץ (ובצפונה), רמות בעיר מעריכה כי המגעים בין המוכרת לבין העירייה ואף ההליך המשפטי ביניהם יתעכב באופן משמעותי וכפועל יוצא כך גם מועד השלמת העסקה. רמות בעיר מעריכה כי השלמת העסקה צפויה להיות לכל המוקדם ברבעון השלישי של שנת 2024.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה, נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה על הפעילות העסקית שלה ושל החברות המוחזקות שלה, ועל תוצאותיהן בטווח הבינוני והארוך. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

החברה בחנה את ההשלכות כאמור לעיל ועל סמך מספר תרחישים שנבחנו הגיעה למסקנה כי יש ביכולתה של החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. בקביעה זו הסתמכה החברה על תחזיות והנכסים הנוזלים העומדים לרשותה, קווי אשראי לא מנוצלים, הנפקת אגרות חוב כנגד שיעבוד עודפי פרויקטים ובעיקר כנגד שיעבוד עודפים צפויים מפרויקט אור יהודה שלב ב', משיכת עודפי פרויקטים באור יהודה שלב א' ונתניה שלב א' ותמיכת החברה האם ובעל השליטה.

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחרי

1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט")

א. קבלת היתר בניה בפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 8(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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, הכולל רמפת עליה היקפית לרכבים, בשטח כולל של 91,380 מ"ר.

החברה ושותפותיה החלו בעבודות הקמת הפרויקט ברבעון הראשון לשנת 2023. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-23%.

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

מכירות - נכון למועד הדוח הוכר בהכנסה בגין 139 חוזי מכר, בתמורה כוללת של כ-563 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%.

ב. הסכם ליווי - בהמשך למתואר בביאור 12(ב) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, לאחר מועד הדוח, אישר הגורם המלווה בפרויקט את הגדלת מסגרת האשראי הכספי לפרויקט, ב-48 מיליון ש"ח בריבית שנתית בשיעור פריים +2%. למועד הדוח יתרת ההלוואה עומדת על כ-153 מיליון ש"ח. חלק החברה בהלוואה ובמסגרת שאושרה הינו 50%.

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

ד. הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאג"ח סדרה ג' והלוואת האג"ח ליוקה בהמשך למתואר בביאור 8(ז) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 23 ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם עם א.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה"), השותפה המחזיקה בשיעור של 25% בפרויקט יו-פארק, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בנוגע לגיוס אג"ח סדרה ג' על ידי החברה ושיעבוד מלוא חלקה של יוקה בעודפי הפרויקט בהיקף של 25% מכלל הפרויקט, לטובת מחזיקי אגרות החוב (ראה סעיף ו' להלן).

בהתאם להסכם, החברה תנפיק אג"ח ג' כנגד שיעבוד 75% מהעודפים המיוחסים לחברה וליוקה בפרויקט. במקביל נתקבלה הסכמת השותף הנוסף בפרויקט, המחזיק ב-25% הנוותרים בפרויקט, לשיעבוד 75% מעודפי הפרויקט המיוחסים ליוקה ולחברה, לטובת מחזיקי אג"ח ג' בכפוף לכך שלא תקום לו כל התחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן.

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (המשך)

ד. הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאג"ח סדרה ג' והלוואת האג"ח ליוקה (המשך):

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

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

ה. מנגנון חלוקת עודפים והעמדת הון עצמי לפרויקט לאחר הנפקת אג"ח ג'

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

בהקשר זה יצוין כי מחצית מסך המימון העודף שהעמידה החברה לשותפים בעסקה המשותפת, בתוספת ריבית שנצברה, תוחזר על ידי יוקה באמצעות כספי הנפקה. בחודש אוגוסט 2023 הוחזר לחברה סך של כ-3 מיליון ש"ח מתוך חלקה של יוקה בכספי הנפקה.

כמו כן, ביום 21 בפברואר 2023 העמידה החברה ליוקה הלוואה נושאת ריבית בסך של 5 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם בין הצדדים, בחודש אוגוסט 2023 פרעה יוקה לחברה את ההלוואה, בתוספת הריבית שנצברה, מתוך תקבולי כספי הלוואת האג"ח ליוקה.

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

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

ז. בהמשך למתואר בביאור 8(ח3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ביום 6 באוגוסט 2023 הוסכם עם המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט שחבות השותף הנוסף כלפי המוסד הפיננסי לא תהיה ביחד ולחוד עם החברה ויוקה אלא רק בגין התחייבויות השותף הנוסף בלבד, כפי חלקו בעסקה המשותפת (25%).

ח. הלוואה ליוקה - ביום 30 באוגוסט 2023 העמידה החברה ליוקה הלוואה בסך של 6 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 10.1% אשר תשולם ע"י יוקה אחת לחצי שנה, במועדי תשלום ריבית אג"ח סדרה ג'.

ההלוואה תיפרע מחלקה של יוקה בכספי הרחבת אג"ח סדרה ג', ככל שתורחב, ומתוך חלקה של יוקה בעודפי פרויקט יו פארק, לאחר פירעון התחייבויות הפרויקט.

להבטחת פירעון ההלוואה ישמש סך של כ-2,904 אלפי ש"ח, אשר הופקדו בחשבון החברה להבטחת ריבית חלק יוקה מתוך כספי האג"ח, כבטוחה לפירעון ההלוואה אותו תהיה זכאית החברה לחלט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. בנוסף, הסבה יוקה לחברה 36 המחאות בסך של 4,664 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) בגין דמי הניהול להן זכאית יוקה עבור שירותים לפרויקט, ואשר נכללו בתקציב הפרויקט שאושר על-ידי המפקח.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

2) מתחם רסקו ומתחם האירוס בתל אביב

א. פרויקט פינני בינוי - ביום 8 במרס 2023, הושלמה חתימת הסכם לביצוע פרויקט במתחם רסקו בתל אביב (להלן: "הפרויקט") בו התקשרה החברה יחד עם צד ג' וההסכם נחתם עם למעלה מ-67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 27-39 בגוש 6991 בתל אביב. ההסכם מותנה במספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר טרם נתקיימו במלואם. הפרויקט הינו פרויקט פינני בינוי שמקדמת החברה בדרך של עסקה משותפת (בחלקים שווים) עם שותף, להריסה של 250 יח"ד קיימות ב-13 מבנים והקמתן של כ-800 יח"ד ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר ב-8 מבנים, מתוך זה חלק החברה הינו 50%. לפרטים נוספים ראה סעיף ג' להלן.

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

הסכם הקומבינציה כפוף להתקיימות תנאים מתלים, בין היתר: חתימת כל יתר הבעלים במתחם על הסכם פינני בינוי בתוך המועד הנקוב בהסכם וכן כי לא מימשו את זכותם לבטל את הסכם הפינני בינוי, אישור תביעה במועד הנקוב בהסכם, הכרזת הפרויקט כמתחם לפי חוק מיסוי מקרקעין ותנאים נוספים כמקובל בעסקאות מסוג התחדשות עירונית. ככל ולא התקיים איזה מהתנאים המתלים בתום המועדים הקבועים בהסכם ובכפוף להוראות ההסכם, יהיה כל צד רשאי להודיע על ביטולו של ההסכם. בנוסף, הצדדים הסכימו כי כל עוד הסכם הפינני בינוי לא בוטל כדון, לא יהיה רשאי המוכר לבטל את ההסכם עקב אי קיום איזה מהתנאים המתלים.

ג. מתן תוקף לתביעה בפרויקטים רסקו והאירוס בתל אביב להקמת 1,353 יח"ד ושטחי מסחר - ביום 7 בספטמבר 2023, נודע לחברה שהועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב (להלן: "הוועדה"), החליטה לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הוועדה (להלן: "התוכנית"). התוכנית מתייחסת, בין היתר, לשני מתחמים בשכונת נווה עופר בתל אביב (להלן: "המתחם"), פרויקט האירוס ופרויקט מתחם רסקו, כמפורט להלן:

פרויקט האירוס: עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט האירוס הינם הריסה של 172 יח"ד קיימות ב-8 מבנים והקמתן של 510 יח"ד חדשות (מתוכן 31 יחידות לדירור בהישג יד) ו-900 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד הדוח, חתמו 127 מתוך 167 בעלי הזכויות בפרויקט (כ-76%) על הסכם פינני בינוי עם החברה.

פרויקט רסקו: עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט, הינם הריסה של 250 יח"ד קיימות ב-13 מבנים והקמתן של 843 יח"ד חדשות (מתוכן 54 יחידות לדירור בהישג יד) ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד הדוח, במסגרת העסקה המשותפת נחתמו הסכמי פינני בינוי ו/או הסכמי קומבינציה ע"י 198 מתוך 242 בעלי הזכויות בפרויקט (כ-82%).

בסה"כ יכללו שני הפרויקטים הריסתן של 422 יח"ד קיימות והקמתן של 1,353 יח"ד חדשות ו-2,700 מ"ר שטחי מסחר.

3) התקשרות בהסכם פינני בינוי בחולון

ביום 15 בינואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 70% מהפרויקט וצד ג' מחזיק ב-30% מהפרויקט) (להלן: "היזמים"), עם כ-67% מבעלי הזכויות ב-5 בניינים קיימים הכוללים 74 דירות קיימות ו-15 חנויות ברחוב הגר"א 1,3,5,7, ורחוב אילת 20 בחולון הידועים כחלקות 19, 122, 123, 142, 143, 144 ו-145 בגוש 7132 בהסכם לביצוע פרויקט פינני-בינוי במקרקעין. ההסכם מותנה במספר תנאים מתלים כמקובל הכוללים, בין היתר, התקשרות עם 100% מהבעלים בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הבעלים הראשון עם אפשרות להארכת המועד בהתאם להוראות ההסכם. יצוין כי במסגרת הסכם שיתוף הפעולה עם צד ג' סוכם בין היתר כי החברה תממן 85% מהיקף ההון העצמי שיושקע בפרויקט כנגד תשלום ריבית בשיעור עלות גיוס הכסף ע"י החברה בתוספת 1.5% לשנה.

4) התקשרות בהסכם פינני בינוי בבת ים

ביום 13 בפברואר 2023 התקשרה החברה יחד עם צד ג' שאינו קשור לחברה (באופן שהחברה מחזיקה בשיעור של 50% מהפרויקט) (להלן: "היזמים"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם מעל ל-67% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7131 חלקות 208, 209, 210 ו-211 ברחוב הדדי 11-5 בבת ים הכוללים 64 דירות ב-4 בניינים. בפרויקט עתידות להבנות כ-200 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תביעה חדשה ולקבלת היתרי בניה. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר: חתימת רוב נדרש במועד הנקוב בהסכם. יצוין כי במסגרת הסכם שיתוף הפעולה עם צד ג' סוכם בין היתר כי החברה תממן 75% מהיקף ההון העצמי שיושקע בפרויקט כנגד תשלום ריבית בשיעור 11% בגין הלוואת הבעלים הועדפת.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

- (5) **התקשרות בהסכם פינני בהוד השרון**
ביום 3 באפריל 2023, התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עם למעלה מ-90% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6407 חלקות 182, 183 ו-185 הנמצא ברחוב הדרים 30 ו-32 ורחוב התחיה 7, 9 ו-11 בהוד השרון, הכוללים בסך הכל 68 יח"ד. הפרויקט יכלול הריסה של חמישה בניינים הקיימים על המקרקעין, והקמתם של שלושה בניינים בעלי כ-196 יח"ד חדשות. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים בהסכמים מסוג זה.
- (6) **התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית**
בהמשך למתואר בביאור 26א(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים להסכם רכישת המניות, אשר טרם התקיימו למועד הדוח, ייכנס לתוקף הסכם בעלי המניות עם השותף, הכולל הוראות בדבר הסכמה על דמי ניהול הדדיים מקובלים בשיעור מההוצאות בפרויקט, ואשר ישולמו בפריסה חודשית בדרך של מקדמות.
נכון למועד הדוח ניתנו לחברת הפרויקט הייעודית הלוואות, בסך כ-11 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-5 מיליון ש"ח על חשבון דמי ניהול לשותף כאמור.
לפרטים אודות השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו למועד הדוח, ראה ביאור 8ב' להלן.
כמו כן, נכון למועד הדוח ניתנו לשותף שיקים לביטחון בסך כ-16.8 מיליון ש"ח להבטחת יתרת התשלומים המגיעים לו על-פי ההסכם כאמור לעיל, מתוכם נפרעו לאחר מועד הדוח כ-6.8 מיליון ש"ח.
- (7) **התקשרות בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה**
בהמשך למתואר בביאור 26א(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 24 במאי 2023, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף. עקב כך התקיימו התנאים המתלים להסכם הקומבינציה והפרויקט נכלל החל מהרבעון השני של שנת 2023 בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
- (8) **התקשרות בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה והסכם לרכישת קרקע בחולון והתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט**
א. **עסקת הקומבינציה במגרש הראשון** - בהמשך למתואר בביאור 26א(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 30 באפריל 2023, אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל-אביב את התוכנית והתוכנית פורסמה למתן תוקף. עקב כך התקיימו התנאים המתלים להסכם הקומבינציה והפרויקט נכלל החל מהרבעון השני של שנת 2023 בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. הפרויקט כולל שני בניינים בני 12 קומות, הכוללים 90 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של 1,130 מ"ר.
הסכם הקומבינציה כולל מנגנון לפיו ככל שתקבל החלטה בכתב של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) המאשרת את מכירתו של מגרש נוסף (להלן: "המגרש השני"), הצמוד למקרקעין נשוא עסקת הקומבינציה ("המגרש הראשון"), לחברה או למי מטעמה, אזי אחוזי הקומבינציה יותאמו באופן שלחברה יהיו 54% ולבעלים יהיו 46%. בהמשך למתואר בסעיף ב' להלן לאור זכייתה של החברה במכרז רמ"י לרכישת המגרש השני, הותאמו שיעורי הקומבינציה במגרש הראשון בהתאם.
- ב. **זכיה במכרז רמ"י במגרש השני** - ביום 22 ביוני 2023 זכתה החברה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 505-0967133 (אשר חלה גם על המגרש הראשון), בשטח של כ-2,003 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר, אשר הינו צמוד למגרש הראשון.
בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש ותתחייב, בין היתר, להשלים את הבניה במגרש תוך 48 חודשים מהמועד הקובע שהינו מועד הזכיה במכרז.
התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת בסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "התמורה") וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח. כמו כן, במסגרת הזכיה במכרז מומשה ערבות בנקאית שהעמידה החברה לקיום ההצעה כתשלום ראשון על חשבון התמורה בסך של 5,629 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), כאשר יתרת התמורה בגין המקרקעין והוצאות הפיתוח בסך של 36,856 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) שולמה בחודש ספטמבר 2023.
- ג. **הסכם ליווי**:
ביום 12 בספטמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר לפרויקט שעתיד להיבנות במגרש הראשון (להלן: "עסקת הקומבינציה") ובמגרש השני (להלן: "עסקת המזומן") בהיקף מסגרות של עד כ-398 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם") וזאת לצורך, בין היתר, רכישת הזכויות בעסקת המזומן במגרש 501 ותשלום מלוא התמורה לרמ"י, השלמת רישומן של כל הבטוחות לטובת המוסד הפיננסי והנפקת הבטוחות לבעלים (להלן: "שלב הקרקע") ולצורך השלמת ביצוע בנית הפרויקט עד להשלמת כל היחידות ומסירתן לרוכשים ולבעלים וביטול הפוליסות שיונפקו לרוכשים וכל הבטוחות לבעלים (להלן: "שלב הבניה").

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

8) התקשרות בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה והסכם לרכישת קרקע בחולון והתקשרות בהסכם ליווי פרויקט (המשך)

ג. הסכם ליווי (המשך):

להלן יובאו עיקרי תנאי ההסכם:

1) מסגרת האשראי:

מסגרת מימון שלב הקרקע - בגין רכישת המקרקעין בעסקת המזומן הועמדה לחברה לשלב הקרקע מסגרת כספית עד לסך של 34 מיליון ש"ח וסכום נוסף בסך של 7 מיליון ש"ח עבור תשלום מע"מ, בתוקף ל-4 חודשים, אשר לא נוצל ע"י החברה.

מתוך שלב הקרקע הועמדה לחברה בחודש ספטמבר 2023 הלוואה למימון השלמת עסקת המזומן בסך של 31,887 אלפי ש"ח לפירעון עד ליום 14 במרס 2026. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים +1.25% אשר תיפרע מדי שנה ביום 14 בספטמבר ובתום תקופת ההלוואה.

בשלב השני של שלב הקרקע, בכפוף לאישור וועדות האשראי של המוסד הפיננסי ולעמידה בתנאי ההסכם, תועמד מסגרת להנפקת בטוחות הבעלים בגין עסקת הקומבינציה על סך שלא יעלה על כ-123 מיליון ש"ח. מסכום בטוחות הבעלים, יופחת, סכום אשראי לטובת הבעלים.

מסגרת מימון שלב הבניה - בגין שלב הבניה הועמדה לחברה מסגרת כספית עד לסך של 75 מיליון ש"ח (כולל המסגרת לשלב הקרקע) וכן עד 10 מיליון ש"ח הלוואות לבעלי הקרקע לצורך תשלום מסים.

מסגרת פוליסות: פוליסות שינפיק הגורם המלווה, לרוכשי יחידות החברה, תהיינה בסך כולל של עד כ-275 מיליון ש"ח. יובהר כי, מסגרת האשראי ומסגרת הפוליסות הן חופפות זו לזו, והאחת היא על חשבון רעותה.

אובליגו החברה בגורם מלווה בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של כ-398 מיליון ש"ח.

2) שיעור ריבית ועמלות-

כל סכום הלוואה שיועמד לחברה מתוך מסגרת האשראי עד התקיימותם של כל התנאים המפורטים בהסכם, יישא ריבית פריים בתוספת טווח של 0.8%-1.3%.

החברה תשלם לגורם המלווה עמלות והוצאות בגין עמלת ליווי פרויקט, פוליסות על פי חוק המכר, בטוחות הבעלים ועמלת אי ניצול מסגרת הפוליסות בטווח של 0.1%-0.8%.

3) מועדי פירעון אחרון:

שלב הקרקע - עד מרץ 2026. שלב הבניה - בהתאם למועד בו יועמדו אשראים לשלב זה.

4) ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי - ראה ביאור ד' (2) להלן

5) אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת ההסכם - ראה ביאור ג' (3) להלן.

6) התחייבויות נוספות:

במסגרת ההסכם התחייבה החברה כלפי הגורם המלווה כתנאי מוקדם למתן השירותים המימוניים על פי ההסכם, כי שיעור רווחיות הפרויקט מעלותו על פי דו"חות המפקח, לא יפחת משיעור של כ-16%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של כ-16% כאמור, תשקיע החברה בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של כ-16%.

כמו כן, לשם העמדת השירותים המימוניים לשלב הקרקע ולשלב הבניה, התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, בתנאים העיקריים המפורטים להלן:

(א) שלב הקרקע והלוואת המע"מ:

(1) רישומם של כל השעבודים והביטחונות לטובת גורם המלווה כמפורט בהסכם;

(2) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בפרויקט בשיעור של כ-25% מעלות מגרש 501, כולל עלויות הוצאות פיתוח ומס רכישה ובסך של יפחת מסך של כ-11.25 מיליון ש"ח;

(3) חתימה על הסכם שיפוי.

שלב הבניה:

(4) השקעת הון עצמי בפועל בפרויקט בשיעור של כ-15% מעלות הפרויקט, כולל שלב הקרקע, על פי דוח מפקח עדכני, אך בכל מקרה לא פחות מסך של כ-35 מיליון ש"ח;

(5) מכירות מוקדמות של יחידות ששווין לפחות כ-25% מסך הכנסות הפרויקט, (לא כולל יחידות המסחר), ללא מע"מ ולא פחות מסך של כ-59 מיליון ש"ח;

(6) קבלת היתר בניה.

יצוין כי, העמדת מסגרת הליווי לשלב השני בשלב הקרקע ולשלב הבניה מצריכה אשרור של וועדות אשראי של הגורם המלווה. בהעדר הסכמה בין החברה לבין הגורם המלווה, תידרש החברה לפרוע את כל מסגרות הליווי שהועמדו לה לאותו מועד, וזאת תוך 120 ימים מיום דרישת הגורם המלווה.

כמו כן התחייבה החברה ללווחות זמנים, קצב מכירות, קצב תקבולים כמפורט בהסכם וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

8) התקשרות בהסכם מותנה לעסקת קומבינציה והסכם לרכישת קרקע בחולון והתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט (המשך)

ג. הסכם ליווי (המשך) :7) עילות להעמדה לפירעון מיידי :

ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות במקרים של : הפרת התחייבויות החברה על פי ההסכם ; אם לדעת הגורם המלווה ארע שינוי מהותי לרעה ביכולתה הפיננסית של החברה או במצבה הכספי בפעולותיה או בעסקיה ; באם יחול שינוי שליטה בחברה (כהגדרתה בהסכם) ללא אישור הגורם המלווה ועילות נוספות כמפורט בהסכם.

9) הנפקת אגרות חוב סידרה ג'

ביום 9 באוגוסט 2023, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סידרה ג') בסך של 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב (להלן : אג"ח ג') בתמורה (ברוטו) לסך של 98,000 אלפי ש"ח. התמורה בסך של 96.4 מיליון ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה, נתקבלה בחברה ביום 11 באוגוסט 2023. שליש מתמורת ההנפקה נטו בסך של כ-32 מיליון ש"ח הועבר ליוקה כהלוואת האג"ח בהתאם לחלק יוקה (25% מ-75% מעודפי הפרויקט ששועבדו לטובת מחזיקי האג"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה(1)(ו') לעיל).

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

שיעור הריבית החצי-שנתית שתשאנה אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 4.445% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 3.629%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 5 בינואר 2024. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וב-5 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). שיעור הריבית האפקטיבית השנתית בגין אגרות חוב (סדרה ג') הינו 9.8%.

שיעור הריבית שתשאנה אג"ח ג' יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בביאור 7(ג') להלן.

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

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

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

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

10 קבלת פיצוי בגין ביטול הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

בהמשך למתואר בביאור 26א' (2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התקשרות החברה בהסכם מותנה לרכישת 51% ממניות חברת פרויקט ייעודית, בהתאם לתנאי ההסכם ככל ולא יתקיימו התנאים המתלים במועדים המפורטים בהסכם, וההסכם יבוטל, ישלם המוכר לחברה פיצוי מוסכם בסכום שנקבע בהסכם. מאחר והתנאים המתלים לקיום ההסכם לא התקיימו, הודיעה החברה למוכר ביום 27 בספטמבר 2023 על ביטול ההסכם.

בהתאם, לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה המחאות דחויית בסך של 5,000 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ, וזאת כנגד חשבונית שהונפקה על-ידה בגובה החוב. ההכנסות מהפיצוי כאמור נכללו בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות אחרות.

11 פרויקט שכונת הפארק בחדרה

א. אישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה לבקשה להיתר בניה

בהמשך למתואר בביאור 8ג' (2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בנוגע לרכישת המקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, ביום 26 בספטמבר 2023, התקבלה החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה, לפיה בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטה, החליטה הועדה לאשר את הבקשה להיתר הכוללת הקלות אשר הגישה החברה להקמה של 252 יחידות דיור ב-2 בניינים וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. בהתאם לאמור בהחלטה, תוקפה של החלטה הועדה המאשרת בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שניתנה. להערכת החברה התנאים לקבלת היתר בניה יושלמו ברבעון השני של שנת 2024.

ב. הארכת מועד פירעון ההלוואה לרכישת המקרקעין

בהמשך למתואר בביאור 12ב' (2) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 30 באוקטובר 2023, לאחר מועד הדוח, הוארך מועד פירעון האשראי שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"), מיום 31 באוקטובר 2023 בשנה נוספת עד ליום 31 באוקטובר 2024 (להלן: "התקופה הנוספת"). כמו כן, שיעור הריבית שיחול על האשראי בגין התקופה הנוספת עודכן לשיעור שנתי של פריים +1%. יתר התנאים בהסכם ההלוואה נותרו ללא שינוי.

בנוסף, ביום 30 באוקטובר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה האם ובעל השליטה מר יצחק ברוך, יהיו רשאים להמשיך ולהעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג הוא של החברה, כלפי התאגיד הבנקאי.

12 שלב ב' בפרויקט הכלנית (פרויקט KAI-MA) באור יהודה

א. הסכם קבלן עם תדהר בניה לצורך ביצוע שלב ב' בפרויקט – ביום 17 באוקטובר 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה עם תדהר בניה בע"מ, שהינו הקבלן הפאושלי בשלב א' בפרויקט (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי נוסף (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של פרויקט הכלנית באור יהודה, אשר במסגרתו יוקמו 4 בניינים בהיקף כולל של 328 יח"ד (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו"העבודות").

בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-325 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין) (להלן: "התמורה"). להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם וכמקובל בהסכמים מסוג זה.

ו. הריסת הבניינים הישנים בשלב ב' בפרויקט – בהמשך למתואר בביאורים 8ג' (1) ו-8ג' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 20 בנובמבר 2023, לאחר מועד הדוח, החלה החברה בהריסה של 48 יח"ד הקיימות על המקרקעין, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי.

על פי התב"ע, שלב ב' של הפרויקט יכלול את הקמתן של 328 יחידות דיור ב-4 בניינים.

ז. מכירת מוקדמות – נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, נחתמו הסכמי מכר למכירת 53 דירות בשלב ב' של הפרויקט בתמורה כוללת של 135 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

13) מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים – מתחם יבנה

ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בחברה, לסחר הסכם אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו על ידה למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה והסכמים נוספים.

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

למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א(8) להלן.

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

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

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

בתקופת הדוח שילמה יובלים נתניה את מלוא היטל השבחה בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה, כפי שנקבע בהסכם הפשרה.

ב. קבלת היתר בניה לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה – בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דיור. ביום 19 ביולי 2023, שילמה יובלים נתניה אגרות בניה והיטלי פיתוח בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בסך כולל של כ-44.5 מיליון ש"ח. ביום 2 באוגוסט 2023, התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט.

ג. מכירות והתקדמות שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה – נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו 10.5%. נכון למועד הדוח הוכר בהכנסה בגין 233 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-478 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט ראה ביאור 6א(5) להלן.

ד. ערבויות – למועד הדוח העמידה יובלים נתניה ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-203 מיליון ש"ח וערבויות לעיריית נתניה בסך כ-6 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה יובלים נתניה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-74 מיליון ש"ח.

ה. שלב ב' בפרויקט עיר ימים הצעירה – בשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. למועד דוח זה, התקשרה יובלים נתניה בהסכמי פינוי עם 92% מבעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט והוגשו בקשות להיתרי בניה לבניית 6 בניינים במתחם, מתוכן נכון למועד חתימת הדוחות נקלטו בקשות לשני בניינים ולגבי היתר הבקשות טרם נקלטו.

ו. מכתב תמיכה ליובלים נתניה

ביום 13 בדצמבר 2023, 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

15) עסקה משותפת – רמות בעיר בע"מ (להלן "רמות בעיר") (מוחזקת בשיעור 50%)

א. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין בניצנים, חיפה

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

ביום 9 במרס 2023, נחתמה תוספת להסכם בין הצדדים לפיה תשלם רמות בעיר ניצנים בע"מ (להלן: "רמות ניצנים") למוכר את יתרת התמורה בסך כ-29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ביום 12 ביוני 2023. יתרת התמורה, כולל ריבית, בסך של כ-29.2 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, שולמה למוכר ביום 11 ביוני 2023 כנגד קבלת החזקה במקרקעין. לעניין הלוואה שנתקבלה מתאגיד בנקאי למימון השלמת הרכישה ראה סעיף ב' להלן.

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

כמו כן, ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות ניצנים החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) (להלן: "הוועדה") לאישור תכנית בנין עיר לפיה, יכלול הפרויקט, בין היתר, זכויות בניה בהיקף של 3,000 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת לבניין למגורים ו-2,520 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לבניין, במסגרתן רשאית רמות ניצנים להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור. עיריית חיפה הגישה ערר על החלטת הוועדה המחוזית ומבקשת שלא לאשר שינוי ייעוד למגורים. למען הבהירות יצוין כי תב"ע זו הוגשה על ידי המוכר זמן רב לפני הרכישה.

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

- 1) מסגרת האשראי - על פי ההסכם, הועמדה לרמות ניצנים מסגרת אשראי בסך של 30 מיליון ש"ח למימון תשלום יתרת התמורה בגין הנכס, אשר תיפרע עד ליום 10 ביוני 2025.
 - 2) שיעור הריבית - הלוואות שהועמדו מתוך מסגרות האשראי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח 1.3% אשר תשולם מידי רבעון.
 - 3) אמות מידה פיננסיות - רמות ניצנים התחייבה לעמידה ביחס בטוחה לחוב (LTV) אשר לא יעלה על 60%, על פי הערכת שווי לצרכי בטוחה לפי תקן 19 שתערוך רמות ניצנים אחת לשנתיים או לפי דרישת המלווה. יצוין, כי נכון למועד זה, יחס הבטוחה לחוב עומד על כ-50% בהתאם להערכת השווי לצרכי בטוחה שנמסרה לבנק. במידה והיחס כאמור יפחת משיעור של 60%, יופקד הון עצמי נוסף כך שהיחס יעמוד על 60% לכל היותר.
 - 4) בטוחות - להבטחת פירעון הלוואות שתועמדה מתוך מסגרות האשראי, העמידה רמות ניצנים את הבטוחות לרבות משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בנכס; שעבוד כל זכויות הלווה הקיימות ו/או שתהיינה לה בנכס וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו ללווה מהמוכרת ו/או מהעירייה ו/או מרשות המיסים.
 - 5) העמדת ערבויות - העמדת ערבויות ביחד ולחוד וללא הגבלה בסכום על ידי רמות בעיר, בעלי המניות ברמות ניצנים וכן על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה בעל השליטה בחברה, החברה האם, החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון.
 - 6) עילות העמדה לפירעון מיידי - בהסכם עילות מקובלות לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, לרבות אי עמידה ביחס החוב לבטוחה, שינוי שליטה, וכן הפרת התחייבויות רמות ניצנים בקשר עם העדר ביצוע חלוקה, החזר הלוואות בעלים ותשלומים לבעלי המניות.
- בהקשר זה יצוין, כי התקיימות עילות העמדה לפירעון מיידי כפי שנקבעו בהסכם ביחס למי מבין הערבים, תקים עילה להעמדה לפירעון מיידי של הלוואות שהועמדו לרמות ניצנים מכח ההסכם.

ג. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין באשקלון

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

ד. רמות השרון שלב ג'

הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" בן 31 קומות בסה"כ (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקע), אשר יכיל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הדירות שפנו בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר. נכון למועד הדוח, נמכרו 37 דירות בפרויקט בתמורה כוללת של 121 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-32%.

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

ו. מתחם מופת רעננה

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

ביום 24 ביולי 2023, התקבלה בידי רמות בעיר מופת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה ("הוועדה"), לאשר את הבקשה להיתר בניה לפרויקט מופת, זאת בכפוף להשלמת תנאים שפורטו בהחלטתה, שהינם תנאים המקובלים בנסיבות העניין בעת אישור היתר בניה. על פי החלטת הוועדה, רשאית רמות בעיר מופת להרוס את המבנים הקיימים על גבי הקרקע ולהקים פרויקט אשר ישלב מגורים ומסחר, אשר יכלול, בין היתר, קומת מסחר ו-179 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף וקומת גלריה תת קרקעית. בימים אלו רמות בעיר מופת מקדמת את השלמת גיליון דרישות העירייה לקבלת היתר כאמור. בעקבות אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות להגדלת יח"ד בפרויקט קיבלה רמות בעיר מופת שומת היטל השבחה מעיריית רעננה בסך כ-4 מיליון ש"ח. רמות בעיר מופת חולקת על השומה. התשלום יבוצע בסמוך להוצאת ההיתר.

כמו כן, נמשך ההליך בנושא פירוק השיתוף במקרקעין בבית משפט השלום בכפר סבא, כאשר רמות בעיר מופת הצטרפה ומקדמת את ההליך.

בהמשך למתואר בביאור 10ג' (7) (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הלוואה למימון רכישת מתחם מופת לפרויקט ברעננה, בהתאם להסכם הליווי עם חלוף 18 חודשים ממועד העמדת הלוואה ומאחר שטרם התקבל היתר בניה למועד זה, בחודש ספטמבר 2023 עלה שיעור הריבית השנתית ב-0.5% לשיעור של פריים + 1.3%.

ז. הלוואה למימון הנכס ברחוב ההגנה בתל-אביב

בהמשך למתואר בביאור 10ג' (6) (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התניות פיננסיות בהסכם הלוואה למימון רכישת ברחוב ההגנה בת"א, שיתרתה למועד הדוח 111.4 מיליון ש"ח, התחייבה רמות אופיס לעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 65%. על פי הערכת שווי לפי תקן 19 לצורך בטוחה למתן אשראי מיום 30 ביולי 2023 היחס עומד על 62%.

ח. הסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט פיננוי בינוי בקריית ביאליק - ביום 16 באפריל 2023 התקשרה חברה בת

של רמות בעיר, המוחזקת בשיעור של 80% על-ידי רמות בעיר, עם צד שלישי שאינו קשור לרמות בעיר בהסכם שיתוף פעולה להקמת פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פיננוי בינוי" על גבי מקרקעין המצויים בקריית ביאליק (צור שלום), על גביהם בנויים כיום 52 בניינים הכוללים 1,054 יח"ד ו-3 יחידות מסחר. בהסכם נקבע, בין היתר, כי קבלת החלטות ביחס לפרויקט תבוצע באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מנציג אחד של כל אחד מהצדדים והחלטותיה תתקבלנה פה אחד.

כן נקבע כי כל אחד מהצדדים יישא במחצית מכלל הוצאות הפרויקט ויעמיד באופן שווה את המימון למיזם המשותף. החברה הבת של רמות בעיר תהא זכאית ל-49% מרווחי הפרויקט. ערבויות יינתנו כל-אחד כפי חלקו ולא ביחד ולחוד.

ט. התחייבות בעלי השליטה ברמות בעיר לתמוך ברמות בעיר

לפרטים בדבר הסכם מסגרת מימון שנחתם לאחר מועד הדוח, בין רמות בעיר ובעלי השליטה ברמות בעיר, מר ישראל לוי ומר יצחק ברוך (שהינו בעל השליטה בחברה), כל אחד בהתאם לחלקו בשיעור של 50%, להמשיך ולתמוך ברמות בעיר, בין אם באופן ישיר ובין אם באמצעות חברות בשליטתם, באמצעות הלוואות בעלים ו/או שטרי הון או כפי שיוסכם בעת העמדת המימון, בסכום שלא יעלה על 55 מיליון ש"ח, ראה ביאור 13א' (13) להלן.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)****15) עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (מוחזקת בשיעור 50%) (המשך)**

א. הנפקת שטרי הון ברמות בעיר בתקופת הדוח
ביום 27 בספטמבר 2023 הנפיקה רמות בעיר שטרי הון בסך של 6 מיליון ש"ח, באופן שהונפק סך של 3 מיליון ש"ח לכל אחד מבין ישראל לוי נדל"ן בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 100%, חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה, במישרין ו/או בעקיפין של בעלי השליטה ברמות בעיר. שטרי ההון אינם נושאים ריבית או הצמדה, אינם כוללים מועד פירעון והם יעמדו לפירעון בהחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם. כמו כן, שטרי ההון הינם נחותים לאגרות החוב (סידרה ב') של רמות בעיר בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

16) חברה בת יובלים סיטי בע"מ (מוחזקת בשיעור 85%) וחברה בת נווה זמר (מוחזקת בשיעור 100%)

א. התקשרות בהסכם פינני בינוי ברמת גן
ביום 28 במאי 2023, התקשרה יובלים סיטי בע"מ (להלן: "יובלים סיטי"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט") עם מעל לשיעור של כ-73% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב ארלוזורוב וברחובות סמוכים ב"שכונת הראשונים" ברמת גן ובסה"כ 9 בניינים קיימים הכוללים 80 יחידות.
הפרויקט יכלול הריסה של הבניינים הקיימים והקמתם של עד שלושה בניינים חדשים אשר להערכת החברה צפויים לכלול כ-180 יח"ד (או למעלה מכך), ובנוסף שטחי מסחר, והכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ביחס למקרקעין, וכפי שיאושר.
ההסכם מותנה בקיומם המצטבר של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר: חתימת כלל הבעלים על ההסכם בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע והכל בכפוף להוראות ההסכם בקשר עם הארכת המועד האמור; אישורה של תב"ע חדשה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם, בכפוף לאפשרות להאריך את המועד כאמור בהסכם; הכרזת המקרקעין כמתחם פינני בינוי, ותנאים מתלים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, בכפוף לזכותה של יובלים סיטי למחול על התנאים המתלים או חלקם וכן לבטל את ההסכם בתנאים הנקובים בו (ובלבד שהביטול לא ייעשה לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה).
במסגרת ההסכם נתנה החברה ערבות על מלוא התחייבויות יובלים סיטי בהסכם.

ב. עדכון בדבר אישור הפקדת תב"ע בתנאים בפרויקט דרך השלום בת"א

ביום 30 באוגוסט 2023, הומצא לחברת יובלים סיטי בע"מ, המקדמת פרויקט בדרך השלום 77 ו-79 בתל אביב, וכן לחברת יובלים נווה זמר בע"מ, המקדמת פרויקט בדרך השלום 81, 83 ו-85 בתל אביב (להלן ביחד: "החברות הבנות" ו-"הפרויקט", בהתאמה), פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן: "החלטת הוועדה" ו-"הוועדה", בהתאמה), לפיו הוחלט על ידי הוועדה, בכפוף לתנאים שפורטו בהחלטת הוועדה, להפקיד את התוכנית אשר מקדמות החברות הבנות בקשר עם הפרויקט (להלן: "התוכנית").
התוכנית מקודמת בסמכות הוועדה המקומית תל אביב וכוללת הריסה של 180 יח"ד קיימות ב-5 מבנים והקמתם של שישה מבנים אשר יכללו בסה"כ 480 יח"ד חדשות, מתוכן יוקצו 15% לדירור בהישג יד וכן 1,560 מ"ר ברוטו למסחר.
נכון למועד הדוחות הכספיים, שיעור החתימות בכלל הפרויקט עולה על 70% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט.

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

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בדצמבר 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

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

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
297,686 **	208,915	336,175
48,136 **	41,885	74,208
84,662	69,561	107,546
19,062	11,377	99,221
9,643	7,186	16,722
-	-	(333)
(16,156)	(9,258)	(120,011)
443,033	329,666	513,528
404,581	299,818	460,342

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

הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

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

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

ברכוש השוטף:			
ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
182,191	177,996	176,629	<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38/2:</u>
			<u>בהקמה:</u> אור יהודה שלב א'
			<u>בתכנון:</u>
			אור יהודה שלב ב'
18,620	16,505	22,248	דרך השלום 77-79 תל אביב
1,720	1,605	-	דרך השלום 81,83 תל אביב
911	851	-	אנדרסן תל אביב
880	839	1,447	המשנה תל אביב
1,216	1,161	2,090	הכנסת הגדולה תל אביב
679	597	973	<u>פרויקטים נוספים:</u>
98,807	-	113,349	<u>בהקמה:</u> יו-פארק, פתח תקווה
			<u>בתכנון:</u>
			שכונת הפארק חדרה
123,583	121,822	130,827	עסקת קומביניציה בכפר יונה
-	-	3,766	חולון ח-300
-	-	39,537	סה"כ ברכוש השוטף
428,607	321,376	490,866	

ברכוש שאינו שוטף:			
ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר		
2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,982	3,843	4,464	<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38/2:</u>
2,623	2,519	2,866	הבילויים רמת גן
-	-	1,934	מתחם הרצל/ז'בוטינסקי אשדוד
-	-	1,688	דרך השלום 77-79 תל אביב
964	-	1,855	דרך השלום 81,83 תל אביב
947	890	1,004	הדרים, הוד השרון
588	569	649	צה"ל 4 פתח תקווה
-	-	770	צה"ל 10-8-2 פתח תקווה
478	-	678	מתחם יכין, רמת גן
-	-	601	האירוס, תל אביב
405	397	498	שיק 6-2, תל אביב
-	-	339	עולי הגרדום ירושלים
-	-	295	רסקו, תל אביב
-	-	289	ההסתדרות דגניה, אור יהודה
93	72	385	הדדי, בת ים
* 4,347	-	4,347	אחרים
14,427	8,290	22,662	<u>פרויקטים נוספים:</u> הרצליה המסלול
			סה"כ ברכוש שאינו שוטף

* סווג מחדש

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף

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

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

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות ההצבעה			מיקום פעילות	שם החברה
	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023		
יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	50%	50%	50%	ישראל	רמות בעיר בע"מ
החברה	50%	50%	50%	ישראל	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	אלפי ש"ח	2022	אלפי ש"ח	
362,694	מבוקר	373,383	בלתי מבוקר	נכסים שוטפים (*)
266,053	מבוקר	264,135	בלתי מבוקר	נכסים שאינם שוטפים
(416,779)	מבוקר	(547,457)	בלתי מבוקר	התחייבויות שוטפות (*)
(111,400)	מבוקר	-	בלתי מבוקר	התחייבויות שאינן שוטפות (*)
100,568	מבוקר	90,061	בלתי מבוקר	סה"כ הון
101,598	50%	90,928	50%	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם שיעור החזקה בעסקה המשותפת
50,799	55	45,464	(25)	חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם התאמות אחרות
50,854	50,854	45,439	52,211	יתרת חשבון השקעה בהון העסקה המשותפת
7,650	446,493	15,351	499,089	(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: מזומנים ושווי מזומנים
				התחייבויות פיננסיות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2023	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
19,361	4,331	11,400	9,957	41,856	הכנסות
(16,018)	(3,562)	(2,863)	(11,374)	(5,406)	הפסד לתקופה (*) רווח נקי (הפסד) שמיוחס לבעלי מניות החברה
(15,083)	(3,465)	(2,504)	(10,800)	(4,428)	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת סה"כ חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת
50%	50%	50%	50%	50%	
(7,542)	(1,733)	(1,252)	(5,400)	(2,214)	
1,391	(760)	(682)	(387)	1,147	רווח (הפסד) כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה
696	(381)	(341)	(194)	573	סה"כ חלק החברה בפרטי רווח/הפסד כולל אחר של העסקה המשותפת
(12,211)	(4,551)	(4,155)	(9,649)	(11,373)	(*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות:
1,337	1,632	(244)	3,508	(1,631)	הוצאות מימון, נטו
					מיסים על ההכנסה

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
266,824	255,670	298,061		נכסים שוטפים
16,174	15,350	18,291		נכסים שאינם שוטפים
(205,175)	(177,053)	(200,953)		התחייבויות שוטפות
(7,344)	(1,836)	(7,345)		התחייבויות שאינן שוטפות
(74,665)	(94,059)	(109,659)		הלוואות מבעלי מניות
(4,186)	(1,928)	(1,605)		סה"כ הון
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(2,093)	(964)	(803)		חלק החברה
(2,192)	(1,028)	(975)		יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת(*)

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

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	
3,429	1,315	57,960	1,315	63,142	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
(3,202)	(845)	6,771	(944)	2,581	רווח (הפסד) לתקופה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(1,601)	(423)	3,386	(472)	1,291	חלק החברה
(2,095)	(652)	3,388	(932)	1,216	סה"כ חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת(*)

(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומש.

ג. פרטים נוספים

- (1) יתרת הלוואות בעלים מהחברה ליובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ ליום 30 בספטמבר 2023 הינה 109,659 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2022 - 74,538 אלפי ש"ח).
- (2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור ה'15).
- (3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור ה'14).

ד. צירוף דוחות כספיים

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

יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ
רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2023-01-111238.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2022	2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
(223)	(127)	(17)	(136)	(25)
3,634	1,585	1,720	2,225	4,957
2,716	679	679	2,037	2,037
3,600	900	900	2,700	2,700
5,000	5,000	-	5,000	-
600	150	431	450	731
6,083	1,331	3,297	3,596	13,518
-	-	18,288	-	18,288

עלויות מימון, נטו
הכנסות מימון מחברות כלולות

עלות שירותים לפרויקט לחברה האם (1)
הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (2)
הוצאות דמי ייזום לחברה האם (1)
עלות שירותים לפרויקט לחברה האם
ששולמו על-ידי העסקה המשותפת יובלים
ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (4)
הכנסות ממכירת דירות לצד קשור (3)
הכנסות ממכירת דירות לצד קשור בעסקה
המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה
בע"מ (4)

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

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

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

(4) ההכנסות / עלויות מוצגות לפי 100%. חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א' (5) להלן.

2. הסבת הלוואות והנפקת שטרי הון לחברה האם

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

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

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

3. תוספת להסכם מסגרת עם החברה האם בדבר המרת הלוואות בעלים לשטרי הון - בהמשך למתואר בביאור 25ב' (4)

לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר עם הסכם מסגרת מיום 28 בפברואר 2021, שנחתם בין חברת האם לבין החברה וחברות בנות נוספות של החברה, לפיו, בין היתר, תעמיד חברת האם מעת לעת לחברה ולחברות הבנות של החברה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד 30 מיליוני ש"ח (להלן: "הסכם המסגרת"), ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הבנות עם חברת האם (להלן: "המלווה") בתוספת להסכם המסגרת לפיה, המלווה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין הלוות להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מבין הלוות כלפי המלווה, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליוני ש"ח, לכל הלוות יחדיו (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת הודעת המלווה כאמור, תמיר כל אחת מבין הלוות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת המלווה.

יובהר כי, ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם לנוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם

בהמשך לאמור בביאור 25א(6) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מכתב דחייה מהחברה האם לחברה (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת החברה האם כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ושל דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), אשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחייה יהא ניתן לביצוע בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ועדת הביקורת אישרה את תשלום דמי הניהול בגין רבעון 2 2022 עד וכולל רבעון 4 לשנת 2023.

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

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

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

הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם קבלת היתר בניה לשמונת הבניינים בפרויקט. ליום 30 בספטמבר 2023, שולם על ידי הרוכש על חשבון התמורה סך של כ-3.8 מיליון ש"ח. עד למועד אישור הדוחות הכספיים שולם בנוסף סך של כ-23.1 מיליון ש"ח ובסך הכל (כולל הצמדה) כ-26.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה, המהווים כ-15% מסך התמורה. יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש בסך של כ-39,661 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף של 25% ממחיר הדירות (נומינלי). לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ראה סעיף 6 להלן.

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

הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם קבלת היתר בניה לשמונת הבניינים בפרויקט. ליום 30 בספטמבר 2023, שולם על ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה סך של כ-8.8 מיליון ש"ח (כולל הצמדה), המהווים כ-15% מסך התמורה. יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון ליום 30 בספטמבר 2023 קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש בסך של כ-12,990 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בסך של 25% ממחיר הדירות (נומינלי). לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ראה סעיף 6 להלן.

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

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הרוכש והרוכש הנוסף שילמו מקדמות עבור הדירות שרכשו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה בשיעור של כ- 25% ו-40% ממחיר הדירות (כולל הצמדה), בהתאמה (סך של 23,792 אלפי ש"ח ו-15,772 אלפי ש"ח בהתאמה).

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 קיימת יתרה לתשלום של הרוכש בסך של כ-13,225 אלפי ש"ח בגין תשלום של 15% ממחיר הדירות (נומינלי) שנרכשו על-ידו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה. בהתאם להסכמי המכר קבלת החזקה בדירות מותנית בתשלום מלוא התמורה.

7. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה

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

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

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

ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בחברה, לסחר הסכם אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו על ידה למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT והסכם בעלי המניות (להלן: הסכמים).

בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023 נכללה יתרת חייבים לזמן ארוך יתרה בסך 1,787 אלפי ש"ח בגין הלוואה למעניק האופציה בהתאם להסכם מסגרת האשראי כמתואר לעיל וכן יתרה בסך 805 אלפי ש"ח בהתאם להסכם מסגרת אשראי נוספת לתקופת הביניים עד למימוש האופציה, וזאת כנגד הלוואה מהחברה האם בסך של 2,592 אלפי ש"ח.

למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה.

להלן יובאו פרטים בדבר ההסכמים:

הסכם האופציה - ביום 17 במאי 2022 התקשרה החברה האם עם צד ג' אשר אינו קשור לחברה ו/או לחברה האם (להלן: "מקנה האופציה"), בהסכם אופציה לרכוש בתמורה לתשלום בסך 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם כ-80% מבעלי הדירות במתחם ביבנה הכולל כיום 60 יח"ד קיימות. הסכמי הפינוי בינוי מותנים בתנאים מתלים כמקובל. בכפוף לאישור תב"ע חדשה, עתיד לכלול הפרויקט כ-258 יח"ד חדשות והכל כפי שיאושר (להלן: "הפרויקט", "חברת הפרויקט", "הסכם האופציה" ו-"המניות הנרכשות", בהתאמה).

האופציה ניתנה לתקופה של 60 חודשים או לתקופה קצרה יותר במקרים הנקובים בהסכם האופציה (להלן: "תקופת המימוש"), ומימושה כפוף להתקיימות התנאים למימוש כהגדרתם בהסכם האופציה, אשר לחברה האם הזכות למחול על התקיימותם, כולם או חלקם, ככל שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי הדבר נכון מבחינה עסקית. במקרה של התקיימות התנאים המתלים ואי מימוש האופציה, ישולם סך של 2 מיליון ש"ח למקנה האופציה בתוספת מע"מ כחוק.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

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

נכון למועד הדוח הועמד למעניק האופציה ע"י החברה האם אשראי בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח כחלק ממסגרת האשראי וכן התהוו הוצאות בסכום של כ-0.8 מיליון ש"ח בגין קידום הפרויקט.

יתרת כספי האשראי יועמדו למקנה האופציה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי, וכנגד בטוחות כאמור בהסכם האשראי, בהתאם למועדים הנקובים בהסכם שהינם החל מסמוך לאחר אישור התב"ע החלה על מקרקעי הפרויקט ועד ל-200 ימים לאחר אישור התב"ע כאמור. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התב"ע בסמכות ועדה מקומית וטרם הופקדה להתנגדויות.

ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור הזהה לריבית האג"ח מסדרה ב' שהחברה הנפיקה או כפי שתנפיק בסדרת האג"ח הבאה, לפי הגבוה מביניהם, בתוספת מרווח של 1.5% לשנה.

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

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

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

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

9. **העמדת ערבות לחברה נכדה של רמות בע"מ** - ביום 8 ביוני 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבויות של החברה, של א.ב. יובלים נכסים והשקעות בע"מ (החברה האם) ומר איציק ברוך (בעל השליטה בחברה) להבטחת פירעון הלוואה בסך כ-30 מיליון ש"ח למימון רכישת מקרקעין בחיפה שנטלה רמות בע"מ ניצנים, אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 45% בשירשור סופי. לפרטים נוספים ראה ביאורים 1ה'(15) (א') ו-1ה'(15) (ב') לעיל.

10. **אישור ערבות בעל השליטה למימון רכישת קרקע בחולון** - בהמשך לאמור בביאור 1ה'(8) (ב'), ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ו/או מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי בנק מלווה במסגרת הסכם ליווי אשר ייחתם לצורך ליווי הפרויקט, ככל שיחתם כאמור. ביום 12 בספטמבר 2023 נחתם הסכם הליווי והועמדה הערבות כאמור, כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי. לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי ראה ביאור 1ה'(8) (ג') לעיל.

11. **אישור ערבות בעל שליטה לעסקת קומבינציה בגן יבנה** - ביום 28 באוגוסט 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה האם (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך, באמצעות מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה), תהיה ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה כאמור בהסכם קומבינציה שבכוונת החברה להתקשר בו עם בעלי זכויות במקרקעין בגן יבנה, בכפוף לכך שיחתם הסכם הקומבינציה כאמור.

12. **הארכת ערבות שהועמדה על ידי בעל שליטה להלוואה בסך כ-117 מיליון ש"ח לפרויקט שכונת הפארק בחדרה** - לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה'(11) (ב') לעיל.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

13. העמדת מימון על-ידי בעל השליטה וחברות בשליטתו לרמות בע"מ - בהמשך למתואר בביאור 10ג(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר העמדת מסגרת אשראי על-ידי החברה האם והחברה לחברה הכלולה רמות בע"מ, אשר עתידה להסתיים ביום 31 בדצמבר 2023, ביום 6 בדצמבר 2023, לאחר מועד הדוח, התקשרה רמות בע"מ עם בעלי השליטה בה, מר יצחק ברוך ומר ישראל לוי בהסכם מסגרת מימון (להלן: "ההסכם"). בהסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד לרמות בע"מ מסגרת מימון בסכום כולל של עד 55 מיליון ש"ח (להלן: "המסגרת") למשך תקופה של 5 שנים החל מיום 27 בנובמבר 2023. סכומים מתוך המסגרת יכול שיועמדו לרמות בע"מ וחברות מוחזקות על-ידיה בין כהלוואה ובין כשטר הון בהתאם להסכמת הצדדים ולתנאי המימון כפי שנקבעו בהסכם, כהלוואות נושאות ריבית, ללא הצמדה, לפירעון בתום 48 חודשים ממועד העמדתן או כשטרי הון ללא ריבית והצמדה, ללא מועד פירעון, אשר יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון רמות בע"מ ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם. כמו כן סכומים שיועמדו מתוך המסגרת יהיו נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') של רמות בע"מ.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
74,538	93,966	109,659	
-	5,000	-	
441	5,316	2,783	
17,710	20,197	4,192	
-	9,915	-	
85,635	62,055	90,819	

במסגרת הנכסים הלא שוטפים
 הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (1)

במסגרת ההתחייבויות השוטפות
 זכאים ויתרות זכות הלוואות מהחברה האם (2)
 מקדמות מלקוחות מצד קשור (4)

במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות
 הלוואות מהחברה האם (2)

במסגרת ההון
 שטרי הון (3)

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

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. הליכים משפטיים

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

ב. שומות היטל השבחה - להתפתחויות בתקופת הדוח ראה ביאורים 14ה' ו-15ה' לעיל.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות של החברה

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

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

עילות לפירעון מיידי:

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

עילות להעלאת ריבית על פי המנגנון שנקבע בשטר הנאמנות:

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

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

3. להלן יובאו פרטים בדבר אמות מידה פיננסיות על פי הסכם הלוואה, שנתקבלה בתקופת הדוח, למימון רכישת קרקע במתחם ח-300 בחולון:

החברה התחייבה כי החל ממועד חתימת הסכם הליווי ועד לפירעון מלוא מסגרת המימון הכספי וביטולן על פי תנאיהן של כל פוליסות הביטוח והערבויות שהונפקו על ידי הגורם המלווה לבקשת החברה, היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה לבין מאזן החברה לא יפחת משיעור של 12%.

לעניין זה "הון עצמי מוחשי" הוגדר בהסכם כהון עצמי כמוצג בדו"חות הכספיים הרבעוניים והשנתיים של החברה ללא זכויות מיעוט, ובניכוי נכסים בלתי מוחשיים (כגון: מוניטין) וכן בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין; "סך המאזן" - הוגדר כסך המאזן כמוצג בדו"חות הכספיים.

עוד התחייבה החברה כי לא תשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי נמוך מ-12% או שחלוקת הדיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת ל-12%.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ד. שעבודים

1. כמתואר בביאור 1ה' (9) להלן, ביום 9 באוגוסט 2023, במהלך תקופת הדוח, הנפיקה החברה 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אג"ח סדרה ג'. להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות:
 - 1) החברה ושותפתה בפרויקט יו פארק (להלן - יוקה) התחייבו להעביר את מלוא העודפים (100%) המהווים שיעור של 75% מכלל העודפים של פרויקט יו-פארק, כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה ובכפוף להוראות הסכם הליווי, וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון זה.
 - 2) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי עודפים בפרויקט יו פארק, ככל שישוחררו להן, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט מכוח הסכם הליווי (להלן: "המחאת הזכות על דרך השעבוד").

יודגש כי, המחאת הזכות על דרך השעבוד תחול על שיעור של שבעים וחמישה (75%) מכלל העודפים של החברה ויוקה בפרויקט, היינו בקשר עם חלקה של החברה בפרויקט וחלקה של יוקה בפרויקט, אך לא ביחס לחלקו של השותף הנוסף בפרויקט.
 - 3) התחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי).
2. כמתואר בביאור 1ה' (8) ביום 12 בספטמבר 2023 נחתם הסכם הלוואה למימון רכישת זכויות במקרקעין מרמ"י במתחם ח-300 בחולון. להבטחת התחייבויות החברה העמידה החברה לטובת הגורם המלווה בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה, הכוללות בין היתר:
 - 1) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר למקרקעין;
 - 2) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת לסך של כ-500 מיליון ש"ח על זכויות הבעלים במגרש נשוא עסקת הקומבינציה ומשכנתא נוספת מוגבלת בסך של כ-12 מיליון ש"ח להבטחת אשראי לטובת הבעלים;
 - 3) רישום שעבוד ומשכון מוגבל לסך של כ-500 מיליון ש"ח על כל זכויות הבעלים במגרש נשוא עסקת הקומבינציה;
 - 4) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט;
 - 5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות של הפרויקט;
 - 6) חתימה על הסכם שיפוי על ידי החברה והערבים;
 - 7) ערבות והתחייבות לשיפוי של הערבים להסכם אשר הינם החברה האם ובעל השליטה בחברה מר יצחק ברוך, והכל כמפורט בהסכם.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
96,030	100,646	96,600	99,616	94,520	100,108	אגרות חוב סדרה א'
168,164	170,804	131,320	134,398	162,350	168,742	אגרות חוב סדרה ב'
-	-	-	-	101,763	97,765	אגרות חוב סדרה ג'

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

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

יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	מכשיר פיננסי
ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.	שיעור היוון 8.25% -6.62%	השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים.	הלוואות לצד ג'

1. תהליכי ההערכה המיושמים בחברה
 השווי ההוגן של הלוואות נקבע באמצעות הערכת שווי פנימית מדי תקופה. הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה.
 הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון על פי טבלאות מרווח הוגן למח"מ הרלוונטי מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

2. התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה:

הלוואות לזמן ארוך לאחרים		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
-	15,495	יתרה ליום 1 בינואר
15,758	5,200	מתן (פירעון) הלוואות, נטו
-	-	אחר
		<u>רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח</u>
		<u>הפסד:</u>
370	756	הכנסות ריבית
-	-	תשלום ריבית
(633)	(719)	התאמת שווי הוגן
15,495	20,732	יתרת סגירה

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (6) לעיל.

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

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

תוכן העניינים

עמוד

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

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

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

13 בדצמבר 2023

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	
	2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
39,630	7,195	31,800		מזומנים ושווי מזומנים
11,063	11,690	16,628		מזומנים מיועדים
43,355	45,847	16,507		פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	10,112		הכנסות לקבל
35,879	13,045	59,718		חייבים ויתרות חובה
-	10,635	-		תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
425,096	318,081	489,419	3	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
555,023	406,493	624,184		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים:				
44,337	35,130	45,739		יתרה בגין חברות מוחזקות
88,368	109,196	127,088	4	הלוואות לחברות מוחזקות
30,700	30,600	38,450		נדל"ן להשקעה
-	-	4,404		פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
735	735	3,579		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
*18,709	20,455	18,749		מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
*7,822	1,928	10,940	3	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
15,495	16,831	20,732		השקעות והלוואות לזמן ארוך
266	294	191		נכסי זכות שימוש
1,355	634	-		מיסים נדחים
853	759	1,497		רכוש קבוע
208,640	216,562	271,369		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
763,663	623,055	895,553		סה"כ נכסים
* סווג מחדש				

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
204,490	100,015	232,490	אשראי מתאגידים בנקאיים
124,977	98,666	196,478	אגרות חוב
7,503	903	25,074	ספקים ונותני שירותים אחרים
41,862	34,099	34,789	זכאים ויתרות זכות
63,781	63,975	52,738	מקדמות מלקוחות
79,068	80,788	68,639	התחייבות לשירותי בנייה
306	5,205	2,659	החברה האם
133	78	93	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
522,120	383,729	612,960	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
9,000	26,241	4,971	אשראי מתאגידים בנקאיים
139,334	132,146	165,769	אגרות חוב
-	6,915	-	החברה האם
-	-	1,937	התחייבות מיסים נדחים
138	218	108	התחייבות בגין חכירה
148,472	165,520	172,785	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
670,592	549,249	785,745	סה"כ התחייבויות
הון:			
3	3	3	הון מניות
4	4	4	פרמיה על מניות
696	(194)	1,269	קרן הון בגין הפרשי תרגום
3,933	3,685	2,749	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
85,635	62,055	90,819	שטרי הון
2,800	8,253	14,964	יתרת עודפים
93,071	73,806	109,808	סה"כ הון המיוחס לבעלים של חברת האם
763,663	623,055	895,553	סה"כ התחייבויות והון
איל קורן סמנכ"ל כספים	עודד דולינסקי דירקטור	יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 בדצמבר 2023.

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

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2022	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
20,352	4,350	23,365	11,444	72,731	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
-	-	41,242	-	63,835	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
20,352	4,350	64,607	11,444	136,566	סה"כ הכנסות
(16,156)	(3,546)	(17,803)	(9,246)	(56,223)	עלות הדירות שנמכרו
-	-	(29,709)	-	(47,624)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(16,156)	(3,546)	(47,512)	(9,246)	(103,847)	סה"כ עלות המכירות
4,196	804	17,095	2,198	32,719	רווח גולמי
(1,934)	(1,021)	(355)	(1,620)	(825)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(2,425)	(553)	(1,841)	(1,354)	(3,597)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,172)	(1,251)	(1,299)	(3,856)	(3,936)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,497	(253)	200	9,710	(598)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
(10,498)	(2,577)	1,701	(7,097)	(2,172)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
217	-	5,000	217	5,019	הכנסות אחרות
(6,119)	(4,851)	20,501	(1,802)	26,610	רווח (הפסד) תפעולי
5,122	2,102	3,160	2,995	8,608	הכנסות מימון
(10,576)	(3,469)	(6,905)	(6,795)	(18,526)	הוצאות מימון
(5,454)	(1,367)	(3,745)	(3,800)	(9,918)	סה"כ הוצאות מימון, נטו
(11,573)	(6,218)	16,756	(5,602)	16,692	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	601	(3,548)	(582)	(4,528)	מסים על ההכנסה
(11,637)	(5,617)	13,208	(6,184)	12,164	סה"כ רווח (הפסד) לתקופה
696	(381)	(341)	(194)	573	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(10,941)	(5,998)	12,867	(6,378)	12,737	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
(11,637)	(5,617)	13,208	(6,184)	12,164
21,563	(45)	(23,374)	(42,521)	(29,161)
9,926	(5,662)	(10,166)	(48,705)	(16,997)
(170,637)	(3,989)	(32,302)	(5,490)	(37,931)
(160,711)	(9,651)	(42,468)	(54,195)	(54,928)
105	-	1,038	-	5,492
(40,171)	(4,087)	(1,255)	(42,841)	26,847
(2,800)	-	(1,556)	-	(1,556)
(11,719)	-	(3,000)	-	(3,000)
(98,847)	(11,300)	(15,707)	(100,309)	(56,003)
51,147	11,000	3,361	30,147	17,450
(10,172)	-	(38,131)	-	(43,231)
-	-	11,064	-	17,022
(21,685)	(11,200)	(5,000)	(16,650)	(21,601)
5,961	-	4,901	-	16,401
(12,023)	(77)	(7,131)	(11,969)	(7,300)
(544)	(174)	(34)	(416)	(731)
(140,748)	(15,838)	(51,450)	(142,038)	(50,210)
84,560	-	36,267	-	62,009
-	-	(1,223)	-	(43,024)
86,800	(1,326)	-	75,033	-
2,000	2,000	4,971	13,766	4,971
(9,807)	-	-	(9,775)	-
(6,536)	(2,589)	(8,948)	(5,406)	(21,020)
166,208	(1,149)	96,419	131,889	96,419
2,705	-	-	-	-
13,666	-	-	-	3,600
4,000	-	-	1,000	-
(55)	-	(27)	-	(82)
343,541	(3,064)	127,459	206,507	102,873
42,082	(28,553)	33,541	10,274	(2,265)
8,611	47,438	14,887	8,611	50,693
50,693	18,885	48,428	18,885	48,428

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
 מפעילות שוטפת - נספח א'
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
 שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-
 חשבון רכישת מקרקעין**
 רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת
 קרקעות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

ריבית שהתקבלה
 קיטון (גידול) 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
 פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
 השקעות והלוואות לזמן ארוך
 פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
 רכישת נדל"ן להשקעה
 רכישת רכוש קבוע
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

קבלת אשראי ממוסד פיננסי
 פירעון אשראי ממוסד פיננסי
 קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד
 פיננסי
 פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
 ריבית ועמלות ששולמו
 הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה, נטו
 קבלת הלוואות מאחרים
 הנפקת שטרי הון לחברה האם
 קבלת הלוואות מבעלי מניות
 פירעון התחייבות בגין זכות שימוש
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות מימון

**גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים
 ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי
 מזומנים לתחילת התקופה**
**יתרת מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי
 מזומנים לסוף התקופה**

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

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
166	56	85	107	233	פחת והפחתות
5,454	1,367	3,745	3,800	9,918	הוצאות מימון, נטו
(202)	-	-	(202)	-	הכנסות אחרות
(37,061)	(6,554)	6,812	(93,903)	(22,801)	השקעה במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
-	(3,055)	-	(5,102)	-	שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
(17,233)	(8,240)	(10,979)	(7,430)	1,022	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
11,456	4,531	7,576	1,908	8,167	גידול בספקים וזכאים אחרים
-	-	(8,885)	-	(10,112)	גידול בהכנסות לקבל
63,229	10,778	(19,494)	63,423	(11,043)	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(5,276)	(1,143)	(2,940)	(3,099)	(11,803)	קיטון בהתחייבות לשירותי בניה
(35)	5	(901)	27	-	גידול (קיטון) ביתרת זכות צדדים קשורים
10,498	2,577	(1,701)	7,097	2,172	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(9,497)	253	(200)	(9,710)	598	הפסדים (רווחים) משיערוך נדל"ן להשקעה
-	(19)	-	(19)	-	קיטון בגין זכות שימוש
-	-	(40)	-	(40)	גידול מקדמות-על חשבון מקרקעין
64	(601)	3,548	582	4,528	הוצאות מסים על ההכנסה
21,563	(45)	(23,374)	(42,521)	(29,161)	סה"כ התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
23,614	-	-	13,700	400	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
12,864	-	-	-	135	המחאת הלוואות לחברה מוחזקת כנגד גידול בהלוואות מהחברה האם
8,000	-	-	8,000	-	המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם
8,512	-	-	8,512	-	גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על- חשבון מקרקעין
-	-	-	5,000	-	גידול במלאי בניינים בהקמה כנגד גידול יתרת זכות בגין דמי ייזום לחברה האם
1,151	-	-	28	-	גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדרות
-	-	-	-	2,592	גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם

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

ביאור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2022 וביחד עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

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

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

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

ליים 30 בספטמבר	ליים 31 בדצמבר		
	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	
336,175	208,915	297,686**	קרקע
74,095	41,786	48,037**	אגרות, מיסים והיטלים
95,926	60,940	75,724	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות *
99,221	11,377	19,062	עלויות בניה
15,274	6,237	8,564	עלויות אשראי שהונו
(333)	-	-	בניכוי הפרשה לירידת ערך
(119,999)	(9,246)	(16,156)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
<u>500,359</u>	<u>320,009</u>	<u>432,917</u>	סה"כ בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים
460,342	299,818	404,581	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

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

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

א. הרכב (המשך)

מוצג בדוח הכספי:

מוצג ברכוש השוטף

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
182,191	177,996	176,629
18,620	16,505	22,248
1,216	1,161	2,090
679	597	973
98,807	-	113,349
123,583	121,822	130,827
-	-	3,766
-	-	39,537
425,096	318,081	489,419

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

בהקמה: אור יהודה שלב א'

בתכנון:

אור יהודה שלב ב'

המשנה, תל אביב

הכנסת הגדולה, תל אביב

פרויקטים נוספים:

בהקמה: יו-פארק, פתח תקווה

בתכנון:

שכונת הפארק חדרה

עסקת קומביניציה בכפר יונה

עסקת קומביניציה בחולון

סה"כ ברכוש השוטף

מוצג ברכוש שאינו שוטף

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
964	-	1,855
947	890	1,004
588	569	649
478	-	678
-	-	601
405	397	498
-	-	339
-	-	295
-	-	289
93	72	385
*4,347	-	4,347
7,822	1,928	10,940

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

הדרים, הוד השרון

צה"ל 4, פתח תקווה

צה"ל 2-8-10, פתח תקווה

האירוס, תל אביב

שיק 2-6, תל אביב

עולי הגרדום, ירושלים

רסקו, תל אביב

ההסתדרות דגניה, אור יהודה

הדדי, בת-ים

אחרים

פרויקטים נוספים:

הרצליה המסלול

סה"כ ברכוש שאינו שוטף

* סווג מחדש

ב. מידע נוסף

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2022		2023			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית ליום 30 בספטמבר 2023	בסיס הצמדה
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר		
74,538	93,966	109,659		6.6%	יתרת הלוואה לחברה כלולה
7,228	7,060	9,236		6%	יתרת הלוואה עם חברה בת
1,682	1,418	1,898		2.9%	יתרת הלוואה עם חברה בת
932	907	948		2.9%	יתרת הלוואה עם חברה בת
26	5,054	28		2.9%	יתרת הלוואה עם חברה בת
3,962	791	5,319		2.9%	יתרת הלוואה עם חברה בת *

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

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. להרחבה ראה ביאור 1ה' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

ב. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור 1ג' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

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

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

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

יובלים ב.א. פיננסי ביננו נתניה בע"מ
דוחות כספיים בינניים
ליום 30 בספטמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
8-12	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ב.א פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 בספטמבר 2023, את הדוחות התמציתיים על הרווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

13 בדצמבר 2023

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור
2022	2022	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	
נכסים				
נכסים שוטפים:				
3,947	24,164	237		מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד
19,810	10,571	-		פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	14,546	(1)ב5	הכנסות לקבל מצד קשור
12,838	19,148	13,631		חייבים ויתרות חובה
-	-	328		צדדים קשורים
230,229	201,787	269,319	ג1	מלאי בניינים למכירה וזכויות במקרקעין
266,824	255,670	298,061		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים:				
13,703	13,536	16,524	ג1	זכויות במקרקעין
1,241	1,258	1,313		רכוש קבוע, נטו
1,230	556	454		מסים נדחים
16,174	15,350	18,291		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
282,998	271,020	316,352		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות:				
-	-	13,449		אשראי מתאגידים בנקאיים
117,460	118,556	110,847		התחייבות בגין שירותי בנייה
11,849	1,623	17,967		ספקים ונותני שירותים אחרים
42,741	41,176	25,276		זכאים ויתרות זכות
33,125	15,698	33,414		מקדמות מלקוחות
74,665	94,059	109,659		הלוואות מצדדים קשורים
279,840	271,112	310,612		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות:				
7,344	1,836	7,345		זכאים ויתרות זכות
7,344	1,836	7,345		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
287,184	272,948	317,957		סה"כ התחייבויות
הון:				
- (*)	- (*)	- (*)		הון מניות
(4,186)	(1,928)	(1,605)		יתרת הפסד
(4,186)	(1,928)	(1,605)		סה"כ הון
282,998	271,020	316,352		סה"כ התחייבויות והון

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

מאיר ישראל פסקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 בדצמבר 2023.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר	לא מבוקר		לא מבוקר		
3,429	1,315	57,960	1,315	63,142	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
3,429	1,315	57,960	1,315	63,142	סה"כ הכנסות
(3,240)	(1,216)	(44,248)	(1,216)	(49,320)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה
189	99	13,712	99	13,822	רווח גולמי
(873)	(132)	(1,811)	(198)	(2,203)	הוצאות שיווק
(163)	(54)	(57)	(97)	(182)	הוצאות הנהלה וכלליות
(847)	(87)	11,844	(196)	11,437	רווח (הפסד) תפעולי
181	101	88	115	609	הכנסות מימון
(3,766)	(1,415)	(3,138)	(1,419)	(8,688)	הוצאות מימון
(3,585)	(1,314)	(3,050)	(1,304)	(8,079)	הוצאות מימון, נטו
(4,432)	(1,401)	8,794	(1,500)	3,358	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
1,230	556	(2,023)	556	(777)	מיסים על הכנסה
(3,202)	(845)	6,771	(944)	2,581	רווח (הפסד) לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח
(*)-	(4,186)	(4,186)
-	2,581	2,581
(*)-	(1,605)	(1,605)

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (לא מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח
(*)-	(984)	(984)
-	(944)	(944)
(*)-	(1,928)	(1,928)

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (לא מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023

סך ההון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
(8,376)	(8,376)	(*)-
6,771	6,771	-
(1,605)	(1,605)	(*)-

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 (לא מבוקר):

יתרה ליום 1 יולי 2023

רווח לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022

סך ההון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
(1,083)	(1,083)	(*)-
(845)	(845)	-
(1,928)	(1,928)	(*)-

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 (לא מבוקר):

יתרה ליום 1 ביולי 2022

הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך ההון אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
(984)	(984)	(*)-
(3,202)	(3,202)	-
(4,186)	(4,186)	(*)-

שינויים בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2022

הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

יובלים ב.א. פיננסי בינוני נתניה בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	אלפי ש"ח לא מבוקר	
(3,202)	(845)	6,771	(944)	2,581	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח (הפסד) לתקופה
3,585	1,314	3,050	1,304	8,079	התאמות בגין:
(1,230)	(556)	2,023	(556)	777	הוצאות מימון, נטו
17	(9)	(460)	14	(460)	מסים על הכנסה
86	21	79	23	209	שינוי ביתרת צדדים קשורים
-	-	(14,546)	-	(14,546)	פחת
(12,258)	(11,535)	130	(18,225)	(2,422)	גידול בהכנסות לקבל מצד קשור
(57,698)	(13,529)	(15,664)	(30,248)	(41,635)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(3,428)	-	(4,325)	-	(9,507)	גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(10,280)	(10,280)	-	(10,280)	-	קיטון בהתחייבויות לשירותי בנייה
11,712	1,478	5,752	1,486	6,118	קיטון בהתחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות
33,125	9,575	(20,001)	15,698	289	גידול בספקים ונותני שירותים
21,332	2,184	(17,726)	14,023	(18,043)	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(15,037)	(21,337)	(61,688)	(26,761)	(71,141)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(18,239)	(22,182)	(54,917)	(27,705)	(68,560)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
63	-	-	-	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(544)	(100)	(3)	(498)	(281)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
93	(11)	88	3	609	רכישת רכוש קבוע
(19,714)	(3,837)	36,616	(10,448)	19,810	ריבית שהתקבלה
(20,102)	(3,948)	36,701	(10,943)	20,138	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים בשימוש, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
99,177	11,000	5,287	99,177	43,791	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(56,902)	(11,368)	-	(36,385)	(8,500)	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(44)	-	-	(44)	-	פירעון הלוואות מבעלי מניות (*)
-	-	13,449	-	13,449	פירעון הלוואות מצד קשור
(20)	(9)	(299)	(13)	(4,028)	גידול באשראי מתאגידים בנקאיים
42,211	(377)	18,437	62,735	44,712	ריבית ששולמה
3,870	(26,507)	221	24,087	(3,710)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
77	50,671	16	77	3,947	שינוי במזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד
3,947	24,164	237	24,164	237	מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד לתחילת התקופה
					מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד לסוף התקופה
136,057	134,979	-	134,979	-	נספח א' – פעילות מהותית שאינה במזומן 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) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

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

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

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

ג. פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה

לחברה פרויקט התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בנתניה בחלקות 24-38, וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 ובחלקה 72 בגוש 7958 בקריית נורדאו בנתניה. בחודש ינואר 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדירור (ותמ"ל). התוכנית כוללת פינני והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יח"ד ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יח"ד מיועדות לבעלי היחידות הקיימים והיתרה בסך 664 דירות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה. הפרויקט צפוי להיבנות בשלבים: בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דירור, מתוכן 368 יחידות דירור מיועדות לשיווק ומכירה ובשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דירור מתוכן 296 יחידות דירור מיועדות לשיווק ומכירה.

למועד דוח זה, התקשרה החברה בהסכמי פינני בינוי עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין בשלב א' בפרויקט. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינני ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דירור. בנוסף, ביום 2 באוגוסט 2023, התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט.

ביום 10 באוגוסט 2022, החלה החברה בהריסה של 112 היחידות הקיימות בשלב א' בפרויקט, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים (לרבות על דרך של ויתור) הקבועים בהסכמי הפינני בינוי שנחתמו ע"י החברה בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-10.5%.

נכון למועד הדוח הוכר בהכנסה בגין 233 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-478 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 5' להלן. נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט בשיעור של כ-92% והוגשו בקשות להיתרי בניה לבנית 6 בניינים במתחם, מתוכן נכון למועד חתימת הדוחות נקלטו בקשות לשני בניינים ולגבי יתר הבקשות טרם נקלטו.

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

ד. מצב עסקי החברה

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-13 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מיתרת הלוואה של בעלי המניות על סך של כ-110 מיליון ש"ח המוצגות במלואן במסגרת ההתחייבויות השוטפות של החברה, בהתאם למחזור התפעולי שהינו עד ל-5 שנים.

סך של כ-110 מיליון ש"ח מהווה את "הלוואת האג"ח", אשר בהתאם להסכמי הלוואות הבעלים מועד פירעונה יחול בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, על-פיו קרן הלוואות תיפרע לא לפני חודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראה להלן ביאור 12'ב(2) לדוחות הכספיים השנתיים. בעלי המניות התחייבו ביום 13 בדצמבר 2023 להעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין, ובכל מקרה למשך עשרים וארבע חודשים ממועד הנפקת המכתב.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

שומת היטל השבחה לשלב א' בפרויקט

ביום 15 בינואר 2023 התקבלה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה המבוצע ע"י החברה (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה") ועומדת בסתירה מוחלטת לשומת היטל השבחה מכרעת המצויה בידי החברה על פיה נאמד היטל השבחה לשלב א' של הפרויקט על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח.

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

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

בתקופת הדוח שילמה יובלים נתניה את מלוא היטל השבחה בגין שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה, כפי שנקבע בהסכם הפשרה.

1. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנת 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לשינוי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית, מדד ומטבע חוץ ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

2. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"), חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית, למחסור מסויים בכוח אדם. בעקבות זאת, בהתאם לקצב המכירות והבניה בפרויקטים של החברה, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרה האטה בביקושים לדירות ועל אף עיכובים בבנייה שהיו בתחילת המלחמה, נכון להיום הם אינם משמעותיים, ככל שהם קיימים. עם זאת, ובשים לב לחוסר הוודאות בדבר המשך המלחמה והיקפה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על הפרויקטים של החברה.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה, כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של חברה. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה, נכון למועד הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה על הפעילות העסקית שלה, ועל תוצאותיה בטווח הבינוני והארוך. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא ובוחנת את ההשלכות על פעילותה ושווי נכסיה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 בדצמבר 2023.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

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

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

ביאור 4 - ערבויות ושעבודים

א. ערבויות

למועד הדוח העמידה החברה ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-203 מיליון ש"ח וערבויות לעיריית נתניה בסך של כ-6 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-74 מיליון ש"ח מתוך סך ערבויות חוק המכר כ-3.8 מיליון ש"ח הועמד לצד קשור.

ב. שעבודים

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

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

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

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

החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות ("המחאת זכות על דרך השיעבוד"). יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב ליום 30 בספטמבר 2023 הינה 170 מיליון ש"ח. יצוין כי זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחררו קודם לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט בלבד, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו וכן לאחר סילוק כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות. לעניין זה כוללים העודפים, בין היתר, הון עצמי כנדרש להשקיע בפרויקט כפי שהוגדר וכן רווחי יזמות שינבעו לחברה ישירות מתוך הפרויקט, לרבות בניכוי דמי ניהול בגין הפרויקט בסך השווה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט בפועל על בסיס דוח מפקח מסכם אשר ישולמו לא.ב. יובלים.

ביאור 5 - צדדים קשורים ובעלי עניין

עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	לא מבוקר	
2,048	939	78	1,968	277	הוצאות מימון שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)
2,173	850	1,644	850	4,686	הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד (1) עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהונו למלאי מקרקעין (2)
600	150	431	450	731	הכנסות ממכירת דירות לצד קשור (3)
-	-	18,288	-	18,288	

- (1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות מבעלי המניות ותנאיהן ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.
 (2) לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה ביאור 20ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.
 (3) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף ב' (1) להלן וכן ביאור 20ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

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

(1) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר יצחק ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות, המחזיקה בשיעור של 50% בחברה) ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף המחזיק 50% בחברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").
 ביום 23 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יחיד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם קבלת היתר בניה לשמונת הבניינים בפרויקט.

ליום 30 בספטמבר 2023, שולם על ידי הרוכש על חשבון התמורה סך של כ-3.8 מיליון ש"ח. עד למועד אישור הדוחות הכספיים שולם בנוסף סך של כ-23.1 מיליון ש"ח ובסך הכל (כולל הצמדה) כ-26.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה, המהווים כ-15% מסך התמורה.
 יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש בסך של כ-39,661 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף של 25% ממחיר הדירות (נומינלי).

(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 יחידות דיור (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם קבלת היתר בניה לשמונת הבניינים בפרויקט.

ליום 30 בספטמבר 2023, שולם על ידי הרוכש הנוסף על חשבון התמורה סך של כ-8.8 מיליון ש"ח, המהווים כ-15% מסך התמורה.
 יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון ליום 30 בספטמבר 2023 קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש בסך של כ-12,990 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בסך של 25% ממחיר הדירות (נומינלי).

לעניין אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות בדבר דחיית מועדי התשלום ולפרטים נוספים ראה 20ב' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

אני, יצחק ברוך, מצהיר כי:

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

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

13 בדצמבר 2023
תאריך

יצחק ברוך, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, איל קורן, מצהיר כי:

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

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

איל קורן, סמנכ"ל כספים

13 בדצמבר 2023
תאריך