

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2023

קישור לאתר החברה

תוכן העניינים

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

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-7
3. חלוקת דיבידנדים א-8

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה א-9
5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-9

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה - תחום הנדל"ן היזמי א-19
- 6.1 כללי א-19
- 6.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו א-29
- 6.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי א-45
- 6.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו א-51
- 6.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי א-52
- 6.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי א-52
- 6.7 ספקים עיקריים - אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים א-53
7. תמצית תוצאות הפעילות א-54
8. גילוי ברמה המצרפית אודות פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי א-55
9. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד א-63
10. פרויקטים מהותיים מאוד א-78
11. תחום הנדל"ן יזמי – מסחרי א-117
12. תחום הנדל"ן המניב א-124
13. פרטים אודות הערכת שווי לא מהותית לקביעה של נתונים בדוח הכספי ... א-135

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

14. תחרות א-136
15. רכוש קבוע ומשרדי החברה א-136
16. הון אנושי א-137
17. הון חוזר א-138
18. מימון ואשראי א-139
19. מיסוי א-143
20. הליכים משפטיים א-143
21. יעדים ואסטרטגיה עסקית א-144
22. צפי החברה לשנה הקרובה א-144
23. גורמי סיכון א-144

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

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

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

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

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

ביום 9 באוגוסט 2023, הנפיקה החברה 122,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג)"), על פי דוח הצעת מדף מיום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073429) (להלן: "דוח הצעת המדף") אשר הוצא מכוח התשקיף של החברה ושטר הנאמנות שנחתם ביום 6 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-091857). התמורה הכוללת, ברוטו, שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג') הסתכמה לסך של 122,500,000 אלפי ש"ח.

ביום 13 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה 119,687,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ד)"), על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-015114) (להלן: "דוח הצעת המדף") אשר הוצא מכוח התשקיף של החברה ושטר הנאמנות שנחתם ביום 8 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2023-01-017328). התמורה הכוללת, ברוטו, שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ג') הסתכמה לסך של 119,687,000 אלפי ש"ח.

1.2 תחום פעילותה של החברה

נכון למועד דוח תקופתי זה, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הבנות וחברות המוחזקות על ידי בשלושה תחומי פעילות:

1. **נדל"ן יזמי**: החל ממועד היווסדה ונכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת מספרת פרויקטים גם שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג פינוי-בינוי. החל מיום 31

בדצמבר 2020, עוסקת החברה בתחום זה גם באמצעות עסקאות משותפות וחברות המוחזקות על ידי:

- "יובלים נתניה" - יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ;
- "יובלים סיטי" - יובלים סיטי בע"מ;
- "יובלים רמת השרון" - יובלים רמת השרון בע"מ;
- "יובלים נוה זמר" - יובלים נוה זמר בע"מ;
- "יובלים כפר סבא" - יובלים כפר סבא בע"מ;
- "יובלים אשדוד" - אשדוד הירוקה יובלים בע"מ;
- "יו-פארק" - יו-פארק עסקה משותפת;
- "הקבוצה" - החברה, יובלים נתניה, יובלים סיטי, יובלים רמת השרון, יובלים נוה זמר, יובלים כפר סבא, יובלים אשדוד ויו-פארק, יחד;
- "רמות בעיר" - רמות בעיר בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% על ידי יובלים רמת השרון ועל ידי שותף נוסף כאמור בסעיף 1.4(ב) להלן ואשר מחזיקה בחברות שונות (חברות בנות, חברות נכדות/חברות כלולות).
- "א.ב. יובלים" או "החברה האם" - א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, המחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה.

במסגרת זו, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה, קידום הליכי רישוי לקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (באמצעות קבלן ביצוע) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר, לפי העניין.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה יכולת להוציא אל הפועל גם פרויקטים של התחדשות עירונית על פי תכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) אשר לרוב הינם בסדרי גודל קטנים לעומת אלו מסוג של פיננסי-בינוי בהם מתמחה החברה וכן פרויקטים של יזמות קלאסית במתכונת של עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות של רכישת מגרשים במזומן ו/או שילוב של עסקאות כאמור. כמו כן, החברה מחזיקה בעקיפין בנכסים של נדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 12 להלן.

2. **נדל"ן יזמי: מסחרי** - במסגרת תחום זה, החברה יוזמת ומקימה יחד עם שותפות את פרויקט יו-פארק, פתח תקווה, אשר הינו פרויקט להקמת מבנה תעשייה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בשטח של כ-65,000 מ"ר ברוטו. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

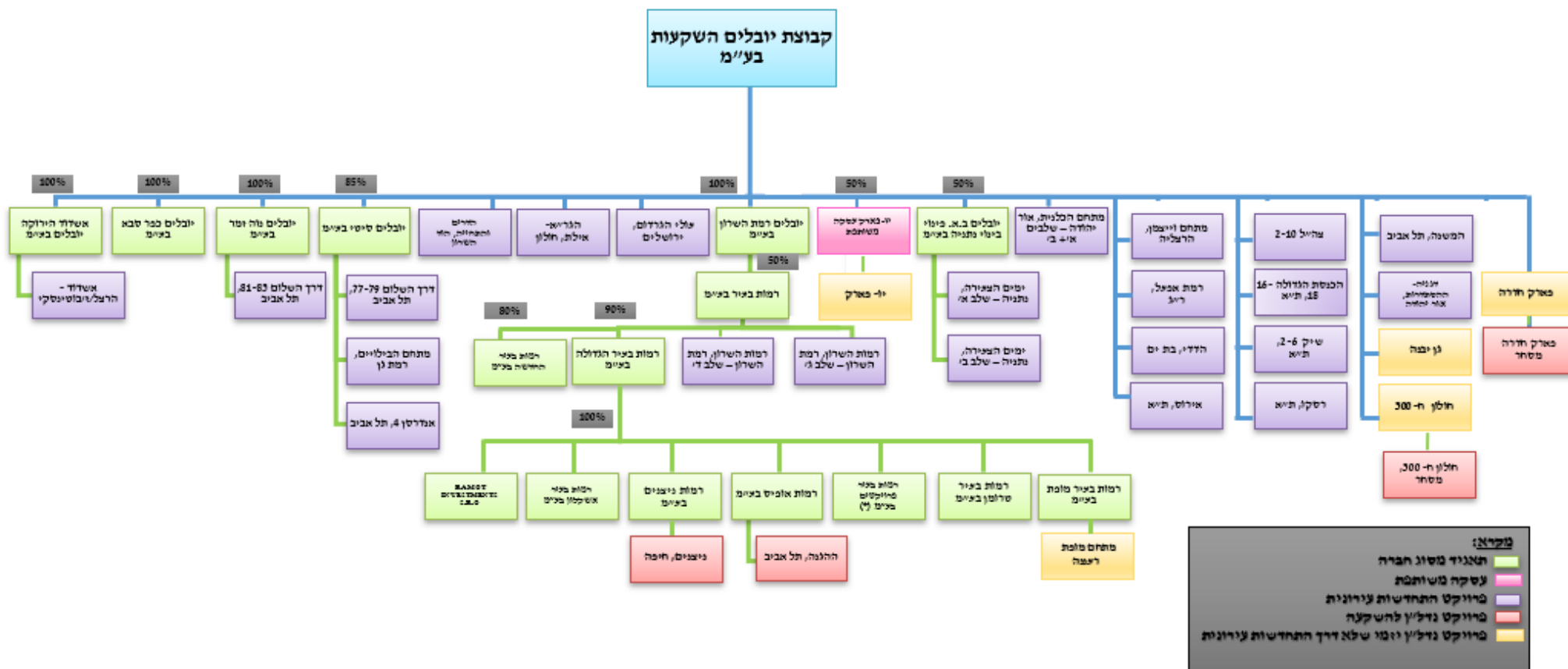
3. **נדל"ן להשקעה**: תחום זה כולל איתור שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נכון למועד דוח תקופתי זה, לחברה, במישרין ובעקיפין, ארבע קרקעות אשר טרם החלה לפתח, אשר יעודן שימושים ציבוריים, מסחריים ומשרדים ומטרתם השאת ערך.

1.3 החזקות החברה ובעלי מניותיה

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

1.4 מבנה החזקות

(א) להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח. יצוין כי, הפרויקטים המוצגים במבנה ההחזקות שלהלן הינם פרויקטים המוגדרים בסטטוס של: "ביצוע", "תכנון" ו-"עתודת קרקע" בלבד.



(*) לשיעור רמות שבי יצוין בעלים

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

| שם החברה | חברה בת של | שיעור ההחזקה על ידי החברה | שמות המחזיקים הנוספים | שיעור ההחזקה על ידי השותף | הערות |
|-------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ¹ | החברה | 50% | כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ ² | 50% | יצוין כי, העברת מניות יובלים נתניה מחברת א.ב. יובלים לחברה הושלמה ביום 29 באפריל 2021. |
| רמות בעיר בע"מ | יובלים רמת השרון בע"מ | 50% | ישראל לוי - נדל"ן בע"מ ³ | 50% | - |

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

2.1 הנפקת שטרי הון

מעט לעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מאשרים המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות של החברה על ידי חברת א.ב. יובלים לשטרי הון. סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית ו/או הצמדה, הינם ללא מועד פירעון, ויעמדו לפירעון בהחלטת החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתם, כל אחד מהם לפי העניין. פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשעבוד, בערבות ו/או בבטוחה אחרת כלשהי ושטרי ההון נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שטרי ההון מוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה בסך של כ-95,469 אלפי ש"ח.

להלן פרטים אודות שטרי הון שהנפקיה החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח התקופתי :

| מועד הנפקת שטר ההון | סכום שטר ההון (באלפי ש"ח) |
|---------------------|---------------------------|
| 28.03.2022 | 2,700 |
| 26.05.2022 | 3,000 |
| 27.06.2022 | 8,000 |
| 24.11.2022 | 16,580 |
| 29.12.2022 | 7,000 |
| 26.03.2023 | 1,184 |
| 29.03.2023 | 4,000 |
| 31.12.2023 | 4,650 |

בהמשך לאמור בסעיף 18.3 להלן, בקשר עם הסכם מסגרת מיום 28 בפברואר 2021 (להלן: "הסכם המסגרת"), שנחתם בין א.ב. יובלים לבין החברה וחברות בנות נוספות של החברה, לפיו, בין היתר, תעמידה א.ב. יובלים מעת לעת לחברה ולחברות הבנות של החברה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד 30 מיליוני ש"ח, ביום 13 בדצמבר 2023 התקשרה החברה וחברות הבנות של החברה עם א.ב. יובלים

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

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

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

בתוספת להסכם המסגרת לפיה, א.ב. יובלים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה והחברות בנות להמיר את ההתחייבות הקיימות של כל אחת מהן כלפי א.ב. יובלים, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת הודעה כאמור, תמיר כל אחת מבין החברה וחברות הבנות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת א.ב. יובלים. ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם נוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. נכון למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות למעט בהתאם להנחיות הבורסה כאמור בסעיף 2.3.1.3 לתשקיף החברה, לאמור בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה א'), בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ד'), הסכם ליווי פרויקט הכלניתי שלב א', אור יהודה כאמור בסעיף 10.1 להלן, הסכם הליווי של פרויקט יו-פארק פתח תקווה כאמור בסעיף 11.8.8 להלן, על פי הסכם הלוואה לרכישת קרקע במתחם ח-300 בחולון ולמעט על פי הסכם המסגרת המפורט בסעיף 18.3 להלן, לפיו כל עוד קיימת לחברה יתרת הלוואה כלפי א.ב. יובלים לא תבצע החברה חלוקה. יצוין כי המגבלה על חלוקה מכוח הסכם המסגרת חלה בהתאמה גם על יתר חברות הקבוצה, ככל וקיימות להן יתרות הלוואה כלפי א.ב. יובלים.

3.2. מיום 1 בינואר 2023 ועד סמוך לפני מועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה.

3.3. נכון למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיימת בחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה, כמשמעותם בחוק החברות, בסך של כ-5,512 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה

לפרטים בדבר תוצאות פעילות החברה ולהסברים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים במהלך התקופה ראו בפרק ג' "הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023" ובפרק ב', "דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח התקופתי.

5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁴

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

5.1. הכלכלה העולמית⁵

העליה באינפלציה בעולם הובילה לתהליך הידוק מוניטרי מצד בנקים מרכזיים בעולם. אך, קצב העלאות שיעורי הריבית התמתן והכלכלה הגלובלית מתאוששת בהדרגה מהמשברים אשר פקדו אותה בשנים האחרונות. במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023, צמצם הבנק הפדרלי בארה"ב (FED) את קצב העלאת הריבית עד לשיעור של כ-5.5%. גם הבנק המרכזי האירופי (The European Central Bank) מיתן את קצב העלאת הריבית עד לשיעור של כ-4.5%. במחצית השנייה של שנת 2023 האטו בנקים מרכזיים נוספים את קצב העלאת הריבית, ונראה כי מחזור העלאות הריבית הגיע לסיומו, בין היתר, על רקע ההתמתנות הנמשכת באינפלציה. נכון לתחילת שנת 2024, סביבת האינפלציה התמתנה בחלק ניכר מהמדינות, אך ברובן עדיין שוהה מעל יעדי הבנקים המרכזיים. בארה"ב ובגוש האירו הותירו הבנקים המרכזיים את הריבית על כנה ומאותתים על כך שהריבית לא צפויה לרדת בחודשים הקרובים, מה שמיתן את הציפיות בשוק לגבי תוואי הריבית. במהלך השנה הפעילות הכלכלית במדינות המובילות התמתנה ונמשכה היחלשות בסקטור התעשייה הגלובלי ובסחר העולמי. המסחר אופייני בתנודתיות על רקע חוסר הוודאות הגבוה בשווקים.

5.2. בעדכון תחזית הצמיחה של קרן המטבע העולמית בתחילת אוקטובר 2023, תחזית הצמיחה העולמית לשנת 2023 נותרה ללא שינוי ועמדה על שיעור של כ-3%, שיעור נמוך מהממוצע בתקופה שלפני משבר הקורונה אשר פקד את העולם בשנת 2020. הגורמים אשר השפיעו על קצב הצמיחה העולמית הינם, בין היתר, מדיניות מוניטרית מצמצמת על רקע שיעורי אינפלציה גבוהים שמקורם ביציאה ממשבר הקורונה, שיבושים בשוק האנרגיה והמזון בעקבות המלחמה בין רוסיה ואוקראינה והאטה בסין בשל משבר בענף הנדל"ן אשר צפויה להיות השפעה משמעותית על הצמיחה העולמית. התחזית לארצות הברית עודכנה כלפי מעלה בזכות צמיחה חזקה מהצפוי שנבעה מגידול בהשקעות, נתוני צריכה חיוביים ושוק עבודה הדוק. מנגד, התחזית עבור הכלכלה הסינית עודכנה כלפי מטה בשל משבר בענף

⁴ כל המידע בסעיף זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור נלקח, על פי רוב, מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁵ לפרטים נוספים ראו: (1) סקירת מגמות מאקרו-כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנים 2023-2024, נובמבר 2023, משרד האוצר; (2) דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה לשנת 2023, אוגוסט 2023, בנק ישראל; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2023, ינואר 2024, בנק ישראל; דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2023, אוגוסט 2023, בנק ישראל; דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2022, ינואר 2023, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (4) החלטות הריבית המדיניות המוניטרית מהימים 1 בינואר 2024 ו-26 בפברואר 2024 באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

הנדל"ן אשר הינו הגורם המרכזי לירידה. בגוש האירו קצב ההתאוששות איטי יותר בשל השפעות המלחמה בין רוסיה ואוקראינה על מחירי האנרגיה. קרן המטבע העולמית מעריכה כי הצמיחה הגלובלית בשנת 2024 תעמוד על שיעור של כ-3.1%. בארה"ב נרשמה ברבעון האחרון של שנת 2023 צמיחה הגבוהה משמעותית מהתחזיות הקודמות (כ-3.3% במונחים שנתיים) והאינפלציה ממשיכה להתקרב אל היעד. בגוש האירו עמדה הצמיחה ברבעון האחרון של השנה על כ-0% והתוצר לא צמח כלל בחמשת הרבעונים האחרונים. האירועים הביטחוניים בישראל השפיעו באופן מתון על השווקים הפיננסיים הגלובליים.

5.3. הכלכלה הישראלית⁶

במהלך שנת 2023 חלו אירועים משמעותיים שהשפיעו רבות על המשק הישראלי, בין היתר, סביבת אינפלציה גבוהה החורגת מהגבול העליון של תחום היעד של בנק ישראל אשר הביאה להעלאות ריבית, שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, אשר עוררו מחלוקות בקרב הציבור ובקרב גופים ומומחים כלכליים ומשפטיים בישראל ובעולם ואף הובילו למחאה ציבורית. בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה, פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בעיקר בקשר להתמשכותה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם לקיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בגרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר ואף הביאו לכך ששוק המניות הישראלי הציג ביצועי חסר משמעותיים מול שווקי העולם.

בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3%. בעקבות פרוץ המלחמה, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה, בהתאם למידע שנצבר מתחילת המלחמה. התחזית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי לשנת 2023, ובהנחה שהמלחמה תימשך עד לסוף 2024, אך בעצימות הולכת ופוחתת. בהתאם לתחזית של בנק ישראל, בהנחה שהמלחמה תתרכז בזירה הדרומית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2% בכל אחת מהשנים 2023-2024 ובכ-5% בשנת 2025.

ברבעון הראשון לשנת 2023, נבלמה העלייה בשיעור האבטלה שהסתמנה במחצית השנייה של שנת 2022 ושיעורה אף חזר לרדת, זאת לצד עלייה בשיעור התעסוקה. אולם, ההשפעה המרכזית הנוספת של המלחמה היתה על שוק העבודה, זאת בשל ההיקף הגבוה של המגויסים למילואים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים, שיבושים בפעילותה של מערכת החינוך והמגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם ממוגנים. כל אלה יצרו שיבושים רחבי היקף בפעילותם של עסקים רבים, ועל כן התווסף צמצום הביקוש מצד הצרכנים. עם זאת, שיעור האבטלה הכולל גם נעדרים משוק העבודה בגלל מילואים או מסיבות הקשורות למלחמה ירד משיעור של כ-9.7% בחודש אוקטובר 2023 לשיעור של כ-8.5% בחודש נובמבר 2023 והיקף הנעדרים מהעבודה מסיבות שהינן קשורות למלחמה, אך לא עקב מילואים ירד משיעור של כ-7.8% באוקטובר 2023 לשיעור של כ-0.4% בנובמבר 2023.

6
לפרטים נוספים ראו: (1) דוח היציבות הפיננסית למחצית הראשונה של 2023, אוגוסט 2023 ודוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2023, ינואר 2024, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (2) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2022, יולי 2022 ודוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2022, ינואר 2023, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (4) מדד המחירים לצרכן, הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2023, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il; (5) תחזית מאקרו-כלכלית, אגף הכלכלנית הראשית, יולי 2022, מתוך אתר משרד האוצר https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance

5.4. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה"), אשר כאמור לעיל עדיין נמשכת נכון למועד אישור 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.

מגמות אלה עלולות להביא לפגיעה משמעותית בשוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים, אשר עלולים להשפיע הן על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים והן על יכולתם של רוכשי דירות לקבל משכנתאות בתנאים הולמים. עוצמת הפגיעה של המלחמה בכלכלה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מן המשבר. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, הוחלט על ידי רשויות מקומיות רבות על עצירת פעילות באתרי הבנייה.

חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה הינו גיוס משמעותי של עובדים לחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים, דבר אשר עשוי להוביל לעיכוב בהתקדמות תהליכי התכנון ברשויות, עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקטים וגידול בעלויות הפרויקטים.

להערכת החברה, למצב הביטחוני והמדיני בישראל עשויה להיות השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים לנדל"ן וכן במועדים המשוערים לתחילת עבודות בנייה בפרויקטים וכפועל יוצא במועדים משוערים לסיום עבודות ההקמה, וכן לפגוע בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים. נכון למועד אישור הדוח, החברה מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות המצב הביטחוני והמדיני בישראל. לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על החברה ראו סעיף 2.2 בפרק ב' דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה וכן ביאור ג'1 (1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

5.5. שינויים בשערי חליפין⁷

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

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

⁷ לפרטים נוספים ראו: "דוח המדיניות המוניתרית", המחצית הראשונה של שנת 2022, מיום 18 ביולי 2022; "דוח המדיניות המוניתרית", המחצית השנייה של שנת 2022, מיום 18 בינואר 2023 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il;

5.6. שוק האשראי⁸

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבניה עצמה, עלויות הבטוחות השונות שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקט מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38 וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי כגון: תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה.

בעשרת החודשים הראשונים לשנת 2022, האשראי למגזר העסקי עלה בשיעור של כ-10% וזאת בהמשך לעלייה בשנת 2021. עם זאת, במחצית השנייה לשנת 2022 נרשמה התמתנות, אשר באה לידי ביטוי, בין השאר, בהאטה בקצב הגידול של האשראי הבנקאי החדש למגזר העסקי ובעלויות בריבית, אולם האשראי החוץ-בנקאי המשיך להתרחב וחלק משמעותי ממנו הופנה לענף הבינוי והנדל"ן. במחצית הראשונה של שנת 2023 נרשמה התמתנות בקצב גידול האשראי העסקי לעסקים בינוניים וקטנים. מנגד, המשיך האשראי לעסקים גדולים להתרחב בקצב גבוה, זאת על אף עליית עלות המימון. במקביל לעליית שיעורי הריבית, נרשמה ירידה בלקיחת משכנתאות. בחודש מאי 2023 ניתנו משכנתאות בסך של כ-6.5 מיליארד ש"ח, סכום נמוך בשיעור של כ-45% מתקופה מקבילה אשתקד. נכון למחצית הראשונה לשנת 2023, האשראי לענפי הבינוי והנדל"ן הסתכם בסך של כ-400 מיליארד ש"ח, המהווה שיעור של כ-20% מסך האשראי במשק וכ-40% מהאשראי העסקי המקומי. לפיכך, התפתחות משמעותית בענף שמקורה, בין היתר, בשינוי התנאים הפיננסיים, עלולה לגרום השלכות על המערכת הפיננסית.

ענף הבינוי והנדל"ן הוא ענף בולט בו עלה סיכון האשראי. החברות בענף זה, בעיקר חברות הבינוי התמודדו עוד ערב המלחמה עם הוצאות מימון גדולות ועם ירידה משמעותית בביקוש. האשראי לענף הבינוי והנדל"ן מהווה כ-38% מסך האשראי הבנקאי וכ-44% מיתרת האג"ח התאגידיות הסחירות, ועל כן ליכולת ההתמודדות של חברות הבנייה עם הוצאות המימון הגבוהות לצד הירידה בהכנסות יש השפעה חשובה על ביצועיה של המערכת הפיננסית.

5.7. דירוג אשראי⁹

ביום 14 באפריל 2023 חברת הדירוג Moody's הותירה את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי ברמה של A1, אך הורידה את תחזית הדירוג של ישראל מ"חיובית" ל"יציבה" וביום 19 באוקטובר 2023 חברת דירוג האשראי Moody's אישרה מחדש את דירוג האשראי של ישראל והותירה את דירוג האשראי ללא שינוי ברמה של A1, אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"תחת מעקב הורדת דירוג" (Review for Downgrade).

ביום 9 בפברואר 2024 הורידה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם תחזית שלילית, וזאת לאור השלכותיה הרחבות של המלחמה, המעלים באופן מהותי את הסיכונים הפוליטיים למדינת ישראל, מחלישים את רשויות השלטון בישראל ופוגעים בחוסנה הפיסקאלי של ישראל בעתיד הנראה לעין.

⁸ לפרטים נוספים ראו: (1) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית השנייה של 2022, בפברואר 2023 ו-"דוח היציבות הפיננסית", המחצית הראשונה של 2023, באוגוסט 2023; ו-(2) "דוח המדיניות המוניטרית", המחצית הראשונה של 2023, אוגוסט 2023 ו-"דוח המדיניות המוניטרית", המחצית השנייה של 2023, ינואר 2024 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il;

⁹ לפרטים נוספים ראו: הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.fitchratings.com; www.maalot.co.il; www.moodys.com.

ביום 12 במאי 2023 אישרה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה וביום 24 באוקטובר 2023 הותירה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי ברמה של AA- אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", וזאת לאור הסיכון שהמלחמה עשויה להתרחב גם מחוץ לגבולות עזה ולכך תהא השפעה חזקה יותר על הכלכלה ועל המצב הביטחוני בישראל ולאור ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים איתם מתמודדת ישראל בעקבות המלחמה.

ביום 13 בנובמבר 2023 חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P פרסמה דוח המתייחס לדירוג האשראי של ישראל בעקבות המלחמה, זאת בהמשך להודעת הדירוג מיום 24 באוקטובר 2023. בהודעתה ציינה כי הינה עשויה להוריד את הדירוג של ישראל במידה והמלחמה תתרחב באופן מהותי ותגדיל את הסיכונים הביטחוניים והגיאופוליטיים איתם מתמודדת מדינת ישראל וכן במידה והשפעת הסכסוך על הצמיחה הכלכלית, המצב הפיסקאלי ומאזן התשלומים של ישראל תתברר כמשמעותית יותר ממה שחברת דירוג האשראי צפתה.

ביום 14 באוגוסט 2023 אישרה מחדש חברת דירוג האשראי Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ והותירה את התחזית יציבה וביום 17 באוקטובר 2023 חברת דירוג האשראי Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ללא שינוי ברמה של A+ אך הורידה את תחזית האשראי של מדינת ישראל מ"יציבה" ל"תחת מעקב שלילי" (Rating Watch Negative), זאת בשל שינוי בתפיסת הסיכון הגיאופוליטי שנגרם מהמלחמה.

להערכת החברה, להורדת דירוג האשראי של ישראל עלולה להיות השפעה על עלויות המימון במשכנתאות ללקוחות (רוכשי הדירות) של החברה וכן על עלויות המימון בגין הקמת הפרויקטים ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים וכן לירידה בביקושים לנדל"ן. יחד עם זאת, להערכת החברה ההשפעות הצפויות כאמור אינן מהותיות לחברה.

5.7 מדד תשומות הבנייה למגורים¹⁰

בשנים 2022 ו-2023 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעורים של כ-4.8% ו-2%, בהתאמה, ועליה בשיעורים של כ-5% וכ-1.6%, בהתאמה, במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים. בחודש ינואר 2024 עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים בשיעור של כ-0.3% ועליה בשיעור של כ-0.5% במדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים לעומת חודש דצמבר 2023.

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה במלואו. נכון למועד הדוח, חלק ניכר מהדירות הנמכרות אינן צמודות למדד תשומות הבנייה. ככול שהמדד תשומות הבנייה יעלה כך ההשפעה שלו על תוצאות החברה תגדל.

5.8 אינפלציה ושיעור הריבית¹¹

בד בבד עם ההתאוששות ממשבר הקורונה והשיפורים במדדים הכלכליים של מדינות העולם, נרשמו בשנת 2021 ובשנת 2022 שיעורי אינפלציה גבוהים בישראל ובעולם, אשר הביאו, בין היתר, את בנק ישראל לבצע העלאות ריבית במהלך שנת 2022. על רקע עליית המחירים המתמשכת, הוחלט על ידי

¹⁰ לפרטים ראו: (1) הודעה לתקשורת מיום 15 בינואר 2023, "מדדי מחירי תשומות דצמבר 2022 וסיכום שנת 2022", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; (2) הודעה לתקשורת מיום 15 בפברואר 2023, "מדדי מחירי תשומות – ינואר 2023", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת: www.cbs.gov.il; (3) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית הראשונה של 2022, אוגוסט 2022, בנק ישראל מתוך אתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

¹¹ לפרטים נוספים ראו: (1) החלטות הריבית המדיניות המוניטרית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; (2) דוח היציבות הפיננסית, המחצית השנייה של 2023, מיום 31 לינואר 2024; ו-(3) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il

בנק ישראל להעלות את שיעורי הריבית במספר פעימות, כך ששיעור הריבית עלה מתחילת שנת 2023 ועד לחודש מאי 2023 משיעור של כ-3.75% לשיעור של כ-4.75%. לאור עליית ריבית בנק ישראל, ריבית הפריים עלתה מתחילת שנת 2023 ועד לחודש מאי 2023 משיעור של כ-5.25% לשיעור של כ-6.25%. ביום 1 בינואר 2024 לאחר תאריך המאזן, הוריד בנק ישראל את הריבית בכ-0.25% לרמה של כ-4.5%. הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ציינה כי למלחמה ישנן השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. ביום 26 בפברואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את הריבית על כנה בשיעור של כ-4.5% זאת בין היתר, בשל אי הוודאות לגבי היקף ומשך הלחימה הצפויים והשפעותיה, אשר משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות ופרמיית הסיכון של המשק אשר עודנה שווה ברמת סיכון גבוהה. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, ברבעון הרביעי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על שיעור של כ-3.75% או כ-4%.

לקראת תום הרבעון השני לשנת 2023 ניכרו סימנים המעידים על התמתנות האינפלציה, כאשר במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 צמח המשק הישראלי בשיעור של כ-2.7% ושיעור האינפלציה השנתית ירד לשיעור של כ-3% והגיעה אל עבר טווח היעד. על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על כ-2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על שיעור של כ-2%. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, התמתנות האינפלציה בהשוואה לאינפלציה של 2023, משקפת מגמה שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניתרית המקומית וכן מהייסוף שחל במהלך המלחמה. בנוסף, בעקבות המלחמה, ההיצע קטן, זאת בשל פגיעה בהיצע העבודה וביכולת הייצור באזורי הגבול והפרעות בשרשראות האספקה אשר עשויה להוביל לייקור מוצרים ושירותים. עם זאת, האינפלציה עשויה להתמתן בשל הפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, השפעת צמצום הביקוש חזקה יותר, כך שבסופו של דבר השפעת המלחמה על האינפלציה תהא מרסנת.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה. שינוי סביבת הריבית עשויה להשפיע הן על היזם בשל גידול בעלויות המימון והן על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות.

ככל שמגמת הירידה בשיעור האינפלציה ובעקבות כך יתכן גם בשיעור הריבית, תימשך בתקופה הקרובה, היא עשויה להשפיע על פעילות החברה ותוצאותיה בשל הירידה הצפויה בהוצאות החברה בגין מימון.

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 בפרק ב' לדוח הדירקטוריון המצ"ב לדוח תקופתי זה.

5.9 שוק הדיור בישראל¹²

העלייה החדה של מחירי הדירות בשנת 2021 נמשכה אף בשנת 2022 והגיעה לרמת שיא ביחס לעשור האחרון כאשר בשנת 2022 עלו מחירי הדירות בכ-20%. יחד עם זאת, מספר העסקאות בדירות ובהיקף

¹² לפרטים נוספים ראו: (1) "דוח המדיניות המוניתרית", המחצית השניה של 2022, ינואר 2023, "דוח המדיניות המוניתרית", המחצית הראשונה של שנת 2023, אוגוסט 2023 ו"דוח המדיניות המוניתרית", המחצית השניה של 2023, ינואר 2024 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (2) "דוח היציבות הפיננסית", המחצית הראשונה של 2023, באוגוסט 2023 מתוך אתר בנק ישראל: www.bankisrael.co.il; (3) הודעה לתקשורת מיום 20 בדצמבר 2023, התחלות בנייה וגמר בנייה – אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il; (4) הודעה לתקשורת מיום 15 בנובמבר 2023, מדדי מחירי תשומות – אוקטובר 2023, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il; ו- (5) "סקירת ענף הנדל"ן למגורים אוקטובר 2023", דצמבר 2023, אגף הכלכלן הראשי מתוך אתר משרד האוצר: <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0>.

המשכנתאות ירדו במחצית השנייה לשנת 2022. במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023, נרשמה ירידה בשיעור של כ-0.6% במחירי הדירות. הירידה הקלה הגיעה לאחר האטה נמשכת בקצב עליות המחירים, משיעור של כ-20% לשנה בחודש ספטמבר 2022 לשיעור של 7.6% בחודשים אפריל ומאי 2023. האטה בקצב עליית מחירי הדירות לצד עלייה נמשכת של שכר הדירה הפחיתה מעט את היחס בין המחיר לשכר דירה, המשמש מדד לתמחור הסיכונים בשוק הדיור, אולם הוא עדיין מצוי ברמה גבוהה מאוד בפרספקטיבה היסטורית, דבר אשר מגדיל את ההסתברות להמשך האטה בקצב עליית מחירי הדירות.

במהלך המחצית השנייה בשנת 2023 נבלמה עליית מחירי הדירות, ואף ניכרה בהם ירידה. לראשונה מאז שנת 2018 קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות הפך לשלילי. הבלימה בעליית המחירים לוותה בירידה חדה של ביצועי המשכנתאות ומספר העסקות.

במקביל, נרשמה עלייה במלאי הדירות הלא מכורות שבידי הקבלנים. מספר התחלות והיתרי הבנייה ירדו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 לאחר שהגיעו לרמת שיא באמצע שנת 2022, אך רמתם עדיין גבוהה ביחס לעבר. בחודש אוקטובר 2023 נרכשו 2,294 דירות (חדשות ויד שניה), המצביע על נקודת שפל בשוק הנדלן מאז תחילת שנות האלפיים. בחודש אוקטובר 2023 ירד מספר העסקאות בשיעור חד של כ-55% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד ובהשוואה לחודש ספטמבר 2023 נרשמה ירידה בשיעור של כ-61%. בחודש דצמבר 2023 נרכשו כ-6,088 דירות, ירידה בשיעור של כ-15% בהשוואה לחודש דצמבר 2022. מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2023 הסתכמו בכ-2,782 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, המהווה גידול בשיעור של כ-3% בהשוואה לחודש דצמבר 2022, זאת לאחר ירידות חדות בחודשים הראשונים למלחמה.

החל מחודש נובמבר 2022 ועד לחודש נובמבר 2023 עלה מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים בשיעור של כ-2%. כמו כן, החל מחודש אוקטובר 2022 ועד לחודש ספטמבר 2023, החלה בנייתן של כ-61,620 דירות, ירידה בשיעור של כ-14.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. החל מחודש אוקטובר 2022 ועד לחודש ספטמבר 2023 הסתיימה בנייתן של כ-54,470 דירות, המהווה עלייה בשיעור של כ-7.2% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

להלן פילוח רבעוני של שיווק יחידות הדיור ושטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים בפרויקטים בביצוע

הקבוצה בשנים 2022 עד 2023 (מצטבר):

| Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | סך הכל | | |
|--------|-------|-------|----|--------|------------------------------------|------|
| 41 | 53 | 51 | 85 | 230 | יח"ד | 2023 |
| 11,640 | 2,077 | 2,668 | - | 16,385 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) | |
| 34 | 30 | 41 | 49 | 154 | יח"ד | 2022 |
| - | - | - | - | - | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) | |

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

בהתאם לכך, הגדירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה¹⁴ יעד לבנייה של כ-1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה ו"הליכי התחדשות עירונית" הפכו ליעד מרכזי של הממשלה. על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017 עד 2020 נקבע יעד שלפיו כ-20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית, ועד שנת 2040 ייתווספו כ-46% מסך יחידות הדיור במרקם הקיים.

במסגרת החלטה זו הוטל על משרד הבינוי והשיכון ועל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לגבש תכנית פעולה אשר תגדיר את הכלים, את הפעולות ואת האמצעים הנדרשים לעמידה ביעדי ההתחדשות העירונית כפי שנקבעו.

בתחילת חודש נובמבר 2021 הציגה הממשלה תוכנית לעצירת עלייתם של מחירי הדירות, הכוללים צעדים מהותיים להגדלת ההיצע – בהם יעדי תכנון ושינוי מוגברים לארבע השנים הבאות, הקצאת מימון להסרת חסמי בנייה ולפיתוח תשתיות, עידוד בנייה בקרקעות פרטיות וזירווי תהליכים בירוקרטיים. אך צעדים אלו, אם ייושמו, יניבו תוצאות רק בטווח הבינוני-ארוך. התחדשות עירונית היא המקור העיקרי להרחבת היצע הדירות באזורי הביקוש, אך היא מתקדמת באופן הדרגתי, למרות שיפור ניכר בשנים האחרונות, המתבטא בגידול מספרם של היתרי הבנייה שניתנו למיזמים אלה ובקיצור משך התכנון. על אף האמור לעיל, היקף הביצוע מכח התחדשות עירונית בישראל עדיין נמוך, כאשר החל מחודש אוקטובר 2022 ועד לחודש ספטמבר 2023 סך הדירות שהחלה בנייתן במסגרת התחדשות עירונית היווה שיעור של כ-27.1% בלבד מסך התחלות הבנייה, מהן שיעור של כ-71.6% במסגרת תמ"א ופינוי-בינוי.

החל מחודש אוקטובר 2022 ועד ספטמבר 2023 החלה בנייתן של 11,950 דירות כתוצאה מהריסה ובנייה מחדש, כאשר סך של כ-9,090 דירות המהווה שיעור של כ-76% נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. כמו כן, במהלך תקופה זו החלה בנייתן של כ-4,740 דירות חדשות כתוספת בנייה לבניינים קיימים.

¹³ לפרטים נוספים ראו: (1) התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, עפר רז-דרור ונעם קוסט, מאי 2017, ראו בכתובת: <http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf>; (2) דוחות התחדשות עירונית לשנת 2022, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/urban_renewal_report_2022; (3) צפיפות האוכלוסייה ומגמות העיור, פרופ' משה סיקרון, בכתובת: <https://lib.cet.ac.il/pages/item.asp?item=12290>; ו-(4) הודעה לתקשורת מיום 20 בדצמבר 2023 "התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2022 - ספטמבר 2023", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il/www.boi.org.il.

¹⁴ החלטת ממשלה 2457 דר/131 מיום 2 במרץ 2017, ראו באתר משרד ראש הממשלה בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/policies/2017_dec2457.

5.11 תמ"א 38¹⁵

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2022 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות לכ- 667 מבנים, שבהם 15,845 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה לכ-643 מבנים שבהם כ-16,763 יחידות דיור חדשות, מתוכן כ-8,356 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיור הקיימות. בשנת 2022 לבדה, ניתנו היתרי בנייה מכח תמ"א 38, על כלל מסלוליה, לכ-643 מבנים בעלי כ-16,763 יחידות דיור, מתוכן כ-8,356 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיור הקיימות. בשנת 2022 חלה עליה מתונה במספר הבקשות להיתרי בנייה. בשנת 2022 נמשכה מגמת היציבות ביחס בין מסלול הריסה ובנייה מחדש לעומת מסלול חיזוק ועיבוי בנייה. ההיתרים במסלול הריסה ובנייה מחדש הגיעו ליותר ממחצית כלל ההיתרים שניתנו. יחד עם זאת, באותה תקופה ניכרת עלייה בשיעור של כ-25% במתן היתרי הבנייה במסלול תמ"א 38. החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2022 הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש לכ-2,344 מבנים שבהם כ-47,819 יחידות דיור חדשות וכ-2,840 מבנים שבהם כ-65,610 יחידות דיור חדשות במסלול חיזוק ועיבוי.

5.12 פינוי-בינוי

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

מאז ייסודו, הצטבר במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול לאורך השנים, כאשר בתחילתו סבל המסלול מקשיים המאפיינים את מרבית המיזמים החדשים המבוצעים. קשיים אלו כאמור נבעו, בין היתר, ממגוון חסמים כדוגמת חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות של בעלי הדירות מפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשטחם. כיום, ישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר עקב מתן הטבות ליזמים הפרטיים. על פי הרשות להתחדשות עירונית עד לשנת 2022 במסלולי התחדשות עירונית הרשויות המקומיות והמיסוי אושרו כ-205 מתחמי פינוי-בינוי כאשר סך יחידות הדיור הינו כ-152,619 שמהן, לכ-25,600 יחידות הדיור ניתן היתר בכ-90 מתחמי פינוי-בינוי. בשנת 2022 ניתנו היתר בנייה לכ-11,867 יחידות דיור לעומת סך של כ-7,174 יחידות דיור בשנת 2021.

5.13 שוק הנדל"ן מסחרי ללוגיסטיקה¹⁶

על פי סקירת CBRE על שוק הנדל"ן המניב בישראל בחציון הראשון לשנת 2023, לאחר שנת 2022 בה ירדו מניות הנדל"ן המניב בישראל בעקבות העלאת שיעור הריבית, חברות הנדל"ן המניב הציגו יציבות יחסית לאורך המחצית הראשונה לשנת 2023. ואולם, בעקבות העלאת הריבית, האינפלציה וההאטה בענף ההייטק, דיווחו חברות הנדל"ן על האטה בביקושים ועל קשיים במשא ומתן אשר השפיעו על הרבעון השלישי של שנת 2023 והציגו ירידה באכלוס ובדמי השכירות, בעיקר בענף המשרדים. במהלך התקופה הנסקרת, שוק הנדל"ן היה רווי בשטחי משרדים להשכרה, מרביתם

15 דוחות התחדשות עירונית לשנת 2022, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>

16 לפרטים ראה: סקירה כללית של חברת CBRE Global Research and Consulting בשם Market Outlook H1 2023 Israel Real Estate; דו"ח NEWMARK NATAM מחקר לשוק המשרדים והתעשייה (חציון ראשון 2023): www.nmrk.co.il/wp-content/uploads/2023/10/Natam-Report-HE-First-half-2023.pdf

הוצעו על ידי השוכרים לשכירויות משנה, כך שאינם משפיעים על נתוני האכלוס. במקביל במהלך התקופה הנסקרת, נצפו עליות בדמי השכירות למשרדים באזורי ביקוש, המיוחסות בעיקרן לעלייה ברמת הבניה בפרויקטים החדשים.

הגידול בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשך גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העקבי במסחר באינטרנט שהוא בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה הנסקרת, בעיקר בתחומים הבאים: קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות ועוד. הגידול בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה בהיקפים הולכים וגדלים. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי רשויות באזורים אלה. כתוצאה מכך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האיחסון במרכז. כתוצאה מהסיבות לעיל וכן מכיוון שהתחום הלוגיסטי צורך מרכיב גבוה של קרקע ביחס למגזרים אחרים (המאופיינים בבניה רוויה), בשנים האחרונות ישנן עליות בשיעורים של עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה ולוגיסטיקה.

במחצית הראשונה של שנת 2023 נעצרה מגמת עליית המחירים, כתוצאה משתי סיבות עיקריות: (1) העלייה החדה בשיעור הריבית במשק; (2) דמי השכירות בתחום לא עלו באופן פרופורציונלי לעלייה במחיר הנכסים, כך שתשואות הנכסים ירדו עד לרמה של כ-6%, גורם המקשה על יזמים ומשקיעים לממן רכישת נכסים, במיוחד על רקע העלייה בעלויות המימון.

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה - תחום הנדל"ן היזמי

6.1. כללי

החל ממועד היווסדה ונכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הקבוצה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים, בדרך של התחדשות עירונית, ובפרט באזור השרון והמרכז. עם זאת, החברה (לרבות בעקיפין על ידי רמות בעיר - חברה כלולה) מקדמת גם פרויקטים שאינם במסגרת של התחדשות עירונית וזאת כמפורט בסעיף 12 להלן. במסגרת פעילותה בתחום הפעילות, קידומו של פרויקט על ידי הקבוצה מתבצע, לרוב, באמצעות פעילות יזומה לאיתור קרקע בעלת פוטנציאל השבחה ראוי אשר מתאימה לביצוע פרויקט יזמי.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. פרויקט רמות השרון ברמת השרון במסגרתו החל משנת 2009, קודמו ואושרו שתי תכניות בנין עיר לאחד מפרויקטי הפינוי בינוי הראשונים שיצאו לפועל בישראל, אשר כולל פינוי של 168 בעלי דירות והקמת 588 דירות חדשות (4 מגדלי מגורים), בפרויקט זה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נבנו ואוכלסו שני מגדלי מגורים הכוללים 302 דירות ושלב ג' של הפרויקט הכולל 171 יח"ד מצוי בשלבי הקמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.5 להלן.

2. פרויקט תמ"ל 2001, ש"י עגנון נתניה - קידום ואישור פרויקט הפינוי בינוי הראשון אשר אושר בישראל באמצעות הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור). הפרויקט, העתיד להיבנות בשני שלבים, כולל פינוי 208 בעלי דירות והקמת 872 דירות חדשות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פונו 112 בעלי דירות ושלב א' של הפרויקט הכולל 480 יח"ד מצוי בשלבי הקמה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 10.3 ו-10.4 להלן.

3. פרויקט תמ"ל 2005, הכלנית אור יהודה - קידום ואישור פרויקט הפינוי בינוי השני אשר אושר בישראל באמצעות הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירור). הפרויקט כולל פינוי 114 דירות קיימות והקמת 656 דירות חדשות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, פונו 66 בעלי דירות ושלב א' של הפרויקט הכולל 328 יח"ד מצוי בשלבי הקמה. ביום 14 ביולי 2022, התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס של פרויקט הכלנית שלב ב' הכולל 328 יח"ד מול 48 דיירים מפונים. בשנת 2023 החברה פינתה את הדיירים והחלה בהריסת הבתים הקיימים ובהקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיפים 10.1 ו-10.2 להלן.

4. פרויקט יו-פארק - קידום ואישור פרויקט במסגרת עסקה משותפת להקמת מתחם המיועד למסחר, תעשייה קלה ולוגיסטיקה בשטח לשיווק של כ-65,000 מ"ר באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. בנוסף יצויין כי, החברה פועלת לניוד זכויות מחלקה סמוכה לצורך הגדלת שטחי הפרויקט, טרם אושר. לפרטים נוספים ראה סעיף 11.8 להלן.

בתקופת פעילותה, הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה, חברת האם, א.ב. יובלים, וחברות אחיות של החברה, נתנה ומסרה כ-1,381 יחידות דיור וכן כ-37 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בכ-22 פרויקטים שונים ברחבי הארץ, בין היתר בתל אביב, רמת השרון, חולון, גבעת שמואל, אילת, רעננה, נס ציונה ואשדוד וכן נמצאת בהליכי בניה של כ-2,486 יחידות דיור וכ-96,590 אלף מ"ר שטחי מסחר.

נכון למועד זה מקדמת הקבוצה 49 פרויקטים מהם 36 פרויקטים של התחדשות עירונית ועוד 13 פרויקטים של יזמות אשר איננה בדרך של התחדשות עירונית, אשר הינם בשלבי תכנון וביצוע שונים החל ממשא ומתן מול בעלי זכויות במקרקעין ועד לפרויקטים הצפויים להתחיל/להמשיך ביצוע במהלך שנת 2023. בנוסף לחברה 4 פרויקטים נוספים של נדל"ן להשקעה. במהלך שנות פעילותה השקיעה הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה וחברות אשר בשליטתו כדוגמת א.ב. יובלים אשר מעניקה שירותי ניהול נרחבים לקבוצה, משאבי זמן וכסף רבים, על מנת לפתח שלד מקצועי ומיומן הפועל במסגרת הדיסציפלינות הרלוונטיות לייזום וביצוע הפרויקטים, לרבות פיתוח עסקי משפטי, רגולציה, תכנון, כספים ושיווק הפרויקטים. לחברה שדרת ניהול מנוסה, מחויבת, אשר שמה הולך לפניו ואשר מקדמת פרויקטים של נדל"ן יזמי, לרבות בדרך של התחדשות עירונית, כאשר יצירתיות וחדשנות בתכנון, מקצועיות ואיכות בנייה בסטנדרטים גבוהים הינם נר לרגליה.

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

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

בחוודש פברואר 2021, בעקבות שינוי מבנה אשר בוצע בחברה, במסגרתו הועברו מ-א.ב. יובלים לחברה פרויקטים, לרבות בדרך של החזקה בחברות פרויקט, התקשרו א.ב. יובלים והחברה בהסכם ניהול אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

א. א.ב. יובלים תעמיד לחברה (לרבות לחברות המוחזקות על ידי החברה), החל מתחילת חודש פברואר 2021, שירותי ניהול כלליים אשר יסופקו ע"י מנהלי ועובדי א.ב. יובלים (נכון למועד דוח תקופתי זה כ-30 עובדים סה"כ) הכוללים, בין היתר, שירותי ניהול מלאים לרבות שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה מנכ"ל, סמנכ"לות כספים וסמנכ"ליות ויעצת משפטית ומזכירת חברה (למועד פרסום הדוח נושאי המשרה הנ"ל הינם, בהתאמה, ה"ה יצחק ברוך, טל גרסון, איל קורן ורנה סטקליאר¹⁷. לפרטים נוספים ראה סעיפים 13 ו-14 בפרק ד' לדוח זה), ניהול כספים, הנדסה, שיווק ומכירות, קידום פרויקטים מול רשויות, שמאות, ייעוץ משפטי, מזכירות חברות, מחשוב, שירות לקוחות, פרסום, ניהול כוח אדם ומשאבי אנוש וכן פיתוח עסקי כולל, לרבות, איתור עסקאות ושירותים לפרויקט עד לשלב בו יתקיימו, ככל ויתקיימו, התנאים המזכים, כהגדרתם

17 ביום 1 בינואר 2023 מונתה גבי רנה סטקליאר כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

בס"ק ו' להלן (להלן: "שירותי הניהול הכלליים"). שירותי הניהול הכלליים, לרבות התמורה בגינם כמפורט בסעיף ה' להלן, ניתנים באופן שוטף לחברה, החל מתחילת חודש פברואר 2021 ואינם תלויים בהיקף ו/או במצב התכנוני של הפרויקטים של החברה. שירותי הניהול הכלליים כוללים גם את השימוש במשרדי א.ב. יובלים לפעילות החברה.

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

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

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

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

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

בהתאמה: "דמי ניהול לפרויקט" ו-"יתרת דמי הניהול לפרויקט". למען הסר ספק, יובהר כי דמי ניהול לפרויקט נכללים/יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות/תוצגנה בדוח האפס של הפרויקט הרלוונטי, דהיינו, יתרת עודפי הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח האפס לאותו פרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום כל סך דמי הניהול לאותו פרויקט רלוונטי. נכון למועד פרסום הדוח משולמים דמי ניהול לפרויקט בגין פרויקט הכלנית, אור יהודה שלב א' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' נתניה.

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

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

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

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

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

עוד יצוין כי, ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את היישום של הסכם הניהול, את התמורה בגינה ואת הנאותות שלו, בין היתר, על בסיס היקף הפרויקטים אשר יהיו בארסנל החברה במועד הבחינה. בחינה כאמור נעשתה על ידי ועדת הביקורת של החברה בחודש מרץ 2024.

יצוין כי, ביום 28 במרץ 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחייה מחברת א.ב. יובלים (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת א.ב. יובלים כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים אשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול הכלליים הנ"ל במשך תקופת

הדחייה היא ניתן לביצוע, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

בהתאם, בימים 29 במאי 2023, 28 באוגוסט 2023, 13 בדצמבר 2023 ו-25 במרץ 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה את תשלומם של דמי הניהול הכלליים בגין הרבעונים במהלך שנת 2023, לפני העניין. אישור ועדת הביקורת נעשה לאחר שזו בחנה את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה בת 24 חודשים והגיעה לכלל מסקנה כי אין בתשלום האמור בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה. יובהר כי, בתחילת חודש אפריל 2024 יפוג תוקפו של מכתב הדחייה ומשכך החל מאותו המועד לא יהיה צורך באישור תשלום דמי הניהול על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

6.1.2. הסכם בעלי מניות וניהול - יובלים נתניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יצויין כי, למועד הדוח הועמדו ליובלים נתניה הלוואות מצדדים קשורים בסך כולל של כ- 114,599 אלפי ש"ח, מתוכן סך של כ-114,464 אלפי ש"ח הועמדו על ידי החברה וסך של כ-135 אלפי ש"ח הועמדו על ידי א.ב. יובלים.

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

במסגרת הסכם בין א.ב. יובלים לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (מחזיק ב- 15% מההון המונפק והנפרע של יובלים סיטי כאשר החברה מחזיקה ביתרת 85% הון המניות המונפק והנפרע) (להלן בסעיף זה: "השותף") נקבע כי הן א.ב. יובלים והן השותף יהיו זכאים, כ"א, לדמי ניהול בגין כל פרויקט שאותו תיזום ו/או תרכוש ו/או תנהל יובלים סיטי וזאת בשיעור של מחצית התקורות שיאשר הבנק המלווה, או כפי שייקבע, אך לא פחות מ-1.25% מסך עלויות הפרויקט בדוח אפס (בתוספת מע"מ) כאשר לשותף ינוכו סכומים בסך של 50% מהתמורה החודשית לה הוא זכאי בסך של 30 אלפי ש"ח בגין שירותי הניהול שהינו מעניק ליובלים סיטי (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול" ו-"התמורה החודשית", בהתאמה). בנוסף, השותף יהיה זכאי לבונוס של 25% מיתרת הרווח בפרויקטים שתעלה על שיעור הרווחיות של 15.5%. כן נקבע כי היה ומכל סיבה שהיא הצדדים החליטו להביא לביטולו של ההסכם, אזי השותף יהיה זכאי לתשלום בגין הודעה מוקדמת מיובלים סיטי בסך השווה לתמורה של ארבעה חודשי עבודה לרבות תשלום חלק יחסי מדמי הניהול לפי דוח לווי סופי כמתואר לעיל. בנוסף, ניתנה ערבות מלאה של א.ב. יובלים לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי. ביום 2 ביולי 2023, אישר דירקטוריון החברה להתקשר בתוספת להסכם האמור בס"ק זה, לפיו אושרה מסגרת בסך של 500 אלפי ש"ח מתוכה תהיה יובלים סיטי רשאית לשלם לשותף מקדמות על חשבון דמי הניהול ו/או להעמיד הלוואות.

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

6.1.4. הסכם ייזום בין א.ב. יובלים לחברה

בין החברה לבין א.ב. יובלים נחתם הסכם ייזום בקשר עם שירותי ייזום והשבחה אשר סיפקה א.ב. יובלים החל ממועד היווסדה בשנת 2011 ואשר נדרשו ונדרשים לצורך הקמת פרויקט כלנית (אור יהודה) על שני שלביו כמפורט בסעיפים 8.1.1, 10.1 ו-10.2 (להלן: "הסכם ייזום פרויקט כלנית").

על פי הסכם ייזום פרויקט כלנית, א.ב. יובלים העמידה ותמשיך להעמיד לחברה למשך כל תקופת פרויקט כלנית (שלב א' ו-ב') שירותי השבחה וייזום לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט כלנית הכוללים, בין היתר: קידום הגשת תכנית חדשה להקמת הפרויקט, ניהול וייעוץ בהליכים מול הותמ"ל ו/או עיריית אור יהודה ו/או כל גורם אחר, קידום תכנון מפורט, מינוי מפקחים ו/או יועצים משפטיים ו/או מהנדסים בנוגע לקידום הליכי התכנון והבנייה (להלן בסעיף זה: "שירותי הייזום").

בתמורה לשירותי הייזום תשלם החברה לא.ב. יובלים סך כולל של 10 מיליון ש"ח, אשר לדעת החברה משקף תנאי שוק, ואשר ישולם בשני תשלומים שווים בסך של 5 מיליון ש"ח כ"א במועד קבלת היתר בניה ראשון לחפירה ודיפון לכל שלב משני שלבי פרויקט כלנית (להלן: "דמי הייזום").

כל אחד מתשלומי דמי הייזום ישולם אך ורק לאחר התקיימותם במצטבר של התנאים הבאים (ביחס לשלב הרלוונטי):

- א. נחתם הסכם ליווי עם בנק או מוסד פיננסי אחר בגין אותו שלב בפרויקט כלנית.
 - ב. התקבל היתר בנייה ראשון לאותו שלב בפרויקט. היתר הריסה, חפירה ודיפון ייחשב כהיתר בניה ראשון לאותו שלב.
 - ג. סך דמי הייזום בסך של 5 מיליון ש"ח לכל שלב בפרויקט כלנית יכלל בדוח האפס אשר יאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ואשר עקרונותיו יצורפו כנספח להסכם הליווי. סכום זה ישולם מחשבון החברה ו/או מחשבון הליווי ויהווה חלק מההון העצמי אשר יוכר על ידי המוסד הפיננסי המלווה.
 - ד. הרווחיות בדוח האפס אשר תאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה ואשר עקרונותיו יצורפו כנספח להסכם הליווי של כל שלב לא תפחת מ-15% מסך עלויות הפרויקט, לאחר הכללת סך דמי הייזום בסך של 5 מיליון ש"ח בגין אותו שלב.
- יצוין כי, ביום 9 במאי 2021 התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון לשלב א' של פרויקט הכלנית ובכך למעשה התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים לעיל.
- ביום 14 ביולי 2022, התקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס של פרויקט הכלנית שלב ב' וביום 7 באוגוסט 2022, נחתם הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת פרויקט הכלנית שלב ב' ובכך התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים לעיל. החברה עמדה בתנאים הנדרשים ודמי הייזום בגין שלב א' ושלב ב' שולמו במלואם.

6.1.5. התחייבות לתיחום פעילות

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

- א. בכפוף לכך שהחברה תגייס חוב על פי התשקיף וכל עוד הינו בעל שליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו), יפעל **בתחום ההתחדשות העירונית** באמצעות חברות הקבוצה בכפוף לאמור להלן. יודגש כי, אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף זה מכדי לגרוע מהסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 6.1.6 להלן, על פיו במקרים מסוימים, הכוללים ביו היתר, פרויקטים ברמת השרון ו/או פרויקטים אשר מקורם במר ישראל לוי ואינם בהכרח ברמת השרון (בעל המניות הנוסף בחברת רמות בעיר) יבוצעו על ידי חברת רמות בעיר (או חברות בנות שלה) אשר הינה חברה בת המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 50% על ידי החברה.
- ב. מר ברוך לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח פרויקטים בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההתחדשות העירונית, שלא נמנו על פרויקטים המוחזקים על ידו

במועד החתימה על כתב ההתחייבות (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית חדש") מיום חתימת כתב ההתחייבות, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות, כמפורט בסעיף זה להלן.

- ג. מר ברוך התחייב כי בכל מקרה בו יוצעו לו עסקאות ו/או פרויקטים חדשים בתחום האמור בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה לקבל את העסקה ו/או הפרויקט על עצמה (להלן: "ההצעה"). החברה תודיע לו בתוך 7 ימי עסקים ממועד ההצעה האם בכוונתה לקבל את ההצעה או לאו, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.
- ד. החלטה בדבר דחיית ההצעה באופן אשר יאפשר למר ברוך לבצע את העסקה בעצמו תתקבל בוועדת הביקורת של החברה.
- ה. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, כאמור לעיל) בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההצעה, יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיה מר ברוך רשאי לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמו.
- ו. ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד מר ברוך הינו בעל שליטה בחברה או שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה.
- ז. ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה, כמפורט בסעיף זה לעיל, ניתנו ללא כל תמורה.

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

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

בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות בדבר תיחום פעילות ביחס לפעילות רמות בעיר בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ברמת השרון ומחוץ לה, בין רמות בעיר לבין חברות הניהול, וה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, שהינם המחזיקים הסופיים בחברות הניהול (להלן בסעיף קטן זה:

"המחזיקים בחברות הניהול" ו-"הסדר תיחום הפעילות", לפי העניין). על פי הסדר תיחום הפעילות, כל אחת מחברות הניהול וכן כל אחד מבין המחזיקים בחברות הניהול התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה, לא יבוצעו (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) פרויקטים בתחום ייזום ובנייה למגורים ברמת השרון. כמו כן, כל אחד מבעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבצעו יחדיו פרויקטים של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מחוץ לרמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם בעצמה (למעט ביחס לפרויקט אחד מוסכם בדרום תל אביב, אשר החלו לבצעו עובר לחתימת ההסכם). היה ורמות בעיר החליטה שלא לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה לבצעו יחדיו. יצוין, כי הצדדים להסכם הסכימו כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבצעו שינוי בהסדר תיחום הפעילויות המתואר לעיל.

6.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

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

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

בתקופת הדוח ניכר שינוי בלוח התשלומים המקובל. כיום רוב הדירות נמכרות בתנאי תשלום של כ-15% במועד חתימת ההסכם והשלמה ל-100% בעת מסירת הנכס. לעיתים החברות מעניקות לרוכשים "הלוואת קבלן" לפיה הרוכש נוטל משכנתא כנגד הנכס והחברה מסבסדת את תשלום הריבית כולו או חלקו.

במסגרת תחום הפעילות, החברה פועלת בעיקר לייזום וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. פרויקטים של ההתחדשות העירונית נועדו לחדש ולשקם את השכונות ומתחמי המגורים הוותיקים במרחבים העירוניים, ובתוך כך, להביא לשדרוג ופיתוח תשתיות ובנייני מגורים ישנים, לרבות בדרך של מיגון וחיזוק המבנים. פרויקטים אלו יכול שייבצעו על דרך של חיזוק ועיבוי או על דרך הריסת בניינים קיימים ובנייתם של מבנים חדשים תחתם, כמפורט בהרחבה בהמשך. ביצוע פרויקט התחדשות עירונית הינו כדאי לדיירים הקיימים במבנים הישנים, אשר במסגרת ביצוע הפרויקט, נהנים הן משיפור איכות חייהם והשבחת נכסיהם והן מהגברת בטיחות הנכס המתחדש, בין היתר,

מפני סכנות שמקורן בנזקי טבע (כדוגמת רעידות אדמה וסופות), מפני סכנות ממצבו הפיזי של המבנה בו הם מתגוררים וכאלו שמקורן נובע ממצבה הגיאולוגי של המדינה (כדוגמת איומים ארטיילריים). כל זאת, מבלי שבעלי הדירות יידרשו (בדרך כלל) לשאת בעלויות כספיות כלשהן בקשר עם השיפוץ והבנייה. לצד כל אלה, מגשימה ההתחדשות העירונית תכליות נוספות, ובין היתר, צמצום משאבי הקרקע הדרושים לבניית דירות, בפרט על רקע הגידול הדמוגרפי בישראל שנחשב גבוה ביחס לעולם המערבי ובמדינה אשר משאבי הקרקע שלה מוגבלים, הקטנת התלות בשימוש ברכב פרטי כתוצאה מריכוז אוכלוסיות במרכזי ערים וכן תכליות חברתיות שונות כגון צמצום וטשטוש פתחים באוכלוסייה וגיוון אוכלוסיות בשלל שכונות ומרכזי ערים בארץ. על רקע האמור, בשנים האחרונות תחום ההתחדשות העירונית תפס תאוצה הבאה לידי ביטוי במספר התחלות הבנייה של פרויקטים של התחדשות עירונית וחלקן היחסי מכלל התחלות הבנייה בשוק הדיור. בחודשים אוקטובר 2022- ספטמבר 2023, החלה בנייתן של כ-61,620 דירות, ירידה של כ-14.4% בהשוואה ל-12 החודשים הקודמים. התחלות הבנייה נטו מדירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית עמדו על כ-57,650 דירות (כ-3,970 דירות קיימות נהרסו). כ-27.1% מהדירות נבנו במסגרת התחדשות עירונית, מהן כ-71.6% במסגרת תמ"א ופינוי בינוי.¹⁸

המסגרת הנורמטיבית-רגולטורית של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללת שלושה מסלולים להתחדשות עירונית: "מסלול תמ"א 38", ותיקון 139 לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד"), "מסלול הרשויות המקומיות" ו-"מסלול המיסוי". יובהר כי, במסלול תמ"א 38 ניתן לבצע פרויקטים מסוג חיזוק ועיבוי או בדרך של פינוי-בינוי ואילו במסלול הרשויות המקומיות ובמסלול המיסוי ניתן לבצע פרויקטים בדרך של פינוי-בינוי. עוד יצוין כי, במסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי קיימת אפשרות לבצע פרויקט מסוג פינוי-בינוי, במסגרתו מתבצעת בניית הבניין החדש על מתחם פנוי, בטרם ביצוע פינוי דיירים והריסתו של המבנה הישן.

6.2.1. התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38¹⁹

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

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

¹⁸ ראו הודעה לתקשורת "התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופה אוקטובר 2022 - ספטמבר 2023" מיום 20 בדצמבר 2023 בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2023/407/04_23_407b.pdf.

¹⁹ ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, החלטה לסיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1 באוקטובר 2022.

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

לתכנית מכח תמ"א 38 קיימים שני מסלולים שונים:

(א) מסלול 38/1 (וכן תמ"א 38/3²⁰) - חיזוק ועיבוי

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

בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק") נקבעו תנאים שונים לביצוע מסלול זה, לפרטים נוספים ראו טבלה מרכזת להלן.

²⁰ בשנת 2013 אושר תיקון 3 לתמ"א במסגרתו נקבעו כללים להגדלת הכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקטים ובין היתר הורחבו זכויות הבנייה מכח תמ"א 38, לבנייה של עד 2.5 קומות, חלף קומה נוספת אחת על פי המצב שהיה קיים עד התיקון.

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

תמ"א 38/2 נעשית באמצעות הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, ובו דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין בתוספת יחידות דיור חדשות לשיווק על ידי היזם²¹. בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה. במצב בו ישנן זכויות בנייה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצלן בנוסף לזכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38.

לפרויקט תמ"א 38/2 יתרונו רבים, הכוללים, בין היתר, את העובדה כי המבנה החדש מתוכנן מראש לעמידות ברעידות אדמה, וזאת במקום לבצע את הפעולה המורכבת של חיזוק מבנה קיים, למבנה החדש בעל תשתיות חדשות; פרויקט במסלול תמ"א 38/2 מקנה פתרון חנייה מוסדר על פי תקן לבניין בחניון תת קרקעי; ושילוב מלא של מרחבים מוגנים בדירות הקיימות והחדשות, לעומת תוספת למבנה קיים שלא תמיד מאפשרת הקמתם בדירות הקיימות.

בהוראות חוק החיזוק נקבעו תנאים שונים לביצוע מסלול זה, לפרטים נוספים ראו טבלה מרכזת להלן.

²¹ בשנת 2016 אושר תיקון 3א' לתמ"א 38 ובמסגרתו נקבע אופן חישוב היקף זכויות הבנייה המשתנה בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים. לפרטים נוספים ראו הטבלה שלהלן.

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

| תמ"א 38/1 ו/או 38/3 – מסלול חיזוק ועיבוי | תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה | אופן ביצוע העבודות ²² |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| חיזוק המבנה הקיים, הרחבת הדירות ובניית דירות נוספות על גג המבנה ו/או בקומת העמודים. | הריסה ובנייה של מבנה הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו. | מגורים במהלך ביצוע העבודות |
| במרבית המקרים, בעלי הדירות ממשיכים לגור במבנה במהלך ביצוע העבודות למעט במקרה בו בעל הדירה הינו קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, בהתאם להוראות חוק החיזוק. | פינוי הדיירים למגורים בשכירות חלופיים במהלך הבנייה כאשר שכר הדירה ממומן על ידי היזם. | שיעור הסכמה |
| שיעור הסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות או אישור במסגרת הליך בפני מפקח על רישום המקרקעין בכפוף להסכמת רוב של 67% מקרב בעלי הדירות אשר לפחות 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. ²³ | הסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות או אישור במסגרת הליך בפני מפקח על רישום המקרקעין בכפוף להסכמת רוב של 67% מקרב בעלי הדירות אשר לפחות 67% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. ²⁴ | זכויות בנייה עתידיות |
| תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה | תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה | תמורה לדיירים |
| חיזוק ועיבוי המבנה וביצוע הרחבה לדירה הקיימת, וכן תוספות נוספות בהתאם למו"מ עם הדיירים כגון: שיפוץ חיזוני מקיף לבניין, החלפת צנרת, הוספת מרפסות שמש, חניות וכיו"ב. כמו כן, בדרך כלל היזם נושא בכל עלויות והוצאות הפרויקט, לרבות תכנון ומינוי מפקח בנייה לבעלי הדירות ולעיתים מימון ייעוץ משפטי לבעלי הדירות הקיימים. כאמור לעיל, היזם יישא בהוצאות דיוור חלופי רק במקרים המתחייבים על פי חוק החיזוק, או אם הוסכם במסגרת המו"מ עם הדיירים. | בנייה מחדש של מבנה המגורים וקבלת דירה חדשה על ידי כל אחד מבעלי הדירות הקיימים ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה (בכל מקרה, ישנה חובה לבניית ממו"ד במסגרת הבנייה מחדש). במהלך הבנייה, בעלי הדירות עוברים לדיוור חלופי בשכירות. היזם נושא בכל עלויות והוצאות הפרויקט, לרבות דמי שכירות והוצאות פינוי ומעבר הדיירים הקיימים, תכנון ומינוי מפקח בנייה לבעלי הדירות ולעיתים מימון ייעוץ משפטי לבעלי הדירות הקיימים. | תמורה ליזם |
| הוספה של עד 2.5 קומות ולעיתים הוספת דירות גם בקומת הקרקע. | תוספת משתנה בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים כדלקמן: (1) במבנה בעל קומה אחת, הוספת של זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 1.5 קומות נוספות לבניין; (2) מבנה בעל שתי קומות – הוספת זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 2.5 קומות נוספות לבניין; (3) מבנה בעל שלוש קומות – הוספת זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 3 קומות נוספות לבניין; ו-(4) מבנה בעל ארבע קומות – הוספת זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 3.5 קומות לבניין. יצוין כי, בהתאם לתיקון 3/א לתמ"א 38, במידה וקיימת במבנה קומת עמודים מפולשת או קומת גג ששטחה הוא 50% ומעלה מקומה טיפוסית בבניין, שטחים אלה ייספרו מבניין הקומות במבנה. | בעלות על מקרקעין הדיירים בזמן העבודות (הבדלים ביצירת שעבודים) |
| תיקון צו הבית המשותף והוספת תת-חלקה חדשה (מחסן/חדר אשפה/ וכיו"ב) אליה מוצמדות כל זכויות הבנייה החדשות. החברה רושמת הערת אזהרה על תת-החלקה החדשה אשר משמשת כבטוחה לבנק המלווה. עם תום הפרויקט, החברה או רוכשי הדירות זכאים להירשם כבעלי הזכויות של תת-החלקה כאמור. | בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה, באמצעות הבנק המלווה, ערבויות על פי חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן היא רשאית לרשום הערת אזהרה על שטח הקרקע. הבטוחה משמשת את הבנק המלווה ובתום הפרויקט יירשם בית משותף ויחידות הדיוור החדשות שקיבלה החברה תירשמו על שמה או על שם רוכשי הדירות. | |

²² יצוין כי, הוראות החוק מאפשרות ביצוע עבודות הכוללות ביצוע חיזוק ועיבוי המבנה בלבד או ביצוע עבודות חיזוק והרחבת דירות קיימות ללא הוספתן של דירות חדשות.

²³ יצוין כי, במסגרת מסלול של ביצוע חיזוק ועיבוי בלבד, נדרשת הסכמת רוב רגיל מקרב בעלי הדירות הבניין, קרי שיעור של 51% ובמסגרת ביצוע עבודות חיזוק ועיבוי הכוללות גם הרחבת הדירות הקיימות, ללא הוספתן של דירות חדשות, נדרשת הסכמתם של רוב בשיעור של 60% מקרב בעלי הבניין.

²⁴ ביום 6 ביוני 2023 פורסם ברשומות חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024 (חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023) (להלן: "חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024") אשר במסגרתו תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"). במסגרת התיקון לחוק החיזוק, שונה הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה באופן שלאחר התיקון די בהסכמתם של שני שלישים (67%) מהדירות בבית המשותף ושני שלישים (67%) מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם חלף הסכמה של הסכמה של ארבע חמישיות (80%) מבעלי הדירות בבית משותף ושארבע חמישיות (80%) מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

ביום 5 בנובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תכנית תמ"א 38 בשלוש שנים בלבד, חלף 5 שנים, וזאת עד לחודש אוקטובר 2022 (להלן: "החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה"²⁵). המועצה הארצית לתכנון ובניה הגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה התמ"א את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע חשש בעלי המקצוע כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי המקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א, כי הבנייה מכח תמ"א אינה לוקחת בחשבון ראייה תכנונית רחבה ועל כן עשויה להוות השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

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

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

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

ג. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר מסרה למינהל התכנון הודעה על החלטה כאמור בס"ק (א) לעיל ועל הגשת תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל.

ביום 5 באפריל 2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקפה של תמ"א 38 בשנה נוספת, דהיינו עד ליום 1 באוקטובר 2023. בהחלטה זו, הוארכו בהתאמה בשנה נוספת גם המועדים בקשר עם האפשרות של הרשויות המקומיות להאריך את תקופת תכנית תמ"א 38, כמפורט לעיל²⁶. ביום 20 באפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה על סיומה של התמ"א באופן סופי דהיינו, ביום 1 באוקטובר 2023, למעט ב-10 ערים אשר בהן הרשויות המקומיות מקדמות תכנית מחליפה לתמ"א 38 אשר לגביהן הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד ליום 29 בפברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשויות המקומיות להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024, יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א מעבר לחודש פברואר 2024.

כמו כן, במסגרת ההחלטה מיום 20 באפריל 2023, קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי ב-4 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) וב-5 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד

²⁵ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 634, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 5 בנובמבר 2019.

²⁶ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 669, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 5 באפריל 2022.

לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) ובלבד שהוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024. לא הוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024, יפקעו הוראות התמ"א ביום 29 בפברואר 2024.²⁷ במסגרת החלטה מיום 1 בינואר 2024²⁸ הוחלט כי אם נקבעה בתכנית או בהחלטת מוסד תכנון, הוראת פקיעה שהיתה אמורה להתממש בתקופה של חמישה חודשים החל מיום, 7.10.2023 יידחה מועד הפקיעה בשישה חודשים. משמעותה של הוראה זו היא כי באותן רשויות שהתמ"א הייתה אמורה לפקוע ביום 29 בפברואר 2024 היא הוארכה אוטומטית בחצי שנה נוספת עד ליום 29 באוגוסט 2024, הדחיה כאמור תחול באותו אופן גם על מועד הגשת התוכנית שנדחה ב-6 חודשים עד ליום 1 באוגוסט 2024.

6.2.3. החלופה לתמ"א 38 – תיקון 139 לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד")

במסגרת החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 מיום 5 בנובמבר 2019 המליצה המועצה הארצית לתכנון ובניה לממשלה על תיקוני חקיקה אשר יהיו חלופה לתמ"א 38, במסגרתם יינתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38. בהמשך לכך, ביום 29 ביוני 2022 אושר חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38 (חלופת שקד). על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש; הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר; חיזוק; חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

בינואר 2023 אישרה המועצה הארצית לתכנון ובניה את התקנות המסדירות הכנת תוכנית להתחדשות עירונית במתווה "תוכנית לרישוי מהיר"-תיקון 139 לחוק התכנון והבניה, בכפוף לשינויים המפורטים בהחלטתה.²⁹

ביום 20 בנובמבר 2023 פורסמו תקנות התכנון והבניה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד-2023 אשר נכנסו לתוקפן חודשיים לאחר פרסומן. התקנות מאפשרות הגשת תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון 139, במסלול הריסה ובניה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור ולתת היתר על פי התכנית. קידום התוכנית לרישוי מהיר בשני המסלולים הבאים: (א) מסלול ה"טורי" אשר יתאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים עד ליום 20 בינואר 2028, בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשה להיתר, ורשות הרישוי היא מי שתדון ותחליט בבקשה להיתר. ו-(ב) מסלול ה"מקביל", הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה המקומית תאשר את היתר הבניה מכוחה. כמו כן, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת את התוכניות העירוניות במטרה לאפשר את המשך ההתחדשות העירונית ברמת הבניין הבודד (להבדיל ממתחמים גדולים של פינוי בינוי) גם לאחר

²⁷ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 686, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 20 באפריל 2023.

²⁸ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 704 תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 02 בינואר 2024. וכן- סי' 5 לחוק הארכת תקופות ודחיית, מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור), התשפ"ד-2023- (להלן: "חוק הארכת תקופות").

²⁹ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 681, תקנות – תכנית לרישוי מהיר, 3 בינואר 2023.

שיפוג תוקפה של תמ"א 38 באוקטובר 2023. בכל עיר שבה יש תוכנית מסוג זה, ניתן להאריך את תוקפה של תמ"א 38 כאמור לעיל, עד למועד אישור סופי של התכנית העירונית, המחליפה.

בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38. בהתאם להחלטה, עד ליום 1 באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה מחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה³⁰. ככל שעד ליום 1 באוקטובר 2023 יתקבל התיקון לחוק האמור לעיל, המאריך את תוקפן של ההקלות, יוחלו הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו בחל מיום 1 בינואר 2022. ביום 21 בפברואר 2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026. אישור ועדת הכספים האמור כפוף להליך חקיקה ראשית של הכנסת.

6.2.4. הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38 ותיקון 136 לחוק התכנון והבניה

(א) עסקת התחדשות עירונית על פי תמ"א 38 נושאת בחובה הקלות מס לזים ולבעלי הדירות בפרויקט: (1) פטור מלא מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א המעוגן בחוק התכנון והבניה וכן, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות במסלול הריסה ובנייה מחדש; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח רכש), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"); ו- (3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31 ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

(ב) ביום 4 ביולי 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי שנת 2026, וזאת על מנת לאפשר לשוק את הזמן הדרוש ליישם את "חלופת שקד".

(ג) בחודש אוגוסט 2022, רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית³¹, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021, בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38 על פי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בהתאם להחלטה, עד 1 באוקטובר 2023, יוכלו בעלי דירות ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה המחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה. ביום 21 בפברואר 2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026 וביום 16 במאי 2023 החוק פורסם ברשומות³² ואושרה הארכה כאמור, וההקלות הוחלו באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו החל מיום 1 בינואר 2022. עם זאת, במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוארכו תוקפן של הטבות המס האמורות עד לסוף שנת 2033.

(ד) במסגרת תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה נקבע כי בפרויקטים של התחדשות עירונית שיבוצעו במסגרת המסלולים שנקבעו בתיקון יחול ככלל היטל בשיעור רבע ההשבחה.

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

פורסם באתר רשות המיסים בישראל, הודעות דוברות מיום 31 באוגוסט 2022.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 99), התשפ"ג-2023.

30

31

32

(ה) בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על "מבנה טעון חיזוק" במסגרת חלופת שקד; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בחוק מיסוי מקרקעין ביחס להוראות החוק הנוגעות לקשישים אשר הוחלו הן על פרויקטים בהתאם לתכנית החיזוק והן על בעלי דירות סיעודיים, העומדים בתנאי החוק; (2) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בעניין היטל השבחה, על מנת שמכירה במסגרת הפרק החמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין לא תיחשב מימוש המחייב בתשלום היטל השבחה והחבות לתשלום תומחה לרוכש הזכויות; (3) ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) התווסף פטור על מרכיב המזומן בתמורה עבור "מוכר מוטב" (בלבד כאשר תחת הגדרה זו נכללים קשישים ובעלי דירה אחת הזכאים לסעיף 49 ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ואף כאן הפטור הינו עד תקרת השווי, ונקבעו הוראות על שיעור המס מעבר לתקרת השווי; (4) בפרויקטים של חיזוק/ הריסה הזכאות לפטור תחול על עד 2 דירות בבית המשותף, כאשר ההגבלה לגבי 2 דירות לא תחול על הדייר הציבורי וכן בפרויקטים באזור פריפריאלי, כפי שמוגדר בחוק ובלבד ששיעור זכותו של בעל הדירה בדירת המגורים החדשה באזור זה, תהא שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הקיימת; למעט דירה שהתקבלה בירושה (5) בעסקה שתיחתם לאחר יום 1 ביוני 2023 בנסיבות של העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; ו- (6) עסקאות של מכירת זכויות בפרויקטים יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות לדיירים). באשר להקצאת מניות נקבע כי יראו כאילו שווי המכירה של רכישת זכויות הדיירים הוא אפס.

6.2.5. התחדשות עירונית מכוח פינוי-בינוי

התחדשות עירונית מכוח פינוי-בינוי מאפשרת לשדרג אזורים עירוניים, ישנים או מוזנחים, לאזורי מגורים חדישים תוך ניצול יעיל של חלקת קרקע גדולה, באופן יחסי, במטרה לשפר את רמת הדיור ואיכות החיים של התושבים ובמקביל להביא לניצול אופטימלי של הקרקעות העירוניות. במסגרת פרויקט פינוי-בינוי נהרסים המבנים הקיימים ובמקומם נבנים מבנים חדשים ומודרניים בעלי זכויות בניה מורחבות, בהם מקבלים הדיירים דירות מגורים חדשות וגדולות יותר בעלות מפרט טכני עשיר, ובמקביל משודרגות התשתיות במקרקעין והמראה האורבני מתחדש. בניגוד להתחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 המוזה תכנית מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה, קרי הליך התכנון הינו הגשת בקשה להיתר בניה, בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי אינם מתווה תכנוני כי אם מתווה הקלות מיסוי, אם לשם מימושו נדרש הליך תכנוני מעמיק יותר המחייב קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון השונים, כאשר בתב"ע מתייחסים להיבטים רוחביים כדוגמת נגישות תחבורתית (לרבות תחבורה ציבורית), תשתיות מים וביו, מוסדות חינוך וכיו"ב. התב"ע מהווה תוכנית מכוחה ניתן להוציא היתר, כך שלאחר אישורה ניתן להגיש בקשה להיתר בניה.

כיום, המסגרת הנורמטיבית הן של מסלול הרשות המקומיות והן של מסלול המיסוי הינה חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. חוק הרשות להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (לעיל ולהלן: "**חוק הרשות להתחדשות עירונית**"). מטרתו העיקרית של חוק הרשות להתחדשות עירונית הוא לקדם את פעילות ההתחדשות העירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של המיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם עירוני בנוי, ובתוך כך, ייעול שימוש בקרקע,

חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים.³³ כמו כן, מכח חוק הרשות להתחדשות עירונית, קמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות עירונית"), אשר נועדה לקדם ולהאיץ את מיזמי ההתחדשות עירונית, לגבש, להמליץ, לייעץ ולסייע לממשלה בקידום חקיקה ומדיניות להתחדשות עירונית, וכן הפעלת קרן להתחדשות עירונית המסייעת לרשויות מקומיות ולדיירים המבקשים לקדם התחדשות עירונית. כאמור, מסלול רשויות מקומיות ומסלול המיסוי, מוסדרים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, כאשר ההבדל העיקרי בין המסלולים נעוץ בזהות הגורם היוזם את ביצוע הפרויקט. כך, במסגרת מסלול המיסוי, המכונה גם מסלול היזמים הפרטיים, היוזם של המהלך הינו היזם הפרטי, בעוד במסלול הרשויות המקומיות, היוזמת והמקדמת את הפרויקט הינה הרשות המקומית.

שיעור הסכמה/ בעלי דירות סרבנים במיזמי פינוי-בינוי

שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט התחדשות עירונית הינו של כלל בעלי הדירות (100%) במקרקעין, אולם, בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (בשמו הקודם, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006) (להלן: "חוק העידוד"), נקבע כי במקרה בו נתן רוב מיוחס³⁴ מבין בעלי הדירות במתחם פינוי-בינוי את הסכמתו להסכם הפינוי-בינוי, בעלים המסרב סירוב בלתי סביר להתקשר בהסכם לביצוע העסקה או אשר מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט לפעול באחת מאלה: (1) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בניזקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מקבץ המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה; (2) לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון, שאינו בעל דירה במקבץ, שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב.

הממונה על פניות הדיירים

במסגרת חוק ההסדרים 2023, נערכו, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחוק פינוי ובינוי, במטרה לקדם את מימושו של תוכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית. במסגרת התיקונים שבוצעו בחוק הרשות להתחדשות עירונית, נקבע בין היתר כי: (א) הממונה על פניות הדיירים הסמכות להחליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בין היתר בגין נושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק³⁵, החלטתו כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה את הזכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בסעיף א' לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27 (ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוחלו ההוראות האמורות גם על פרויקטים של תמ"א 38 כמו כן, כחלק מהתיקונים שבוצעו בחוק פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחוק הרשות להתחדשות עירונית.

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

סעיף 1ה או 5 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי); סעיף 1 ג5 או 15 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה); סעיף 16ג) לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז 2017.

33

34

35

הטבות לבעלי דירות קשישים וסיעודיים

אחת מעילות הסירוב הסביר שבחוק פינוי ובינוי, הנוגעת לקשישים. על פי הוראה זו, באפשרות הקשיש לבחור באחת מבין החלופות הבאות: (א) מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון; (ב) רכישת דירה בשווי מהוון של דירת התמורה סמוך לדירתו; ו-(ג) קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש.

על פי חוק ההסדרים 2023, הורחבה האוכלוסייה אשר תהא זכאית לחלופות אלו, בין היתר, גם לבעל דירה שהתגורר בדירתו במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וזכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224 (א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. תיקון זה יחול על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1 ביוני 2023, ובלבד שבאותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף. במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוחלו בחוק החיזוק הזכויות ועילות הסירוב הנזכרות לעיל גם על פרויקטים של תמ"א 38.

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

א) מסלול הרשויות המקומיות³⁶

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית הינה המקדמת והיוזמת של הליך התחדשות עירונית למתחם המצוי בשטחה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש והמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין אחד, מספר בניינים או שכונה שלמה. ישנם ארבעה גורמים עיקריים המעורבים בהליך ביצועו של פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מסלול זה: הרשות המקומית, הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית³⁷ (להלן בסעיף זה: "הוועדה"), חברה מנהלת³⁸ ובעלי הזכויות במקרקעין. ההליך מתחיל ברשות המקומית אשר אחראית ליוזמה ולפעילות במתחמי ההתחדשות העירונית, במסגרת זו, פונה הרשות המקומית לוועדה ומגישה הצעה לגבי מתחמים שנמצאו לדעתה מתאימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לתנאי סף ועקרונות שנקבעו. הוועדה מבצעת תהליך סינון דו-שלבי: מיון ראשוני, במסגרתו מתבצעת בחינה של מתחמים העומדים בתנאי סף שנקבעו למיון בשלב הראשון, ובין היתר, היות המתחם בעל לפחות 24 יחידות עד 500 יחידות דיור למגורים ואולם, מתחם, שיש בו רצף פיסי ומאפיינים תכנוניים דומים, יכול לכלול עד 600 יחידות למגורים כאשר לפחות 70% מהמבנים במתחם כוללים לא יותר מ-24 יחידות דיור במבנה או במקרה שמדובר בשימוש שאינו למגורים, לא יותר מ-24 בעלי זכויות בכל אחת מהחלקות; ככל ששלב זה עובר בהצלחה, נעשית בחינה נוספת במסגרת שלב המיון הסופי, הכוללת עמידה בתנאי סף נוספים שהוגדרו לשלב זה, קבלת חוות דעתם של גורמי התכנון, הגשת תכניות ראשוניות, ביצוע תסקיר כלכלי למתחם וכדומה.

עובר לביצוע שלב המיון הסופי, מתבצעת התקשרות בין הרשות המקומית לחברה המנהלת במסגרת הסכם המבוסס על עקרונות שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון. ככל שמתקבלת המלצת הוועדה, מתבצעות פעולות להכרזת המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וניתנת

³⁶ לפרטים נוספים ראו: (א) אוגדן לרשויות המקומיות שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal; (ב) נייר מדיניות בשם "התחדשות עירונית בישראל: חסמים מרכזיים והצעות ייעול" מאת ד"ר אלון כהן, בכתובת: <https://www.idc.ac.il/he/research/aiep/documents/urban-renewal-israel.pdf>.

³⁷ הוועדה מורכבת מנציג משרד הבינוי והשיכון המכהן כיו"ר הוועדה, נציגי משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל.

³⁸ חברה מנהלת היא חברה הנכללת במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית, הנבחרת באמצעות מכרז. את ההתקשרות עם החברות המנהלות מבצעת הרשות המקומית על פי שיקול דעתה.

המלצת הוועדה לממשלה, כאשר הכרזה זו, ככל שתיעשה, תהיה תקפה למשך שש שנים. יצוין כי, במסגרת מסלול זה, התכנון של הפרויקט ממומן על ידי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר אישורה כמתחם הראוי להכרזה על ידי הממשלה. לאחר ההכרזה, יקבל כל פרויקט מימון כספי נוסף, לתכנון של תוספות זכויות הבנייה, מתכנני התב"ע והיועצים הנלווים ומימון הפעולות של החברה המנהלת ונדרש ביצוע של פעולות שונות המתבצעות בסיוע ובשיתוף פעולה של החברה המנהלת, כגון פעולות הכנה, ביצוע פעולות הסברה לתושבים, התקשרות עם מתכננים ויועצים, קידום תכנון סטטוטורי ואישורו, לרבות תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות, התקשרות עם קבלנים וביצוע, פיקוח על הביצוע, באמצעות החברת המנהלת, מעקב דיווח ובקרה. יצוין כי, במידה והפרויקט לא הושלם לאחר שש שנים ולא התקבלה אורכה לתקופת ההכרזה, תפוג תוקפה של ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי להטבות או תשלומים כלשהם. לאחר סיום השלב התכנוני ולעיתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות ההסכמות לגבי הפרויקט עם בעלי הזכויות במתחם. ככל ששלב ההסכמות מסתיים בהצלחה, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט.

יצוין כי, על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית, הוקמו מינהלות עירוניות, שהינן יחידות הפועלות בתחומן של הרשויות המקומיות ותפקידן הינו לקדם את מיזמי ההתחדשות העירונית במסגרת הרשות. המינהלות מבצעות את הפעולות הבאות: (א) הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים; (ב) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעם; (ג) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע; (ד) ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית; (ה) תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה; ו-ו) סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית. בכל מינהלת עירונית מועסק צוות עובדים הכולל, מלבד מנהל המינהלת, בעל מקצוע מהתחום החברתי ובעל מקצוע מתחום התכנון.³⁹ יובהר כי, נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים במסלול הרשויות המקומיות.

(ב) מסלול מיסוי⁴⁰

מסלול זה נעשה באמצעות פנייה של יזם פרטי בבקשה לבצע הכרזה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית ונועד לתמרץ את ביצועם של מיזמי ההתחדשות העירונית בקרב יזמים פרטיים. מסלול זה חל מכח חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**"), ומוסדר כאמור במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית. במסגרת מסלול זה, נעשית פניה לוועדה, אשר פועלת לצורך כך בצוותא עם נציגי רשויות המיסים לצורך קידום ההכרזה על המתחם. על יזם המבקש לקבל את המלצת הוועדה להכרזת המתחם כעל מתחם פינני-בינוי במסלול המיסוי יש לעמוד בכל התנאים המפורטים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינני ובינוי במסלול המיסוי), התשס"ד-2004, כאשר המתחם המיועד כולל לפחות 24 יחידות דיור. ככל שהמתחם יעמוד בתנאי הסף המפורטים לעיל, ביניהם: (1) הגשה של תכנון ראשוני לפינוי יחידות

³⁹ לפרטים נוספים ראו אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il>. יובהר כי מידע זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור והחברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בדוח תקופתי זה.

⁴⁰ לפרטים נוספים ראו: (א) אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il> ו- (ב) תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינני ובינוי במסלול מיסוי), התשס"ד-2004.

הדיוור במקרקעין ובנייתן של יחידות הדיור החדשות; 2) מפה מאושרת על ידי מודד מוסמך המתארת את מצב המקרקעין במועד הגשת הבקשה; 3) אישור מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית על הסכמתה לפינוי ובינוי במקרקעין בהתאם לתכנון הראשוני של היזם; 4) פורסמה הודעה ברשומות על הפקדת תכנית שמטרתה פינוי ובינוי במקרקעין; 5) ליזם הסכמים לרכישת כל היחידות במקרקעין שרכישתן תאפשר את ביצוע הבינוי בפועל על פי התכנית (לעניין זה ימנה בעל דירה מסרב כאילו הסכים או חתם על ההסכם), אזי הוא יובא לאישור הוועדה לצורך מתן המלצה ולאחר מכן לאישור וחתימת שר הבינוי והשיכון. ההכרזה תיכנס לתוקפה עם פרסום צו ההכרזה ברשומות. לאחר ההכרזה על המתחם יוקנו לחלקות הטבות המס, הכוללות, בין היתר, הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה ואפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים, כאשר תוקף ההכרזה הינו לתקופה של שש שנים, הניתנת להארכה לתקופות נוספות בנות שש שנים כל אחת.

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

(ג) אפיק עיבוי-בינוי

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

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

רשויות מקומיות

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

בכל הנוגע לבעלות על מקרקעין הדיירים בזמן העבודות בשני המסלולים, בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה, באמצעות גוף פיננסי מלווה, ערבויות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן היא רשאית לרשום הערת אזהרה על המקרקעין. הבטוחה משמשת את הגוף

הפיננסי המלווה ובתום הפרויקט ירשם בית משותף ויחידות הדיור החדשות שקיבלה החברה תירשמה על שמה או על שם רוכשי הדירות.

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם ברשומות חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022 (חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א-2021) (להלן: "חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022"), אשר במסגרתו תוקן חוק העידוד. במסגרת התיקון לחוק העידוד, שונתה הגדרת המונח "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" באופן שלאחר התיקון די יהיה בהסכמתם של בעלי שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות במקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; ו-(ב) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה. התיקון נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2022.

כמו כן, במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022 נקבע כי החל החל מיום 1 במאי 2022 (להלן: "המועד הקובע") שיעור היטל ההשבחה שחל במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק. לצד זאת, יצוין כי עד למועד הקובע, רשות מקומית תהא רשאית לחלק את שטחה לאזורים ולקבוע ביחס לכל אזור (ששטחו לא יפחת מ-30 דונם) חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מחצית או רבע מהשבחה או אף לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. קביעה זו תחול לתקופה של 5 שנים המועמד הקבוע ובתום התקופה הרשות תהא רשאית לקבוע מחדש את שיעור ההיטל ההשבחה.

"מס מטרו" - לפי חוק ההסדרים מטרתו של מס המטרו היא לשמש אחד ממקורות המימון למיזם המטרו ולפיכך, קובע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי ההשפעה"⁴¹ וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לוועדה המקומית, חלף שיעור של 40% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי "מס השבחת מטרו" בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024 תוקן חוק העידוד אשר במסגרתו הורחב ההסדר הנוגע לקשישים מעל גיל 75 שלהם חייב היזם להציע לעבור לדירה אחרת מחוץ לפרויקט עוד לפני שהפרויקט יוצא לדרך, כך שיחול גם על אדם הנזקק לשירותי סיעוד בשתי רמות הסיעוד הגבוהות ביותר. כמו כן, הופחת הרוב מבין בעלי הדירות הנדרש לצורך פניה לשמאי פינוי בינוי כדי שיחווה דעתו בדבר כלכליות המיזם המוצע ל-40% במקום שני שלישים כיום.

41 יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31 בדצמבר 2022, יקבעו מתחמי השפעה זמניים (להלן: "מתחמי ההשפעה").

(ה) הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי

א. היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי-בינוי נהנים מהקלות מס הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף, על שירותי בניה הניתנים לבעלים של דירת מגורים שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

במיזמי פינוי-בינוי הפטור מהיטל השבחה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית. בחוק נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו.

ב. בחוק ההסדרים 2023 הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת פטור ממס שבח על בניין המיועד לעיבוי בבניה במתחם מזכה כמשמעותו בסעיף 49כב(א4)(1) לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן החילו על בניין המיועד לעיבוי במתחם מזכה את ההוראות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין הנוגעות לתקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן צומצמו (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם הטבות לקשישים; ו-(2) בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ 0% על שירותי בניה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינוי בינוי וזאת בכפוף לתנאים מסוימים הקבועים בחוק.

ג. בחוק ההסדרים 2023 הוטלו מספר הגבלות על הפטורים, בין היתר: (1) הוגבל הפטור לתמורה כספית שניתנת לדייר בפרויקט באופן שהפטור על התמורה הכספית יחול ביחס לדירה אחת שקיימת לאותו בעלים במתחם; (2) בעסקה שתיחתם לאחר יום 1 באוקטובר 2023 בנסיבות של העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; (3) עסקאות של מכירת זכויות בפרויקטים יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות). באשר להקצאת מניות נקבע כי יראו כאילו שווי המכירה של רכישת זכויות הדיירים היא אפס; (4) הפטור ממס למוכר דירת מגורים מותנה בכך ששיעור זכותו בדירה החדשה יהיה זהה לשיעור זכותו בדירה הנמכרת אלא אם מדובר בדירה שכולה התקבלה בירושה, הגדרת קשיש כוללת גם מי שנזקק לשירותי סיעוד הזכאי לגמלת סיעוד לפי חוק הביטוח הלאומי, הוסדרו המועדים למכירת דירה חליפית ע"י הקשיש ליזם/לצד שלישי.

(ו) הסדרים סטנדרטיים בהסכם פינוי-בינוי

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

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

(1) תנאים מתלים

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

להלן פירוט תמציתי של תנאים מתלים מרכזיים בהסכמי הקבוצה :

- א) חתימת כל בעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם מחייב מול החברה, כאשר בשלב ראשוני נקבע פרק זמן מוגדר לצורך השגת חתימתם של בעלי זכויות בדירות הקיימות בהיקף המאפשר נקיטת פעולות כנגד דיירים סרבנים כאשר חתימת החברה על ההסכם תתבצע עם הגעה להיקף החתימות האמור ;
- ב) אישור התכנית (תב"ע) במוסדות התכנון כך שניתן יהיה לבנות במסגרת התב"ע פרויקט בהיקף שלא יפחת מהקריטריונים שנקבעים באופן פרטני בכל הסכם ;
- ג) הכרזה של חלקות המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" וקבלת פטורים נדרשים ממס ;
- ד) קבלת היתר בנייה ;
- ה) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין מוסד פיננסי לצורך מימון הפרויקט ;
- ו) שמירה על רווח יזמי מינימלי בפרויקט, בהתאם לדוח שמאי חיצוני.

(2) תנאים מפסיקים

בהסכם נקבעים לעיתים תנאים מפסיקים המאפשרים את ביטולו במידה וחלים אירועים אשר פוגעים בכדאיות הכלכלית של הפרויקט או באפשרות להוצאתו אל הפועל כפרויקט של פינוי בינוי, ביניהם ביטול הכרזתו של המתחם כ"מתחם פינוי בינוי", אי פינוי הדירות במועד שנקבע בהסכם, קיומם של היטלים על העסקה ו/או על הוצאתה אל הפועל מעבר לסכומים אשר נקבעו מראש בהסכם.

(3) ערבויות לבעלי הזכויות

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

(4) התחייבויות בעל הזכויות

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

(5) תמורות

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

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

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

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

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

למיטב ידיעת החברה, ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, החלטה לסיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1 באוקטובר 2022⁴² (להלן בס"ק זה: "מועד הפקיעה" ו-"החלטת המועצה"), בהתאמה, בהגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה התמ"א את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע החשש כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי המקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א, כי הבנייה מכח תמ"א אינה לוקחת בחשבון ראייה תכנונית רחבה יותר ועל כן עשויה להוות בעתיד השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

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

6.3.2 חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

במהלך חודש ינואר 2008, התקבל בכנסת חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) התשס"ח 2008, המעניק אפשרות למימוש הוראות תמ"א 38, שמטרתה בראש ובראשונה, חיזוק קונסטרוקציית הבניין בפני רעידות אדמה, ובנוסף מסדיר את נושא ביצוע העבודות ברכוש המשותף בכפוף לאישור המפקח/ת על מרשם המקרקעין באותו אזור.

לעניין זה ובמסגרת חוק החיזוק, קיים מנגנון הקובע מהי ההסכמה הנדרשת לביצוע פרויקט מסוג זה, על פי חוק החיזוק לשם ביצוע שינויים ברכוש המשותף, תוך הבחנה בין ביצוע חיזוק ללא תוספות בנייה מחד, לבין ביצוע חיזוק הבניין בשילוב הרחבת הדירות מאידך.

במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024 תוקן חוק החיזוק אשר במסגרתו הוחלו על פרויקטים המבוצעים בהתאם לתכנית החיזוק ההסדרים שנקבעו לפרויקטים מסוג פינוי בינוי בכל הנוגע לעילות לסירוב סביר של בעל דירה לפרויקט, לחובת השקיפות של היזם כלפי בעלי הדירות ולדרישות צורה ותוכן של העסקה ביניהם.

בנוסף, הורחבה החובה של יזם להציע דיור חלופי מחוץ לבניין בפרויקטים של חיזוק הבניין הקיים ללא הריסתו, הקיימת כיום לקשישים מעל גיל 80, לקשישים שגילם 75 ומעלה. כן, הוחלו במפורש

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

עילות רלוונטיות של סירוב סביר הקיימות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי גם על פרויקטים של חיזוק כגון אי מתן ערובות מתאימות או חוסר כדאיות כלכלית של הפרויקט.

6.3.3 חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 (להלן: "חוק העידוד")

מטרת חוק עידוד השקעות לקדם את ההתחדשות העירונית במסלול של פינוי בינוי וזאת באמצעות הוראות המסייעות לדיירים בתהליכי התכנון וגיבוש ההסכמות. חוק עידוד השקעות קובע הוראות לביטול הסכמים שנחתמו בין בעלי הדירות לבין יזמים בנסיבות של החתמה פוגענית כהגדרתה בחוק, במקרה בו בעלי דירות מסרבים מנסיבות שאינן סבירות להצטרף למיזם פינוי ובינוי. במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2021 ו-2022, עודכן הרוב המיוחס הנדרש בקרב בעלי הדירות להגשת התביעה ובחוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024 נוספו הוראות בנוגע לזכות הביטול של דייר בבית משותף לביצוע עסקת פינוי בינוי מבלי שיראו אותו כמפר התקשרות עם היזם.

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

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

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

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

להבטחת השקעות")

חוק זה נועד להבטיח את מלוא כספי הקונה⁴³ אשר הועברו לקבלן במסגרת הסכמי מכר בטרם מסירת החזקה בדירה. בהתאם לחוק, רוכש דירה חדשה מקבלן המשלם מעל 7% ממחיר הדירה יהיה זכאי לאחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט, אשר הרוכש מצוין בה בתור מוטב; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתא מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש; (4) רישום הערת אזהרה; ו-(5) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש.

⁴³ יצוין כי, על פי הוראות חוק המכר להבטחת השקעות, הבטחת כספי השקעה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור לעיל אינם כוללים את רכיב המע"מ, הואיל ורכיב המע"מ, המשולם על ידי רוכש דירות, מופקד ישירות בקרן ממשלתית ייעודית של משרד האוצר אשר נפתחה לצורך הבטחת רכיב זה.

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

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

ביום 20 במרץ 2017 אושר חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ז-2017 (להלן בס"ק זה: "התיקון"). התיקון קובע כי הבטחת כספי קונה דירה חדשה, קבלן באמצעות ערבות בנקאית, לא תכלול בתוכה את רכיב המע"מ. כן נקבע, כי רכיב המע"מ יופקד בקרן ממשלתית לשם הבטחת החזרת מרכיב המע"מ במקרה של ביטול העסקה ומימוש הערבות.

יצוין כי, ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית: במקרה של פרויקט לביצוע הריסה ובנייה מחדש, בהן כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות לזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ובעקבות כך נדרש להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה על פי החוק והבטחת זכויותיהם; כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התממשות התנאי המתלה. לאמור, כבר במעמד ההסכם, חלות על המוכר חובות מכח חוק זה.

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

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

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

6.3.7. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

החוק האמור הינו החוק הראשי עליו מבוסס נושא רישום הקבלנים וסוגיהם, על פיו מונה רשם קבלנים, הנמצא תחת אחריות משרד הבינוי והשיכון, המנהל את פנקס הקבלנים שבו נרשמים, בין היתר, בעלי המקצוע העוסקים בביצוע עבודות קבלניות. מטרת הרישום נועדה בעיקר להבטיח כי עבודות קבלניות מסוגים שונים ובהיקפי כספים מסוימים יבוצעו על ידי הזכאים להירשם בפנקס

הקבלנים, אשר עומדים בתנאים וההוראות הקבועים בחוק. בהתאם לכך, בהתקשרות מי מבין חברות הקבוצה בהסכם עם קבלן ביצוע, נדרש הקבלן המבצע להצהיר כי הינו קבלן רשום לפי חוק זה ובעל סיווג התואם את היקף העבודות אותן הוא נדרש לבצע.

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

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

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

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני מס על פי חוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הקבוצה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו, ובפרט התקנות הנוגעות לייזום והקמת פרויקט במסגרת מסלול מיסוי כמפורט בסעיף 6.2.5ב' לעיל.

6.3.10. תכנית מתאר ארצית 38 (2005)

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

6.3.11. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (2010)

תמ"א 38/2 מאפשרת להחיל את זכויות הבנייה גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש, כך ששילוב זכויות הבנייה הקיימות יחד עם זכויות הבנייה מכוח התמ"א יוצרים כדאיות להריסת המבנה הקיים והקמה של מבנה חדש תחתיו. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.1ב' לעיל.

6.3.12. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (2013)

מטרת תיקון 3 הייתה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות לחיזוק מבני מגורים, כאשר עד לתיקון השלישי ניתנו זכויות בנייה להקמת קומה אחת מכוח התמ"א. בתיקון השלישי הוגדלו זכויות הבנייה וכן ניתן פטור לבעלי הזכויות במקרקעין על תשלומי מס שבח שונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.1א' לעיל.

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

בתיקון זה, ביקש המחוקק לפשט את דרך חישוב זכויות הבנייה בפרויקט תמ"א 38, תוך התייחסות להיקף הבנייה הקיימת במבנים המיועדים להריסה. חישוב זה, מתבצע, בין השאר, על ידי בחינה של זכויות הבנייה בתכניות המאושרות ומספר הקומות בבניין הקיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.1ב' לעיל.

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

מטרת החוק הנ"ל והתקנות מכוחו הינה קידום פעילות התחדשות עירונית, לרבות הגדלת היקף מימוש מיזמים של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 ופינוי-בניוי על ידי תמריצים שהחוק מקנה לאותם מיזמים. במסגרת חוק ההסדרים לשנות התקציב 2023 ו-2024 תוקן חוק הרשות הממשלתית

להתחדשות עירונית. במסגרת התיקון לחוק הנ"ל, נקבע הסדר שיאפשר לממונה על תלונות דיירים ברשות להתחדשות עירונית לגרום למחיקתן של הערות אזהרה שנרשמו בפנקסי המקרקעין לטובת יזמים או מארגני עסקאות אם התברר שהם לא קידמו את הפרויקט במועדים שנקבעו לכך. אם הממונה השתכנע שאכן העסקה לא קודמה כנדרש הוא יוכל להורות על מחיקת הערת האזהרה של היזם או מארגן העסקה, וזה האחרון הוא זה שיצטרך לפנות לבית המשפט אם הוא סבור שהמחיקה אינה כדין. הסדר דומה יחול אם הממונה מוצא שבעל דירה הוחתם החתמה פוגענית על העסקה או שלא התקיימו בעסקה דרישות צורה ותוכן שנקבעו. לשם מילוי התפקיד הוקנו לממונה סמכויות של ועדת חקירה ונקבע כי בהחלטותיו לא תהא עליו מרות זולת מרותו של הדין. מנגנון זה יביא להסרת חסם נוסף על דרכם של מיזמי התחדשות עירונית על ידי שחרור בעלי דירות מכבליה של עסקה שפקעה או היתה בטלה מלכתחילה וכך יוכלו להתקשר בעסקה אחרת שתקודם כראוי.

בנוסף, פושט מנגנון ההכרזה על מתחמים להתחדשות עירונית, כך שבשלב המקדמי לא תידרש עוד הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, ואילו בשלב ההכרזה ניתן יהיה להסתמך על הסכמה של הרשות המקומית שניתנה במסגרת הליכי התכנון של המתחם, המלצה של הועדת המקומית להפקיד את התכנית או הסכמתה להגשת התכנית לוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור או קידום התכנית על ידי הוועדה המקומית עצמה. כך גם לא תידרש הסכמת הרשות המקומית אם התכנית המקודמת תואמת לתכנית כוללת להתחדשות עירונית שאושרה בעבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2.5 לעיל.

6.3.15. רשויות מקומיות

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

6.3.16. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

רובן המוחלט של הקרקעות בישראל הינן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח והינן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות אלו נשמרת של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. במסגרת הסכמי חכירה אלו עשויים החוכרים להידרש לשלם תשלומים שונים כגון: דמי חכירה, דמי היוון ודמי היתר. כמו כן, לעתים מיזמי התחדשות עירונית מתבצעים בבתיים או מבנים המיועדים לדיירים הזכאים לדיור ציבורי ובמקרה זה נדרשת הסכמתן של חברות משכנות כדוגמת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, לביצוע הפרויקט.

6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיות

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ומצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב. הקבוצה ממשיכה בתהליך צמיחה ונכון למועד הדוח בעלת זכויות ב-5 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה במסגרתם יתווספו כ-788 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-32 אלף מ"ר שטחי מסחר (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה, כ-5 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בתכנון במסגרתם יתווספו כ-44539 יחידות דיור (חלק החברה) וכששת אלפים מ"ר שטחי מסחר (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה וכ-21 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-454,202 יחידות דיור (חלק החברה), כ-31 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה. בנוסף החברה מקדמת כ-18 פרויקטים נוספים המסווגים כפרויקטים אחרים במסגרתן יתווספו כ-463,963 יחידות דיור (חלק החברה), כ-15 אלף מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מוערבים (חלק החברה) לשיווק על ידי הקבוצה.

ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, החלטה לסיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1 באוקטובר 2022. באפריל 2022, המועצה הארצית לתכנון ובנייה האריכה את תוקף תמ"א 38 בשנה נוספת עד 1 באוקטובר 2023. במהלך שנת 2023, התקבלו החלטות במינהל התכנון להאריך את תוקפה של התכנית לרשויות ספציפיות למועדים שבין אוגוסט 2024 ומאי 2026. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.4 ג' לעיל.

להערכת החברה, להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בדבר מועד הפקיעה של תמ"א 38 לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה ועל התקדמות ופיתוח הפרויקטים הקיימים של החברה (כמפורט בסעיף 6.2.2 להלן) ובכלל זה על צבר ההכנסות של החברה מתחום הפעילות, היות ומרבית הפרויקטים בתכנון של החברה וכן של עתודות הקרקע של החברה הינם פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג של פיננסי בינוי.

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

⁴⁴ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

⁴⁵ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

⁴⁶ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

6.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי

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

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

חסמי כניסה

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

חסמי יציאה

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

6.7. ספקים עיקריים - אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

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

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

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

7. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות לכל אחת מהשנים 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח):

| 31.12.2022 | | | | | | 31.12.2023 | | | | | | |
|------------|----------------------|--------|------------|-------------------|--------------------------|------------|----------------------|--------|------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| סך הכל | התאמות ⁴⁸ | אחרים | נדל"ן מניב | נדל"ן יזמי- מסחרי | נדל"ן יזמי- בניה למגורים | סך הכל | התאמות ⁴⁷ | אחרים | נדל"ן מניב | נדל"ן יזמי- מסחרי | נדל"ן יזמי- בניה למגורים | |
| 20,352 | (22,790) | - | - | - | 43,142 | 203,196 | (251,188) | - | - | 202,848 | 251,536 | סך הכל הכנסות |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | עלויות קבועות |
| (16,178) | 18,595 | - | - | - | (34,773) | (158,393) | 185,956 | - | - | (156,216) | (188,133) | עלויות משתנות |
| (16,178) | 18,595 | - | - | - | (34,773) | (158,393) | 185,956 | - | - | (156,216) | (188,133) | סך הכל עלות ההכנסות |
| 4,174 | (4,195) | - | - | - | 8,369 | 44,803 | (65,232) | - | - | 46,632 | 63,403 | רווח גולמי |
| 21% | - | - | - | - | 19% | 22% | - | - | - | 23% | 25% | שיעור הרווח הגולמי |
| (11,620) | (2,716) | - | 3,653 | 210 | (12,767) | 30,907 | (41,739) | 52 | (993) | 36,123 | 37,464 | רווח (הפסד) מפעילות רגילה ⁴⁹ |
| (57%) | - | - | - | - | (30%) | 15% | - | - | - | 18% | 15% | שיעור הרווח מפעילות רגילה |
| (11,573) | (8,858) | - | 6,575 | 210 | (9,500) | 30,929 | (16,059) | 26 | 20 | 20,047 | 26,895 | רווח (הפסד) מפעילות רגילה המיוחס לחברה |
| (47) | 6,142 | - | (2,922) | - | (3,267) | (22) | (25,680) | 26 | (1,013) | 16,076 | 10,569 | רווח (הפסד) מפעילות רגילה המיוחס למיעוט ושותפים |
| 9,497 | 1,324 | - | 8,173 | - | - | 1,034 | (6,407) | - | 7,441 | - | - | רווח משיערוך נדל"ן להשקעה ⁵⁰ |
| 764,503 | (812,306) | 23,146 | 272,767 | 222,863 | 1,058,033 | 1,031,735 | (921,303) | 24,863 | 323,478 | 330,067 | 1,274,630 | סך הנכסים במאזן |
| (671,574) | 670,560 | - | (133,366) | (206,979) | (1,001,789) | (906,200) | 713,606 | - | (170,484) | (283,730) | (1,165,592) | סך ההתחייבויות במאזן |

⁴⁷ הוצאות, נכסים והתחייבויות שלא יוחסו לתחום פעילות וכן ביטול תוצאות פעילות חברות כלולות וחלק השותפים בעסקה משותפת.

⁴⁸ הוצאות, נכסים והתחייבויות שלא יוחסו לתחום פעילות וכן ביטול תוצאות פעילות חברות כלולות וחלק השותפים בעסקה משותפת.

⁴⁹ רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות בגין פרויקטים בייזום, הוצאות מימון נטו ובתוספת רווחי שערורך ואחרות.

⁵⁰ רווחי שערורך כלולים במסגרת הרווח מפעילות רגילה.

| 31.12.2021 | | | | | | |
|------------|----------------------|-------|------------|------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|
| סך הכל | התאמות ⁵¹ | אחרים | נדל"ן מניב | נדל"ן יזמי-מסחרי | נדל"ן יזמי-בניה למגורים | פרמטר |
| - | (130,606) | - | - | - | 130,606 | סך הכל הכנסות |
| - | - | - | - | - | - | עלויות קבועות |
| (68) | 104,961 | - | (162) | - | (104,867) | עלויות משתנות |
| (68) | 104,961 | - | (162) | - | (104,867) | סך הכל עלות ההכנסות |
| (68) | (25,645) | - | (162) | - | 25,739 | רווח (הפסד) גולמי |
| - | - | - | - | - | 20% | שיעור הרווח הגולמי |
| (2,154) | (26,056) | - | 6,120 | - | 17,782 | רווח (הפסד) מפעילות רגילה ⁵² |
| - | - | - | - | - | 14% | שיעור הרווח מפעילות רגילה |
| (2,102) | (12,118) | - | 3,060 | - | 6,956 | רווח (הפסד) מפעילות רגילה המיוחס לחברה |
| (52) | (13,938) | - | 3,060 | - | 10,826 | רווח (הפסד) מפעילות רגילה המיוחס למיעוט ושותפים |
| - | - | - | - | - | - | רווח משיערוך נדל"ן להשקעה |
| 328,579 | (371,023) | - | 209,408 | 12,287 | 477,907 | סך הנכסים במאזן |
| (263,126) | 331,578 | - | (111,854) | - | (482,850) | סך ההתחייבויות במאזן |

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

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

⁵¹ הוצאות, נכסים והתחייבויות שלא יוחסו לתחום פעילות וכן ביטול תוצאות פעילות חברות כלולות וחלק השותפים בעסקה מושפתת יו-פארק.
⁵² רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות בגין פרויקטים בייזום, הוצאות מימון, נטו והכנסות/הוצאות אחרות המהוות עלויות משתנות בתחום הפעילות.

8.1 מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

8.1.1 טבלה מרכזת

| # | שם הפרויקט | התאגיד המחזיק | חלק החברה האפקטיבי | סוג הפרויקט | מועד רכישת הקרקע ⁵³ | סטטוס פרויקט ליום 31.12.2023 | שיעור חתימות (%) להתחלת הפרויקט | | שיעור חתימות (%) להיום ⁵⁴ 31.12.23 | שיעור השלמה ליום ⁵⁵ 31.12.2023 | האם התקבל היתר בנייה | היקף יח"ד בפרויקט ⁵⁶ | היקף יח"ד לשיווק | מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה | מועד משוער לסיום עבודות הקמה ⁵⁷ |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| | | | | | | | שיעור חתימות (%) להיום ⁵⁴ 31.12.23 | שיעור חתימות (%) להיום ⁵⁵ 31.12.2023 | | | | | | | |
| פרויקטים מהתיים מאוד | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | מתחם הכלניתי, אור יהודה - שלב א' | החברה | 100% | פינוי בינוי | דצמבר- 21 | פרויקט בביצוע. | 100% | 100% | כ-25.7% | כן | 328 יח"ד + 300 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 262 יח"ד + 300 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | Q4/2021 | Q2/2025 | |
| 2 | עיר ימים - הצעירה, נתניה - שלבים שלב א' | יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ | 50% | פינוי בינוי | אוגוסט- 22 | פרויקט בביצוע. | 100% | 100% | כ-15% | כן | 480 | 368 | Q3/2022 | Q2/2026 | |
| 3 | רמת השרון, רמת השרון - שלב ג' | רמת בעיר בע"מ | 50% | פינוי בינוי | אוקטובר- 21 | פרויקט בביצוע. | 100% | 100% | כ-37% | כן | 171 | 123 | Q4/2021 | Q1/2026 | |
| 4 | יו-פארק- סנולה, פתח תקווה | יו פארק יו עסקת משותפת | 50% | זימות - לוגיסטיקה תעשייה ומסחר | דצמבר- 22 | פרויקט בביצוע. הופקדה תביע' להגדלת שטחי השיווק בכ-6,000 מ"ר בועדה המקומית במקביל הועדה אישרה בקשה להיתר בניה בכפוף לאישור התביע'. | ל.ר. | ל.ר. | כ-37% | כן | 44,000 מ"ר שטח עיקרי וכ-41,000 מ"ר שטחי שרות. | כ-57,000 מ"ר שטחים עיקריים וגלריות ובנוסף כ-6,500 מ"ר שטחים אחרים. | Q2/2023 | Q4/2025 | |
| 5 | מתחם הכלניתי, אור יהודה - שלב ב' | החברה | 100% | פינוי בינוי | נובמבר- 23 | פרויקט בביצוע. נתקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון. נתקבלה החלטת ועדה להיתר בניה הכפוף להשלמת תנאים. בנובמבר 2023 החלו עבודות הריסת המבנים הקיימים. | 100% | 100% | - | לא | 328 | 280 | Q4/2023 | Q2/2027 | |
| 6 | פארק חדרה | החברה | 100% | זימות | יולי - 21 | פרויקט בתכנון- תביע' מאושרת, התקבלה החלטת ועדה להיתר בניה מלא. בינואר 2024 התקבל היתר דיפון, חפירה וביסוס. | ל.ר. | ל.ר. | - | לא | 252 יח"ד + 5,980 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושירות. | 252 יח"ד + 5,980 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושירות. | Q2/2024 | Q4/2027 | |
| 7 | עיר ימים - הצעירה, נתניה - שלב ב' | יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ | 50% | פינוי בינוי | | פרויקט בתכנון- תביע' בתוקף. הבקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון וכן הבקשות להיתרי בניה נקלטו וטרם אושרו. | 100% | 92% | כ-95% | לא | 392 | 296 | Q4/2024 | Q4/2028 | |
| סך הכל פרויקטים מהתיים מאוד | | | | | | | | | | | | | | | |
| סך הכל יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בינוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים) | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | 1,581 | 1,951 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | 1,188 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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

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

55 בהתאם לדוחות הפיקוח של המוסדות הפיננסיים המלווים.

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

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

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

| # | שם הפרויקט | התאריך המוזק | חלק החברה האפקטיבי | סוג הפרויקט | מועד רכישה הקרקע ⁵³ | סטטוס פרויקט ליום 31.12.2023 | שיעור חתימות (%) נדרש להחלטה הפרויקט | שיעור חתימות (%) התימות ⁵⁴ 31.12.23 | שיעור השלמה ליום 31.12.2023 ⁵⁵ | שיעור הנדסה ⁵⁶ | האם התקבל היתר בנייה | היקף יח"ד בפרויקט ⁵⁶ | היקף יח"ד לשיווק | מועד (מסווג) לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה | מועד מסווג לסיום עבודות הקמה ⁵⁷ |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| פרויקטים שאינם מהותיים מאוד | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | מתחם מופת, רעננה | רמות בעיר מופת בע"מ | 45% | יזמות | מרץ-22 | פרויקט בתכנון - התקבלה החלטת ועדה להיתר בניה מלא בתנאים החברה פועלת לקידום קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | - | לא | 179 | 179 | 2024 | 2027 |
| 9 | המשנה 7,9,11, תל אביב | החברה | 100% | תמ"א 38/2 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פרויקט בתכנון - הוגשה בקשה להיתר בניה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים. | 100% | 100% | - | לא | 50 | 28 | Q4/2024 | Q4/2028 | |
| 10 | הכנסת הגדולה 16, 18, תל אביב | החברה | 100% | תמ"א 38/2 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פרויקט בתכנון - ביולי 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים. בתהליך השלמת התנאים. | 100% | 100% | - | לא | 46 | 30 | Q4/2024 | Q4/2027 | |
| 11 | רמות השרון - שלב ד' | רמות בעיר בע"מ | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - תביע בתוקף מתחם הפרויקט הוכרו כמתחם פינוי ובינוי, חושנו חתימותיהם של כלל הזדירים לביצוע הפרויקט והחברה פועלת לקבלת היתר בניה. | 100% | 100% | - | לא | 115 | 75 | Q1/2025 | Q1/2029 | |
| 12 | מתחם וייצמן, הרצליה | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 76%- | 76%- | לא | 135 יח"ד + 500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 90 יח"ד + 500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 13 | דרך השלום 77,79, תל אביב | יובלים סיטי בע"מ | 85% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - תביע בסמכות מקומית אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התביע הופקדה להתנגדיות. | 100% | 83%- | 83%- | לא | 192 יח"ד + 624 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 120 יח"ד מתוכנן וקוצו 18 יח"ד לדירור בר השנה + 624 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 14 | דרך השלום 81, 83, תל אביב | יובלים נוה זמר בע"מ | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - תביע בסמכות מקומית אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התביע הופקדה להתנגדיות. | 100% | 83%- | 83%- | לא | 192 יח"ד + 624 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 120 יח"ד מתוכנן וקוצו 18 יח"ד לדירור בר השנה + 624 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 15 | מתחם הבינליים, רמת גן | יובלים סיטי בע"מ | 85% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - התוכנית עומדת בתנאי הסף להפקדה בועדה המחוזית. בחודש מרץ 2024 התקבלה החלטה בועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. | 100% | 82%- | 82%- | לא | 308 יח"ד + 15,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 212 יח"ד + 15,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 16 | צה"ל 2,4,8,10, פתח תקווה | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - התוכנית אושרה בועדה המקומית טרם הפקדה בועדה המחוזית. | 100% | 90%- | 90%- | לא | 369 יח"ד + 4,900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 277 יח"ד + 4,900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 17 | אשדוד - מתחם הרצל/בוטינסקי | אשדוד הירוקה יובלים בע"מ | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בועדה המקומית אשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית. | 100% | 70%- | 71%- | לא | 2,048 | 1,596 | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 18 | אגודת 4, תל אביב | יובלים סיטי בע"מ | 85% | תמ"א 38/2 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - תוכנית העיצוב אושרה ע"י הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה. | 100% | 94%- | 94%- | לא | 37 | 21 | Q2/2025 | Q4/2027 | |
| 19 | עולי הגרדום, ירושלים | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - התוכנית מצויה טרם דיון להפקדה במחוזית. | 100% | 70%- | 70%- | לא | 240 יח"ד + 900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 192 יח"ד + 900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 20 | רמת אפל, רמת גן | החברה | 50% | תמ"א 38/2 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - בהליכי תכנון לקבלת היתר בניה. | 100% | 83%- | 83%- | לא | 27 | 15 | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 21 | הדד, בת ים | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 80%- | 80%- | לא | 250 | 170 | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 22 | הגר"א-אילת, חולון | החברה | 70% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | עודדת קרקע - בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 67%- | 67%- | לא | 270 יח"ד + 500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 175 יח"ד + 500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למחזור התפעולי של החברה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |

| # | שם הפרויקט | התאריך המזיק | חלק החברה האפקטיבי | סוג הפרויקט | מועד קרישת הקרקע ⁵³ | סטטוס פרויקט ליום 31.12.2023 | שיעור חתימות (%) שיעור חתימות (%) 31.12.23 | שיעור חתימות (%) חתימות (%) 31.12.2023 | שיעור השלמה ליום 31.12.2023 ⁵³ | שיעור חתימות (%) חתימות (%) למועד הפרסום | האם התקבל היתר בנייה | היקף יח"ד בפרויקט ⁵⁶ | היקף יח"ד לשיווק | מועד ממוצע מועד ממוצע לפי העניין (ממוצע) הקמה להתחלת עבודות הקמה | מועד ממוצע מועד ממוצע לסיום עבודות הקמה |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | הדרים 30-32 והתחיה 7-11, הוד השרון | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | קרקע- תביע בסמכות מקומית, טרם הוחלט להפקידה. | 100% | כ-94% | כ-94% | 94% | לא | 196 | 128 | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 24 | שיק 2-6, תל אביב | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | קרקע- בשלבי תכנון מקדמיים. | 100% | כ-69% | כ-69% | 69% | לא | 144 | 96 | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 25 | ארלורוב-יכו, רמת גן | יובלים סיטי בע"מ | 85% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | קרקע- בשלבי תכנון מקדמיים. | 100% | כ-78% | כ-74% | 78% | לא | 198 יח"ד + כ-650 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 121 יח"ד + כ-650 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 26 | אירוס, תל אביב | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | קרקע- הועדה המחוזית החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה. | 100% | כ-76% | כ-76% | 76% | לא | 510 יח"ד + שטחי מסחר ותעסוקה. | 338 יח"ד מתוכן יוקצו 31 יח"ד לדירור בר השנה + 400 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 27 | רסקו, תל אביב | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | קרקע- הועדה המחוזית החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה. | 100% | כ-84% | כ-84% | 84% | לא | 843 יח"ד + כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 593 יח"ד מתוכן יוקצו 54 יח"ד לדירור בר השנה + 1,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 28 | ח-300, חולון | החברה | 100% | קומביניציה מותנית | קרקע- תביע בתוקף החברה פועלת לקידום היתר בניה. | קרקע- תביע בתוקף החברה פועלת לקידום היתר בניה. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | לא | 148 יח"ד + כ-2,190 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 108 יח"ד + כ-2,190 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 2025 | 2028 |
| 29 | כפר יונה | החברה | 100% | קומביניציה מותנית | קרקע- תביע בתוקף החברה פועלת לקידום היתר בניה. התנאים המתלים לעסקת הקומביניציה התקיימו. | קרקע- תביע בתוקף החברה פועלת לקידום היתר בניה. התנאים המתלים לעסקת הקומביניציה התקיימו. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | לא | 108 יח"ד + כ-5,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 67 יח"ד + כ-5,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 2025 | 2028 |
| 30 | דגניה-הסתדרות, אור יהודה | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | קרקע- בבחינת חלופות תכנון (התוכנית מקודמת ע"י העירייה בוותמ"ל). | 100% | כ-75% | כ-74% | 74% | לא | 630 | 490 | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 31 | גן יבנה | החברה | 100% | קומביניציה מותנית | קרקע- עסקת קומביניציה מותנת. התנאים המתלים טרם התקיימו. | קרקע - עסקת קומביניציה מותנת. התנאים המתלים טרם התקיימו. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | לא | 150 | 89 | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| סך הכל פרויקטים שאינם מהותיים מאוד | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 7,385 | 5,330 | - | - |
| סך הכל יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושופטים לעסקה, ככל שקיימים) | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 4,340 | - | - |
| פרויקטים אחרים - פרויקטים המקודמים על ידי החברה ואשר טרם סווגו כמלאי בניינים בהקמה הנויות במקרקעין בדוחותיה הכספיים של החברה | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | דרך השלום 85, תל אביב | יובלים נה זמר בע"מ | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | תביע בסמכות מקומית אשר להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 תביע הופקדה להתנגדות. | 100% | כ-54% | כ-54% | 54% | לא | 96 יח"ד + כ-312 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 60 יח"ד מתוכן יוקצו 9 יח"ד לדירור בר השנה + כ-312 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |
| 33 | חסן בן גרא, אשדוד | אשדוד הירוקה יובלים בע"מ | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | כ-64% | כ-64% | 64% | לא | 720 | 560 | הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה. | |

| # | שם הפרויקט | התאגיד המאזיק | חלק החברה האפקטיבי | סוג הפרויקט | מועד רכישת הקרקע ⁵³ | סטטוס פרויקט ליום 31.12.2023 | שיעור חתימות (%) | | שיעור חתימות (%) | שיעור חתימות (%) | השגמה ליום 31.12.2023 ⁵³ | האם התקבל היתר בנייה | היקף יח"ד בפרויקט ⁵⁶ | היקף יח"ד לשיווק | מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה | מועד משוער לסיום עבודות הקמה ⁵⁷ |
|----|----------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| | | | | | | | שיעור חתימות (%) | שיעור חתימות (%) | | | | | | | | |
| 34 | אבן גבירול, אשדוד | אשדוד הירוקה יובלים בע"מ | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 64% | 64% | - | לא | 1,341 יח"ד + כ-600 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה. | 1,043 יח"ד + כ-600 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה. | | | |
| 35 | ארבר, תל אביב | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 72% | 72% | - | לא | 280 יח"ד + כ-1,200 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 176 יח"ד מתוכן ויוקצו 28 יח"ד לדיווח בר השנה + כ-1,200 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | | | |
| 36 | הירדן 98-96, רמת גן | יובלים סיטי בע"מ | 85% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 47% | 48% | - | לא | 360 יח"ד + כ-8,100 מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + כ-2,700 מ"ר שטח מסחר. | 240 יח"ד + כ-8,100 מ"ר לשטחי תעסוקה ושימושים מוערבים + כ-2,700 מ"ר שטח מסחר. | | | |
| 37 | הסייפן, אור יהודה | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 64% | 65% | - | לא | 733 יח"ד + כ-1,200 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 563 יח"ד + כ-1,200 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | | | |
| 38 | כצלסון-ההסתדרות, אור יהודה | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון (התוכנית מקודמת ע"י העירייה ב"ב/ת"מ). | 100% | 31% | 31% | - | לא | 162 | 126 | | | |
| 39 | קרית המסלול, הרצליה | החברה | 100% | יזמות | אוגוסט-21 ⁶⁰ | עיריית הרצליה הגישה עתירה מנהלית כנגד התב"ע. טרם החל תכנון להיתר בניה. | ל.ר | ל.ר | ל.ר | - | לא | 34 ⁶¹ | 34 | | | |
| 40 | רמת ורבר, פתח תקווה | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 63% | 68% | - | לא | 380 יח"ד + כ-920 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 272 יח"ד + כ-920 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | | | |
| 41 | נגבה 28, תל אביב | החברה | 100% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 34% | 34% | - | לא | 86 | 54 | | | |
| 42 | יבנה, החבצלת | החברה | 75% | אופציה מותנת לעסקת פינוי בינוי | - | האופציה טרם מומשה. | 100% | 80% | 80% | - | לא | 258 | 198 | | | |
| 43 | רמת ידן, נתניה | החברה | 50% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בבחינת חלופות תכנון. | 100% | 73% | 73% | - | לא | 350 | 254 | | | |
| 44 | מרכז גולן, רעננה | החברה | 100% | אופציה מותנת לעסקת פינוי בינוי | - | האופציה טרם מומשה. | ל.ר | ל.ר | ל.ר | - | לא | 66 | 66 | | | |
| 45 | קרית ביאליק (גור שולם) | רמות בע"מ | 19.6% | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | בשלב תכנון מקדמיים. | 100% | 43% | 43% | - | לא | 7,054 | 6,000 | | | |
| 46 | מלון גני זן, אשקלון | רמות בע"מ | 45% | יזמות | רכישת הקרקע טרם הושלמה | טרם התקיימו התנאים להשלמת העסקה ולתשלום יתרת התמורה בגין הנכס. | ל.ר | ל.ר | ל.ר | - | לא | טרם ניתן להעריך | טרם ניתן להעריך | | | |

⁵⁹ הפרויקט מקודם במשותף עם יזם נוסף, לחלוקה בעיין 50%: 50% בין החברה ליום הנוסף לאחר אישור התב"ע.

⁶⁰ בנוסף, באותו הסכם מכר, נחתם הסכם קומבינציה על חלקה סמוכה בה התב"ע טרם אושרה. בשלב זה החברה מעריכה את היקף היחידות שיאושר על חלקה זו בכ- 100-50 יח"ד.

⁶¹ חלק החברה במושע מתוך חלקה שבה 158 יח"ד.

| # | שם הפרויקט | התאגיד המאזיק | חלק החברה האפקטיבי | סוג הפרויקט | מועד רכישת הקרקע ⁵³ | סטטוס פרויקט ליום 31.12.2023 | שיעור חתימות (%) ⁵⁴ 31.12.23 | שיעור חתימות (%) ⁵⁵ למועד הפרסום | שיעור השלמה ליום 31.12.2023 ⁵⁶ | האם התקבל היתר בנייה | היקף יח"ד בפרויקט ⁵⁸ | היקף יח"ד לשיווק | מועד (משוער) להתחלת עבודות הקמה | מועד מסיום עבודות הקמה | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | הנדסה ⁵⁸ |
| 47 | שבי ציון | רמות שבי ציון בע"מ | 45% | קומביניציה מותנית | רכישת הקרקע טרם הושלמה | הוגשו מסמכי תביע ראשוניים לאישור מוסדות התכנון הרלוונטיים, טרם התקיים דיון. | ל.ר. | ל.ר. | - | לא | 144 | 144 | ל.ר. | ל.ר. | |
| 48 | גליל ים | רמות בעיר פרויקטים בע"מ | 45% | יזמות | רכישת הקרקע טרם הושלמה | טרם התקיים התנאי המתלה להשלמת ההסכם. | ל.ר. | ל.ר. | - | לא | 159 | 159 | ל.ר. | ל.ר. | |
| 49 | פראג | Ramot Investments S.r.o | 45% | יזמות | רכישת הקרקע טרם הושלמה | הרכישה טרם הושלמה, מסירת יחידות הדיור צפויה להתבצע במהלך המחצית השנייה של 2024. | ל.ר. | ל.ר. | - | ל.ר. | 59 | 59 | ל.ר. | ל.ר. | |
| סך הכל פרויקטים אחרים | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 10,008 | 12,282 | - | - | |
| סך הכל יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים) | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,963 | - | - | - | |
| פרויקטים נדל"ן להשקעה | | | | | | | | | | | | | | | |
| ראה פרוט פארק חדרה לעיל | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | פארק חדרה מסחר | | | | | | | | | | | | | | |
| ראה פרוט ח-300 חולון לעיל | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51 | ח-300 חולון מסחר | | | | | | | | | | | | | | |
| 52 | מתחם ההגנה | רמות אופיס בע"מ | 45% | יזמות | יולי-19 | בבחינת חלופות תכנון. | ל.ר. | ל.ר. | - | לא | יוקם במקום קומפלקס שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי (כ-15,000 מ"ר). | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| 53 | ניצנים | רמות בעיר ניצנים בע"מ | 45% | יזמות | יוני-23 | למועד פרסום הדוח, התביע הקיימת כוללת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 6,000 מ"ר שטחי שירות, המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים. | ל.ר. | ל.ר. | - | לא | זכויות הבניה הקיימות בקרקע היגן כ-9,000 מ"ר עיקרי לשימושים ציבוריים-מסחריים. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |

פרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

| פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח) | |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סך הכל | |
| 656 | מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה |
| 542 | מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה |
| כ-44,000 מ"ר שטח עיקרי וכ-41,000 מ"ר שטחי שרות. | מ"ר כולל בפרויקטים בהקמה (*) |
| כ-57,000 מ"ר שטחים עיקריים וגלריות ובנוסף כ-6,500 מ"ר שטחים אחרים. | מ"ר כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה (*) |
| 399,680 | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) |
| 419,494 | רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה |
| 145 | מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ⁶² |
| 16,385 | מספר שטחי מסחר (מ"ר) בגינם נחתמו חוזי מכירה בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ⁶³ |
| 267 | מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד) |
| 15,407 | מספר שטחי מסחר (מ"ר) בגינם טרם נחתמו חוזי מכירה בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה |
| 38 | מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) |
| - | מספר שטחי מסחר (מ"ר) בגינם נחתמו חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח בקשר עם פרויקטים בהקמה |

(*) חלק החברה 50%.

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

| פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח) (*) | |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| סך הכל | |
| 651 | מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה |
| 491 | מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה |
| 390,095 | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) |
| 361,209 | רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה |
| 84 | מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ⁶⁴ |
| 173 | מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד) |
| 36 | מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) |

(*) הנתונים המוצגים מהווים 100% מנתוני הפרויקט, חלק החברה 50%.

⁶² יצוין כי, עד ליום 31 בדצמבר 2023 החברה התקשרה ב-275 חוזי מכר, כאשר ב-177 הסכמים שולמו לפחות 15% מהתמורה הנקובה.

⁶³ יצוין כי, עד ליום 31 בדצמבר 2023 החברה התקשרה ב-145 חוזי מכר, כאשר ב-139 הסכמים שולמו לפחות 15% מהתמורה הנקובה.

⁶⁴ יצוין כי, עד ליום 31 בדצמבר 2023 החברה, באמצעות חברות כלולות, התקשרה ב-318 חוזי מכר, כאשר ב-282 הסכמים שולמו לפחות 15% מהתמורה הנקובה.

פרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) | שנה | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|---------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 |
| 37,384 | 97,867 | רבעון 3 | רבעון 4 |
| 1,186 | 125,645 | שנת 2024 | |
| 9,842 | 120,052 | שנת 2025 | |
| 536 | 82,199 | שנת 2026 | |
| 454,220 | 175,710 | שנת 2027 | |
| - | 49,687 | שנת 2028 ואילך | |
| 150,604 | 1,922 | סך הכל | |
| - | - | | |
| 653,772 | 653,082 | | |

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

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) | שנה | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|---------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 |
| 5,473 | 45,741 | רבעון 3 | רבעון 4 |
| 8,310 | 52,412 | שנת 2024 | |
| 921 | 39,790 | שנת 2025 | |
| 872 | 39,790 | שנת 2026 | |
| 11,959 | 106,236 | שנת 2027 | |
| 254,998 | 3,365 | שנת 2028 ואילך | |
| - | - | סך הכל | |
| - | - | | |
| 282,533 | 287,334 | | |

8.4 ספקים וקבלני משנה⁶⁵

| קבלן ראשי | סוג הספק | האם קשור | היקף ההתקשרות ⁶⁶ | משקל הספק מכלל רכישות התאגיד מקבלני ביצוע בתקופת הדיווח (%) | תלות מיוחדת בספק | פרויקטים | עניינים נוספים |
|-----------|------------|----------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| קבלן א'י | קבלן ביצוע | לא | 767,206 | 54% | אין לחברה תלות מיוחדת בקבלן | הכלנית שלב א' ושלב ב', אור יהודה רמות השרון שלב ג', רמת השרון | - |
| קבלן ב'י | | | 370,000 | 14% | | הצעירה שלב א', נתניה | - |
| קבלן ג'י | | | 333,000 | 32% | | יר-פארק, פתח תקווה | - |

הטבלאות האמורות בסעיף 8 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, היקפם והשלב בו נמצאים הפרויקטים, למועדי התחלה וסיום עבודות הקמה, להכרה מהכנסות, למקדמות ותשלומים צפויים ולרווח הגולמי הצפוי. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתמשש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, אי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 23 להלן).

⁶⁵ הבדיקה נעשתה לקבלני ביצוע בלבד.

⁶⁶ סך היקף ההתקשרות מוצג לפי סכום התקשרות נומינלי, חלק החברה בהיקף ההתקשרות כ-1,039 מיליון ש"ח.

9. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

9.1. מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם "מהותיים מאוד"

| # | שם וסוג הפרויקט | מספר יח"ד קיימות | מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁷ | שיעור הסכמה נדרש | מספר ושיעור הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁶⁸ | מועד תחילת ביצוע ההתחממות | הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים | מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח | עלויות הפינוי השונות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁶⁹ (אלפי ש"ח) | יחס החלפה עם ממוצע עם דיירים חתומים ⁷⁰ | תיאור עיקרי חובות ההסכם | תיאור עיקרי חובות ההסכם | תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים | סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים |
|---|------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | מתחם ויצמן, הרצליה | 45 | 135 | 100% | 34 (כ-76%) | נובמבר-20 | Q4/2025 | בבחינת חלופות תכנון. | כ-10,500 | כ-3:1 | 45 יח"ד הכוללות: ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 90 יח"ד יזם למכירה + כ-500 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 2 | אשדוד - מתחם הרצל/ז'בוטינסקי | 452 | 2,048 | 100% | 247 (כ-71%) | 2014 | Q4/2025 | התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בועדה המקומית אשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית. | כ-85,000 | כ-4.5:1 | 452 יח"ד הכוללות: ממ"ד, מרפסת וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 1,596 יח"ד יזם למכירה ושטחי מסחר. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 3 | דרך השלום 77,79, תל אביב | 72 | 192 | 100% | 60 (כ-83%) | 12/2018 | Q4/2025 | תביע בסמכות מקומית אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התביע הופקדה להתנגדויות. | כ-20,000 | כ-2.7:1 | 72 יח"ד הכוללות: דירות בשטח של 84 מ"ר, עלייה של 2 קומות, מרפסת וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 120 יח"ד יזם למכירה ו-18 יח"ד יוקצו לדירור בר השגה + כ-624 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |

⁶⁷ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניית החברה, היקף היחידות המצוין הינו בהתאם לתכניית החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבנייה הקיים למועד זה.

⁶⁸ בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דירור ציבורי, השיעורים לענין הסכמות ולענין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

⁶⁹ יצוין כי צפי העלויות הנ"ל מתייחס לפרויקט בכללותו ולא לחלקם של הדיירים החתומים בלבד וזאת עקב אי השונות הצפויה בין החוזים החתומים לחוזים אשר יחתמו, ככל ויחתמו.

⁷⁰ יחס החלפה נקבע בהסכם ההתקשרות בפרויקט אשר הינו בתנאים אחידים מול כלל בעלי הקרקע.

| # | שם וסוג הפרויקט | מספר יח"ד קיימות | מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁷ | שיעור הסכמה נדרש | מספר הדיירים החדשים המועד למועד פרסום הדוח ⁶⁸ | מועד תחילת ביצוע ההתמנות | הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים | מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח | עלויות הפינוי הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁶⁹ (אלפי ש"ח) | יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים ⁷⁰ | תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם | תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם | תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים | סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים |
|---|--------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | דרך השלום 81, תל אביב | 72 | 192 | 100% | 57 (כ-83%) | 2017 | Q2/2025 | תבי"ע בסמכות מקומית אושרה להפקדה בחדש אוגוסט 2023. בחדש ינואר 2024 התבי"ע הופקדה להתנגדויות. | כ-20,000 | כ-2.7: 1 | 72 יח"ד הכוללות: מרפסת, ממ"ד, חנייה דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 120 יח"ד יום: יח"ד למכירה ו-18 יח"ד יוקצו לדירור בר השגה + 624 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 5 | מתחם הביילויים, רמת גן | 96 | 308 | 100% | 79 (כ-82%) | 3/2017 | Q2/2025 | התוכנית עומדת בתנאי הסף להפקדה בועדה המחוזית. בחדש מרץ 2024 התקבלה החלטה בועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. | כ-27,000 | כ-3: 1 | 96 יח"ד הכוללות: תוספת של כ-18 מ"ר, עלייה של 2 קומות, מרפסת וחניה. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 212 יח"ד + כ-15,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 6 | אנדרסן 4, תל אביב | 16 | 37 | 100% | 15 (כ-94%) | 5/2020 | Q4/2024 | תוכנית העיצוב אושרה ע"י הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה. | כ-6,000 | כ-2.3: 1 | 16 יח"ד הכוללות: שטח של כ-120 מ"ר, ממ"ד, מרפסת וחניה. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 21 יח"ד יום למכירה. | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 7 | צה"ל 2,4,8,10, פתח תקווה | 92 | 369 | 100% | 79 (כ-90%) | 7/2020 | Q2/2025 | התוכנית אושרה בועדה המקומית טרם הפקדה בועדה המחוזית. | כ-22,000 | כ-4: 1 | 92 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של כ-12-14 מ"ר, מסך בשטח של כ-5 מ"ר וחניה תת קרקעית. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 277 דירות יום למכירה + כ-4,900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 8 | המשנה 7,9,11, תל אביב | 22 | 50 | 100% | 22 (100%) | 1/2019 | ל.ר. | הוגשה בקשה להיתר בניה לעריית ת"א בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים. | כ-5,500 | כ-2.3: 1 | 22 יח"ד הכוללות: מרפסת וחנייה דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 28 דירות יום למכירה. | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |

| # | שם וסוג הפרויקט | מספר יח"ד קיימות | מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁷ | שיעור הסכמה נדרש | מספר הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁶⁸ | מועד תחילת ביצוע ההתממות | הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים | מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח | עלויות הפיננציות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁶⁹ (אלפי ש"ח) | יחס החלפה עם דיירים חתומים ⁷⁰ | תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם | תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם | תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים | סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים |
|----|-----------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 | הכנסת הגדולה 16-18, תל אביב | 16 | 46 | 100% | 16 (100%) | 4/2021 | ל.ר. | ביולי 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים, בתהליך השלמת התנאים. | כ-4,500 | כ-2.9:1 | 16 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של כ-40 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-32 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננ. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 30 דירות יזם למכירה. | מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 10 | עולי הגרדום, ירושלים | 48 | 240 | 100% | 32 (כ-70%) | 2020 | Q4/2025 | התוכנית מצויה טרם דיון להפקדה במחוזית. | כ-11,000 | כ-5:1 | 48 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של בין 10-12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-5 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננ. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 192 דירות יזם למכירה + כ-900 מ"ר לשחרר ותעסוקה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 11 | רמת אפעל, רמת גן | 12 | 27 | 100% | 10 (כ-83%) | 2022 | Q4/2024 | בהליכי תכנון לקבלת היתר בנייה. | כ-3,000 | כ-2.3:1 | 12 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של עד כ-28 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר לפחות. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננ. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 15 דירות יזם למכירה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 12 | הדדי, בת ים | 80 | 250 | 100% | 64 (כ-80%) | 2019 | Q4/2025 | בבחינת חלופות תכנון. | כ-15,000 | כ-3.1:1 | 64 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של בין 6-10 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-4 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננ. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 170 דירות יזם למכירה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |

| # | שם וסוג הפרויקט | מספר יח"ד קיימות | מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁷ | שיעור הסכמה נדרש | מספר הדיירים ושיעור החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁶⁸ | מועד תחילת ביצוע ההתממות | הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים | מצב תכנוני סמוך הדוח למועד פרסום הדוח | עלויות הפיננציות הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁶⁹ (אלפי ש"ח) | יחס החלפה עם דיירים חתומים ⁷⁰ | תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם | תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם | תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים | סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים |
|----|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | הגר"א-אילת, חולון | 95 | 270 | 100% | 64 (כ-67%) | 2022 | Q2/2025 | בבחינת חלופות תכנון. | כ-22,000 | כ-1:2.8 | 95 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-4-6 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננציה. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 175 דירות יום למכירה + כ-500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 14 | הדרים 30-32 והתחיה 11-7, הוד השרון | 68 | 196 | 100% | 62 (כ-94%) | 2022 | Q3/2025 | תבי"ע בסמכות מקומית, טרם הוחלט להפקידה. | כ-16,000 | כ-1:2.9 | 68 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מ"ר, חניה תת קרקעית, מחסן בשטח של כ-5 מ"ר דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננציה. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 128 דירות יום למכירה. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 15 | אירוס, תל אביב | 172 יח"ד ו-5 יחידות מסחר | 510 יח"ד + כ-900 שטחי מסחר ותעסוקה | 100% | 123 (כ-76%) | 2020 | Q1/2026 | הועדה המחוזית החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה. | כ-48,000 | כ-1:3 | 177 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר. דמי"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפיננציה. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 338 דירות יום: 301 יח"ד למכירה ו-31 יח"ד יוקצו לדירור בר השגה + כ-400 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |

| # | שם וסוג הפרויקט | מספר יח"ד קיימות | מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁷ יח"ד | שיעור השכמה נדרש | מספר הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁶⁸ | מועד תחילת ביצוע ההתממות | הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים | מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח | עלויות הפינוי הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות ⁶⁹ הריסה ⁶⁸ (אלפי ש"ח) | יחס החלפה עם דיירים חתומים ⁷⁰ | תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם | תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם | תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים | סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים |
|----|------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 | שיק 6-2, תל אביב | 48 | 144 | 100% | 33 (כ-69%) | 2022 | Q2/2025 | בשלבי תכנון מקדמיים. | כ-11,500 | כ-3:1 | 48 יח"ד הכוללות: תוספת של 20 מ"ר, בדירות גג תוספת של 30% מהשטח הבנוי בגג/ המרפסת בה נעשה שימוש כיום, מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה תת קרקעית, מחסן בשטח של כ-5 מ"ר, עלייה של 2 קומות. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 96 דירות יזם למכירה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 17 | ארלוזורוב-יכין, רמת גן | 77 | 198 | 100% | 62 (כ-78%) | 2022 | Q4/2025 | בשלבי תכנון מקדמיים. | כ-17,000 | כ-2.6:1 | 77 יח"ד הכוללות: תוספת של 15-25 מ"ר, מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, 1-2 חניות תת קרקעיות, עלייה של 3-5 קומות. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 121 דירות יזם למכירה + כ-650 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 18 | רסקו, תל אביב | 250 | 843 | 100% | 204 (כ-84%) | 2019 | Q1/2026 | הועדה המחוזית החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה. | כ-68,000 | כ-3.4:1 | 250 יח"ד הכוללות: תוספת של 30 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של 6 מ"ר. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 593 דירות יזם: 539 יח"ד למכירה ו-54 יח"ד יוקצו לדירור בר השגה + כ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. |
| 19 | ח-300, חולון | - | 148 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | תב"ע בתוקף. לקידום היתר בניה. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | ל.ר. | |

| # | שם וסוג הפרויקט | מספר יח"ד קיימות | מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁷ יח"ד | שיעור הסכמה נדרש | מספר ושיעור הדיירים החתומים סמוך למועד פרסום הדוח ⁶⁸ | מועד תחילת ביצוע ההחלטות | הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים | מצב תכנוני סמוך למועד פרסום הדוח | עלויות הפינוי הצפויות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה ⁶⁹ (אלפי ש"ח) | יחס החלפה עם דיירים חתומים ⁷⁰ | תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם | תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם | תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים | סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים |
|----|---------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 20 | כפר יונה | - | 108 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | מלאי בנינים בהקמה וזכויות במקרקעין. במקרקעין. | ל.ר. |
| 21 | דגניה-ההסתדרות, אור יהודה | 140 | 630 | 100% | 93 (כ-75%) | 2022 | Q4/2025 | בבחינת חלופות תכנון (תוכנית מקודמת ע"י העירייה (בוותמ"ל)) | כ-31,000 | כ-1:4.5 | 140 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה תת קרקעית, ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 490 דירות יזם למכירה. זכויות במקרקעין. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. | ל.ר. |
| 22 | גן יבנה | - | 150 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | האופציה טרם מומשה | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | זכויות במקרקעין. זכויות במקרקעין. | ל.ר. |
| 23 | רמות השרון - שלב ד' | 40 | 115 | 100% | 40 (100%) | 12/2009 | ל.ר. | תבי"ע בתוקף, מתחם הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי ובינוי, הושגו חתימותיהם של כלל הדיירים לביצוע הפרויקט והחברה פועלת לקבלת היתר בניה. | כ-12,800 | כ-1:2.9 | 40 יח"ד הכוללות: ממו"ד, מרפסת, מחסן וחניה. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי. כלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה. | 75 יחידות יזם למכירה. תחת חברה כלולה. | למועד הדוח, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מול הדיירים ניתן לביטול. | ל.ר. |
| 24 | מתחם מופת, רעננה | - | 179 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | התקבלה החלטת ועדה המאשרת את הבקשה לקבלת היתר לבניית 179 יחידות דיור. החברה פועלת לקידום קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. |
| | סך הכל | 1,913 | 7,385 | | | | | | | | | 5,330 דירות יזם למכירה | - | - |

9.2. פרויקטים בתכנון

| # | שם | מיקום הפרויקט | מספר יח"ד מבוקשות ⁷¹ | מועד רכישת הקרקע | עלות נוכחית בספרים | מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט | מועד סיום בנייה משוער בפרויקט | האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | חלק החברה האפקטיבי (%) | יח"ד בפרויקט | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| | | | | | | | | | | מצב תכנוני נוכחי | מצב תכנוני מתוכנן | מ"ר ממוצע |
| | | | | | | | | | | יח"ד ⁷² | מ"ר ממוצע ליחידה ⁷⁴ | יח"ד ⁷³ |
| 1 | מתחם מופת, רעננה | רח' אליעזר יפה 4-6, רעננה | 179 | מרץ 2022 | כ-204 מיליון ש"ח | במהלך שנת 2024, בכפוף להתקדמות הליכי הרישוי. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. | במהלך שנת 2027, בכפוף למועד תחילת מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן עבודות ההקמה. | לפרטים אודות מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ראה סעיף 18.1 להלן. | 45% | 156 | כ-93 | 179 |
| 2 | פארק חדרה | שכונת הפארק, חדרה | 252 | יולי-21 | כ-134 מיליון ש"ח | במהלך שנת 2024, בכפוף להתקדמות הליכי הרישוי. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. | במהלך שנת 2027, בכפוף למועד תחילת מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן עבודות ההקמה. | לפרטים אודות מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ראה סעיף 18.1 להלן. | 100% | ל.ר. | ל.ר. | כ-252 יח"ד + 5,980 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושירות. |
| 3 | עיר ימים נתניה - שלב ב' | מתחם הרחובות זלמן שניאור, שי עגנון וקרן היסוד בשכונת קרית נורדאו בנתניה | 392 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | כ-20 מיליון ש"ח | במהלך שנת 2024, בכפוף להתקדמות הליכי הרישוי. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. | במהלך שנת 2028, בכפוף למועד תחילת מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן עבודות ההקמה. | טרם נחתם הסכם מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | 50% | 96 | כ-70 | 392 |
| 4 | המשנה תל אביב 7,9,11 | רחוב המשנה 7-11, תל אביב | 50 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | כ-2 מיליון ש"ח | במהלך שנת 2024, בכפוף להתקדמות הליכי הרישוי. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. | במהלך שנת 2028, בכפוף למועד תחילת מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן עבודות ההקמה. | טרם נחתם הסכם מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | 100% | 22 | כ-90 | 50 |
| 5 | הכנסת הגדולה-16, תל אביב | רחוב הכנסת הגדולה 16-18, תל אביב | 46 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | כמיליון ש"ח | במהלך שנת 2024, בכפוף להתקדמות הליכי הרישוי. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט. | במהלך שנת 2027, בכפוף למועד תחילת מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן עבודות ההקמה. | טרם נחתם הסכם מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | 100% | 16 | כ-96 | 46 |

71 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות המצוין הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבנייה הקיים למועד זה.
 72 נתון זה הינו הערכה של החברה עד שתתקבל תבי"ע לפרויקט.
 73 נתון זה הינו הערכה של החברה עד שתתקבל תבי"ע לפרויקט.
 74 נתון זה הינו הערכה של החברה עד שתתקבל תבי"ע לפרויקט.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)

| סך הכל גולמי צפוי (%) | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | סך הכל הכנסות הוכרו | מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים | | חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח | | | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 | סך הכל יתרת עלויות צפויים שטרם הושקעו | עלויות שהושקעו במועד בפרויקט עד ליום 31.12.2023 | | | שם | # |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|---|
| | | | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור | הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו | מספר חוזים מוקדמים (חוזים חתומים) | תכנון ואחרות | | | עלויות מימון שהוונו לפרויקט | קרקע, היטלים ופיתוח | | | |
| | | | | | | | | | | | | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים | | |
| | | | | | | | | | | | | | מתחם מופת, רעננה | 1 |
| | | | | | | | | ל.ר. - החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח אין בידה תחזית עדכנית לעלות וההכנסות הצפויות מהפרויקט. | | 2,877 | 19,135 | 181,695 | | |
| 16% | 81,713 | 507,427 | 19,035 | 507,427 | 20,372 | - | 10 | ל.ר. - החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט | 333,588 | 3,502 | 12,274 | 117,921 | פארק חדרה | 2 |
| | | | | | | | | | | | | | עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב ב' | 3 |
| | | | | | | | | לפרטים ראה סעיף 10.4 להלן. | | | | | | |
| | | | | | | | | ל.ר. - החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח אין בידה תחזית עדכנית לעלות וההכנסות הצפויות מהפרויקט. | | 2,033 | 171 | - | המשנה 7,9,11, תל אביב | 4 |
| | | | | | | | | ל.ר. - החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח אין בידה תחזית עדכנית לעלות וההכנסות הצפויות מהפרויקט. | | 943 | 79 | - | הכנסת הגדולה 16-18, תל אביב | 5 |

9.3. עתודות קרקע

| עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------|---------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| # | שם | מיקום | מועד רכישה | סוג הפרויקט | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2023 ⁷⁶ | | | | | | | שטח תחום התכנון (מ"ר) | חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%) | זכויות בנייה | | |
| | | | | | עלות מקורית | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 | מצב תכנוני נוכחי | | | | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | |
| | | | | | | | | | | יח"ד (#) | מ"ר ממוצע ליח"ד | | | יח"ד ⁷⁷ | חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#) | מ"ר ממוצע ליח"ד |
| 1 | מתחם ויצמן, הרצליה | הרצליה | טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 6 | 172 | - | 178 | 100% | 5,600 | 45 | 135 יח"ד + 500 שטחי מסחר. | 90 יח"ד + 500 שטחי מסחר. | כ-98 | בבחינת חלופות תכנון. |
| 2 | אשדוד - מתחם הרצל/ז'בוטינסקי | אשדוד | טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 351 | 2,535 | - | 2,886 | 100% | 85,500 | 452 | 50-כ | 2,048 | 1,596 | התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בועדה המקומית אשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית. |
| 3 | דרך השלום 77,79, תל אביב | תל אביב | טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 327 | 1,706 | - | 2,033 | 85% | 4,900 | 72 | 192 יח"ד + 624 שטחי מסחר. | 120 יח"ד מתוכן יוקצו 18 יח"ד לדירור בר השגה + 624 שטחי מסחר. | כ-76 | בסמכות מקומית אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התב"ע הופקדה להתנגדיות. |

76 עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2023 כפי שמוצגות בדוחות הכספים של החברות, מנהלות הפרויקט. עלויות הפרויקטים לא כוללות עלויות שסווגו בתקופות קודמות לרו"ה.

77 יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכה של החברה עד שתקבל תב"ע לפרויקט.

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

| זכויות בנייה | | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2023 ⁷⁶ | | | | | שטח תחום התכנון (מ"ר) | חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%) | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלויות תכנון ואחרות | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלות מקורית | סוג הפרויקט | מועד רכישה | מיקום | שם | # |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|----------------------------------------------|------------|--------------------------|----|---|
| מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | | מצב תכנוני נוכחי | | עלות | | | | | | | | | | | | | |
| סטטוס הליכי תכנון | מ"ר ממוצע ליח"ד | חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#) | יח"ד ⁷⁷ | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד (#) | שטח תחום התכנון (מ"ר) | חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%) | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלויות תכנון ואחרות | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלות מקורית | סוג הפרויקט | מועד רכישה | מיקום | שם | # | |
| תב"ע בסמכות מקומית אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התב"ע הופקדה להתנגדות. | כ-77 | 120 יח"ד מתוכן יוקצו 18 יח"ד לדירור בר השגה+ כ-624 שטחי מסחר. | 192 יח"ד + כ-624 שטחי מסחר. | כ-63 | 72 | כ-4,900 | 100% | 1,726 | - | 1,692 | 34 | - | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | תל אביב | דרך השלום 81, תל אביב | 4 | |
| התוכנית עומדת בתנאי הסף להפקדה בועדה המחוזית, טרם הופקדה. | כ-95 מ"ר | 212 יח"ד + כ-15,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה. | 308 יח"ד + כ-9,000 שטחי מסחר ותעסוקה. | כ-100 | 96 | כ-7,000 | 85% | 4,611 | - | 3,933 | 678 | - | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | רמת גן | מתחם הבילויים, רמת גן | 5 | |
| תוכנית העיצוב אושרה ע"י הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה. | כ-115 | 21 | 37 | כ-89 | 16 | כ-1,200 | 85% | 1,516 | - | 1,359 | 157 | - | תמ"א 38/2 | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | תל אביב | אנדרסן 4, תל אביב | 6 | |
| תוכנית אושרה בועדה המקומית טרם הפקדה בועדה המחוזית. | כ-110 | 277 יח"ד + כ-4,900 מ"ר שטחי מסחר. | 369 יח"ד + כ-4,900 מ"ר שטחי מסחר. | כ-70 | 92 | כ-9,300 | 100% | 1,676 | - | 1,503 | 173 | - | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פתח תקווה | צה"ל 2,4,8,10, פתח תקווה | 7 | |
| תוכנית מצויה טרם דיון להפקדה במחוזית. | כ-95 | 192 יח"ד + כ-900 מ"ר שטחי מסחר. | 240 יח"ד + כ-900 מ"ר שטחי מסחר. | כ-60 | 48 | כ-4,700 | 50% | 562 | - | 525 | 37 | - | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | ירושלים | עולי הגרדום, ירושלים | 8 | |

| עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|--|--|
| # | שם | מיקום | מועד רכישה | סוג הפרויקט | עלויות הקשורות בעבודות הקרקע ליום 31.12.2023 ⁷⁶ | | | | | | | עלות מקורית | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 | חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%) | שטח תחום התכנון (מ"ר) | זכויות בנייה | | |
| | | | | | מצב תכנוני נוכחי | | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | יח"ד (#) | ממוצע מ"ר ליח"ד | יח"ד ⁷⁷ | חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#) | מ"ר ממוצע ליח"ד | הליכי תכנון | סטטוס | | | | | | | | | | |
| 9 | חדדי, בת ים | בת ים | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 9 | 283 | - | 292 | 50% | 7,500 | 80 | כ-77 | 250 | 170 | כ-87 | בבחינת חלופות תכנון. | | | | |
| 10 | רמת אפעל, רמת גן | רמת גן | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | תמ"א 38/2 | - | 10 | 188 | - | 198 | 50% | 1,700 | 12 | כ-110 | 27 | 15 | כ-140 | בהליכי תכנון לקבלת היתר בנייה. | | | | |
| 11 | הגר"א-אילת, חולון | חולון | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 1 | 34 | - | 35 | 70% | 3,800 | 7895 | כ-88 | 270 יח"ד + כ-500 מ"ר שטחי מסחר | 175 יח"ד + כ-500 מ"ר שטחי מסחר | כ-100 | בבחינת חלופות תכנון. | | | | |
| 12 | הדרים 30-32 והתחיה 7-11, הוד השרון | הוד השרון | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 62 | 1,887 | - | 1,949 | 100% | 5,000 | 68 | כ-70 | 196 | 128 | כ-104 | בסמכות תב"ע מקומית, טרם הוחלט להפקידה. | | | | |
| 13 | אירוס, תל אביב | תל אביב | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 36 | 691 | - | 727 | 100% | 9,500 | 172 יח"ד ו-5 יחידות מסחר | כ-90 | 510 יח"ד + כ-900 מ"ר שטחי מסחר | 338 יח"ד מתוכן יוקצו 31 יח"ד לדירור בר השגה + כ-400 מ"ר שטחי מסחר | כ-90 | הועדה המחוזית החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה. | | | | |

⁷⁸ מתוכן 15 חניות, 4 מחסנים ו-2 יחידות מרתף.

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

| # | שם | מיקום | מועד רכישה | סוג הפרויקט | עלויות הקשורות בעבודות הקרקע ליום 31.12.2023 ⁷⁶ | | | | | | | עלות מקורית | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 | חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%) | שטח תחום התכנון (מ"ר) | זכויות בנייה | | | סטטוס הליכי תכנון |
|----|------------------------|----------|---------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|----------|-----------------|--------|---------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| | | | | | מצב תכנוני נוכחי | | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | יח"ד (#) | ממוצע מ"ר ליח"ד | יח"ד | | | | | | | | חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#) | ממוצע מ"ר ליח"ד | הליכי תכנון | |
| | | | | | יח"ד | ממוצע מ"ר ליח"ד | יח"ד | ממוצע מ"ר ליח"ד | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | רסקו, תל אביב | תל אביב | טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 11 | 358 | - | 369 | 50% | 18,000 | 250 | 90 | ממוצע מ"ר ליח"ד: 843 יח"ד + כ- 1,800 מ"ר מסחר | יח"ד: 593 מתוכנן יוקצו 54 יח"ד לדיווח לרשויות המס ממוצע מ"ר ליח"ד: 1,800 | כ-80 | הועדה המחוזית החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה. | | | | | |
| 15 | שיק 6-2, תל אביב | תל אביב | טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 13 | 591 | - | 604 | 100% | 1,700 | 48 | כ-65 | 144 | 96 | כ-93 | בשלבי תכנון מקדמיים. | | | | | |
| 16 | ארלוזורוב-יכון, רמת גן | רמת גן | טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס | פינוי בינוי | - | 74 | 805 | - | 879 | 85% | 5,300 | 77 ו-3 מחסנים | כ-85 | יח"ד + כ- 650 מ"ר מסחר | יח"ד + כ- 121 מ"ר שטחי ותעסוקה (לרבות שימושים מעורבים ומטלות ציבוריות) | כ-95 מ"ר ובנוסף שטחי מסחר ותעסוקה (לרבות שימושים מעורבים ומטלות ציבוריות) | בשלבי תכנון מקדמיים. | | | | | |
| 17 | ח-300, חולון | חולון | ספטמבר-22 | קומביניציית מותנית | 37,931 | 958 | 1,568 | - | 40,457 | 100% | 5,100 | - | ל.ר. | יח"ד + כ- 2,190 מ"ר מסחר | יח"ד + כ- 108 מ"ר מסחר | כ-80 | תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום היתר בנייה. | | | | | |
| 18 | כפר יונה | כפר יונה | יולי-22 | קומביניציית מותנית | - | 175 | 3,705 | - | 3,880 | 100% | 4,300 | - | ל.ר. | 108 | 67 | כ-110 | תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום היתר בנייה. התנאים המתלים לעסקת הקומביניציית התקיימו. | | | | | |

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

| זכויות בנייה | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|----------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|-------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------|--|
| מצב תכנוני נוכחי | | | | | | שטח תחום התכנון (מ"ר) | חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%) | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע ליום 31.12.2023 ⁷⁶ | | | | | סוג הפרויקט | מועד רכישה | מיקום | שם | # | |
| מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן | | | מ"ר ממוצע ליח"ד | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד (#) | | | עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלויות תכנון ואחרות | עלויות מימון שהונו לקרקע | עלות מקורית | | | | | | |
| סטטוס הליכי תכנון | מ"ר ממוצע ליח"ד | חלק החברה מסך יח"ד מתוכננות (#) | יח"ד ⁷⁷ | מ"ר ממוצע ליח"ד | יח"ד (#) | | | | | | | | | | | | | |
| בבחינת חלופות תכנון (תוכנית מקודמת ע"י העירייה בוותמ"ל). | כ-100 | 490 | 630 | כ-42 | 140 | כ-7,700 | 50% | 297 | - | 288 | 9 | - | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | אור יהודה | דגניה-ההסתדרות, אור יהודה | 19 | |
| עסקת קומביניציה מותנת. התנאים טרם התקיימו. | כ-120 | 89 | 150 | ל.ר. | - | החברה עדיין בשלב צירוף בעלים ועל כן מוקדם לדעת מה יהיה שטח הפרויקט | 100% | 102 | - | 102 | - | - | קומביניציה מותנית | דצמבר-23 | גן יבנה | גן יבנה | 20 | |
| תב"ע בתוקף, מתחם הפרויקט הוכרז כמתחם פינוי ובינוי, הושגו חתימותיהם של כלל הדיירים לביצוע הפרויקט והחברה פועלת לקבלת היתר בניה. | כ-142 | 75 | 115 | כ-105 | 40 | כ-2,706 | 50% | 3,200 | - | 1,226 | - | 1,974 | פינוי בינוי | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס | שכונת מורשה, רמת השרון | רמות השרון - שלב ד' | 21 | |
| - | - | 5,093 | 7,110 | - | 1,875 | - | - | 68,177 | - | 25,151 | 3,121 | 39,905 | - | - | - | - | סך הכל | |
| - | - | 4,202 | - | | | | | סך הכל יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים) | | | | | | | | | | |

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

| # | שם הפרויקט ומיקום | סוג הפרויקט | חלק החברה בפרויקט (מתוכנן) | כמות יחידות לפינוי | מצב תכנוני (מבוקש יח"ד) | סטטוס חתימות סמוך למועד הדוח | מועד תחילת ביצוע ההחלטות/מו"מ | הערכת לגבי מועד החתימה על הסכם עם כלל בעלי הזכויות | יח"ד לשיווק | מידע נוסף |
|----|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1 | דרך השלום 85, תל אביב | פינוי בינוי | 100% | 36 | 96 יח"ד + כ-312 מי"ר שטחי מסחר ותעסוקה | כ-54% | 2019 | 2025 | 60 יח"ד מתוכן יוקצו 9 יח"ד לדירור בר השגה | - |
| 2 | ארבר, תל אביב | פינוי בינוי | 50% | 104 | 280 יח"ד + כ-1,200 מי"ר שטחי מסחר ותעסוקה | כ-72% | 2017 | 2026 | 176 יח"ד מתוכן יוקצו 28 יח"ד לדירור בר השגה | - |
| 3 | חסן בן גרא, אשדוד | פינוי בינוי | 100% | 160 | 720 | כ-64% | 2019 | 2025 | 560 | - |
| 4 | אבן גבירול, אשדוד | פינוי בינוי | 50% | 298 | 1,341 יח"ד + כ-600 מי"ר שטחי מסחר ותעסוקה | כ-64% | 2019 | 2030 | 1,043 | - |
| 5 | הירדן 96-98, רמת גן | פינוי בינוי | 85% | 120 | 360 יח"ד + כ-10,800 מי"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מעורבים | כ-48% | 2021 | 2026 | 240 | - |
| 6 | הסייפן, אור יהודה | פינוי בינוי | 100% | 170 | 733 יח"ד + כ-1,200 מי"ר שטחי מסחר ותעסוקה | כ-65% | 2019 | 2025 | 563 | - |
| 7 | כצלסון-ההסתדרות, אור יהודה | פינוי בינוי | 50% | 36 | 162 | כ-31% | 2022 | 2025 | 126 | - |
| 8 | רמת ורבר, פתח תקוה | פינוי בינוי | 50% | 108 | 380 יח"ד + כ-920 מי"ר שטחי מסחר ותעסוקה | כ-68% | 2022 | 2026 | 272 | - |
| 9 | נגבה 28, תל אביב | פינוי בינוי | 100% | 32 | 86 | כ-34% | 2022 | 2026 | 54 | - |
| 10 | קרית המסלול, הרצליה | יומות | 100% | ל.ר. | 34 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 34 | ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. |
| 11 | יבנה, החבצלת | אופציה מותנית לעסקת פינוי בינוי | 75% | 60 | 258 | כ-80% | 2022 | 2025 | 198 | ראה ביאור 26א(13) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. |
| 12 | רמת ידן, נתיה | פינוי בינוי | 50% | 96 | 350 | כ-73% | 2023 | 2026 | 254 | - |
| 13 | מרכז גולן, רעננה | אופציה מותנית לעסקת מזומן ופינוי בינוי | 100% | - | 66 | ל.ר. | טרם התחיל ביצוע החתימות | 2026 | 66 | ראה ביאור 27א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. |
| 14 | קרית ביאליק (צור שלום) | פינוי בינוי | 19.6% | 1,054 | 7,054 | כ-43% | 2023 | טרם ניתן להעריך | 6,000 | - |

| # | שם הפרויקט ומיקום | סוג הפרויקט | חלק החברה בפרויקט (מתוכנן) | כמות יחידות לפינוי | מצב תכנוני (מבוקש יח"ד) | סטטוס חתימות סמוך למועד הדוח | מועד תחילת ביצוע ההחלטות/ מו"מ | הערכת התאגיד לגבי מועד החתימה על הסכם בעלי הזכויות | יח"ד לשיווק | מידע נוסף |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| | | | | ר-3 יחידות מסחר | | | | | | |
| 15 | שבי ציון | קומביניציה מותנית | 45% | - | 144 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 144 | - |
| 16 | גליל ים | יזמות | 45% | - | 159 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 159 | - |
| 17 | מלון גני דן, אשקלון | יזמות | 45% | - | טרם ניתן להעריך | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | טרם ניתן להעריך | ראה ביאור ג'11(11) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. |
| 18 | פראג | יזמות | 45% | - | 59 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | 59 | ראה ביאור ג'11(10) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. |
| | סך הכל | - | - | 2,274 | 12,282 | - | - | - | 10,008 | |
| | סך הכל יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים) | | | | | | | | | 3,963 |

הטבלאות האמורות בסעיף 9 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, למועדי סיום הבניה, למצבם התכנוני, צפי הכנסות, צפי עלויות פינוי ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות והריסה, צפי עלויות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, מועדי חתימה על הסכם עם כלל בעלי הזכויות, היקפי הזכויות בפרויקטים ויתרות עודפים צפויות (להלן: "פרטי המידע"). הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקטים, השלמת הליכי התכנון בפרויקטים בהתאם לתכניות החברה וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות לעניין מיצוי מו"מ מול בעלי זכויות. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, הערכות החברה בדבר התקדמות משאים ומתנים עם בעלי זכויות והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 23 להלן).

10. פרויקטים מהותיים מאוד

10.1. פרויקט מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה

(א) הצגת הפרויקט

| שם הפרויקט | מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הפרויקט | מתחם רחובות האיריס והכלנית, קרית גיורא, אור יהודה. |
| תיאור קצר של הפרויקט | <p>שלב א' של פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה המתבסס על תכנית תמל/2005 המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 17, ו-34-31 בגוש 7218. במסגרת שלב א' של הפרויקט ייהרסו 5 בנייני מגורים בני 3 קומות הכוללים 66 יח"ד ויוקמו על ידי החברה 4 בנייני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-328 יח"ד, מתוכן 66 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-262 יח"ד הינן חלקה של החברה וכ-300 מ"ר מסחר.</p> <p>ביום 12.10.2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי.</p> <p>ביום 21.2.2021 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה לאשר את הבקשה להיתר בניה להקמת הפרויקט שהוגשה ע"י החברה בכפוף למילוי תנאים מקובלים וביום 23 בדצמבר 2021 התקבל היתר הבניה להקמת הפרויקט.</p> <p>ביום 23.2.2021 התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה לאשר את הבקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון שהוגשה ע"י החברה בכפוף למילוי תנאים מקובלים וביום 9 במאי 2021, עם התקיימות התנאים, התקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון והחברה החלה בהריסת המבנים הקיימים.</p> <p>בחודש אפריל 2021 נחתם הסכם ליווי לפרויקט.</p> <p>נכון ליום 31.12.2023 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב עבודות שלד. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-25.7%.</p> |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | 100% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות החברה |
| ציון שמות השותפים לפרויקט | אין |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים שוטפים |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁷⁹ | 23.12.2021 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | כ-7,000 מ"ר |
| מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי) | Q2/2025 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל) | Q2/2021 |
| מועד סיום שיווק (צפוי) | Q2/2025 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע | <p>בינואר 2022, התקשרה החברה עם חברת תדהר בנייה בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב א' של הפרויקט (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").</p> <p>בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-283 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כד"ן).</p> <p>להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.</p> |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל) | Q4/2021 |

⁷⁹ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

| שם הפרויקט | מתחם הכלני שלב א', אור יהודה |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות על פי הסכמי פינוי בינוי |
| הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי) | <p>החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם מלוא הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות 17, 34-31 בגוש 7218 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם").</p> <p>על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות של דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר החברה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות.</p> <p>כאמור לעיל, פרויקט מתחם הכלני הינו בהיקף צפוי של כ-656 יח"ד כאשר שלב א' של הפרויקט הינו בהיקף של כ-328 יח"ד מתוכן 66 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-262 יח"ד הינן חלקה של החברה.</p> <p>תוקפו של הסכם הפינוי בינוי הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם למועד תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט.</p> |
| חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2023 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט | 100% 100% |
| עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה | כ-17 מיליון ש"ח |
| יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו | כ-5:1 |
| חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט | לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע אומדן |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות |
| נושאים מיוחדים | <p>ביום 25 באפריל 2021 נחתם הסכם מכר של 51 דירות בפרויקט בין החברה לבין חברה פרטית אשר בעל השליטה בחברה, מר ברוך, מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשור) (להלן: "הרוכש"). ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיינה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין הדירות בטרם מסירת החזקה בדירות.</p> <p>ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 20 דירות בין החברה לבין עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן "הרוכש הנוסף").</p> <p>כמו כן ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש והרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סך הכל 71 יח"ד בפרויקט).</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 9.9 בפרק ד' לדוח זה.</p> |

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סך הכל שטחים (מ"ר) | סך הכל יחידות | הערות |
| יחידות דיוור | סך הכל שטח עיקרי כולל שטחי שירות 65,650 | 328 | שטח כולל שטחי שירות (בניה). שטח דירות נטו: 35,918 מ"ר. התקבל היתר בניה |
| שטחי מסחר | 300 (ברוטו) | - | שטח נטו - 225 מ"ר |
| זכויות בנייה לא מנוצלות | - | - | - |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 (כל התקופה) | | |
| 18,713 | 30,964 | 32,833 | 33,932 | 35,234 | 36,261 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 20,860 | 21,058 | 21,058 | 21,060 | 21,062 | 21,065 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | |
| 14,237 | 27,356 | 30,983 | 33,388 | 36,761 | 38,953 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁸⁰ | |
| - | 12,590 | 25,585 | 43,729 | 54,302 | 66,735 | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| 1,977 | 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 | 164,991 | סך הכל עלות מצטברת לתקופה⁸¹ | |
| 157,987 | 198,347 | 220,539 | 234,688 | 249,009 | 271,717 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| - | (16,156) | (40,551) | (54,576) | (72,380) | (96,362) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד | |
| 157,987 | 182,191 | 179,988 | 180,112 | 176,629 | 175,355 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| 17,221 | 12,333 | 13,819 | 13,246 | 12,346 | 11,911 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| - | - | - | - | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 45,660 | 34,859 | 34,718 | 33,425 | 29,670 | 27,231 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁸² | |
| 292,638 | 295,528 | 285,403 | 268,535 | 258,389 | 247,348 | 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 | 286,490 | סך הכל עלות שנותרה להשלמה⁸³ | |
| - | 6.3% | 12.8% | 16.6% | 19.9% | 25.7% | שיעור השלמה הנדסי ⁸⁴ (לא כולל קרקע) (%) | |
| Q2/2025 | Q2/2025 | Q2/2025 | Q2/2025 | Q2/2025 | Q2/2025 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

⁸⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁸¹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-26 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82 מיליון ש"ח.

⁸² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-14 מיליון ש"ח.

⁸³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כ-451 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁸⁴ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

(ד) שיווק הפרויקט^{86,85}

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | | כל התקופה | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | | |
| 81 | 49 | 19 | 7 | 21 | 8 | 55 | מס' יחידות דיור | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 7,692 | 5,449 | 2,240 | 862 | 2,256 | 686 | 6,044 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 18,649 | 21,026 | 21,611 | 21,689 | 23,047 | 25,052 | 22,549 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 81 | 130 | 149 | 156 | 177 | 185 | 185 | מס' יחידות דיור | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: |
| 7,692 | 13,141 | 15,382 | 16,243 | 18,500 | 19,186 | 19,186 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 18,649 | 19,635 | 19,923 | 20,016 | 20,386 | 20,553 | 20,553 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 503,059 | 547,786 | 564,932 | 569,346 | 577,851 | 581,053 | 581,053 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 143,444 | 258,029 | 306,444 | 325,136 | 377,140 | 394,332 | 394,332 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁸⁷ | |
| 31% | 50% | 57% | 60% | 68% | 71% | 71% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 181 | 132 | 113 | 106 | 85 | 77 | 77 | מס' יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: |
| 20,541 | 15,092 | 212,85 | 11,990 | 9,733 | 9,046 | 9,046 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 55,059 | 62,025 | 62,919 | 64,708 | 57,466 | 60,690 | 60,690 | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) | |
| 22 | | | | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח | |
| 22,762 | | | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי | |

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

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

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

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט⁸⁸

| סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | עד ליום 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 117,857 | 101,527 | 2024 |
| 3,954 | 252,673 | 2025 |
| 269,346 | 36,957 | 2026 |
| - | - | 2027 |
| - | - | 2028 ואילך |
| 391,157 | 391,157 | סך הכל |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | |
|---------|---------|---------|----------------------------------------------------|
| 503,059 | 547,786 | 581,053 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 409,330 | 436,666 | 454,050 | עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר |
| 93,729 | 111,120 | 127,003 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט |
| 15,614 | 15,614 | 13,928 | הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק) |
| 78,115 | 95,506 | 113,075 | רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט |
| - | 4,195 | 27,291 | מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה |
| 93,729 | 106,925 | 99,712 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 18.6% | 20% | 22% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 19,143 | 19,416 | 20,601 | מגורים |
| 15,385 | 18,000 | 18,000 | מסחרי |
| - | - | - | משרדים |
| - | - | - | אחר |

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

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

| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין: |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (18,638) | (9,319) | 99,712 | 9,319 | 18,638 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 28,906 | 14,453 | 99,712 | (14,453) | (28,906) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

⁸⁸ יצוין כי עד יום 31 בדצמבר 2023 נחתמו 185 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 ב-3 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה. לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה ב-2 חוזי מכר נוספים.

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

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-------------------------------------|
| 600 אש"ח | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2023 | יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2023 | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | | |
| הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה"). | | | |
| מוסד מלווה | | | |
| הסכם מימון נחתם ביום 4 באפריל 2021 בין החברה לבין הבנק המלווה | | | |
| תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה | | | |
| <p>סך הכל מסגרת</p> <p>מסגרות הליווי מורכבות ממסגרות חופפות באופן שבכל מקרה הסכום הכולל של אובליגו החברה בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 646 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) מסגרת מימון כספי בסך של עד 85 מיליון ש"ח; (2) ממסגרת פוליסות לרוכשים בסך של עד 480 מיליון ש"ח; (3) מסגרת בטוחות המורכבת ממסגרת בטוחות בעלים בסך של עד 156 מיליון ש"ח, מסגרת בטוחות בנקים בסך של עד 5 מיליון ש"ח (כאשר מסגרת בטוחות בעלים ומסגרת בנקים הינן חופפות באופן שסך ניצול מסגרות אלו לא יעלה על סך של 156 מיליון ש"ח) ומסגרת שכ"ד בסך של עד 10 מיליון ש"ח.</p> | | | |
| <p>מתוכה, יתרה שטרם נוצלה</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 טרם נוצלה מסגרת מימון כספי בסך של כ-84 מיליון ש"ח. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח נוצלה מסגרת מימון כספי בסך של כ-24.1 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח, הועמדו ערבויות בסך של כ-301 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהגדרתה לעיל.</p> | | | |
| <p>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית</p> <p>בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור הפריים בתוספת 1%.</p> | | | |
| לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. | | | |
| <p>מועדי פירעון קרן וריבית</p> <p>-</p> | | | |
| <p>תניות פיננסיות מרכזיות</p> <p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:</p> | | | |
| <p>תניות מרכזיות אחרות</p> <p>שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטחונות בעלים, בטחונות שכ"ד ופוליסות לרוכשים)</p> <p>(1) הסרת השעבודים המנויים להלן. שעבודים אלו הוסרו.</p> <p>(2) יצירת בטחונות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 3 להלן בשורת "בטחונות".</p> <p>(3) הפקדת סך השווה לסכום בטוחות הבנקים מהון עצמי של הלקוח בחשבון הפרויקט.</p> <p>(4) המצאת היתר בניה לביצוע הריסת הבניינים הקיימים וכן היתר בניה לחפירה ודיפון.</p> <p>שלב ב' - שלב הבנייה</p> <p>(5) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 62 מיליון ש"ח. החברה רשאית להעמיד את ההון העצמי הנדרש, כולו או כל חלק ממנו, באמצעות גיוס חוב מהציבור כנגד שעבוד, בכפוף לחתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם מתן הסכמה לשעבוד כאמור והכל בנוסח ובתנאים המקובלים על הבנק המלווה. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (157 יחידות); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%.</p> <p>(6) מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 25% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס. יצוין כי, כאמור בסעיף 10.1(א) לעיל תחת שורת "נושאים מיוחדים" ביום 25 באפריל 2021 נחתם הסכם מכר של דירות בפרויקט בין החברה ובין חברה פרטית אשר מר ברוך מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשור), אשר סך התמורה על פיו מהווה שיעור של כ-18% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ).</p> <p>(7) המצאת היתר בניה.</p> <p>יצוין כי החברה עומדת בכל התנאים המקדמיים לצורך קבלת המימון.</p> | | | |

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי</p> <p>(1) בכל מקרה בו, על פי שיקול דעת הבנק המלווה, קיים סיכון ממשי כי החברה לא תעמוד באיזה מהצהרותיה והתחייבויותיה שבהסכם המימון לרבות אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדו"ח האפס ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדו"ח האפס.</p> <p>(2) העילות להעמדה לפרעון מיידי יחולו בהתאמה גם על הערבים כהגדרתם בסעיף "בטוחות" להלן.</p> <p>(3) בכל מקרה של "אירוע הפרה", ולרבות בכל מקרה של הפרה יסודית של איזה מבין התחייבויות והצהרות החברה, והמקרה לא תוקן על ידי החברה תוך 21 ימים מיום קבלת ההודעה בכתב בידי החברה, אלא אם מתן הודעה לחברה עלול לפגוע בזכויות הבנק המלווה ו/או בפרויקט שאז לא תינתן הודעה כאמור או שתינתן התראה קצרה יותר לפי שיקול דעת הבנק המלווה.</p> <p>תניות מרכזיות נוספות</p> <p>1. רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 15.9%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.</p> <p>2. החברה התחייבה כי לא תבוצע העברת מניות ו/או מכירת מניות בחברה בכל אופן שהוא, וכן שלא יחול שינוי בשליטה של בעלי המניות בחברה ו/או שינוי בדירקטוריון החברה, למעט במקרה של הנפקת אג"ח שאז ימונו דירקטורים לפי הוראות הדין, אלא בכפוף להסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב. "שליטה" - משמעה החזקה של לפחות 75% מהון המניות של החברה ו/או הזכות למנות מנכ"ל ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או את רוב חברי הדירקטוריון</p> <p>3. יחידות הפרויקט תימכרנה במחירים, על פי לוח הזמנים ובהתאם לקצב התקבולים, כמפורט בהסכם המימון מול הבנק המלווה ובכל מקרה יח"ד לא תימכרנה במחיר הנמוך מ-5% מן המחיר שנקבע בהסכם המימון, ובקצב אשר לא יהיו נמוכים או איטיים מאלו הקבועים בהסכם המימון. במקרה של קצב מכירות איטי מהקבוע בהסכם המימון יינתן לחברה רבעון ריפוי וקצב המכירה ייבחן על פני תקופה של שני רבעונים במצטבר. כמו כן, על אף האמור בס"ק זה, מוסכם כי בגין עד 25% מהיחידות בפרויקט תהיה רשאית החברה לקבוע לוח תשלומים שונה מהמפורט בהסכם המימון, ובלבד ששך שלא יפחות מ-15% ממחיר היחידה ישולם על ידי הרוכש בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם הרכישה.</p> <p>4. החברה לא תשלם לבעלי המניות שלה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דו"ח האפס מתוך תקבולי הפרויקט ו/או לא תשלם לבעלי המניות סכום כלשהו בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד לבעלי המניות מעל הסכום הנ"ל, ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה לכך מראש ובכתב.</p> | <p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל התחייבויות בהתאם להסכם מול הגורם המממן.</p> |
| לא | האם מסוג Non-Recourse |
| <p>סולקו כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות, כולל ערבויות ו/או פוליסות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974 שהוצאו ו/או יוצאו על ידי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.</p> | <p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p> |
| <p>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</p> <p>1. רישומו של שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין.</p> <p>2. רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 800,000,000 ש"ח.</p> <p>3. משכנתא לטובת הבנק המלווה, בדרגה ראשונה בסך של 800,000,000 ש"ח, על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, כשזכויות הבעלים במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט על פי המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות הבנק המלווה בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.</p> <p>4. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט.</p> | <p>בטחונות</p> |

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

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | פירוט | סכום מובטח נכון ליום |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|
| שעבודים | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" | 31.12.2023 |
| | שעבוד עודפים למחזיקי אגרות חוב סדרה א' | ללא הגבלה בסכום |
| | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות" | |
| אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב) | | |

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

| | |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 127,003 | רווח גולמי צפוי |
| 13,928 | הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*) |
| 113,075 | רווח צפוי מהפרויקט |
| 62,000 | התאמות לעודפים, סך הכל |
| 175,075 | סך הכל עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) |
| | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2025. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. טרם נקבעו, לעניין זה ראה גם סעיף ח' לעיל.

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

(א) הצגת הפרויקט

| שם הפרויקט | מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הפרויקט | מתחם רחובות האיריס והכלנית, קרית גיורא, אור יהודה. |
| תיאור קצר של הפרויקט | שלב ב' של פרויקט פיננסי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה המתבסס על תכנית תמל/2005 המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות מקור 36-39 בגוש 7218. במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 3 קומות הכוללים 48 יח"ד ויוקמו על ידי החברה 4 בנייני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ו-4 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-328 יח"ד. ביום 12.10.2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פיננסי בינוי" במסלול מיסוי. ביום 14 ביולי 2022 התקבל היתר להריסה, חפירה, דיפון וביסוס ובחודש אוגוסט 2022 נתקבלה החלטת וועדה להיתר בניה בכפוף להשלמת תנאים. ביום 7 באוגוסט 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט. ביום 20 בנובמבר 2023 החלה החברה בהריסה של 48 יח"ד הקיימות על המקרקעין. נכון ליום 31.12.2023 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב הריסה, דיפון, חפירה וביסוס. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | 100% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | במישרין על ידי החברה |
| ציון שמות השותפים לפרויקט | אין |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים שוטפים |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁸⁹ | 20.11.2023 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | כ-6,000 מ"ר |
| מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי) | Q2/2027 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל) | Q4/2023 |
| מועד סיום שיווק (צפוי) | Q2/2027 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע | ביום 17 באוקטובר 2023, התקשרה החברה עם חברת תדהר בנייה בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב ב' של הפרויקט (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאוולית בסך של כ-325 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כד"ן). להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל) | Q4/2023 |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות על פי הסכמי פיננסי בינוי. |

⁸⁹ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

| שם הפרויקט | מתחם הכלני שלב ב', אור יהודה |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי) | החברה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם 100% מתוך הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות מקור 36-39 בגוש 7218 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם"). על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר החברה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות. כאמור לעיל, פרויקט מתחם הכלני הינו בהיקף צפוי של כ-656 יח"ד כאשר שלב ב' של הפרויקט הינו בהיקף של כ-328 יח"ד מתוכן 48 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-280 יח"ד הינן חלקה של החברה. תוקפו של הסכם הפינוי בינוי הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם למועד תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט. |
| חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2023 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט | 100% 100% |
| עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה | כ-12 מיליון ש"ח |
| יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו | כ-6.8:1 |
| חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט | לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע אומדן |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות |
| נושאים מיוחדים | - |

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סך הכל שטחים (מ"ר) | סך הכל יחידות | הערות |
| יחידות דיור | 44,433 | 328 | שטח כולל שטחי שירות (בניה) שטח דירות נטו: 35,918 מ"ר. תב"ע בתוקף. נתקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון. נתקבלה החלטת וועדה להיתר בניה הכפוף להשלמת תנאים. |
| שטחי מסחר | - | - | - |
| זכויות בנייה לא מנוצלות | - | - | - |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 (כל התקופה) | | |
| 657 | 6,612 | 7,201 | 7,929 | 8,807 | 10,912 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 4 | 245 | 245 | 245 | 245 | 2,246 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | |
| 748 | 2,426 | 3,238 | 3,512 | 4,484 | 5,692 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁹⁰ | |
| - | - | - | - | - | ⁹¹ 2,207 | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| 1,129 | 1,461 | 1,615 | 1,785 | 2,011 | 2,355 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה | |
| 2,538 | 10,744 | 12,299 | 13,471 | 15,547 | 23,412 | סך הכל עלות מצטברת לתקופה⁹² | |
| 8,128 | 18,620 | 20,194 | 21,692 | 22,248 | 117,625 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| - | - | - | - | - | - | עלויות שנזקפו לרווח והפסד | |
| 8,128 | 18,620 | 20,194 | 21,692 | 22,248 | 117,625 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| - | 27,563 | 26,975 | 26,246 | 25,369 | 33,810 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| - | 23,590 | 23,590 | 23,590 | 23,590 | 25,514 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| - | 63,644 | 60,870 | 60,596 | 59,624 | 59,452 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁹³ | |
| - | 336,128 | 336,128 | 336,128 | 336,128 | 324,747 | 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 | 443,523 | סך הכל עלות שנותרה להשלמה⁹⁴ | |
| - | - | - | - | - | - | שיעור השלמה הנדסי ⁹⁵ (לא כולל קרקע) (%) | |
| Q3/2026 | Q2/2027 | Q2/2027 | Q2/2027 | Q2/2027 | Q2/2027 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

⁹⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁹¹ עלויות ביטוח קבלני בלבד.

⁹² העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-30 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.

⁹³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-33 מיליון ש"ח.

⁹⁴ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הינן כ-467 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁹⁵ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

| 2023 | | | | | כל התקופה | |
|---------|---------|---------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 1 | | |
| - | 24 | 17 | 49 | 90 | מס' יחידות דיור | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | 2,852 | 1,941 | 4,758 | 9,551 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | 22,598 | 23,192 | 24,500 | 23,666 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| - | 24 | 41 | 90 | 90 | מס' יחידות דיור | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: |
| - | 2,852 | 4,793 | 9,550 | 9,550 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| - | 22,598 | 22,839 | 23,666 | 23,666 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| 580,278 | 580,278 | 580,278 | 665,815 | 665,815 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| - | 64,440 | 109,460 | 226,021 | 226,021 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁹⁸ | |
| 0% | 9% | 15% | 32% | 32% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 280 | 256 | 239 | 190 | 190 | מס' יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: |
| 26,053 | 23,201 | 21,260 | 16,503 | 16,503 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 20,194 | 19,318 | 18,155 | 33,038 | 33,038 | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) | |
| 16 | | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח | |
| 24,488 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי | |

⁹⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 280 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.
⁹⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.
⁹⁸ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט⁹⁹

| סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | עד ליום 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 12,667 | - | 2024 |
| 17,448 | 38,084 | 2025 |
| 235 | 91,261 | 2026 |
| - | 49,687 | 2027 |
| 150,603 | 1,921 | 2028 ואילך |
| - | - | סך הכל |
| 180,953 | 180,953 | |

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

| 101 2022 | 100 2023 | |
|----------------|----------------|----------------------------------------------------|
| 580,278 | 665,815 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 462,170 | 466,934 | עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר |
| 118,108 | 198,881 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט |
| 19,334 | 32,603 | הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק) |
| 98,774 | 166,278 | רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט |
| - | - | מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה |
| 118,108 | 198,881 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 20.35% | 29.87% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 18,803 | 25,700 | מגורים |
| - | - | מסחרי |
| - | - | משרדים |
| - | - | אחר |

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

| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין: |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (43,979) | (21,990) | 198,881 | 21,990 | 43,979 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 44,352 | 22,176 | 198,881 | (22,176) | (44,352) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

⁹⁹ חוזי המכר מותנים בקבלת היתר בניה מלא. יצויין כי עד יום 31 בדצמבר 2023 נחתמו 90 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 ב-11 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה, ואילו לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה גם ביתרת 11 חוזי המכר.

¹⁰⁰ בהתאם לדוח אפס לפרויקט מחודש ינואר, 2024.

¹⁰¹ בהתאם לדוח אפס לפרויקט מחודש אפריל, 2022.

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

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2023 | יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2022 | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | | |
| הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה") | | | |
| הסכם מימון נחתם ביום 7 באוגוסט 2022 בין החברה לבין הבנק המלווה. | | | |
| מסגרות הליווי מורכבות ממסגרות חופפות באופן שבכל מקרה הסכום הכולל של אובליגו החברה בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 718 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) מסגרת מימון כספי בסך של עד 85 מיליון ש"ח; (2) ממסגרת פוליסות לרכש בסך של עד 581 מיליון ש"ח; (3) מסגרת בטוחות המורכבת ממסגרת בטוחות בעלים בסך של עד 127 מיליון ש"ח, מסגרת בטוחות בנקים בסך של עד 8 מיליון ש"ח (כאשר מסגרת בטוחות בעלים ומסגרת בנקים הינן חופפות באופן שסך ניצול מסגרות אלו לא יעלה על סך של 127 מיליון ש"ח) ומסגרת שכ"ד בסך של עד 10 מיליון ש"ח. | | | |
| נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, טרם נוצלה מסגרת מימון כספי בסך 85 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח, הועמדו ערבויות בסך של כ-147 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהגדרתה לעיל. | | | |
| בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%. | | | |
| לא יאוחר מדצמבר 2026. | | | |
| מנעדי פירעון קרן וריבית | | | |
| תניות פיננסיות מרכזיות | | | |
| - | | | |
| תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי: | | | |
| שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטחונות בעלים, בטחונות שכ"ד ופוליסות לרכש): | | | |
| (1) הסרת השעבודים והמשכנתאות ברשומים על זכויות הבעלים. | | | |
| (2) יצירת בטחונות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 3 להלן בשורת "בטחונות". | | | |
| (3) הפקדת סך השווה לסכום בטוחות הבנקים מהון עצמי של הלקוח בחשבון הפרויקט. | | | |
| (4) המצאת היתר בניה לביצוע הריסת הבניינים הקיימים וכן היתר בניה לחפירה ודיפון. | | | |
| שלב ב' - שלב הבנייה: | | | |
| (1) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 71.5 מיליון ש"ח. החברה רשאית להעמיד את ההון העצמי הנדרש, כולו או כל חלק ממנו, באמצעות גיוס חוב מהציבור כנגד שעבוד, בכפוף לחתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם מתן הסכמה לשעבוד כאמור והכל בנוסח ובתנאים המקובלים על הבנק המלווה. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט ובכל מקרה לא פחות מ-46.7 מיליון ש"ח בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (168 יח"ד); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%. | | | |
| (2) מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 25% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס ולא פחות מסך של 145,058 אלפי ש"ח מתוכן לפחות 42 מכלל יחידות הדירור ימכרו ללקוחות פרטיים בודדים. | | | |
| (3) המצאת היתר בניה והשלמת פינוי המקרקעין. | | | |
| בנוסף מתחייבת החברה כי רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 21.7% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות). בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש. נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הליווי וטרם נפתח הליווי לשלב ב' של הפרויקט. | | | |
| לא | ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023 | | |
| לא | האם מסוג Non-Recourse | | |
| סולקו כל החובות, לרבות חובות מותגים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות, כולל ערבויות ו/או פוליסות על פי חוק המכר (דירות) הבטוחות השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974 שהוצאו ו/או יוצאו על ידי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. | | | |

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| | בטחונות |
| <p>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רישומו של שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין. 2. רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 900,000,000 ש"ח. 3. משכנתא לטובת הבנק המלווה, בדרגה ראשונה בסך של 900,000,000 ש"ח, על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, כשזכויות הבעלים במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט על פי המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות הבנק המלווה בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן. 4. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט. 5. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות. 7. שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט ואותו בלבד. 8. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט. 9. התחייבות חברת הפרויקט שלא לשעבד את הרכוש המשועבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא (למעט במסגרת מכירת יחידות לרוכשים ולמעט רישום השעבוד לטובת מחזקי אגרות החוב). 10. ערבות ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך (להלן בסעיף זה: "הערבים"), להבטחת כל מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה. 11. חתימת הסכם השיפוי לטובת הבנק המלווה על-ידי החברה והערבים. | |

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | פירוט | סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| שעבודים | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" | ללא הגבלה בסכום |
| | שעבוד עודפים למחזיקי אגרות חוב סדרה ד' | |
| | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות" | |
| אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב) | | |

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

| רווח גולמי צפוי | 198,881 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*) | 32,603 |
| רווח צפוי מהפרויקט | 166,278 |
| התאמות לעודפים, סך הכל | 10274,400 |
| סך הכל עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) | 240,678 |
| מועד צפוי למשיכת עודפים | במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2027. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה מאשר, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. |
| תנאים מתלים למשיכת עודפים | טרם נקבעו, לעניין זה ראה גם סעיף ח' לעיל. |

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

¹⁰² נכון למועד הדוח מרבית ההון העצמי טרם הושקע.

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

(א) הצגת הפרויקט

| שם הפרויקט | עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הפרויקט | מתחם הרחובות זלמן שניאור, שי עגנון וקרן היסוד בשכונת קרית נורדאו בנתניה |
| תיאור קצר של הפרויקט | שלב א' של פרויקט פינני בינוי אשר מתבסס על תכנית תמל 2001 (פרויקט הפינני בינוי הראשון אשר אושר בותמ"ל) המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 וכחלקה 72 בגוש 7958. במסגרת שלב א' של הפרויקט יהרסו 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 112 יח"ד ויוקמו על ידי חברת הפרויקט 8 בנייני מגורים חדשים בני עד כ-23 קומות מעל קומת קרקע ו-2.5 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-480 יח"ד, מתוכן 112 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-368 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. בשנת 2021 התקבלו היתרי הריסה, חפירה ודיפון. ביום 12 בינואר 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט. ביום 2 באוגוסט 2023 התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט. נכון ליום 31.12.2023 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב עבודות השלד. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-15%. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | 50% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, אשר המניות בה הועברו לחברה ביום 29 באפריל 2021. לפרטים נוספים בקשר עם העברת המניות הנ"ל מא.ב. יובלים לחברה ראה ביאור 11 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" או "יובלים נתניה"). |
| ציון שמות השותפים לפרויקט | כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | זכויות במקרקעין בספרי חברה כלולה (50%) המוצגת על-בסיס שיטת השווי המאזני. |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ¹⁰³ | 10.8.2022 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | כ-12,000 מ"ר |
| מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי) | Q2/2026 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל) | Q2/2021 |
| מועד סיום שיווק (צפוי) | Q4/2025 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע | ביום 24 בנובמבר 2021, התקשרה חברת הפרויקט עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן בס"ק: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט (שלב א') (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, חברת הפרויקט תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ) ¹⁰⁴ . להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצועו במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברת הפרויקט ערבות ביצוע, ערבות בדיק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי. ההסכם הותנה באישור הגוף המלווה עימו תתקשר חברת הפרויקט בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה - שלב א. ביום 12 בינואר 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי והתקבל אישור הגוף המלווה לזהות הקבלן. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל) | Q3/2022 |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות על פי הסכמי פינני בינוי |

¹⁰³ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

¹⁰⁴ וכן תוספת מענק בסך של עד כ-2 מיליוני ש"ח, על פי שיקול דעת חברת הפרויקט.

הסכם פיננו בינוי

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

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

כאמור לעיל, פרויקט עיר ימים הצעירה הינו בהיקף צפוי של כ-872 יח"ד כאשר שלב א' של הפרויקט הינו בהיקף כולל של 480 יח"ד מתוכן 112 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-368 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. תוקפו של הסכם הפינוי בינוי הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם למועד תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט.

הסכמים עם צד ג' בקשר עם הפרויקט

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

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

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

2. **הסכם מתן שירותים** - הסכם למתן שירותים בין יובלים נתניה לבין היזם הקודם במסגרתו יעניק היזם הקודם שירותים לשם קידום פרויקט פיננו בינוי על המקרקעין, הכוללים, בין היתר, החתמות של בעלי הדירות על הסכמי פיננו בינוי, שימוש כאיש קשר עם הדיירים בנושאים תכנוניים ובנושאים הקשורים לשכירות בתקופת הפינוי, מענה לפניות בעלי הדירות בנושאים שונים בקשר עם התהליך, רישום זכויות, רישום בעלות, העברת פניות ותיאום פגישות, ככל הצורך, עם גורמים מצד יובלים נתניה וכן סיוע בטיפול בתקלות בתקופת הפרויקט (להלן: "**השירותים**").

בעבור מתן השירותים זכאי היזם הקודם לתמורה קבועה בסך מינימלי של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בעבור כל אחת מהדירות החדשות אשר תאושרנה על פי התב"ע החדשה או שתיבנינה בפועל, לפי הגבוה, למעט דירות חדשות המשוייכות לבעלי הדירות (להלן: "**תמורת הבסיס**"). יצוין כי השירותים הינם בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה על כל שלביו.

היזם הקודם יהא זכאי לתוספת לתמורת הבסיס של 5 אלפי ש"ח בעבור כל עלייה של 1% ברווחיות הפרויקט מעל ל-16% רווח ועד לרווח של 20% (דהיינו, עד לתוספת של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ), על בסיס דוח רווחיות מסכם אשר ייערך על ידי שמאי עם סיום הליווי של כל שלבי הפרויקט.

במקרה של רווח שבין 20% (כולל) ועד לרווח של 21%, יהא זכאי היזם הקודם לתמורה בסך השווה ל-20% מרווחי חברת הפרויקט בניכוי תמורת הבסיס אשר שולמה לו עד לאותו מועד, ובמקרה של רווח של 21% (כולל) ומעלה, יהא זכאי לתשלום נוסף בשיעור של 60% מכל אחוז נוסף (או חלק ממנו) העולה על 21%.

לעניין מדרגות הרווח, יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות: (1) רווח פירושו - רווח לפני מס; (2) בחישוב הרווח תחושב כהוצאה תמורת הבסיס וכן התמורה בסך של 3.37 מיליון ש"ח על פי ההסכם מול היזם הקודם, כאמור לעיל; (3) העלויות תכלולנה את העלויות המפורטות בדוח הליווי הבנקאי הראשון אשר ייערך בתחילת בניית הפרויקט בתוספת עלות יחסית של מהנדס מטעם יובלים נתניה וכן בתוספת הוצאות בלתי צפויות ו/או התייקרויות בסעיפי הדוח ככל שתהיינה.

להבטחת זכויותיו של היזם הקודם, על פי ההסכם למתן שירותים, ניתנו הבטחות הבאות אשר הינן בתוקף עד לסיום הפרויקט ותשלום מלוא התמורה ליזם הקודם:

(א) יובלים נתניה שיעבדה לטובת היזם הקודם בשיעבוד ראשון וקבוע את כלל זכויותיה על פי ההסכם הנ"ל למתן שירותים ועל פי ההסכמים לפינוי בינוי מול בעלי הדירות. שעבוד זה נמחק עם התקשרות חברת הפרויקט בהסכם ליווי;

הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)

| שם הפרויקט | עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | (ב) א.ב. יובלים שיעבדה לטובת היזם הקודם את מלוא מניותיה בחברת יובלים נתניה. שעבוד זה נמחק ביום 29 באפריל 2021; (ג) ערבות אישית של מר ברוך, בעל השליטה בחברה (בשרשור מכוח היותו בעל שליטה בא.ב. יובלים) אשר איננה מוגבלת בסכום וכן ערבות של א.ב. יובלים אשר איננה מוגבלת בסכום וזאת לקיום כל התחייבויות יובלים נתניה כלפי היזם הקודם. ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה יובלים נתניה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, שילמה יובלים נתניה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שולמה מלוא התמורה כאמור לעיל. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך התמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט. |
| חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2023 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט | 100% 100% |
| עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה | כ-28 מיליון ש"ח |
| יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו | 1:4.2 |
| חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט | לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת | לא בוצע אומדן |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות |
| נושאים מיוחדים | ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 99 דירות בפרויקט בין החברה לבין חברה פרטית אשר בעל השליטה בחברה, מר ברוך, מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשור) (להלן: "הרוכש"). ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי יובלים נתניה תהיינה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין הדירות בטרם מסירת החזקה בדירות. כמו כן, ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 30 דירות בין החברה לבין עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן: "הרוכש הנוסף"). כמו כן ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש והרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הני"ל (סך הכל 129 יח"ד בפרויקט). לפרטים נוספים ראה סעיף 9.9 בפרק ד' לדוח זה. ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הוועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה. שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח. ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח מתוכו כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שילמה יובלים נתניה את מלוא היטל השבחה בגין שלב א' של הפרויקט, כפי שנקבע בהסכם הפשרה. |

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|------------------------------------|--------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סך הכל שטחים (מ"ר) | סך הכל יחידות | הערות |
| יחידות דיור | 51,392 | 480 | מתוכן 112 יחידות לבעלי הזכויות במקרקעין חישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. התקבל היתר בניה. |
| שטחי מסחר | - | - | - |
| זכויות בנייה לא מנוצלות | - | - | - |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| 9,627 | 26,605 | 28,339 | 31,827 | 45,026 | 46,208 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 669 | 922 | 922 | 3,802 | 48,315 | 48,316 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | |
| 12,026 | 25,012 | 29,880 | 32,380 | 36,240 | 40,804 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁰⁵ | |
| - | 6,560 | 14,706 | 20,590 | 34,030 | 49,823 | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| 2,381 | 4,191 | 4,191 | 4,191 | 4,191 | 4,191 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה | |
| 24,703 | 63,290 | 78,038 | 92,790 | 167,802 | 189,342 | סך הכל עלות מצטברת לתקופה¹⁰⁶ | |
| 43,449 | 233,469 | 241,686 | 263,099 | 321,879 | 343,380 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| - | (3,240) | (5,089) | (8,312) | (52,560) | (77,342) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד | |
| 43,449 | 230,229 | 236,597 | 254,787 | 269,319 | 266,038 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| 30,162 | 36,245 | 34,762 | 31,551 | 20,914 | 15,808 | 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 | 69,148 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁰⁷ | |
| 388,162 | 400,138 | 396,077 | 392,044 | 379,223 | 364,591 | 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 | 449,547 | סך הכל עלות שנותרה להשלמה¹⁰⁸ | |
| - | 2.8% | 4.3% | 7% | 10.5% | 15% | שיעור השלמה הנדסי ¹⁰⁹ (לא כולל קרקע) (%) | |
| Q4/2026 | Q2/2026 | Q2/2026 | Q2/2026 | Q2/2026 | Q2/2026 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

¹⁰⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹⁰⁶ 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.

¹⁰⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.

¹⁰⁸ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כ-639 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹⁰⁹ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

(ד) שיווק הפרויקט^{111,110}

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | | |
| 129 | 87 | 17 | 10 | 10 | 26 | 63 | מס' יחידות דיור | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 12,623 | 10,952 | 1,952 | 1,106 | 1,009 | 2,701 | 6,768 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 16,685 | 20,803 | 22,778 | 21,792 | 22,225 | 23,022 | 22,822 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 129 | 216 | 233 | 243 | 253 | 279 | 279 | מס' יחידות דיור | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: |
| 12,623 | 23,575 | 25,527 | 26,633 | 27,641 | 30,343 | 30,343 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 16,685 | 18,598 | 18,917 | 19,037 | 19,153 | 19,498 | 19,498 | 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 | 823,752 | 823,752 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 210,606 | 438,430 | 482,896 | 506,999 | 529,414 | 591,606 | 591,606 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹¹² | |
| 35% | 59% | 63% | 66% | 69% | 76% | 76% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 239 | 152 | 135 | 125 | 115 | 89 | 89 | מס' יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: |
| 27,690 | 16,738 | 14,786 | 13,680 | 12,672 | 9,970 | 9,970 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 29,844 | 47,398 | 44,884 | 48,793 | 63,673 | 55,417 | 55,417 | | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) |
| 24 | | | | | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח |
| 23,413 | | | | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי |

¹¹⁰ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינני בינוי.

¹¹¹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2023, יום 31 בדצמבר 2022 ויום 31 בדצמבר 2021 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

¹¹² סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט¹¹³

| סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | עד ליום 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 80,721 | 100,595 | 2024 |
| 302,949 | 23,585 | 2025 |
| 184,419 | 19,316 | 2026 |
| 4,393 | 428,986 | 2027 |
| - | - | 2028 ואילך |
| - | - | סך הכל |
| 572,482 | 572,482 | |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | |
|---------|---------|---------|----------------------------------------------------|
| 676,303 | 772,079 | 823,752 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 557,192 | 600,901 | 638,887 | עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר |
| 119,111 | 171,178 | 184,865 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט |
| 22,139 | 29,935 | 30,424 | הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק) |
| 96,972 | 141,243 | 154,441 | רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט |
| - | 189 | 22,031 | מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה |
| 119,111 | 170,989 | 162,834 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 17.61% | 22.17% | 22.44% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 17,000 | 19,152 | 20,340 | מגורים |
| - | - | - | מסחרי |
| - | - | - | משרדים |
| - | - | - | אחר |

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

| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין: |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (28,408) | (14,204) | 162,834 | 14,204 | 28,408 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 44,955 | 22,477 | 162,834 | (22,477) | (44,955) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

¹¹³ יצוין כי עד יום 31 בדצמבר 2023 נחתמו 279 חוזי מכר (לא כולל שידרוגים), כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 ב-16 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה, לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה גם ב-14 חוזי המכר נוספים.

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

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----------------------------------------------|
| מוצג כהלוואות לזמן קצר | 13,800 אלפי ש"ח | 31.12.2023 | יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך | - | 31.12.2022 | |
| מוצג כהלוואות לזמן קצר | - | | |
| מוצג כהלוואות לזמן ארוך | - | | |
| מוסד מלווה | | | |
| בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה"). | | | |
| תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה | | | |
| הסכם מימון נחתם ביום 12 בינואר 2022 בין החברה לבין הבנק המלווה. | | | |
| בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, עד ליום 1 באוגוסט 2022, אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן, יעמיד הבנק המלווה לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברת הפרויקט אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח, וכן תעמוד לחברת הפרויקט מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר: (1) מסגרת ערבויות מכר עד סכום כולל שלא יעלה על כ-655 מיליון ש"ח; (2) ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות משותפות בסך שלא יעלה על כ-198 מיליון ש"ח; (3) ערבויות דמי שכירות בסך שלא יעלה על כ-17 מיליון ש"ח; ו-(4) ערבויות לרשויות בסך שלא יעלה על כ-7 מיליון ש"ח. | | | |
| סך הכל מסגרת | | | |
| נכון ליום 31 בדצמבר 2023 טרם נוצל אשראי פיננסי בסך של כ-186 מיליון ש"ח. בסמוך למועד פרסום הדוח נוצל אשראי פיננסי בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח, הועמדו ערבויות בסך של כ-309 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהגדרתה לעיל. | | | |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה | | | |
| חברת הפרויקט תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 0.8%. | | | |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית | | | |
| מועד סיום הבניה ולא יאוחר מהמועד לסיום בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה, ינואר 2026. | | | |
| מועדי פירעון קרן וריבית | | | |
| תניות פיננסיות מרכזיות | | | |
| - | | | |
| תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי: | | | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) העמדת הבטוחות כמפורט להלן. 2) קבלת דוח אפס מעודכן התואם את התחזיות שהוצגו לבנק המלווה. 3) עמידה ביעדי מכירה מוקדמת. 4) השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח. 5) קבלת כל האישורים וההיתרים והשלמת פינוי המקרקעין. | | | |
| תניות מרכזיות אחרות | | | |
| יצוין כי החברה עומדת בכל התנאים המקדימים לצורך קבלת המימון. | | | |
| עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מידי: | | | |
| הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפרעון מידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינוי בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם חברת הפרויקט תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון - אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, בתקציב הפרויקט, בקצב המכירות וקבלת התקבולים, חריגה מהיתרי הבניה ושינוי בשיעור ההחזקות בחברת הפרויקט. | | | |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות | | | |
| נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת יובלים נתינה, היא עומדת בכל התחייבויות בהתאם להסכם מול הגורם המממן. | | | |
| ליום 31.12.2023 | | | |
| האם מסוג Non-Recourse | | | |
| לא | | | |

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

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | פירוט | סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| שעבודים | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" |
| | דרגה ראשונה | |
| | דרגה שנייה | |
| אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב) | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות" | |

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

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רווח גולמי צפוי | 184,865 |
| הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*) | 30,424 |
| רווח צפוי מהפרויקט | 154,441 |
| התאמות לעודפים, סך הכל | 90,393 |
| סך הכל עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) | 244,834 |
| מועד צפוי למשיכת עודפים | במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2026. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. |
| תנאים מתלים למשיכת עודפים | טרם נקבעו, לעניין זה ראה גם סעיף ח' לעיל. |

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

פרויקט עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה

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

(א) הצגת הפרויקט

| שם הפרויקט | עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הפרויקט | מתחם הרחובות זלמן שניאור, שי עגנון וקרן היסוד בשכונת קרית נורדאו בנתניה |
| תיאור קצר של הפרויקט | שלב ב' של פרויקט פינני בינוי אשר מתבסס על תכנית תמל 2001 (פרויקט הפינני בינוי הראשון אשר אושר בותמ"ל) המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 וכחלקה 72 בגוש 7958. במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 96 יח"ד ויוקמו על ידי חברת הפרויקט 6 בנייני מגורים חדשים בני 24-9 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתפי חניה בהיקף של כ-392 יח"ד וכן שטח למבני ציבור, מתוכן 96 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-296 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. בחודש פברואר 2023 החלה החברה לפעול להכרזת מתחם שלב ב' כמתחם פינני בינוי לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין. הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס. כמו כן הוגשו בקשות להיתרי בנייה לבניית 6 בניינים במתחם. הבקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון וכן הבקשות להיתרי בנייה נקלטו וטרם אושרו. נכון ליום 31.12.2023 שיעור החתימות בפרויקט הינו 92%. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | 50% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, אשר המניות בה הועברו לחברה ביום 29 באפריל 2021. לפרטים נוספים בקשר עם העברת המניות הנ"ל מא.ב. יובלים לחברה ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023. (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" או "יובלים נתניה"). |
| ציון שמות השותפים לפרויקט | כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | זכויות במקרקעין בספרי חברה כלולה (50%) המוצגת על-בסיס שיטת השווי המאזני. |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ¹¹⁴ | טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס. |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | כ-8,000 מ"ר |
| מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי) | Q4/2028 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל) | Q4/2024 |
| מועד סיום שיווק (צפוי) | Q4/2028 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע | טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל) | טרם החלו עבודות ההקמה |
| זכויות משפטיות בקרקע | זכויות על פי הסכמי פינני בינוי |

¹¹⁴ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

הסכם פינוי בינוי

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

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

כאמור לעיל, פרויקט עיר ימים הצעירה הינו בהיקף צפוי של כ-872 יחיד"כ כאשר שלב ב' של הפרויקט הינו בהיקף כולל של 392 יחיד"כ מתוכן 96 יחיד"כ ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-296 יחיד"כ הינן חלקה של חברת הפרויקט. נכון למועד הדוח, חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיוור הציבורי) בשיעור של כ-92%.

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

1. כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינוי בינוי ו/או מכרו ליובלים נתניה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם. על אף האמור, אם עד לתום 24 החודשים האמורים לא חתמו על הסכם הפינוי בינוי כל בעלי הדירות, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט.
2. בתוך 18 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות או מועד מוקדם יותר ככל והחברה ויתרה על התקיימות תנאי מתלה מס' 1, תאושר תביעה לבנייה על המקרקעין של 872 יחיד"כ. תמל 2001 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים ביום 2 בינואר 2019, על כן תנאי מתלה זה מתקיים.
3. החלוקה במקרקעין הוכרזו כ"מתחם פינוי בינוי" וכן ניתן אישור הרשויות המוסמכות כל החלוקה במקרקעין מוכרזות כמתחם "פינוי בינוי" בהתאם לחוק התכנון תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות.
4. הוצאת היתר בנייה כדין.

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

הסכמים עם צד ג' בקשר עם הפרויקט

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

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

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

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

2. הסכם מתן שירותים - הסכם למתן שירותים בין יובלים נתניה לבין היזם הקודם במסגרתו יעניק היזם הקודם שירותים לשם קידום פרויקט פינוי בינוי על המקרקעין, הכוללים, בין היתר, החתמות של בעלי הדירות על הסכמי פינוי בינוי, שימוש כאיש קשר עם הדיירים בנושאים תכנוניים ובנושאים הקשורים לשכירות בתקופת הפינוי, מענה לפניות בעלי הדירות בנושאים שונים בקשר עם התהליך, רישום זכויות, רישום בעלות, העברת פניות ותיאום פגישות, ככל הצורך, עם גורמים מצד יובלים נתניה וכן סיוע בטיפול בתקלות בתקופת הפרויקט (להלן: "השירותים").

בעבור מתן השירותים זכאי היזם הקודם לתמורה קבועה בסך מינימלי של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בעבור כל אחת מהדירות החדשות אשר תאושרנה על פי התבע החדשה או שתיבנינה בפועל, לפי הגבוה, למעט דירות חדשות המשוויכות לבעלי הדירות (להלן: "תמורת הבסיס"). יצוין כי השירותים הינם בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה על כל שלביו.

הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)

| עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה | שם הפרויקט |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>היזם הקודם יהא זכאי לתוספת לתמורת הבסיס של 5 אלפי ש"ח בעבור כל עלייה של 1% ברווחיות הפרויקט מעל ל-16% רווח ועד לרווח של 20% (דהיינו, עד לתוספת של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ), על בסיס דוח רווחיות מסכם אשר ייערך על ידי שמאי עם סיום הליווי של כל שלבי הפרויקט.</p> <p>במקרה של רווח שבין 20% (כולל) ועד לרווח של 21%, יהא זכאי היזם הקודם לתמורה בסך השווה ל-20% מרווחי חברת הפרויקט בניכוי תמורת הבסיס אשר שולמה לו עד לאותו מועד, ובמקרה של רווח של 21% (כולל) ומעלה, יהא זכאי לתשלום נוסף בשיעור של 60% מכל אחוז נוסף (או חלק ממנו) העולה על 21%.</p> <p>לעניין מדרגות הרווח, יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות: (1) רווח פירושו - רווח לפני מס; (2) בחישוב הרווח תחושב כהוצאה תמורת הבסיס וכן התמורה בסך של 3.37 מיליון ש"ח על פי ההסכם מול היזם הקודם, כאמור לעיל; (3) העלויות תכלולנה את העלויות המפורטות בדוח הליווי הבנקאי הראשון אשר ייערך בתחילת בניית הפרויקט בתוספת עלות יחסית של מהנדס מטעם יובלים נתניה וכן בתוספת הוצאות בלתי צפויות ו/או התייקרויות בסעיפי הדוח ככל שתהיינה.</p> <p>להבטחת זכויותיו של היזם הקודם, על פי ההסכם למתן שירותים, ניתנו הבטחות הבאות אשר הינן בתוקף עד לסיום הפרויקט ותשלום מלוא התמורה ליזם הקודם:</p> <p>(א) יובלים נתניה שיעבדה לטובת היזם הקודם בשיעבוד ראשון וקבוע את כלל זכויותיה על פי ההסכם הנ"ל למתן שירותים ועל פי ההסכמים לפיניו בינוי מול בעלי הדירות. שעבוד זה נמחק עם התקשרות חברת הפרויקט בהסכם ליווי;</p> <p>(ב) א.ב. יובלים שיעבדה לטובת היזם הקודם את מלוא מניותיה בחברת יובלים נתניה. שעבוד זה נמחק ביום 29 באפריל 2021;</p> <p>(ג) ערבות אישית של מר ברוך, בעל השליטה בחברה (בשרשר מכוח היותו בעל שליטה בא.ב. יובלים) אשר איננה מוגבלת בסכום וכן ערבות של א.ב. יובלים אשר איננה מוגבלת בסכום וזאת לקיום כל התחייבויות יובלים נתניה כלפי היזם הקודם.</p> <p>ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה יובלים נתניה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, שילמה יובלים נתניה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שולמה מלוא התמורה כאמור לעיל. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך התמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט.</p> | |
| <p>92% 100%</p> | <p>חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2023 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט</p> |
| <p>כ-25 מיליון ש"ח</p> | <p>עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה</p> |
| <p>1:4.1</p> | <p>יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו</p> |
| <p>לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות</p> | <p>חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט</p> |
| <p>לא בוצע אומדן</p> | <p>אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת</p> |
| <p>קיימות תשתיות סביבתיות מלאות</p> | <p>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</p> |
| <p>ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה. שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח. 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 בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח מתוכו כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט.</p> | <p>נושאים מיוחדים</p> |

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| סוג מלאי | סך הכל שטחים (מ"ר) | סך הכל יחידות | הערות |
| יחידות דיור | 8,039 | 392 | מתוכן 96 יחידות לבעלי הזכויות במקרקעין חישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. תב"ע בתוקף. בקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון וכן הבקשות להיתרי בניה נקלטו וטרם אושרו. |
| שטחי מסחר | - | - | - |
| זכויות בנייה לא מנוצלות | - | - | - |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------------------------------------|----------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| 3,240 | 3,240 | 3,246 | 3,246 | 3,246 | 3,246 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 16 | 59 | 59 | 59 | 609 | 609 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | |
| 624 | 1,939 | 2,238 | 2,523 | 2,902 | 4,177 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹¹⁵ | |
| - | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| 797 | 1,035 | 1,126 | 1,234 | 1,312 | 1,389 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה | |
| 4,677 | 6,273 | 6,669 | 7,062 | 8,069 | 9,421 | סך הכל עלות מצטברת לתקופה ¹¹⁶ | |
| 4,677 | 13,703 | 14,091 | 15,314 | 16,524 | 19,766 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| - | - | - | - | - | - | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד | |
| 4,677 | 13,703 | 14,091 | 15,314 | 16,524 | 19,766 | סך הכל עלות מצטברת בספרים | |
| | | | | | 39,127 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| | | | | | 37,683 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| | | | | | 94,836 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹¹⁸ | |
| | | | | | 359,712 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| | | | | | 354 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | |
| | | | | | 531,713 | סך הכל עלות שנותרה להשלמה ¹¹⁹ | |
| | | | | | - | שיעור השלמה הנדסי ¹²⁰ (לא כולל קרקע) (%) | |
| Q3/2028 | Q4/2028 | Q4/2028 | Q4/2028 | Q4/2028 | Q4/2028 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

¹¹⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹¹⁶ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

¹¹⁷ בהתאם לדוח אפס מיום 15 בינואר 2024.

¹¹⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-53 מיליון ש"ח.

¹¹⁹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כ-541 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹²⁰ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

(ד) שיווק הפרויקט

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

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

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

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

| 2023 | |
|---------|----------------------------------------------------|
| 725,581 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 541,134 | עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר |
| 184,447 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט |
| 52,565 | הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק) |
| 131,882 | רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט |
| - | מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה |
| 184,447 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 25.42% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 22,342 | מחיר ממוצע למ"ר (ללא |
| - | מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי |
| - | שטרם הוכר |
| - | מגורים |
| - | מסחרי |
| - | משרדים |
| - | אחר |

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

| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין: |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (72,558) | (36,279) | 184,447 | 36,279 | 72,558 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 53,171 | 26,586 | 184,447 | (26,586) | (53,171) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

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

החברה טרם חתמה הסכם ליווי בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | פירוט | סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| שעבודים | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" אין | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" |
| | דרגה ראשונה | |
| אחר (ערביות, הערות אזהרה וכיו"ב) | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות" | |

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

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 184,447 | רווח גולמי צפוי |
| 52,565 | הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*) |
| 131,882 | רווח צפוי מהפרויקט |
| החברה טרם חתמה על הסכם ליווי בקשר למימון הפרויקט ועל כן סכום ההון העצמי טרם נקבע. | התאמות לעודפים, סך הכל |
| החברה טרם חתמה על הסכם ליווי בקשר למימון הפרויקט ועל כן מוקדם להעריך את סך העודפים הצפויים למשיכה. | סך הכל עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) |
| במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון הרבעי לשנת 2028. רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| טרם נקבעו | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

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

(א) הצגת הפרויקט

רמות בעיר התקשרה בהסכמי פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות בבית משותף במתחם שהוכרז כפרויקט לפינוי-בינוי ביום 3 בדצמבר 2009 ואשר הכרזתו הוארכה מעת לעת ונכון למועד דוח זה הינה בתוקף עד לסוף שנת 2027 (להלן: "ההסכמים" ו-"בעלי הדירות", לפי העניין).

במסגרת ההסכמים, רכשה רמות בעיר מבעלי הדירות את מלוא זכויות הבניה בקרקע במטרה להקים במתחם בניינים חדשים חלף הבניינים הקיימים, בהם יהיו זכאים בעלי הדירות לקבל את זכויות החכירה או הבעלות בדירות התמורה שהינן בנות 3-5 חדרים (כולל ממ"ד) ובשטחים הקבועים בהסכם, אשר תרשמנה על שמם. יצוין, כי כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכמים התקיימו.

במסגרת הפרויקט פונו בסה"כ 40 יח"ד (ובית פרטי) ונכון למועד דוח זה, ממשיכה רמות בעיר בעבודות הבניה ובמקביל מקדמת רמות בעיר שיווק ומכירה של דירות בפרויקט אשר צפוי לכלול 171 יח"ד, מתוכן 123 יח"ד ייוחדו לרמות בעיר.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי התחייבויות רמות בעיר כלפי בעלי הדירות:

(א) התחלת עבודות ההריסה והבניה בתום 90 יום ממועד קבלת היתר הבניה או בתוך 90 יום ממועד התפנות אחרון הבעלים מהבניין הקיים, לפי המאוחר.

(ב) לשאת בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש, לרבות תשלום היטלים ואגרות הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה.

(ג) למסור את החזקה בדירות התמורה לא יאוחר מ-52 חודשים מיום תחילת הבנייה, בכפוף לחריגים המפורטים בהסכמים.

(ד) לרשום את הבניין החדש כבית משותף תוך 36 חודשים ממועד רישום איחוד וחלוקה על פי התוכנית החדשה ולרשום את דירת התמורה על שם בעלי הדירה בלשכת רישום המקרקעין בתוך 12 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממסירת דירת התמורה לבעלים.

(ה) לשאת בתשלומים וההוצאות הנדרשים, ככל שנדרשים, לשם היוון זכויותיהם של הבעלים על פי חוזה החכירה ברמ"י, לרבות תשלום דמי היוון.

(ו) רמות בעיר תעשה כמיטב יכולתה כדי שיונפק היתר עבודות החפירה והדיפון לפרויקט רמות השרון - שלב ד' ושישלחו הודעות פינוי לבעלי הדירות בפרויקט כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד תחילת עבודות הבנייה של פרויקט רמות השרון - שלב ג'. יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 נחתמה תוספת להסכם עם דיירי שלב ד' במסגרתה נקבע כי דיירי שלב ד' יהיו רשאים להתפנות מדירותיהם בחודש אוגוסט 2024, גם אם טרם התקבלו היתרים בקשר עם הפרויקט.

פינוי הדיירים מבוצע לאחר קבלת היתר בניה וכנגד מסירת ערבות לבעלי הדירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות בסכום השווה לדירת התמורה שהינם עתידים לקבל. כמו כן, בעלי הדירות מאפשרים לרמות בעיר לשעבד בשעבוד ראשון את כל זכויותיהם בקרקע לטובת מוסד פיננסי המממן את הקמת הפרויקט.

ההסכמים קובעים כי במקרה שיוטלו היטלי השבחה, מע"מ על שירותי בניה הניתנים לדיירים, מיסים או דמי היתר לרמ"י בגין התקשרות הצדדים בהסכם פינוי בינוי, וכן במקרה בו לא חתמו

מספר בעלי הדירות בבניין הקיים, אשר חתימתם מאפשרת את ביצועו ומימושו של הפרויקט, רשאית רמות בעיר לבטל את ההסכם ("ברירת הביטול"), ואולם ברירת הביטול כאמור לא תעמוד לחברה לאחר פינוי בעלי הדירות מדירותיהם. כמו כן, בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכמים, במקרה של איחור במסירת הדירה העולה של 90 יום ממועד המסירה הצפוי שנקבע בהסכמים, זכאים בעלי הדירות לפיצויים מוסכמים בגין כל חודש איחור. עם זאת, איחור במסירת דירת התמורה ביותר מ-12 חודשים, ובכפוף לחריגים כאמור, יקנה לבעלי הדירות זכות לבטל את ההסכם ולחלט את הערבויות שניתנו להם, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ובערבויות.

| שם הפרויקט | פרויקט רמות השרון שלב ג' |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הפרויקט | שכונת מורשה, רמת השרון |
| תיאור קצר של הפרויקט | הקמת בניין מגורים על גבי מקרקעין הידועים כחלקה 259, גוש 6550 ברמת השרון (מגרשים 1071, 2041 ו-2042). הבניין שיוקם צפוי להיות בן 26 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות של מרתפי חניה, ולכלול 171 יחידות דיור בשטח ממוצע של 109 מ"ר (ביחס לכלל הדירות בפרויקט) (156 יח"ד מאושרות ועוד 15 יח"ד שנוידו למגרש במסגרת היתר הבניה ובהתאם להוראות התב"ע המאפשרות זאת, מתוכן 123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר ו-48 יחידות דיור יימסרו לבעלי הקרקע). לצורך הקמת הפרויקט פונו 40 דירות משני בתים משותפים ובית פרטי שהיו מצויים על המקרקעין. |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | 50% (כאמור, החברה מחזיקה ב-50% מרמות בעיר אשר חלקה בפרויקט הינו 100%. למען הסר ספק הנתונים מוצגים לפי 100% הפרויקט). |
| מבנה ההחזקה בפרויקט | באמצעות רמות בעיר בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט") |
| ציון שמות השותפים לפרויקט | ישראל לוי - נדל"ן בע"מ |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי) | תחת חברה כוללה |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | אוקטובר 2021 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | 2,695 מ"ר |
| מועד התחלת עבודות הקמה בפועל | עבודות הריסה וחפירה ודיפון החלו בחודש נובמבר 2021 ¹²¹ |
| מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן | במהלך המחצית הראשונה לשנת 2026 |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל | במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 |
| מועד סיום שיווק צפוי | במהלך המחצית הראשונה לשנת 2026 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות) | רמות בעיר התקשרה עם תדהר בנייה בע"מ בהסכם בשיטת "Turn Key Project" (הסכם פאוסלי), ובמסגרתה התחייב הספק לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים. רמות בעיר העריכה כי במקרה בו תידרש להחליף קבלן מבצע, עשויה להיגרם לה תוספת עלות מהותית כתוצאה מכך, הן בהיבט הכספי והן בהיבט של משך זמן הביצוע של הפרויקט, אשר עשוי להימשך מעבר לצפוי. יצוין, כי בהתאם להסכם הליווי לפרויקט רמות השרון - שלב ג' של רמות בעיר, החלפת הקבלן המבצע כפופה לאישור המלווה. |
| זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד') | זכויות חוזיות במסגרתן תהיה זכאית רמות בעיר לקבל את זכויות הבניה העודפות במקרקעין. יצוין, כי לטובת רמות בעיר נרשמו הערות אזהרה על חלקות המשנה שבבעלות בעלי הדירות הקיימות. |
| הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר) | בין רמות בעיר לבין כל בעלי הדירות נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, יקבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר ייבנו בפרויקט. |
| חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי) | - |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) | - |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | הפרויקט נמצא במרכז העיר, בסמוך לכל התשתיות העירוניות הנדרשות. |
| נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) | לא רלוונטי |
| התניות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט | רמות בעיר עמדה בכל ההתניות וביצוע הפרויקט החל. |
| שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים | 100% |
| שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט | 100% |
| עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות | 11.7 מיליון ש"ח |
| מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי | 40 מתוך 40 |

¹²¹ יצוין, כי ביום 6 ביולי 2022, התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט. לפרטים, דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2022 המובא בדוח זה על דרך ההפניה (מספר אסמכתא: 2022-01-085270).

| | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| פרויקט רמות השרון שלב ג' | שם הפרויקט |
| 1:3.28 | יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו |
| כ-278 מיליון ש"ח | צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה |

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022 | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סך הכל יחידות | סך הכל שטחים (מ"ר) | |
| שטחים עיליים ותת קרקעיים. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח רמות בעיר השלימה את השלב התכנוני של הפרויקט וכי הפרויקט הינו בשלבי ביצוע מתקדמים. | 171 | 34,107 | יחידות דיור |
| - | | | שטחי מסחר |
| יצוין, כי יתרת זכויות הבנייה יועברו לפרויקט רמות השרון שלב ד' של רמות בעיר. | | | זכויות בנייה לא מנוצלות |

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

| 2021 | 2022 | 2023 | | | | כל התקופה | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | | | | |
| 4,492 | 15,618 | 16,413 | 17,801 | 18,261 | 18,974 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**) | עלויות שהושקעו | |
| 344 | 12,598 | 12,598 | 12,598 | 12,598 | 12,598 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | | |
| 2,653 | 5,183 | 5,419 | 6,154 | 7,176 | 7,654 | עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(**) | | |
| 2,948 | 18,926 | 35,399 | 47,506 | 53,325 | 63,415 | עלויות מצטברות בגין בנייה | | |
| 1,988 | 3,260 | 4,409 | 4,460 | 4,591 | 4,712 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)(*) | | |
| 12,425 | 55,585 | 74,238 | 88,519 | 95,951 | 107,353 | סך הכל עלות מצטברת | | |
| 12,425 | 55,585 | 74,238 | 88,519 | 95,951 | 107,353 | סך הכל עלות מצטברת בספרים¹²² | | |
| 10,668 | 10,550 | 10,669 | 9,413 | 9,021 | 8,317 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**) | עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה(****) | |
| 12,056 | 119 | 121 | 122 | 123 | 123 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | | |
| 17,057 | 18,099 | 17,255 | 16,660 | 15,709 | 15,264 | עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(**) | | |
| 159,416 | 159,561 | 144,576 | 132,998 | 127,298 | 117,420 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) | | |
| 8,172 | 10,513 | 9,516 | 9,652 | 9,624 | 9,516 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*) | | |
| 207,369 | 198,842 | 182,137 | 168,845 | 161,775 | 150,640 | סך הכל עלות שנותרה להשלמה | | |
| - | 14.38% | 22.65% | 27.95% | 32.01% | 36.85% | שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) | | |
| | | 2026 | | | | מועד השלמת בנייה צפוי | | |

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

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

(***) החל מהרבעון הרביעי לשנת 2021 לא כולל עלויות תקורה ושיווק שאינן מהוונות.

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

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד השלמה הצפוי הינן מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), 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, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד השלמה, ראו סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ג'1(1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

¹²² ללא עלות קומבינציה. יובהר כי, ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח העלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

(ד) שיווק הפרויקט

| 2021 | 2022 | שנת 2023 | | | | | כל התקופה | | |
|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | | | |
| 1 | 17 | 5 | 11 | 3 | 2 | 21 | יחידות דיור | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | |
| 122 | 1,595 | 608 | 1,192 | 408 | 248 | 2,456 | מ"ר | | |
| 20,261 | 31,851 | 31,046 | 30,796 | 30,840 | 30,225 | 30,807 | יחידות דיור (אלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת | |
| 1 | 18 | 23 | 34 | 37 | 39 | 39 | יחידות דיור | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה | |
| 122 | 1,717 | 2,325 | 3,517 | 3,925 | 4,173 | 4,173 | מ"ר | | |
| 20,261 | 31,027 | 31,032 | 30,952 | 30,940 | 30,898 | 30,898 | יחידות דיור (אלפי 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 | 434,338 | 434,338 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ) | שיעור השיווק של הפרויקט | |
| 2,472 | 51,571 | 73,794 | 110,208 | 123,624 | 131,286 | 131,286 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) | | |
| 1% | 12% | 17% | 25% | 28% | 30% | 30% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה | | |
| 122 | 105 | 100 | 89 | 86 | 84 | 84 | יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים | |
| 13,901 | 12,312 | 11,682 | 10,490 | 10,082 | 9,834 | 9,834 | מ"ר | | |
| 12,317 | 48,782 | 61,915 | 66,293 | 69,064 | 75,370 | 75,370 | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | | |
| 12 | | | | | | | יחידות דיור | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים) | |
| 1,350 | | | | | | | מ"ר | | |
| 30,897 | | | | | | | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים) (אלפי ש"ח) | | |

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

| סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 38,108 | 48,376 | עד ליום 31.12.2023 |
| 7,567 | 52,516 | שנת 2024 |
| 4,601 | 28,053 | שנת 2025 |
| 81,010 | 2,341 | שנת 2026 |
| - | - | שנת 2027 ואילך |
| 131,286 | 131,286 | סך הכל |

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות שיוכרו ולמקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, 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, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו, ראו סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ג'1 (1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

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

| 2021 | 2022 | 2023 | |
|---------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| 292,215 | 432,791 | 434,338 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 219,807 | 254,427 | 257,993 | עלויות פרויקט צפויות המוכרות לרו"ה(*) |
| 72,408 | 178,364 | 176,345 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט |
| - | 3,390 | 20,989 | מתוכו, רווח (הפסד) גולמי שכבר הוכר ברו"ה |
| 72,408 | 174,975 | 155,356 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 25% | 41% | 41% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| 20,838 | 30,738 | 30,817 | מגורים |
| | | | מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר |
| | | | מסחרי |
| | | | משרדים |
| | | | אחר |

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

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות ולעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), 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, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי שתוארו לעיל, ראו סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ג'1 (1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

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

| השפעת עליה של 10% | השפעת עליה של 5% | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | |
|-------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (30,305) | (15,153) | 155,356 | 15,153 | 30,305 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 11,742 | 5,871 | 155,356 | (5,871) | (11,742) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

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

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 41,246 | זמן קצר | 31.12.2023 | יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| - | זמן ארוך | 31.12.2022 | |
| - | זמן קצר | | |
| - | זמן ארוך | | |
| מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ ("המלווה") | | | מוסד מלווה |
| 27.04.2021 | תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה | | |
| מסגרת האשראי מנוצלת באופן שוטף בהתאם להתקדמות בביצוע הפרויקט. | | | |
| א. מסגרת אשראי כספי בסך של 50 מיליון ש"ח ("האשראי הכספי"). יצוין, כי ביום 25 בפברואר 2024, חתמו הצדדים על תוספת להסכם הליווי במסגרתה עודכנה מסגרת האשראי הכספי באופן שבו המלווה יעמיד לרמות בעיר מסגרת אשראי אחת כוללת בהיקף של 70 מיליון ש"ח לביצוע שני הפרויקטים - רמות השרון - שלב ג' ורמות השרון - שלב ד'. | | | |
| ב. מסגרת פוליסות בסך של 293 מיליון ש"ח ומסגרת ערבויות בסך של כ-145 מיליון ש"ח. מובהר, כי סך הערבויות והפוליסות בקשר עם פרויקט רמות השרון - שלב ג' ושלב ד', לא יעלה בכל עת על 500 מיליון ש"ח. | | | |
| ג. ערבות היטל השבחה בסך של כ-7 מיליון ש"ח לטובת עיריית רמות השרון. | | | |
| 28.8 | מתוכה, יתרה שטרם נוצלה ליום 31.12.2023 | | |
| פריים +1%. | | | |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית | | | |
| נקבע כי שיעור ריבית הפריים לא יפחת מ-1.5%. | | | |
| האשראי הכספי והריבית בגינו יפרעו לא יאוחר מתום 12 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון. יצוין, כי הריבית בגין האשראי הכספי תיפרע מידי רבעון. | | | |
| מועדי פירעון קרן וריבית | | | |
| - תניות פיננסיות מרכזיות | | | |
| 1. קצב מכירת הדירות בפרויקט יהיה 7 יח"ד בכל ברבעון. | | | |
| 2. בהתאם להוראות ההסכם, כפופה רמות בעיר למגבלות והתחייבויות, לרבות בקשר עם (א) רווחיות הפרויקט ומחירי המכירה בפרויקט; (ב) הרכב בעלי המניות ברמות בעיר ותחום פעילותה; (ג) נטילת מימון אחר בקשר עם הפרויקט, העמדת ערבות ו/או מימון לצדדים שלישיים ו/או התחייבות למתן שיפוי ו/או פיצוי לצד שלישי; (ד) העמדת הלוואות לבעלי מניותיה ותשלום הלוואות שהועמדו לה על-ידם (בכפוף לכך שההון העצמי של רמות בעיר בכל עת, לא יפחת מההון העצמי שבדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020). | | | |
| 3. בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי וביניהן עילות Cross Default לפיהן חוב רמות בעיר יכול שיועמד לפירעון מיידי אם רמות בעיר, הערבים ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט לא יעמוד בפירעון חובותיו לנושים אחרים או יידרש לפרוע, בפירעון מידי חובות לנושים אחרים (ובלבד שלעמדת המלווה יש בכך כדי לפגוע ביכולת רמות בעיר לקיים את התחייבויותיה כלפי המלווה ו/או לפגוע בפרויקט) וכן אם הסכם הפינוי בינוי בוטל או שהתקבלה התראה בדבר ביטולו שלא הוסרה בתוך 14 ימים מיום קבלתה או שהסכם הפינוי בינוי תוקן ללא אישור המלווה בכתב ומראש. | | | |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח | | | |
| לא | | | |
| האם מסוג non-recourse | | | |
| לא | | | |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים | | | |
| לאחר פירעון האשראי במלואו, לרבות קיום התנאים לביטולן של כל הפוליסות וערבויות המלווה, תשוחרר היתרה שבחשבון הפרויקט לרמות בעיר, כפוף להתחייבויות המלווה כלפי רשויות המס לשמירת הסכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50" ככל שיהיו. למרות האמור לעיל, יהיה המלווה רשאי לשחרר על פי שיקול דעתו המוחלט לרמות בעיר על פי בקשתו סכומים על חשבון העודפים עוד לפני פירעון האשראי במלואו באופן ובתנאים שיאשרו על-ידו. | | | |
| בטחונות | | | |
| ראו ס"ק (ט) להלן. | | | |

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

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

| סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023 | פירוט | סוג |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ללא הגבלה בסכום | <p>א. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד ללא השתתפות אחרים על הנכסים שלהלן:</p> <p>1. מלוא זכויות רמות בעיר במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות רמות בעיר בהתאם להסכם הפינוי בינוי.</p> <p>2. מלוא זכויות רמות בעיר בקשר עם הסכם הקבלן, קבלני המשנה וספקים שונים לרבות כל הציוד והחומרים והכל בקשר עם הפרויקט.</p> <p>3. מלוא הזכויות בכל חשבון בנקאי בקשר עם הפרויקט.</p> <p>4. מלוא זכויות רמות בעיר כלפי רוכשי דירות בפרויקט.</p> <p>5. מלוא הזכויות על פי פוליסת הביטוח בקשר עם הפרויקט.</p> <p>6. מלוא הזכויות לקבלת החזרי כספים בקשר לפרויקט אשר יגיעו לרמות בעיר מכל סיבה שהיא ומכל גורם, לרבות מרשויות המס ומרשויות מקומיות.</p> <p>ב. כל זכויות רמות בעיר לפיצוי/שיפוי וכל זכות אחרת שתהיה לו כלפי צד שלישי.</p> <p>ג. כל הזכויות לפטור, הקלה, קיזוז וכ"י אשר יהיה בהם להקטין את שיעור המס או חבות המס של הקבלן ובכלל זה את זכותה של רמות בעיר לעשות שימוש או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד.</p> | דרגה ראשונה |
| | | דרגה שנייה |
| ללא הגבלה בסכום | <p>1. ערבויות בעלי השליטה ברמות בעיר, ביחד ולחוד.</p> <p>2. התחייבות רמות בעיר שלא לשעבד את הרכוש המשועבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא.</p> <p>3. רמות בעיר לא תיצור שעבוד כלשהו על איזה מנכסיה או שעבוד שוטף על כלל נכסיה.</p> <p>4. ההסכם כולל תניות שיפוי ופיצוי מצד רמות בעיר בגין נזקים שייגרמו למלווה בקשר עם ההסכם והפרויקט.</p> <p>5. רמות בעיר ובעלי מניותיה חתמו על כתב נחיתות כלפי המלווה ובמסגרתו התחייבו (1) שלא ישועבדו מניות רמות בעיר ושלא יחול שינוי בהחזקות ברמות בעיר; (2) שלא יינקטו פעולות אשר יפריעו להליכי מימוש בטוחות; (3) שלא ישולמו לבעלי המניות ובעלי המניות לא ידרשו סכומים בקשר עם הלוואות בעלים.</p> | אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכ"י) |

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

| | |
|-------------------|----------------------------------------|
| 176,345 | רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח) |
| 45,000 | הון עצמי |
| (51,975) | סך הכל התאמות לעודפים (*) |
| 169,370 | סך הכל עודפים צפויים למשיכה (אלפי ש"ח) |
| 2026-2025 | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| ראו בס"ק (ח) לעיל | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

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

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לסך הכל העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), 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 שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בגובה העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל, ראו סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ג' (1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

הטבלאות האמורות בסעיף 10 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, שווי מימוש נטו, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה מעלויות ו/או הכנסות הפרויקט, ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על דוחות שמאי ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

11. תחום הנדל"ן יזמי – מסחרי

11.1. מבנה תחום הפעילות

החברה עוסקת במישרין בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, בייזום ובנייה של פרויקטים בתחום המסחר והתעשייה הקלה. במסגרת פעילות זו שוכרת החברה את שירותיהם של קבלנים מקצועיים אשר להם מומחיות בבנייה מסוג זה. נכון למועד דוח תקופתי זה, לחברה פרויקט אחד בתחום פעילות זה, אשר הינו פרויקט יו-פארק, פתח תקווה, אשר הינו פרויקט להקמת מבנה תעשייה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בשטח של כ- 65,000 מ"ר ברוטו. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

11.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 6.3 לעיל.

11.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

ראה סעיף 6.5 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום הייזום.

11.4. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

11.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלים בו

שוק הנדל"ן היזמי הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומבטעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית, העלולה להשפיע על מחירי הנכסים, ומנגד מחיר המכירה של היחידות. מספר המתחרים בתחום פעילות זה גדול וחלקה של החברה בתחום הפעילות זניח. מכירת היחידות מושפעת בעיקר ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור ומחיר המכירה.

11.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים בדבר ספקים ראו סעיף 6.7 להלן.

11.7. לקוחות

תמהיל הלקוחות בפרויקטים מסחריים מאופיין בעיקר במשקיעים. מכיון ורוב הרוכשים הינם משקיעים היקף המכירות יותר רגיש לשינויים בריבית לעומת פרויקטים למגורים. לכן בתקופה שמאופינת בריבית גבוהה הביקוש יורד.

11.8. להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט של החברה בתחום הפעילות בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי:

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 עסקה משותפת ולא של החברה (חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%).

11.8.1. הצגת הפרויקט

| שם הפרויקט | פרויקט יו-פארק |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מיקום הפרויקט | אזור התעשייה סגולה, פתח תקווה |
| תיאור קצר של הפרויקט | מבנה רמפות בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה תעשייה ומסחר בשטח עיקרי ושירות בסך של כ-91,380 מ"ר (כולל שטח מרפסות). ביום 5 באוקטובר 2021, התקשרו החברה ביחד עם שותף עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם סיחור אופציה. תמורת האופציה שולם סך של כ-8.7 מיליון ש"ח, מתוך זה סך של כ-5.22 מיליון ש"ח שולם על-ידי החברה. ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין. ביום 1 בדצמבר 2022 שילמו השותפות עבור רכישת המקרקעין סך של כ-156,300 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה") וכן סך של 4,140 אלפי ש"ח עבור החזר הוצאות למוכר, בתוספת מע"מ. התמורה, ביחד עם סכומים ששולמו בעבר במסגרת הסכם האופציה וסכומי החזר הוצאות המפורטים לעיל מסתכמים לסך של כ-169.14 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור חלק החברה עומד על סך של כ-84.57 מיליון ש"ח (50%). |
| חלק החברה האפקטיבי בפרויקט | 50% |
| מבנה האחזקה בפרויקט | באמצעות עסקה משותפת יו-פארק. חלק החברה בעסקה המשותפת 50%. |
| ציון שמות השותפים לפרויקט | שני שותפים פרטיים אשר מחזיקים כל אחד 25% בעסקה המשותפת. |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (איחוד יחסי). |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | דצמבר 2022 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט | כ-17,750 מ"ר |
| מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי) | Q4/2025 |
| מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל) | Q3/2022 |
| מועד סיום שיווק (צפוי) | Q4/2025 |
| הסכמים עם קבלני ביצוע | ביום 21 בספטמבר 2022, התקשרו החברה ושותפיה בפרויקט עם חברת שובל נחשון ביצוע בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, העסקה המשותפת תשלם לקבלן תמורה פאושלי בסך כולל של כ-323 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין. בנוסף, ישולמו עד 26 מיליון ש"ח נוספים, בנוסף למחיר התמורה והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים. 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. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לעסקה המשותפת ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם. |
| מועד התחלת עבודות הקמה (צפי) | Q2/2023 |
| זכויות משפטיות בקרקע | בעלות |
| הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר) | רכישת קרקע במזומן |
| חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2023 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט | ל.ר |
| עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה | עלויות זניחות |
| יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו | ל.ר |
| חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט | לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) | לא בוצע אומדן |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט | קיימות תשתיות סביבתיות מלאות |
| נושאים מיוחדים | - |

11.8.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2023 | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי | | | |
| הערות | סך הכל יחידות | סך הכל שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| - | החלוקה ליחידות טרם נקבעה סופית | 86,319 | שטח תעשייה קלה, משרדים ואחרים |
| - | החלוקה ליחידות טרם נקבעה סופית | 5,061 | שטחי מסחר |
| - | - | - | זכויות בנייה לא מנוצלות |

11.8.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2022 ¹²³ | 2023 | | | | |
|---------------------|----------|----------|----------|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 (כל התקופה) | |
| 169,140 | 179,429 | 179,430 | 179,430 | 179,430 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| - | 44,374 | 44,376 | 44,376 | 41,325 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 7,894 | 10,907 | 16,150 | 16,780 | 19,367 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹²⁴ |
| 7,268 | 13,324 | 20,147 | 63,046 | 108,393 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 768 | 768 | 768 | 768 | 768 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה |
| 185,070 | 248,802 | 260,871 | 304,400 | 349,268 | סך הכל עלות מצטברת לתקופה ¹²⁵ |
| 197,614 | 255,466 | 273,634 | 322,602 | 369,616 | סך הכל עלות מצטברת בספרים |
| - | (14,226) | (35,830) | (95,904) | (156,216) | עלויות שנזקפו לרווח והפסד |
| 197,614 | 241,240 | 237,804 | 226,698 | 213,400 | סך הכל 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 | 42,375 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹²⁶ |
| 324,070 | 311,757 | 306,174 | 271,649 | 227,929 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 421,558 | 360,458 | 350,154 | 316,030 | 270,304 | סך הכל עלות שנותרה להשלמה ¹²⁷ |
| - | 4.4% | 8.8% | 22.7% | 37.1% | שיעור השלמה הנדסי ¹²⁸ (לא כולל קרקע) (%) |
| Q3/2026 | Q3/2026 | Q4/2025 | Q4/2025 | Q4/2025 | מועד השלמת בנייה צפוי |

¹²³ ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.
¹²⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.
¹²⁵ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
¹²⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-20 מיליון ש"ח.
¹²⁷ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כ-620 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).
¹²⁸ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

| 2022 | 2023 | | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | 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 | - | 15,042 | 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 | 43,094 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ¹³⁰ | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: |
| 12,935 | 13,197 | 13,612 | 13,737 | 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 | 801,655 | 801,655 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 343,036 | 506,100 | 550,290 | 592,002 | 591,927 | 591,927 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹³¹ | |
| 46% | 66% | 69% | 74% | 74% | 74% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 31,792 | 20,152 | 18,075 | 15,407 | 15,407 | 15,407 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ¹³² | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: |
| 107,392 | 87,999 | 84,544 | 84,962 | 97,343 | 97,343 | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) | |
| | | - | | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר) |
| | | - | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי |

11.8.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט¹³³

| עד ליום 31.12.2023 | סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) | סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ) |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 209,175 | 149,798 | 2024 |
| 303,095 | 55,095 | 2025 |
| 61,902 | 369,279 | 2026 |
| - | - | 2027 |
| - | - | 2028 ואילך |
| 574,172 | 574,172 | סך הכל |

¹²⁹ ככל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

¹³⁰ שטח אקוויוולנטית לשיווק.

¹³¹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיציניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

¹³² שטח אקוויוולנטית לשיווק.

¹³³ יצוין כי עד יום 31 בדצמבר 2023 נחתמו 145 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2023 ב-4 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה, לאחר תאריך המאזן שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה בחוזה מכר נוסף.

11.8.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

| 2022 ¹³⁴ | 2023 | |
|---------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| 789,658 | 801,655 | הכנסות צפויות בגין הפרויקט |
| 606,610 | 619,573 | עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר |
| 183,048 | 182,082 | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט |
| 18,386 | 19,926 | הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק) |
| 164,662 | 162,156 | רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט |
| - | 52,958 | מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה |
| 183,048 | 129,124 | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה |
| 23.18% | 22.71% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) |
| - | - | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) |
| 21,667 | 21,667 | מסחרי |
| 11,087 | 11,087 | שטח תעשייה קלה / משרדים |
| 95,000 | 97,253 | הניה |

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

| השפעת ירידה של 10% | השפעת ירידה של 5% | סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עליה של 5% | השפעת עליה של 10% | סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין: |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (23,756) | (11,878) | 129,124 | 11,878 | 23,756 | השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |
| 27,030 | 13,515 | 129,124 | (13,515) | (27,030) | השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר |

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

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-------------------------------------|
| 96,495 אלפי ש"ח (חלק החברה) | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2023 | יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | | |
| 84,560 אלפי ש"ח (חלק החברה) | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2022 | |
| - | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | | |
| מוסד מלווה | | | |
| הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה") | | | |
| תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה | | | |
| 1.12.2022 | | | |
| סך הכל מסגרת (100%) | | | |
| מסגרות הלוואה מורכבות ממסגרות חופפות לפוליסות חוק מכר ואשראי כספי באופן שהסכום הכולל של ניצול המסגרת בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 753 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). סך של 152 מיליון ש"ח מתוך המסגרת הכוללת הועמדו לצורך אשראי כספי ("מסגרת האשראי הכספי"). ביום 13 בדצמבר 2023 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי ב-48 מיליון ש"ח (ל-200 מיליון ש"ח) וביום 25 במרץ 2024 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי פעם נוספת לסך של 270 מיליון ש"ח כנגד הגדלת הון עצמי של העסקה המשותפת יו-פארק בפרויקט ב-25 מיליון ש"ח. | | | |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה | | | |
| נכון למועד הדוח לא נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך כ-7 מיליון ש"ח. בסמוך למועד פרסום הדוח נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-181 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח, הועמדו ערבויות בסך של כ-151 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי כהגדרתה לעיל. | | | |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית | | | |
| בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה כמפורט מטה: אשראי פיננסי עד מסגרת של 152 מיליון ש"ח נושא ריבית בשיעור פריים+1%; אשראי פיננסי מעל 152 מיליון ועד 235 מיליון ש"ח נושא ריבית בשיעור פריים+2%; יתרת מסגרת האשראי הפיננסי ישא ריבית בשיעור פריים+2.2%. תשלום ריבית מדי שנה, קרן האשראי הכספי ביום 31 ביולי 2026. | | | |
| מועדי פירעון קרן וריבית | | | |
| תניות פיננסיות מרכזיות | | | |
| החברה מתחייבת כי שיעור רווחיות הפרויקט מעלותו על פי דוחות המפקח לא יפחת משיעור של 15.9% בכל מועד בו תפתח רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% כאמור, | | | |

¹³⁴ בהתבסס על נתוני דוח פיקוח מספר אחד לפרויקט ליום 28.2.2023.

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| | |
| <p>ישקיע הלקוח בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15.9%. התחייבות להקמת הפרויקט לפי לוח זמנים ותקציב כפי שנקבע וכן למכירת היחידות במחירים ועפ"י לוח"ז כפי שנקבע. בנוסף התחייבו החברה ובעל השליטה לא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות והדירקטוריון ללא אישור מראש של התאגיד המממן, למעט מכירת/הקצאת מניות שאינה עולה על 30%.</p> | |
| <p>תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי: שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטחונות בעלים, בטחונות שכ"ד ופוליסות לרוכשים)</p> <p>(1) הסרת השעבודים והמשכנתאות הרשומות על המקרקעין. (2) יצירת בטחונות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 5 להלן בשורת "בטחונות". (3) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 25% מעלויות הקרקע כולל עלויות מס הרכישה ואגרות הבניה, ע"פ דו"ח האפס/התחזית העסקית ולא פחות מסך של 50,630 אלפי ש"ח. העמדת ההון העצמי, שטרם הושקע על ידי הלקוח וקיבל את אישור החברה, תהא במעמד הקלוזינג.</p> <p>שלב ב' - שלב הבניה</p> <p>(1) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 12.5% מעלויות הפרויקט, כולל שלב הקרקע ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 81,183 אלפי ש"ח. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט לאחר מכירת יחידות ששווין הכולל לפחות 75% מסך הכנסות הפרויקט, ללא מע"מ, אך בכל מקרה לא פחות מסך של 65 מיליון ש"ח. (2) מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 65% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס. (3) קבלת דוח אפס עדכני המופנה לבנק המלווה, תואם את התחזית העסקית שהוצגה לבנק המלווה וכן התייחסות המפקח לנושא הנאותות הסביבתית והעדרם של מפגעים ואו זיהומים ואו מטרדים ואו סיכונים במקרקעין. (4) המצאת היתר בניה. יצוין כי העסקה המשותפת יו-פארק עומדת בכל התנאים המקדמיים לצורך קבלת המימון בגין שלב הבניה. עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי תניות מרכזיות נוספות</p> <p>רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 15.9%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש. כמו כן, במסגרת הסכם הליווי התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות שלהם סכום כלשהו בגין דיבידנד כלשהו - טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.</p> | תניות מרכזיות אחרות |
| <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023 למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל התחייבויות בהתאם להסכם מול הגורם המממן.</p> | <p>ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2023</p> |
| לא | <p>האם מסוג Non-Recourse</p> |
| <p>החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.</p> | <p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים</p> |
| <p>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</p> <p>(1) רישום שיעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות העסקה המשותפת במקרקעין, לרבות הסכמי הזכויות, ואו בפרויקט ואו חשבון הפרויקט ואו בקשר עמם. (2) משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלת סכום, על זכויות המוכרת בחלקו 54, 55 ו-56 בגוש 6354, כשהזכויות נקיות וחופשיות. (3) חתימת העסקה המשותפת והערבים על הסכם שיפוי. (4) מתן יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר. (5) ערבות והתחייבות לשיפוי של השותפים בעסקה המשותפת ובעלי השליטה בה. (6) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלת סכום, של כל הזכויות ואו הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו לרבות מרשיות המס ושל כל זכויות הלקוח בפרויקט. (7) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ואו ימצאו בחשבון הפרויקט. (8) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על כל נכסי הלקוח וזכויותיו, ככל שהם מהווים את הפרויקט, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הצידו, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט. (9) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט. (10) ערבות ללא הגבלת סכום של השותפים המחזיקים בעסקה המשותפת יו-פארק לטובת הבנק המלווה, להבטחת כל חובות והתחייבויות העסקה המשותפת יו-פארק</p> | בטחונות |

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א(4) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023. | |

11.8.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

| סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023 | פירוט | סוג | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|---------|
| ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" | דרגה ראשונה | שעבודים |
| | שעבוד עודפים למחזיקי אגרות חוב סדרה ג' | דרגה שנייה | |
| | ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות" | אחר (ערביות, הערות אזהרה וכיו"ב) | |

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

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 182,082 | רווח גולמי צפוי |
| 19,926 | הפרשי מדידה בין רווח חשבונאי גולמי לבין רווח צפוי של הפרויקט (הוצאות הפרויקט שאינן מוכרות בעלות המכר) (*) |
| 162,156 | רווח צפוי מהפרויקט |
| 27,004 | התאמות לעודפים, סך הכל |
| 189,160 | סך הכל עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) (**) |
| במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון הרביעי לשנת 2025. יחד עם זאת, מניסיון החברה, המוסד המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות. טרם נקבעו, לעניין זה ראה גם סעיף 11.8.8 לעיל. | מועד צפוי למשיכת עודפים |
| | תנאים מתלים למשיכת עודפים |

(*) כולל עלויות מימון, שיווק ופרסום.

(**) העודפים הצפויים למשיכה אינם כוללים יתרת חוב של השותפים בפרויקט לחברה אשר נבע מהשקעת הון עצמי עודף. נכון למועד הדוח ההון העצמי העודף שהושקע הינו בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח.

12. תחום הנדל"ן המניב

12.1. מידע כללי על תחום הפעילות

12.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נוסף תחום פעילות נוסף לחברה - תחום הנדל"ן להשקעה כתחום פעילות נפרד והוא מדווח כמגזר נפרד בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

תחום פעילות הנדל"ן להשקעה כולל, בין היתר, איתור, תכנון והקמה של נכסים מניבים וכן ניהולם והשקרתם לשימושים מגוונים. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה, במישרין ובעקיפין (באמצעות חברת רמות בע"מ), בארבע קרקעות:

| סיווג ¹³⁵ | שם הפרויקט | תיאור |
|-------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קרקע להשקעה מהותית מאוד | ההגנה | מקרקעין בשטח כולל של 13,419 מ"ר מצויים בדרך ההגנה 137, בתל אביב ואשר זכויות החכירה בהם מוחזקות על ידי חברה נכדה של החברה. בכוונת החברה להקים בנכס מבנים אשר ישמשו לשירותים רפואיים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מסחר ושימושים ציבוריים נוספים. כמו כן, בוחנת החברה אפשרויות שונות של שיתופי פעולה עם גופי רפואה וחדשנות להקמת מיזמים שונים בנכס. לפרטים נוספים אודות הפרויקט (לרבות ביחס להתקשרות רמות בע"מ במזכר הבנות עם המרכז הרפואי איכילוב) ראו סעיף 12.3 להלן. |
| קרקע להשקעה לא מהותית | ניצנים | נכס מקרקעין בחיפה אשר רכישתו הושלמה ביום 11 ביוני 2023. יצוין כי, על המגרש חלה תב"ע לפיה ניתן לבנות מבנה בן 9,000 מ"ר עיקרי (ובנוסף גם שטחי שירות) בייעוד ציבורי מסחרי (שיכון ותיקים). |
| | פארק חדרה מסחר | נכס מקרקעין בחלקות 33,34 ו-262 בגוש 10403 ב-"שכונת הפארק" בחדרה בשטח כולל של כ-10,361 מ"ר. בספטמבר 2023 התקבלה החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה, לפיה בכפוף למילוי התנאים שנקבעו בהחלטה, לאשר את הבקשה להיתר אשר הגישה החברה להקמה של 252 יחידות דיור ב-2 בניינים וכן שטחי מסחר ומבני ציבור בהיקף של כ-1,175 מ"ר. בנוסף במגרש זכויות נוספות להקמה של מבנה מסחר ומשרדים בשטח של כ-4,700 מ"ר. ביום 29 בינואר 2024 קיבלה החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר. שטחי המסחר והמשרדים יועדו על ידי החברה לנדל"ן להשקעה. |
| | ח-300 חולון מסחר | נכס מקרקעין במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 505-0967133, בשטח של כ-2,003 מ"ר, בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר. שטחי המסחר יועדו על ידי החברה לנדל"ן להשקעה. |

להערכת החברה, שוק הנדל"ן להשקעה מושפע משינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתקופות בהן חסרה ודאות. בכלל זה, מושפע שוק הנדל"ן להשקעה מהיקף ותנאי גיוס החוב מגופים פיננסיים ומשוק ההון. צמיחה כלכלית מואצת בשנים האחרונות הביאה עמה שינויים משמעותיים בכל הקשור לביקוש ולהיצע בענף.

¹³⁵ מהותיות הפרויקטים נקבעה בהתאם למבחנים המפורטים בתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 ("הנחיית נדל"ן להשקעה").

12.1.2. מגבלות ופיקוח על החברה

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדלי"ן המניב, חלות על החברה מגבלות סטטוטוריות, בין היתר, מכח דיני המקרקעין לרבות בהיבטי תכנון ובניה, דיני מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני, דיני חוזים ודיני איכות הסביבה. בכלל זה, מושפעת החברה מהחקיקה שלהלן:

(א) רישוי עסקים

דיני רישוי עסקים יחולו על שוכרים אשר ינהלו את עסקיהם בנכסים שיושכרו על ידי החברה. לאחר הקמתם של איזה מבין הפרויקטים המניבים של החברה והשכרתו, עלולה החברה לחוב באחריות מכח דיני רישוי עסקים כבעלת המקרקעין.

(ב) נגישות אנשים עם מוגבלות

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו ובהתאם לכך, בין היתר, מחויבת החברה לתכנן ולהקים את הפרויקטים המניבים אותם היא יוזמת כך שיהיו נגישים לאנשים עם מוגבלות.

(ג) חוק השכירות והשאלה

החברה כפופה להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, וכן לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה, התשל"א-1970).

12.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך שנת הדיווח לא חלו שינויים מהותיים בהיקף פעילות החברה בתחום וברווחיותו.

12.1.4. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להערכת החברה, היות ובמסגרת תחום הפעילות מחזיקה החברה בארבע קרקעות המסווגות כנדלי"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים, עיקר ההתפתחויות שעשויות להשפיע על תחום הפעילות נובעות משינויים במדיניות הממשלתית וברגולציה החלה על התחום. כמו כן, שינויים במצב הכלכלי במשק בכלל ושל גופים אשר יהוו קהל יעד עבור החברה בפרט, עלול להשפיע על היקפי הביקוש להשכרת נכסים מניבים וכן על תנאי השכרתם.

12.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

הצלחת הקבוצה בתחום פעילותה נובעת, בראש ובראשונה, מידע ומניסיון בתחום הנדלי"ן, מהחלטות אסטרטגיות נכונות וביצוע שעוקב אחר השינויים בסביבה העקסית והכלכלית, ובכלל זה הגורמים שלהלן:

1. זיהוי הזדמנויות ועסקאות כדאיות;
2. מיקום הנכסים ואיכותם;
3. אפשרויות המימון ונגישות טובה למקורות מימון בנקאי וחוף בנקאי;
4. מידת הפוטנציאל להשבחת ערכם של הנכסים ומימושם הנכון;
5. המוניטין וידע נצבר של בעל השליטה בחברה בהקמה של נכסים.

12.1.6. חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם הקשיים באיתור ורכישה של נכסים המתאימים לתוכיות החברה, האפשרויות המוגבלות לגיוס אשראי לצורך השקעה וגובה ההון העצמי הנגזר מכך וכן ידע, ניסיון, מקצועיות ומוניטין הדרושים בהשכרה וניהול של מבנים בהיקף נרחב. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות עלול לארוך זמן ממושך. זאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

12.1.7. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למיטב ידיעת החברה, באזורי הפעילות של החברה פועלים בתחום הנדל"ן המניב מספר רב של גורמים ובכללם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות, וגורמים פרטיים המחזיקים בנכסי נדל"ן מניב ופועלים לרכישת נכסי נדל"ן מניב נוספים. תחום הנדל"ן המניב מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביחס להשכרת נכסים לאור ריבוי הגורמים הפועלים בענף. אופייה של התחרות משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר, כך שמתחרה של החברה באזור מסוים, עשוי להיות פחות רלבנטי באזור אחר. על כן, לא ניתן לזהות גורם אחד אשר הינו מתחרה עיקרי של החברה, והתחרות הינה ביחס לכל נכס ונכס. בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום הנדל"ן המניב באמצעים שלהלן: (א) רכישת נכסי נדל"ן באזורי ביקוש; (ב) יצירת שיתופי פעולה; (ג) ניהול מקצועי וניצול יתרונותיה של החברה כחברת נדל"ן יזמי; (ד) התקדמות בפרויקטים אשר ישיאו ערך לטווח ארוך, כגון פרויקטים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, במוקדי תב"עות שעשויות לקדם פיתוח וכיוצ"ב. יובהר, כי עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי ועל כן היא אינה מהווה גורם תחרות משמעותי בתחום הפעילות.

12.1.8. שיווק

נכון למועד הדוח, החברה לא מבצעת פעילות שיווק הואיל וטרם החלה בהקמת הפרויקטים בתחום הפעילות.

12.1.9. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה:

להלן תמצית יעדי החברה והחברות באחזקתה ואסטרטגיה שלהן לשנים הקרובות, בתחום הנדל"ן להשקעה, בהינתן תנאי שוק ומקורות המימון הנדרשים לחברה:

- (1) המשך איתור, רכישה והקמה של נכסי נדל"ן מניב בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן. כדאיות כל עסקה נבחנת על ידי החברה תוך בחינת מיקום הנכס, מחירו, אפשרויות מימון הקמת הפרויקט ועלויותיהן וכן האפשרויות להשבת הנכס ומימושו.
- (2) גיוון מקורות המימון של החברה, הן המקורות הבנקאיים והן המקורות החוץ בנקאיים, לרבות שוק ההון וגורמים מוסדיים.
- (3) קידום והאצת תהליכי התכנון של הפרויקטים הקיימים של החברה, תוך מאמץ מיוחד להשביח את הנכסים שהחברה רכשה הן באמצעות מיצוי תוכניות בניין העיר הקיימות והן על ידי ייזום תב"עות חדשות.

בכוונת החברה והחברות באחזקתה להמשיך ולפעול להקמת פרויקטי נדל"ן מניב על גבי קרקעות שבבעלותם וכן ליצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים בקשר עם ייזום והקמת פרויקטים כאמור.

יובהר, כי יעדי החברה, האסטרטגיה העסקית וצפי ההתפתחות של החברה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות הנהלת החברה כאמור מבוססות על המידע ברשות החברה נכון למועד הדוח וניתוח תנאי השוק באזורי המקרקעין הרלוונטיים. הערכות ותחזיות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל נתונים שאינם בשליטת החברה נכון למועד הדוח (ועשויים להתברר בשלבים מאוחרים יותר), לרבות קבלת אישורים מרשויות התכנון הרלוונטיות, שינוי תב"ע, קבלת היתר בניה, קבלת הסכמות מאת צדדים שלישיים, ככל שתידרשנה, שינויים במצב השוק וקשיים בגיוס אשראי, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן.

12.2. להלן יובא המידע הנדרש אודות תחום הפעילות על פי הנחיית נדל"ן להשקעה – גילוי מצרפי:

12.2.1. איזורים עיקריים שבהם ממוקמים נכסי החברה

נכון למועד דוח תקופתי זה, מחזיקה החברה בארבע קרקעות להשקעה בישראל - בתל אביב, חיפה, חדרה וחולון. יובהר כי, החברה אינה מגבילה את עצמה לאיזור גיאוגרפי מסוים ובוחנת עסקאות גם מחוץ לאיזורים האמורים.

12.2.2. סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד זה דוח תקופתי זה מחזיקה החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בארבע קרקעות להשקעה בישראל:

(א) מתחם ההגנה - ייעוד הקרקע הינו לשימושים ציבוריים. לפי התוכניות הנוכחיות של רמות בעיר יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים או מגורי צוות (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי (כ-15,000 מ"ר).

(ב) ניצנים - ייעוד הקרקע הינו לשימושים ציבוריים-מסחריים. נכון למועד פרסום דוח זה, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 6,000 מ"ר שטחי שירות, המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים ("התב"ע הקיימת"). יצוין, כי ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) לאשר תוכנית בנין עיר לפיה תהיה רשאית החברה להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור ("התב"ע למגורים"). לאחר דין ודברים שהתקיים בין רמות בעיר ועיריית חיפה (אשר הגישה ערר כנגד אישור התב"ע למגורים), פנתה רמות בעיר בבקשה למשוך את התב"ע למגורים, וביום 22 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות להותיר על התב"ע הקיימת על כנה.

(ג) פארק חדרה - נכס מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה בהיקף של כ-4,600 מ"ר עיקרי וכ-1,380 מ"ר שירות אשר מיועד לשימוש מסחריים ומשרדים.

(ד) ת-300, חולון - נכס מקרקעין בשכונת קרית פנחס איילון (ח-300), מתחם מס' 501 חולון בהיקף של כ-780 מ"ר עיקרי וכ-90 מ"ר שירות אשר מיועד לשימוש מסחריים.

12.2.3. מדיניות רכישת נכסים ומימושם

מעט לעת בוחנת החברה את האפשרות להגדלת תיק נכסיה באמצעות רכישת נכסים בתחום הפעילות, במחירים אטרקטיביים ביחס למחירי השוק. הנהלת החברה בוחנת את כדאיותה של כל עסקה המובאת בפניה ובמסגרת זו את הצפי לתשואה שעשויה להתקבל מהכנס, מיקומו, פוטנציאל ההשבחה שלו ועוד. אין לחברה מדיניות קבועה באשר למימוש נכסיה. רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב נבחנים מעת לעת על ידי הנהלת החברה, לאחר ביצוע בדיקת כדאיות העסקה הספציפית.

12.2.4. איזור עיקרי - ישראל

לפרטים אודות הפרמטרים הכלכליים העיקריים בישראל, בה מתבצעת פעילות החברה, ראו סעיף 5 לעיל.

12.2.5. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בשלוש השנים האחרונות.

12.2.6. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה, ראו ביאור 24 המאוחדים של החברה לשנת 2023

12.2.7. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:¹³⁶

| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | | |
|------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | |
| - | - | - | סך הכל נכסים מניבים (במאוחד) | הצגה בדוח תיאור עסקי החברה |
| - | - | - | סך הכל נכסים מניבים בהקמה (במאוחד) | |
| - | 139,582 | 167,688 | סך הכל קרקעות להשקעה (במאוחד) | |
| - | 139,582 | 167,688 | סך הכל (מאוחד) | |
| - | - | - | נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי | התאמות |
| - | - | - | התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים | |
| - | - | - | התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות | |
| - | - | - | התאמות אחרות | |
| - | - | - | סך הכל התאמות | |
| - | 139,582 | 167,688 | סך הכל, אחרי התאמות | |
| - | 139,582 | 167,688 | סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) | הצגה בדוח על המצב הכספי |
| - | - | - | סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) | |
| - | 139,582 | 167,688 | סך הכל | |

¹³⁶ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה במקרקעין.

12.2.8 . תמצית תוצאות תחום הפעילות¹³⁷

| לשנה שנתיימה ביום | | | פרמטר |
|-------------------|------------|------------|--------------------------------------------------|
| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | |
| באלפי ש"ח | | | |
| - | - | - | סך הכנסות הפעילות (מאוחד) |
| - | 8,901 | 3,917 | רווחים משערוכים (מאוחד) |
| - | - | - | רווחי הפעילות (מאוחד) |
| ל.ר. | | | NOI מנכסים זהים (מאוחד) (Same Property NOI) |
| ל.ר. | | | NOI מנכסים זהים (חלק התאגיד) (Same Property NOI) |
| ל.ר. | | | סך הכל NOI (מאוחד) |
| ל.ר. | | | סך הכל NOI (חלק התאגיד) |

12.2.9 . טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים¹³⁸

| לשנה שנתיימה ביום | | | פרמטרים מאקרו כלכליים: |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | |
| ישראל ¹³⁹ | | | |
| 1,578 | 1,759 | 1,868 | תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח) |
| 168 | 184 | 191 | תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח |
| 8.6% | 6.5% | 2% | שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP) |
| 6.8% | 4.4% | 0.1% | שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP) |
| 2.81% | 5.26% | 3% | שיעור אינפלציה ¹⁴⁰ |
| 1.21% | 3.37% | 1.72 | התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ¹⁴¹ |
| S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+ | S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+ | S&P – AA- Moody's – A Fitch – A+ | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ¹⁴² |
| 1 דולר = 3.2302 ש"ח 1 אירו = 3.8238 ש"ח | 1 דולר = 3.519 ש"ח 1 אירו = 3.753 ש"ח | 1 דולר = 3.600 ש"ח 1 אירו = 3.973 ש"ח | שע"ח של מטבע מקומי לעומת דולר או אירו ליום האחרון של התקופה |

12.2.10 . פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים ואזורים¹⁴³

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנים שנתיימו ביום 31.12.2022 ו-31.12.2023 :

| אחוז מסך רווחי השערך | סך הכל | קרקעות | אחוז מסך רווחי השערך | סך הכל | קרקעות | שימושים | |
|----------------------|--------|--------|----------------------|--------|--------|----------------------|------------|
| | | | | | | אזורים | שימושים |
| 100% | 8,901 | 8,901 | 100% | 3,917 | 3,917 | ישראל | במאוחד |
| 100% | 8,901 | 8,901 | 100% | 3,917 | 3,917 | | חלק התאגיד |
| 100% | 8,901 | 8,901 | 100% | 3,917 | 3,917 | סך הכל | במאוחד |
| 100% | 8,901 | 8,901 | 100% | 3,917 | 3,917 | | חלק התאגיד |
| - | 100% | 100% | - | 100% | 100% | אחוז מסך רווחי השערך | במאוחד |
| - | 100% | 100% | - | 100% | 100% | | חלק התאגיד |

יצויין כי בשנת שנתיימה ביום 31.12.2021 לא היו לחברה רווחי (הפסדי) שערך.

12.2.11 . קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי איזורים

| תקופה (שנה שנתיימה ביום) | | משתנים | |
|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 31.12.2022 | 31.12.2023 | | |
| 139,582 | 167,688 | הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (במאוחד) (בש"ח) ¹⁴⁴ | ישראל |
| 22,003 | 22,400 | | |
| 30,600 | 30,600 | סך כל שטח הקרקעות בתום השנה (מ"ר) (100%) | ציבוריים |
| 5,980 | 6,850 | מסחר ומשרדים ¹⁴⁶ | |
| | | לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (מ"ר) (חלק החברה) ¹⁴⁵ | |

ההגנה, תל אביב

(א) הצגת הנכס

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה. לפרטים נוספים מעבר לתיאור הטבלאי ראה באור 11ג(7) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

נכס מקרקעין אשר זכויות החכירה בו הינן בבעלות חברה נכדה של רמות בעיר הידועים כגוש 6130, חלקה 335, המצויים בדרך ההגנה 137, תל אביב, בשטח כולל של 13,419 מ"ר. במהלך שנת 2021 הרסה החברה הנכדה של רמות בעיר את המבנה שהיה קיים על גבי המקרקעין. ביום 5 במרץ 2023 התקשרה חברה הנכדה של רמות בעיר בבעלותה ובשליטתה המלאה של רמות בעיר עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב (איכילוב) ("המרכז הרפואי איכילוב"), במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, אשר יכלול, בין היתר שלוחה של המרכז הרפואי איכילוב בשטח בנוי של 3,000 מ"ר ועד כ-15,000 מ"ר ("מתחם איכילוב" ו-"מסמך העקרונות", לפי העניין). במסמך העקרונות נקבע כי חברת הפרויקט תקצה לאיכילוב את מלוא הזכויות במתחם איכילוב, ללא תמורה, והיקפן יקבע כתלות בהיקף הזכויות שיתקבלו במסגרת תב"ע חדשה שתקודם על ידי הצדדים.

לפרטים נוספים אודות מסמך העקרונות, ראו דיווח מידי שפרסמה רמות בעיר ביום 6 במרץ 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי ביום 30 בינואר 2024, חתמו הצדדים על תיקון למסמך העקרונות במסגרתו נקבע כי הסכם מלא ומחייב בין הצדדים יחתם תוך 90 ימים ממועד החתימה על כתב התיקון כאמור.

הערכת רמות בעיר, שיתוף הפעולה עם המרכז הרפואי איכילוב עשוי להוות מוקד משיכה ללקוחות פוטנציאליים משמעותיים בתחום הנדל"ן המניב, ובכך לייצר רווח משמעותי לחברה, אשר בטווח הבינוני-ארוך יעלה על הרווח אשר ינבע במקרה של הקצאת המקרקעין למרכז הרפואי.

137 הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערון.

138 כל המידע בסעיף זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

139 הנתונים מבוססים על אתר בנק ישראל www.boi.org.il, אתר משרד האוצר www.mof.gov.il, אתר הלמ"ס www.cbs.gov.il והודעות לעיתונות של הלמ"ס.

140 הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: www.inflation.eu.

141 הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://fred.stlouisfed.org>.

142 הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

143 הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערון.

144 הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה במקרקעין.

145 הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה במקרקעין.

146 לא כולל זכויות בנייה בקרקעות לפי הסכם קומביניציה.

יובהר, כי נכון למועד הדוח, אין בידי רמות בעיר הערכות בקשר למועדים בהם תחל בהקמת הפרויקט ו/או בהשכרת השטחים.

| נתונים לפי 100% (חלק התאגיד 45%) ¹⁴⁷ | פירוט ליום 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הנכס | מתחם ההגנה |
| מיקום הקרקע | רחוב דרך ההגנה 137, תל אביב |
| שטח הקרקע | 13,419 מ"ר |
| ייעוד הקרקע | שימושים ציבוריים |
| שטחי הנכס המתוכננים להבנות, מפוצלים לפי שימושים | לפי התוכניות הנוכחיות של החברה הכלולה יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים או מגורי צוות (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי (כ-15,000 מ"ר). |
| זכויות בניה קיימות בקרקע | הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תכנית המתאר העירונית המפורטת למבנים ולמוסדות ציבור, וכן בתכנית תא/5000, תכנית המתאר לעיר תל אביב הקובעת שימושים לייעודים ציבוריים (לרבות דיור מוגן ודיור להשכרה), כמו גם שילוב של שימושים נוספים בהיקף של עד 15%, והכל בהתאם לתנאי התכנית וכמפורט בה. לפרטים אודות הודעת עיריית תל אביב מיום 10 בפברואר 2020 בקשר עם השימושים המותרים בנכס, ראו דיווח מיידי שפרסמה רמות בעיר ביום 10 בפברואר 2020. |
| ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד | לפרטים אודות התקשרות חברה נכדה של רמות בעיר עם המרכז הרפואי איכילוב להקמת מתחם מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, ראו תיאור לעיל. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה קיימת מחלוקת עם עיריית תל אביב לגבי תוכן השימושים הציבוריים כפי שתואר לעיל. |
| זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד | בכוונת רמות בעיר לפעול להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט באמצעות הגשת בקשה לאישור תב"ע חדשה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן לאמוד את היקף השטחים שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה. |
| מבנה ההחזקה בקרקע | רמות בעיר בע"מ (לעיל ולהלן: "חברת הפרויקט") המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, מחזיקה כ-90% מרמות בעיר הגדולה בע"מ, המחזיקה 100% ברמות אופיס בע"מ - החברה הרוכשת של הנכסים (להלן: "רמות אופיס"). |
| חלק התאגיד בפועל בנכס | 45% |
| שמות השותפים בנכס | ישראל לוי - נדל"ן בע"מ (45%) מנכ"ל חברת הפרויקט (10%) - מחזיק ב-10% מרמות בעיר הגדולה, המחזיקה 100% ברמות אופיס. |
| תאריך רכישת הקרקע | יולי 2019 |
| זכויות משפטיות בנכס | רמות אופיס מחזיקה בזכויות החכירה בנכס ¹⁴⁸ . יצוין, כי נרשמה משכנתא על הנכס לטובת הגורם המממן את רכישתו. |
| מצב רישום זכויות משפטיות | - |
| תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע | - |
| האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס | - |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות | בכוונת רמות בעיר להקים את המתחם המפורט לעיל שכל זכויותיו אינן מנוצלות נכון למועד הדוח. |
| נושאים מיוחדים (כגון זיהום קרקע וכיו"ב) | התנהלות מול עיריית תל אביב בסוגיות שונות הקשורות לשימושים המותרים במבנה הקיים. |
| שיטת ההצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת) | תחת חברה כלולה |
| פרטים על נכס שנמכר | - |

¹⁴⁷ ראה סעיף "מבנה החזקות בנכס".

¹⁴⁸ זכויות רמות בעיר הינן עד לשנת 2036, כאשר קיימת זכות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

(ב) נתונים עיקריים

| נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס-45% | | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס-45% |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|------------|------------|--------------------------------------------------|
| (באלפי ש"ח) | | | | | |
| 155,222 | עלות הרכישה | עלות/שווי הוגן | שווי הוגן | שווי הוגן | מודל הצגה בדוחות הכספיים |
| | | 204,000 | 204,000 | 204,000 | שווי הוגן סוף התקופה |
| 11,567 | עלות למ"ר קרקע | 204,000 | 204,000 | 204,000 | ערך בספרים בסוף התקופה |
| | NOI משימושי ביניים | 8,550 | (1,323) | (506) | רווחי (הפסדי) שיערוך |
| | | 15,202 | 15,202 | 15,202 | שווי הוגן למ"ר קרקע |
| | | - | - | - | NOI משימושי ביניים |
| | | - | - | - | עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) |
| | | - | - | - | טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה |
| | | - | - | - | שיעור תפוסה ממוצע |
| | | - | - | - | שטחים מושכרים בפועל |
| | | - | - | - | סך הכנסות |
| לא ניתן להעריך בשלב זה. | | | | | מועד השלמה צפוי |
| | | | | | עלות השקעה כוללת צפויה |
| | | | | | עלות השקעה שטרם הושקעה |
| לא רלבנטי בשלב זה. | | | | | שיעור השלמה תקציבי |

(ג) השבחות

| נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45% | | מהות השבחה: | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|-------------------|
| שינוי תב"ע | | ליום 31.12.2023 | מצב משפטי/תכנוני: |
| הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תכנית המתאר העירונית המפורטת למבנים ולמוסדות ציבור, וכן בתכנית תא/5000, תכנית המתאר לעיר תל אביב המאפשרת הגדלת זכויות עד לרח"ק 8 (כ-107 אלף מ"ר על קרקעי, אך נדרש לאשר תב"ע חדשה לשם כך) שימושים ליעודים ציבוריים, כמו גם שילוב של שימושים נוספים בהיקף של עד 20%, והכל בהתאם לתנאי התכנית וכמפורט בה. | | | |
| לפרטים אודות הודעת עיריית תל אביב מיום 10 בפברואר 2020 בקשר עם השימושים המותרים בנכס, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 10 בפברואר 2020. | | ליום 31.12.2024 | |
| לפי התוכניות הנוכחיות של החברה יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי כ-15,000 מ"ר. בהתאם לכך, צפויים להתווסף כ-60,000 מ"ר (על קרקעי) חדשים במקום 30 אלף מ"ר שהיו קיימים ונהרסו לאחרונה. | | השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח) | |
| לפרטים אודות התקשרות רמות אופיס עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי איכילוב במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, ראו סעיף זה להלן. | | שבוצעה כוללת מתוכננת | |
| - | | לא ניתן להעריך בשלב זה. | |
| דיונים מול העירייה וגיבוש קונספט תכנוני. | | הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע) | |

(ד) מימון

| נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45% | | הלוואה | |
|---------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------|
| 111,400 | אלפי ש"ח | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2023 |
| - | | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | |
| - | | מוצג כהלוואות לזמן קצר | 31.12.2022 |
| 111,400 | אלפי ש"ח | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | |
| 111,400 אלפי ש"ח | | שווי הוגן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) | |
| 10 ביולי 2019 | | תאריך נטילת הלוואה | |
| 111,400 אלפי ש"ח | | גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח) | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| הלוואה | נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45% |
| ריבית פריים+1.3%. יצוין, כי במקרה של הפרת תנאי ההלוואה, יעלה שיעור הריבית ב-2% עד למועד תיקון ההפרה. | שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 |
| קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2025. הריבית תשולם מידי 3 חודשים החל מיום 31 במרץ 2024 ועד ליום 1 בינואר 2025. | מועדי פירעון קרן וריבית |
| רמות אופיס ("הלווה") התחייבה לעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 65%. נכון למועד הדוח, יחס ה-LTV הינו 62%. | התניות פיננסיות |
| א. כלל ההלוואות אשר הועמדו ו/או יועמדו ללווה על ידי בעלי מניותיה או על ידי חברות קשורות, תהיינה נחותות לחוב הלווה כלפי הגורם המממן. ב. כמו כן, בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל, התחייבה הלווה שלא תבצע תשלומים לבעלי המניות ולא תבצע "חלוקה" על פי חוק החברות התשנ"ט-1999. ג. נקבעו בהסכם עילות מקובלת לפירעון מיידי, לרבות עילת Cross Default לפיה רשאי המלווה להעמיד את החוב לפירעון מיידי במקרה שבו יארע מאורע אשר תוצאתו עלולה לזכות גל גורם, גוף, אדם או תאגיד, עפ"י מסמך כלשהו שנחתם או שייחתם ע"י הלווה או לפי כל דין בזכות להעמדה לפירעון מיידי של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם של הלווה כלפי אותו גורם. מובהר, כי עילת ה-Cross Default כאמור תחול בשינויים המחויבים גם כלפי הערבים ללווה, ובעלי השליטה בלווה או בערבים כאמור, או למחזיק מהותי כלשהו באמצעי שליטה בלווה או בערבים. | התניות מרכזיות אחרות |
| רמות בעיר עומדת בהתניות | ציון האם החברה עומדת בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2023 |
| לא | האם מסוג non-recourse? |

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות

| סוג | פירוט | סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023 |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| שעבודים | א. שיעבוד ומשכון קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות הלווה במקרקעין וכן שיעבוד קבוע והמחאה על דרך שיעבוד של כל הכספיים והזכויות שיגיעו ללווה מרמ"י או מעירית תל אביב או מרשות המסים לרבות שיעבוד על פירות והכנסות מהמקרקעין, דמי שכירות, דמי שימוש, דמי ביטוח, סכומי נזק, סכומי שיפוי. בנוסף, שיעבוד קבוע על החשבון המיוחד כהגדרתו בהסכם לרבות על כספים, שטרות, פיקדונות וכו'. | 111,400 אלפי ש"ח |
| | ב. משכנתא עם זכות חזרה לממשכן על כל המקרקעין ללא הגבלה בסכום. | ללא הגבלה בסכום |
| | דרגה שנייה | - |
| אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב) | ערבויות אישיות הועמדו על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר ומנכ"ל רמות בעיר וחברות בשליטתם. | - |

(ו) הערכת שווי

| נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 45% | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח) | 204,000 | 204,000 | 204,000 |
| השווי שנקבע (באלפי ש"ח) | 204,000 | 204,000 | 204,000 |
| ערכו של הנכס בדוחות הכספיים הסמוכים לתאריך התוקף (באלפי ש"ח) | 204,000 | 204,000 | 204,000 |
| זהות מעריך השווי | מר ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ. מחקרים וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, משפטן ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר. במסגרתו עבודתו, בין היתר, עורך מר כהן שומות בהיקפים משמעותיים ומייעץ לגופים גדולים במשק, ובכלל זה לחברות מבנה, ישרוטל, כלל תעשיות, שיכון ובינוי, הכשרה חברה לביטוח, סלע קפיטל, אושירה, נתנאל גרופ, אאורה, חברת נמלי ישראל (חני"י), תנובה ועוד. כמו כן, במסגרת מומחיותו עסק מעריך השווי בליווי וייעוץ ל"קרן אייפקס" ברכישותיה את חברות בזק ותנובה. ליווי וייעוץ לחני"י כיום בהערכות שווי נמל אשדוד ונמל חיפה, ליווי וייעוץ עסקת העברת הקרקעות בין הקרן הקיימת לישראל למדינת ישראל ועוד. | | |
| האם המעריך בלתי תלוי? | כן | | |

| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 45% |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| כך ¹⁴⁹ | | | האם קיים הסכם שיפוי? |
| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | תאריך התוקף של הערכת השווי |
| גישת ההשוואה. יצוין, כי בהערכת השווי הובאו בחשבון נתוני שווי למגורים בהפעלת מקדמי התאמה לשימושים בנכס. | | | מודל הערכת השווי |
| הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת שווי | | | |
| א. דיור מוגן : 8,460 ; ב. מרכז רפואי : 8,460 ; ג. מעונות : 10,150 ; ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 . | א. דיור מוגן : 8,460 ; ב. מרכז רפואי : 8,460 ; ג. מעונות : 10,150 ; ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 . | א. דיור מוגן : 8,420 ; ב. מרכז רפואי : 8,420 ; ג. מעונות : 10,230 ; ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 . | שווי למ"ר מבונה (לא כולל מחוברים) (ש"ח) |
| למעלה מ-15 לכלל היעודים. | | | מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב |
| 440% | 440% | 440% | רח"ק אשר נלקח בחשבון בהערכת השווי ¹⁵⁰ |

| ניתוחי רגישות לשווי ¹⁵¹ | | | |
|------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------|
| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 45% |
| 204,715 | 204,715 | 205,000 | עליה של 5% |
| 203,615 | 203,615 | 203,000 | ירידה של 5% |
| 205,315 | 205,315 | 206,000 | עליה של 10% |
| 203,215 | 203,215 | 201,000 | ירידה של 10% |
| 205,415 | 205,415 | 204,000 | עליה של 5% |
| 203,015 | 203,015 | 203,000 | ירידה של 5% |
| 206,515 | 206,515 | 205,000 | עליה של 10% |
| 201,815 | 201,815 | 203,000 | ירידה של 10% |

¹⁴⁹ במסגרת הזמנת הערכת השווי, התחייבה רמות בעיר לשפות את מעריך השווי, בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכת השווי (לרבות עריכתן ו/או ניסוחן ו/או ממצאיהן) על-פי פסק דין חלוט שביצעו לא עוכב ("פסד הדין"), וכן בגין כל תשלום סביר ו/או אגרה ו/או הוצאות משפטיות ו/או הוצאה מכל מין וסוג שהוא ובלבד שההוצאות נפסקו נגד השמאי על פי פסק הדין. מובהר, כי התחייבות רמות בעיר לשיפוי כאמור תחול בתנאי שהחבות הכספית וההוצאות האמורות נפסקו כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע המצויים בידי החברה ו/או בשליטתה ושאינם גלויים לציבור ושהינם דרושים ביחס לנכס לגבי התבקשה הערכת השווי.

¹⁵⁰ יובהר, כי אין ודאות לגבי נתוני הרח"ק לאור העובדה שמדובר בקרקע בעלת מאפיינים ייחודיים ושאינן נכסים ברי השוואה באזור.

¹⁵¹ יצוין, כי שינוי בשווי של מ"ר מבונה בשומה גורר חבות בתשלום דמי היתר (41%) והיטל השבחה (50%) הנקבעים בהתאם לשווי הנכס שנקבע בשומה. על כן, מתקבלים שינויים מינורים.

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

| זיהוי נושא ההערכה | עיתוי ההערכה | שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה | שווי נוסא ההערכה | זיהוי המעריך | השכלת מעריך השווי | ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים | האם בלתי תלוי | האם קיים שיפוי | מודל ההערכה | ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ניצנים | 31 בדצמבר 2023 | 78,307 אלפי ש"ח | 78,307 אלפי ש"ח | מר ארז אבירן בעלים ומנהל חברת אבירן שמאות מקרקעין בע"מ | בוגר אוניברסיטת תל אביב-התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים- לימודי תעודה לאחר B.A. בוגר אוניברסיטת בר-אילן- הפקולטה למשפטים- השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין. שמאי מקרקעין מוסמך וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל החל משנת 1996. | 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 | חלופה א'- השוואה ישירה חלופה ב'- השוואה ישירה למחירי דיוור מוגן בנויים וחילוץ הקרקע משווי הפרויקט | א. שיעור היוון/ תשואה : 7.5%-7%. ב. מחיר למ"ר : מסחר- 10,000 ש"ח למ"ר לפני דחייה דיוור מוגן- 325,000 ש"ח שווי קרקע ליח' טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות ש"ח עד 390,000 ג. השוואה : דיוור מוגן- 290,000 ש"ח עד 390,000 ש"ח שווי קרקע ליח' מספר הקרקעות ברות ההשוואה : 3. ד. 266/2021 מכרז של רשות מקרקעי ישראל פסגת זאב 257/2021 מכרז של רשות מקרקעי ישראל מודיעין 115/2021 מכרז של רשות מקרקעי ישראל ראשליצ' דחייה של 5 שנים לשלב ב'. |
| מרכיב הזכויות למסחר ומשרדים בפרויקט הפארק בחדרה | 31 בדצמבר 2023 | 30,700 אלפי ש"ח | 32,900 אלפי ש"ח | מנור סגל - דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ | בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון. תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ. חבר לשכת. שמאי המקרקעין בישראל. | למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם. | כן | כן | גישת החילוץ לפי : גישת ההשוואה / חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה | א. שיעור היוון/ תשואה : 7% למסחר. ב. שיעור רווח יזמי : 20%. ג. דמי שכירות חודשיים למ"ר : מסחר - 130 ש"ח למ"ר. ד. שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי : 12,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים ; 22,300 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ה. עלות בנייה למ"ר : 8,500-9,000 ש"ח למ"ר. |
| מרכיב זכויות בנייה לשטח מסחרי בפרויקט ח-300 | 31 בדצמבר 2023 | 7,750 אלפי ש"ח | 7,750 אלפי ש"ח | טגור אגמון מהנדסים 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 החילוץ לפי : גישת ההשוואה / חישוב שווי למ"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 מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי : 21,490 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ו. עלות בנייה למ"ר : 9,000 ש"ח למ"ר. |

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

14. תחרות

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

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

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

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

15. רכוש קבוע ומשרדי החברה

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

16. הון אנושי

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

| 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | סמוך למועד הדוח | |
|---------------------------------------------|------------|------------|-----------------|------------------------------------|
| החברה | | | | |
| 2 | 2 | 2 | 2 | הנהלה ¹⁵² |
| 2 | 2 | 2 | 2 | כספים ¹⁵³ |
| - | - | 1 | 1 | יועמ"ש/מזכירות חברה |
| - | - | - | - | תכנון, רישוי ופיתוח עסקי |
| חברות המוחזקות על ידי החברה (במקובץ) | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 3 | הנהלה |
| 6 | 5 | 4 | 4 | אדמיניסטרציה, כספים והנהלת חשבונות |
| 11 | 11 | 12 | 12 | סך הכל |

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן בסמוך למועד פרסום הדוח החברה איננה מעסיקה עובדים אלא מתקשרת בהסכמים לקבלת שירותים מנותני שירותים חיצוניים לרבות מטעם א.ב. יובלים. על כן, מנכ"ל החברה ויתר נושאי המשרה בחברה אינם מועסקים על ידי החברה ואינם מקבלים ממנה שכר. לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין א.ב. יובלים (בעלת המניות היחידה בחברה) ראו סעיף 6.1.1 להלן.

16.2. איש מפתח בחברה

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

¹⁵² יצוין כי, מנכ"ל החברה מר יצחק ברוך והמשנה למנכ"ל מר טל גרסון מעמידים שירותי ניהול לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה ובין חברת א.ב. יובלים, חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך.

¹⁵³ יצוין כי, סמנכ"ל הכספים בחברה, מר איל קורן, מעמיד שירותי סמנכ"ל כספים לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה ובין חברת א.ב. יובלים, חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך.

17. הון חוזר

17.1. ההון החוזר של החברה מורכב בעיקר ממלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין בסך של כ- 583 אלפי ש"ח, הכנסות לקבל בסך של כ-51 אלפי ש"ח, חייבים ויתרות חובה בסך של כ-58 אלפי ש"ח, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-42 אלפי ש"ח, התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-129 אלפי ש"ח אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-259 אלפי ש"ח, אגרות חוב בסך של כ-219 אלפי ש"ח ומקדמות מלקוחות בסך של כ-50 אלפי ש"ח.

17.2. ההון החוזר לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022, 2023 ו-2021:

| סך הכל (אלפי ש"ח) | התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח) | |
|------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ליום 31.12.2023 | | | |
| 324,115 | (419,287) | 743,402 | נכסים שוטפים |
| (332,012) | 421,038 | (753,050) | התחייבויות שוטפות |
| (7,897) | (1,751) | (9,648) | עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים |
| ליום 31.12.2022 | | | |
| 234,627 | (324,126) | 558,753 | נכסים שוטפים |
| (280,598) | 242,504 | (523,102) | התחייבויות שוטפות |
| (45,971) | (81,622) | 35,651 | עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים |
| ליום 31.12.2021 | | | |
| 48,536 | (203,582) | 252,118 | נכסים שוטפים |
| (47,504) | 201,544 | (249,048) | התחייבויות שוטפות |
| 1,032 | (2,038) | 3,070 | עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים |

17.3. התאמות להון החוזר

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

בהתחייבויות השוטפות: לשנת 2023, ההתאמות נבעו בעיקר מאגרות החוב שמועד פירעונן לאחר שנת 2024, מהתחייבות לשירותי בניה אשר לא חזוי שתושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בגין פרויקט אור יהודה שלב א' ופרויקט אור יהודה שלב ב', זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות בפרויקט (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה). בנוסף, אשראי מתאגידים בנקאיים שלא צפוי להפרע במהלך שנת 2024.

18. מימון ואשראי

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

| # | התאגיד הלווה | שם הפרויקט/ המקרקעין | המלווה | מועד העמדת המימון | סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים (קרן +ריבית) | מועדי פירעון אחרון | שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית | שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח | ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/ החוב | התחייבויות פיננסיות/ אחרות |
|---|--------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1 | החברה | פארק חדרה | תאגיד בנקאי | בפעילות לפי צרכי החברה החל מיום 14.9.21 ביום 31.10.23 הווארכה מסגרת האשראי. | מסגרת של עד 117.15 מ' ש"ח + 22.1 מ' ש"ח גישור לתשלום מע"מ. | 117,150 | 117,150 | קרן וריבית בסוף תקופה | 31.10.24 | פריים + 1% | שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, של כל זכויות החברה במקרקעין, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לחברה מכח חוזה המכר שנחתם בין החברה למוכרי המקרקעין, בין היתר כתוצאה מביטול הסכם המכר. רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות המוכרים במקרקעין לטובת הבנק מוגבלת לסך של 190 מיליון ש"ח. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית על המקרקעין בגוש 10403 חלקה 34 בחדרה לטובת הבנק. שעבוד קבוע על חשבון הבנק של החברה בבנק, בו יועמד המימון הבנקאי ואליו יועברו כל הכספים שהחברה תהא זכאית לקבל בקשר עם המקרקעין. העמדת ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך. | התחייבות של א.ב. יובלים כי בכל עת ההון העצמי שלה, על פי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מסך השווה ל-70 מיליון ש"ח. | |
| 2 | החברה | מתחם הכלנית שלב א' | אג"ח ציבורי | | | | | ראה סעיף 11.1 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה. | | | | | |
| 3 | החברה | עיר ימים הצעירה שלב א' | אג"ח ציבורי | | | | | ראה סעיף 11.4 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה. | | | | | |
| | החברה | י-פארק, פתח תקווה | אג"ח ציבורי | | | | | ראה סעיף 11.7 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה. | | | | | |
| | החברה | מתחם הכלנית שלב ב' | אג"ח ציבורי | | | | | ראה סעיף 11.10 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה. | | | | | |
| 4 | החברה | מתחם הכלנית שלב א' | הראל חברה לביטוח | | | | | הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 10.1 לעיל. | | | | | |

| # | התאגיד הלווה | שם הפרויקט/ המקרקעין | המלווה | מועד העמדת המימון | סכום מימון מקווי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים (קרן + ריבית) | מועדי פירעון אחרון | שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית | שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח | ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/ החוב | התחייבויות פיננסיות/ אחרות |
|----|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 5 | החברה | מתחם הכלנית שלב ב' | הראל חברה לביטוח | | | | | | | | | | הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 10.2 לעיל. |
| 6 | יו-פארק עסקה משותפת | יו-פארק | הראל חברה לביטוח | | | | | | | | | | הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 11.8.8 לעיל. |
| 7 | יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה | עיר ימים הצעירה שלב א' | בנק לאומי | | | | | | | | | | הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 10.3 לעיל. |
| 8 | יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה | עיר ימים הצעירה שלב א' | הלוואות הלוואות האג"ח | 8.6.2022 | 114,464 | 114,464 | בהתאם לתנאי ומועדי התשלום המפורטים בטרם הנאמנות של אג"ח סדרה ב'. ראה סעיף 11.4 לדוח הדירקטוריון המצ"ב כפרק ב' לדוח זה | | | 6.6% | - | לפרטים נוספים ראו באור 11ד'(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. | |
| 10 | רמות בעיר | רמות השרון שלב ג' | אג"ח (סדרה ב') | 7.12.2021 בנוסף הרחבה של אג"ח סדרה ב' ביום 28.2.2024 | 74,000 | 111,500 | תשלום ראשון- 10% מקרן האג"ח ישולם 31.12.24, תשלום שני- 15% מקרן האג"ח ישולם 30.6.25, שלישי- 75% מקרן האג"ח ישולם 30.6.26 הריבית חצי שנתית. | 30.6.2026 | שיעור ריבית אפקטיבית 3.81% | שיעור ריבית לתשלום 3.35% | שיעבוד זכויות החברה בעודפי רמות השרון שלב ג' ושיעבוד החשבון אליו יועברו העודפים. | מגבלת הון עצמי של 55 מיליון, יחס בטוחה לחוב אינו נמוך מ-118% מהערך ההתחייבותי של האג"ח, יחס הון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-14%. | |
| 11 | רמות בעיר | רמות השרון שלב ג' | מכלול מימון נדלן וכלל חברה לביטוח | | | | | | | | | | הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 10.5 לעיל. |
| 12 | רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר) | מתחם ההגנה | בנק דיסקונט | | | | | | | | | | ראה סעיף 12.3 לעיל. |

| # | התאגיד הלווה | שם הפרויקט/ המקרקעין | המלווה | מועד העמדת המימון | סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים (קרן +ריבית) | מועדי פירעון אחרון | שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית | שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח | ערביות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב | התחייבויות פיננסיות/ אחרות |
|----|-----------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | רמות בעיר | פעילות שוטפת | מור בית השקעות | 29 במאי ו-24 ביולי 2022 | 40 מיליון ש"ח, בנוסף לשתי אופציות להגדלת ההלוואה ב-20 מיליון ש"ח, כל אחת. | 80,000 | 80,000 | א. הריבית בגין כל אחת מההלוואות תיפרע בתשלומים חצי שנתיים שוויים, לתקופה של 4 שנים החל ממועד העמדת ההלוואה הראשונה; ב. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 1 ביוני 2026 ג. בחלוף 24 חודשים ממועד ההשלמה (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה), תחא רשאית רמות בעיר לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם באופן ובתנאים הבאים: (א) סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מסך (קרן) של 5 מיליון ש"ח; (ב) ככל ומדובר בפירעון מוקדם חלקי של ההלוואה, היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לאחר ביצוע פירעון מוקדם מרוצן כאמור לא תפחת מיתרת (קרן) של 20 מיליון ש"ח; ו-(ג) רמות בעיר תשלם עמלת פירעון מוקדם על פי אופן החישוב שנקבע בהסכם. | א. סך של 60 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9% ב. סך של 20 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9% 8.8% | א. סך של 60 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9% ב. סך של 20 מיליון ש"ח בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 7.9% 8.8% | א. ערבות מתמדת, יחד ולחוד, ללא הגבלת סכום, שהועמדה על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר. ב. ערבות מתמדת, יחד ולחוד, ללא הגבלת סכום, שהועמדה על ידי חברות בשליטת בעלי השליטה ברמות בעיר ("החברות הערביות"). ג. בעלי המניות בחברה, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת ההלוואה נשוא ההסכם. ד. רמות בעיר לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה, זכויותיה לטובת צד ג' כלשהו, למעט כמפורט בהסכם. כמו כן, רמות בעיר לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד כלשהו לטובת צד ג' על מניות, אופציות או זכות לקבלת אופציות או ניירות ערך המיירים אחרים, מכל מין וסוג שהוא או על אמצעי שליטה ברמות בעיר. ההתחייבות הני"ל תחול גם על חברות הערביות לרמות בעיר ומחזיקות במניותיה (במישרין או בעקיפין) וכן על רמות בעיר הגדולה בע"מ, חברה בת של רמות בעיר. ה. בעלי מניות עתידיים ברמות בעיר יעמידו ערבויות ויחתמו על כתבי נחיתות כמפורט לעיל. ככל שבעל המניות החדש (או כמה בעלי מניות במצטבר) יחזיקו/ פחות מ-20% ממניות רמות בעיר וכל עוד ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי מחזיקים לפחות 80% ממניות רמות בעיר, אזי לא תידרש חתימת בעל המניות החדש על כתב ערבות. | א. יחס הון למאזן ¹⁵⁴ לא יפחת בכל עת מ-14%. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן של רמות בעיר הינו כ-16.48%. ב. הון עצמי מינימאלי לא יפחת, בכל עת, מסך של 55 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של רמות בעיר הינו כ- 104.4 מיליון ש"ח. ג. עמידת רמות בעיר בהתניות הפיננסיות שלעיל תיבחן בכל מועד בו הומצאו למלווה הדוחות הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין), ובהתאם להוראות ההסכם. |

¹⁵⁴ "יחס הון למאזן" משמעו היחס שבין הון העצמי של החברה לבין סך המאזן המאוחד של רמות בעיר, בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים וכמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

| # | התאגיד הלווה | שם הפרויקט/ המקרקעין | המלווה | מועד העמדת המימון | סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח) | יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח) | מספר תשלומים (קרן + ריבית) | מועדי פירעון אחרון | שיעור ריבית ממוצע/ אפקטיבי | שיעור ריבית בסמוך למועד הדוח | ערבויות ובטחונות האשראי/החוב שהועמדו לטובת האשראי/החוב | התחייבויות פיננסיות/ אחרות |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 13 | רמות אופיס ורמות בעיר פרויקטים (חברות של נכדות של רמות בעיר) | מימון רכישת פרויקט מופת | הפניקס חברה לביטוח | 9 בפברואר 2022 | 184,000 | 184,000 | 184,000 | מועדי פירעון קרן: 1. האשראי הכספי ייפרע במלואו לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד העמדתו ובכל מקרה לא יאוחר מיום 7 במרץ 2024 ("תקופת האשראי"). רמות אופיס רשאית להאריך את מועד הפירעון ב-40 חודשים נוספים ככל שתחל בשלב הבניה במהלך תקופת האשראי. צוין, כי במסגרת העדכון לתנאי ההלוואה הוארכה תקופת ההלוואה עד לתום 12 חודשים ממועד העמדתה ובכל מקרה לא יאחר מיום 7 במרץ 2025. 2. מסגרת האשראי הנוסף תועמד לתקופה שלא תפחת מ-18 חודשים ותיפרע רק לאחר פרעונו המלא והסופי של האשראי הכספי. <u>מועד פרעון ריבית:</u> <u>מסגרות האשראי הכספי:</u> הריבית בגין האשראי הכספי עד לתחילת שלב הבניה תשולם מידי רבעון. <u>מסגרות האשראי הנוסף:</u> הריבית בגין שלב הקרקע תיפרע מידי רבעון; הריבית בגין שלב הבניה, תיפרע בסיום הפרויקט. | א. הריבית בגין האשראי הכספי הינה בשיעור של ריבית הפריים +0.8%. הואיל ולא התקבל היתר בניה בחלוף 18 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, במהלך חודש ספטמבר 2023 עלה שיעור הריבית השנתית ב-0.5% לשיעור של פריים +1.3%. יצוין, כי ביום 21 בפברואר 2024 עודכנו תנאי ההלוואה ובמסגרת זו נקבע כי הריבית בגין האשראי הכספי תעמוד על שיעור של ריבית הפריים + 1.5% וכי שיעור הריבית כאמור יופחת עם כניסת הפרויקט לליווי ויעמוד על פריים +0.8%. ב. עמלת פוליסת חוק מכר שנתית בשיעור של 0.6%-1% ותשלום עמלת עסקה אשר שולמה באופן חד פעמי. | א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט (לרבות זכויות קיימות ועתידיות לפי כל הסכם ושעבוד כל ההכנסות מהפרויקט). ב. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על הפרויקט. ג. שעבוד קבוע על מניות הלווה. | רמות בעיר מופת בע"מ נדרשת לעמוד בתנאים מוקדמים לצורך העמדת מסגרות האשראי כאמור ובין היתר, התחייבות להעמדת הון עצמי בשיעור של 10%-17% (כתלות בהיקף המכירות בפרויקט). | | |

18.2. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה 2 הלוואות, אשר סכומן המצטבר הינו בסך של כ-12.8 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה הלוואה מהותית, והן כוללות תניית הפרה צולבת לפיה המלווה יהיה רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ככל שחוב ו/או חובות אחרים של החברה יועמדו/ לפירעון מיידי.

יובהר כי, הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse), ככל שישנן, לא נלקחו בחשבון לעניין סעיף זה.

18.3. הסכמי מסגרת

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

ביום 13 בדצמבר 2023, התקשרו א.ב. יובלים החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי), בתוספת להסכם המסגרת לפיה, א.ב. יובלים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה והחברות הבנות להמיר את ההתחייבות הקיימות של כל אחת מהן כלפי א.ב. יובלים, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "**ההמרה המקסימלית**"). עם קבלת הודעה כאמור, תמיר כל אחת מבין החברה וחברות הבנות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת א.ב. יובלים. ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם נוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין. ביום 28 בפברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים עם יובלים נתניה ועם יובלים סיטי, בנפרד, על הסכמי מסגרת על פיהם תעמיד א.ב. יובלים ליובלים נתניה וליובלים סיטי, לפי העניין, הלוואות מעת לעת בסכום מצטבר בסך של עד 10 מיליון ש"ח לכ"א מהחברות הנ"ל (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1.2(ו) לעיל, ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026. במסגרת הסכם המסגרת, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואה.

19. מיסוי

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על הקבוצה ראו באור 24 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

20. הליכים משפטיים

לחברות הקבוצה אין הליכים משפטיים מהותיים שהן מנהלות. למידע נוסף אודות הליכים משפטיים אלו ואחרים אשר הקבוצה צד להם, לרבות הפרשות שביצעה החברה בקשר עם ההליכים, ראו באור 27' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

21. יעדים ואסטרטגיה עסקית

- (א) בכוונת החברה להמשיך לפעול להרחבה של מקורות המימון העומדים לרשותה ובמקביל לפעול להוזלה של עלויות מימון אלו. הרחבה והוזלה של מקורות המימון הינה לצורך המשך צמיחת פעילות הקבוצה והגדלת צבר הפרויקטים שלה, זאת במקביל לקידום של הפרויקטים האסטרטגיים של החברה הנמצאים בשלבי הבשלה שונים המפורטים בדוח זה.
- (ב) בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור קרקעות חדשות בעלות פוטנציאל והיתכנות לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן שמירה על תמהיל מאוזן של פרויקטים בתחום כאמור הן מבחינת היקפי הפרויקטים בביצוע והן מבחינת משך ביצוע הפרויקטים. בהקשר זה יצוין, כי לאור יכולותיה ומומחיותה של החברה וכן לאור שינוי החקיקה וסיום תוקפה של תכנית התמ"א כפי שפורט לעיל, נכון למועד זה החברה מעדיפה לפעול לאיתור פרויקטים מסוג פינוי-בינוי וכן פרויקטים בתחום יזמות נדל"ן למגורים שאינם בהכרח בתחום ההתחדשות העירונית.
- (ג) בכוונת החברה להמשיך ולפעול ולמצב את עצמה כחברה יזמית מובילה לבנייה בתחום ההתחדשות העירונית אשר פועלת תחת הסטנדרטים הגבוהים ביותר. בכוונת החברה לפעול להשלמה של משאים ומתנים ראשוניים וכן להשלמה של הליכי החתמות בהם התחילה עם בעלי זכויות בקרקעות אותן בחנה החברה.

22. צפי החברה לשנה הקרובה

החברה צופה כי היא תגדיל את היקף הפרויקטים אותם היא יוזמת ומבצעת תוך שמירה על תמהיל של פרויקטים לטווח בינוני וארוך. כמו כן צופה החברה כי במהלך השנה הקרובה תחל הקמתם של 6 פרויקטים: מתחם מופת רעננה, רמת השרון שלב ד', פארק חדרה, עיר ימים הצעירה שלב ב' בנתניה, המשנה 7-11 בתל אביב והכנסת הגדולה 16-18 בתל אביב. לפרטים נוספים ראה סעיפים 9.2 ו-10.4 לעיל.

האמור בסעיף 22 זה לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 23 להלן.

23. גורמי סיכון

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

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

- (א) המצב הביטחוני והמדיני בישראל
- כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר תושבי הגדה, כך שהחמרה במצב הביטחוני, עלולה להוביל למצוקת כח אדם אצל קבלני ביצוע, התמשכות משמעותית של ביצוע פרויקטים, אי ודאות לגבי שיערי הריבית, עלייה בעלויות ביצוע פרויקטים למגורים והשפעה על הביקושים בתחום נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי למסחר. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני

והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים. ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה למלחמת חרבות ברזל, אשר עדיין נמשכת בימים אלו. לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראו סעיף 2.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ג' (1) לדוחות הכספיים לשנת 2023. אין ביכולתה של החברה להעריך בשל זה האם תירשם החמרה במצב הבטחוני ובאי הוודאות הכלכלית וכפועל יוצא מכך את ההשפעה של גורמים אלו על תוצאות החברה.

הרעה במצב המשק בישראל (ב)

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

סיכוני ריבית (ג)

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

מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן (ד)

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

סיכוני סייבר (ה)

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

משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחה מידע, וכדומה) לאירועים כאמור פוטנציאל נזק ישיר ועקיף על החברה. עם זאת, החברה שכרה את שירותיו של יועץ חיצוני אשר פועל לגיבוי שוטף של מערכות החברה באופן תדיר. על כן, החברה מעריכה כי מידת החשיפה של מערכות המחשוב אינה גבוהה.

2.3.2. גורמי סיכון ענפיים

(א) מימון ענף הנדל"ן

הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני נוסף על ההון העצמי. על מנת להוציא אל הפועל את הפרויקטים המתוכננים של החברה, בכוונת החברה להתקשר עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעם הקשחת תנאי המימון על ידי אותם גופים פיננסיים עשויים להשפיע על תוצאות החברה עקב הגדלת עלויות המימון ואף עלולים להביא את החברה לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים.

(ב) הליכי תכנון ואישור פרויקטים

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

(ג) מדיניות ממשלתית בתחום הדיור

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

(ד) זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים

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

2.3.3. גורמי סיכון ייחודים לחברה

(א) תלות בבעל השליטה בחברה

פעילות החברה מתבצעת בעיקר באמצעות שירותי ניהול אשר מוענקים לה מא.ב. יובלים אשר הינה בעלת המניות היחידה בחברה ומוחזקת באופן מלא על ידי מר ברוך. מאחר והחברה לא מעסיקה נושאי משרה באופן ישיר, היא מושפעת במידה רבה מניסיונם המקצועי, מומחיותם וקשריהם העסקיים של נושאי המשרה בא.ב. יובלים בכלל ושל מר ברוך בפרט. להערכת החברה, יכול ותהיה פגיעה מהותית בפעילות החברה במקרה של סיום ההתקשרות בהסכם הניהול.

בנוסף, במסגרת התקשרויות של החברה עם צדדים שלישיים, נדרשת החברה להעמיד בטוחות, ביניהן ערבויות אישיות של בעל השליטה בחברה, הן של א.ב. יובלים והן של מר ברוך. משכך, עשויה להיווצר תלות של החברה בבעל השליטה בחברה, וקיים סיכון שמא במידה ובעל השליטה יחדל לסייע לחברה, כאמור לעיל, התפתחותה העסקית עלולה להפגע או להאט באופן מהותי.

(ב) קבלן ביצוע

יכולתה של החברה תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות קבלן ביצוע ראשי בדרך כלל בשיתוף פעולה עם קבלני ביצוע נוספים, המבצעים את הפרויקט בשיטת Turn Key, דהיינו ביצועו של הפרויקט מתחילתו ועד סופו לרבות תיקון ליקוי בנייה, ככל שישנם, בתקופת הבדק והאחריות. אי הצלחת קבלן הביצוע לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה עשויה להביא לעיכוב ביצוע הפרויקטים ו/או להשית עלויות נוספות על חברות הקבוצה לטובת השלמת הפרויקט וכתוצאה מהתייקרות המימון או מהצורך לפצות צדדים שלישיים כתוצאה מהעיכוב כאמור.

(ג) סיכון יזמי

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

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

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

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תאריך המאזן" או "מועד הדוח") ערוך לפי תקנות הדוחות.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראו ביאור 3ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

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

נכון למועד זה, בעלת המניות בחברה הינה א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה. א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך שהינו בעל השליטה בחברה (להלן בהתאמה: "א.ב. יובלים" או "החברה האם" ו-"מר ברוך").

1.2 תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

החל ממועד היווסדה עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת מספרת פרויקטים גם שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג 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 מקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה וקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (בין היתר, באמצעות קבלן ביצוע פאושלי) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או יחידות המיועדות לשימושים מסחריים, לפי העניין. בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה יכולת להוציא אל הפועל גם פרויקטים של התחדשות עירונית על פי תכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) אשר לרוב הינם בסדרי גודל קטנים לעומת אלו מסוג של פינוי-בינוי בהם מתמחה החברה וכן פרויקטים של יזמות קלאסית במתכונת של עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות של

רכישת מגרשים במזומן ו/או שילוב של עסקאות כאמור. כמו כן, הקבוצה מחזיקה במישרין ובעקיפין בנכסים של נדל"ן להשקעה והכל כמפורט בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בשנת הדוח גייסה החברה חוב מהציבור בסך של כ-98 מיליוני ש"ח באמצעות אגרות חוב (סדרה ג') וזאת בנוסף לסך של 270 מיליון ש"ח אשר גייסה החברה מהציבור בשנת 2022 באמצעות אגרות חוב (סדרה ב') ובשנת 2021 באמצעות אגרות חוב (סדרה א').

לאחר תקופת הדוח, ביום 13 בפברואר 2024, גייסה החברה חוב נוסף מהציבור בסך של 119,687 אלפי ש"ח באמצעות אגרות חוב (סדרה ד').

בשנת הדוח הקבוצה המשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה, לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים הן מסוג של התחדשות עירונית והן של יזמות קלסית והינה מצויה בשלבים שונים של מו"מ מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב.

נכון למועד הדוח, הקבוצה הינה בעלת זכויות ב-5 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה במסגרתם¹ יתווספו כ-788 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-32 אלף מ"ר שטחי מסחר ולוגיסטיקה (חלק החברה). ב-5 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בתכנון במסגרתם² יתווספו כ-539 יחידות דיור (חלק החברה), וכ-6 אלף מ"ר שטחי מסחר ומשרדים, בכ-21 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע, במסגרתן יתווספו כ-34,185 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-26 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של כ-18 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם יתווספו כ-3,963 יחידות דיור (חלק החברה) וכ-15 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה).

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע:

1.3.1 פרויקט הכלניתי 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-25.7%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 185 יח"ד בתמורה כוללת של כ-394 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 177 יח"ד בתמורה של 376 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יח"ד. זכויות החברה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר שנמכרו לצד קשור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיור.

¹ לרבות פרויקט רמות השרון שלב ג', עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה המקודמים על ידי חברת רמות בע"מ וחברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, בהתאמה (חברות כלולות של החברה אשר מוחזקות על ידי החברה בשיעור של 50%). בנוסף, פרויקטים הכלניתי באור יהודה שלב א' ושלב ב' המקודמים ע"י החברה ופרויקט יו-פארק המקודם במסגרת עסקה משותפת (חלק החברה 50%).

² לרבות פרויקט רמות השרון שלב ד', מתחם מופת, רעננה ועיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה המקודמים על ידי חברת רמות בע"מ וחברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, בהתאמה (חברות כלולות של החברה אשר מוחזקות על ידי החברה בשיעור של 50%). בנוסף, 3 פרויקטים המקודמים במסגרת החברה.

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

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 9ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 בנוסף ראה סעיף 10.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

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.

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.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 90 יח"ד בתמורה כוללת של כ-226 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

לפרטים נוספים ראה ביאור 9ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. בנוסף ראה סעיף 10.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.3 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 יח"ד 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. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-15%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 279 יח"ד בתמורה כוללת של כ-592 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 243 יח"ד בתמורה של כ-503 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 129 יח"ד.

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי יובלים נתניה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר שנמכרו לצד קשור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיור.

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 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 בשנת 2023.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. בנוסף ראה סעיף 10.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.4 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 שלד. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-37%. 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-564 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.

הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה

ביום 13 בדצמבר 2023 דירקטוריון החברה אישר את התקשרות החברה והשותפות שלה בפרויקט, בתוספת להסכם הליווי, לפיה מסגרת האשראי תוגדל בסך של כ-48 מיליון ש"ח ותישא ריבית שנתית בגין ההגדלה בשיעור של פריים+2%. מובהר כי, פרט לאמור לעיל לא יחול כל שינוי בתנאי הסכם הליווי.

בחודש מרס 2024, לאחר מועד הדוח, הוגדלה מסגרת האשראי פעם נוספת בסך של 70 מיליון ש"ח כנגד הזרמת הון עצמי בסך של 25 מיליון ש"ח, בהתאם להסכם השותפים בעסקה המשותפת יו-פארק החברה הזרימה את כל ההון העצמי הנדרש. 35 מיליון ש"ח ממסגרת אשראי זו תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+2% ויתרת המסגרת תישא ריבית בשיעור פריים+2.2%.

לפרטים נוספים ראה ביאורים ג'9(3) ו-14ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. בנוסף ראה סעיף 11.8 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.5 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-37%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 39 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-131 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

לפרטים נוספים ראה ביאור ג'11(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. בנוסף ראה סעיף 10.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

להלן פרויקטים בגינם החברה דיווחה במהלך השנה על אירוע מהותי:

1.3.6 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

חנניות 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.

1.3.7 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 5-11 בבת ים הכוללים 64 דירות ב-4 בניינים. בפרויקט עתידות להבנות כ- 200 דירות חדשות והכל בכפוף לאישור תב"ע חדשה ולקבלת היתרי בניה.

1.3.8 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 ו-5 יחידות מסחר 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-84% מבעלי הזכויות בפרויקט.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

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

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

לפרטים נוספים ראה ביאור א'26(12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. 1.3.10 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.

1.3.11 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 יח"ד. 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.

1.3.12 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 ביאור 26א' (13) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.13 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.

בכוונת החברה לתכנן בשני המגרשים פרויקט אשר יכלול בסה"כ 148 דירות וכ-2,000 מ"ר ברוטו למסחר.

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

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: 2023-01-106050), אשר האמור בו נכלל כאן בדרך של הפניה (להלן: "הסכם הליווי").

1.3.14 לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. התקשרה בעסקת קומבינציה מותנית בכפר יונה - ביום 24 במאי 2023, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף. עקב כך התקיימו התנאים המתלים להסכם הקומבינציה.

1.3.15 לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. דרך השלום, תל אביב - ביום 30 באוגוסט 2023 הומצא לחברה המקדמת, גם 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.

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 ג'9(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

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

ביום 29 בינואר 2024 קיבלה החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר למגרש המצוי בגוש 10403 חלקות 33, 34 ו-262.

להערכת החברה התנאים לקבלת היתר בניה יושלמו ברבעון השני של שנת 2024. הארכת מסגרת אשראי בקשר לנכס בשכונת 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.

לפרטים נוספים ראה ביאורים ג'9(2) ו-14ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.17 קבלת פיצוי בגין ביטול הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית - נתקבלו המחאות דחיות בסך של חמישה מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בגין פיצוי מוסכם בסכום שנקבע בהסכם. לפרטים נוספים ראה ביאור א'27(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 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.

1.3.18 מתן הלוואה לחברת פרויקט ייעודית - ניתנו לשותף בחברת הפרויקט הייעודית שיקים לביטחון על-סך כ-11 מיליון ש"ח, מתוכם נפרעו, נכון למועד אישור הדוח, כ-4.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור א'27(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.19 הסכם קומבינציה לרכישת חלק מהזכויות בקרקע בגן יבנה
ביום 7 בדצמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה מותנה בתנאים מתלים עם בעלי זכויות בחלקות שונות בקרקע בגן יבנה (להלן בס"ק זה: "**הבעלים**"), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**") ועיקריו כמפורט להלן:

הבעלים ימכרו לחברה חלק מזכויותיהם במקרקעין הדרוש לצורך הקמת יחידות החברה כמפורט בהסכם, בהתאם לשיעור קומבינציה אשר סוכם בין הצדדים כאשר להערכת החברה, לאחר אישור תב"ע אשר נמצאת בהליכי קידום, ניתן יהיה להקים על המקרקעין פרויקט אשר יכלול 150-200 יח"ד.

החברה פועלת לצרף בעלי זכויות בחלקות סמוכות אשר יחתמו גם הם על הסכם הקומבינציה לצורך הגדלת היקף הפרויקט.

לפרטים נוספים ראה ביאור א'27(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.20 אירועים בהסכם אופציה לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה
ביום 27 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה: "**הבעלים**"), בהסכם אופציה (להלן בס"ק זה: "**הסכם האופציה**") לפיו הקנו הבעלים לחברה זכות לרכישת מספר תתי חלקות בבניין באזור השרון לרבות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (להלן ביחד בס"ק זה: "**הממכר**" ו-"**האופציה**", בהתאמה).

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008937), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור א'27(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.21 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. נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ- 9,000 מ"ר שטח עיקרי ו- 6,000 מ"ר שטחי שירות המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים.

התקשרות במסגרת אשראי בקשר לנכס מקרקעין בחיפה
בהמשך לאמור לעיל, ביום 8 ביוני 2023 התקשרה רמות בעיר ניצנים (להלן בס"ק זה: "**הלווה**"), עם תאגיד בנקאי (להלן בס"ק זה: "**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 ניצנים 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 א'11(9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

מידע נוסף:

1.3.22 המרת הלוואות לשטרי הון - בימים 26 ו-29 במרס 2023 וביום 31 בדצמבר 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, 4 מיליון ש"ח ו-4.65 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשטרי הון בסכום זהה, אשר הונפקו לחברה האם.

לפרטים בדבר שטרי ההון ותנאיהם ראה ביאור 18'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.23 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 15'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.4 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.4.1 גיוס אגרות חוב (סדרה ד') - ביום 13 בפברואר 2024 השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 119,687 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בשיעור ריבית של 7.6% (לא צמודה) בתמורה לסך של 119,687 אלפי ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד העודפים מפרויקט אור יהודה שלב ב'. לפרטים נוספים ראה ביאור 15'ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.4.2 מתחם הבילויים, רמת גן - ביום 19 במרץ 2024, נודע לחברה מפרסומים בתקשורת שהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב, החליטה להפקיד תכנית בניין עיר, המתייחסת, בין היתר, לפרויקט של התחדשות עירונית שמקדמת החברה בשכונת הבילויים ברמת גן (להלן: "הפרויקט"). עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 96 יח"ד קיימות ב-8 מבנים והקמתן של 308 יח"ד חדשות ב-2 מבנים, בני 35 קומות והקמת מבנה לתעסוקה בן 16 קומות בשטח של כ-15,800 מ"ר ומבנה ציבור בן 6 קומות.

1.3.1 תיקון תנאי ההתקשרות בהסכם של חברה כלולה לרכישת דירות בפראג

ביום 15 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם לרכישת בניין בציכיה שבין Ramot Investment s.r.o (להלן: "החברה הציכית"), שהינה חברה ציכית המוחזקת בשרשור (90%) על ידי חברת רמות בעיר, לפיו, בין היתר, היקף העסקה יצומצם באופן שהחברה הציכית תרכוש 59 יחידות דיור בשטח מכר מצטבר של כ-3,027 מ"ר, ואליהן יוצמדו כ-388 מ"ר מרפסות, 55 חניות תת קרקעיות ו-62 מחסנים, בתמורה לסך של כ-395.4 מיליון קרונות ציכיות. להערכת הנהלת רמות בעיר, מסירת יחידות הדיור צפויה להתבצע במהלך המחצית השנייה של 2024.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 18 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017376), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11'ג'(10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.2 גיוס על ידי חברה כלולה של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') - ביום 28 בפברואר 2024 רמות בעיר ביצעה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ב') שלה, באמצעות הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 21 בפברואר 2024 ומיום 28 בפברואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-018243 ו-2024-01-020619), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 15'ט' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

1.3.3 עדכון תנאי הלוואה בעלי קרקע בפרויקט ברעננה - ביום 21 בפברואר 2024 התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר בהסכם לפיו עודכנו תנאי הסכם המימון לרכישת מקרקעין וליווי פרויקט ברעננה, לפיו, תקופת ההלוואה הוארכה ב-12 חודשים וכן ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1.5%. עם כניסת הפרויקט לליווי, יופחת שיעור הריבית ויעמוד על פריים+0.8%.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 21 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: -2024-018489-01), אשר כל האמור בו מובע לדיווח מידי זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, 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 לתוכניות 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 2023.

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

2.1. חוק המכר: ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג, 1973 אשר 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, למעשה, רק שיעור של 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. עד למועד התיקון לחוק רוב חוזי מכירת הדירות נחתמו כאשר המחיר צמוד למדד תשומות הבניה וכך קיבלה החברה הגנה, לפחות באופן חלקי, מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית פרויקטים. עקב התיקון לחוק, לפיו ההצמדה בחוזי המכר לא יעלו על מחצית משיעור עליית המדד, לחברה עלולה להיווצר חשיפה גבוהה יותר לעליית המדד. ככל ששיעור המדד יותר גבוה, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. לאור העובדה שמרבית הפרויקטים שהחברה מבצעת נכון למועד דוח זה הם מסוג פינוי-בינוי רוב העלויות (כ-65% עד 70%) צמודות למדד תשומות בניה, לכן בפרויקטים אלו החשיפה גדולה יותר מפרויקטים אחרים בהם הקרקע נרכשה במזומן. נכון למועד זה, להערכת החברה, לעלייה במדד תשומות הבניה השפעה מוגבלת על רווחיות הפרויקטים בביצוע של החברה. ככל ששיעור מדד תשומות הבניה יעלה, ההשפעה של ההגבלה על הצמדת חוזי המכר תגדל.

2.2. השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' - בחודש אוקטובר 2023, 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 ינואר 2024, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית. תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות וכי חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה. מטבע הדברים, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר בנוגע למשך ואופי המלחמה בעזה והאפשרות להחמרה בחזית הצפונית, ובאשר להחלטות שתקבל הממשלה לגבי ההתמודדות התקציבית עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים מהמלחמה.

על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2023-2024, בדומה להערכת בנק ישראל בתחזית בחודש נובמבר 2023, ובשיעור של 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%/5.4.0%⁵

⁵ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, ינואר 2024.

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 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 2023. בנוסף, ביום 9 בפברואר 2024, לאחר תאריך המאזן, חברת הדירוג Moody's הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה A1 לרמה A2, עם תחזית דירוג "שלילית" (Negative outlook) שעלולה להוביל להורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגיאופוליטי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון.⁶

למלחמה השפעה גם על תחום הנדל"ן והסביבה בה פועלת החברה. עם זאת מצד אחד, נכון למועד דוח זה, לא ניכרה בחברה האטה בביקושים לדירות, ומצד שני ניכרים עיכובים בהתקדמות הבנייה בשל מחסור בכוח אדם. נכון להיום האתרים עובדים בקיבולת של 70%-80% מהקיבולת הרגילה, בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים.

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.

2.3. השפעת העלייה בריבית הפריים והאינפלציה - במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעור האינפלציה אשר המשיכה גם בתחילת שנת 2023 ועמדה בחודש ינואר 2023 על שיעור של 5.4% בישראל. במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023 נבלמה עליית האינפלציה. 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.⁷ 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%. בחודש ינואר 2024 הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% ונכון למועד פרסום הדוח שיעור ריבית הפריים עומד על שיעור של 6%.

על פי התחזית המקרו-כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%/4.0%.⁸

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.

⁶ לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג של S&P מיום 24 באוקטובר 2023; הודעת Moody's מיום 9 בפברואר 2024; והודעת Fitch מיום 17 באוקטובר 2023.

⁷ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, אוקטובר 2023.

⁸ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, ינואר 2024.

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-445 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-890 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר תאריך הדוח החברה וחברות כלולות נטלו הלוואות ואגרות חוב נוספות בסך כולל של כ-136 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-4.5 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.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המלחמה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 23 בפרק א' לדוח זה, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

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

מצב כספי

3.1. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | | הסעיף |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים ראה הסברים לדוח על תזרימי המזומנים להלן. | 39,676 | 16,960 | 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 סך של כ-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 2023. | 11,063 | 16,572 | מזומנים מיועדים |
| יתרת הפיקדונות המוגבלים בשימוש נובעת מהפקדת תקבולי רוכשים בחשבון הליווי של פרויקט אור יהודה שלב א' ופרויקט יו-פארק (חלק החברה 50%) ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הקמת הפרויקטים. בנוסף נובעת היתרה מתקבולי רוכשים בפרויקט אור יהודה שלב ב'. | 43,355 | 16,785 | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| הכנסות לקבל מלקוחות בפרויקט אור יהודה שלב א' ויו-פארק פתח תקווה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. היתרה נמדדת ברמת כל רוכש ונובעת מקצב התקדמות בפרויקטים העולה על קצב התשלומים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | - | 50,642 | לקוחות והכנסות לקבל |
| הגידול נטו בסך של כ-21.8 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מגידול של כ-27.4 מיליון ש"ח בהלוואות לשותפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, בעיקר בגין הלוואת האג"ח ליוקה, קבלת המחאות לגביה עבור פיצוי בגין ביטול הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח, עמלות מכירה מראש בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח ומנגד קיטון של כ-13.7 מיליון ש"ח ביתרת מוסדות בעיקר בשל החזר מע"מ ששולם בגין רכישת קרקע בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה ופקדון בנאמנות בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח ששימש לטובת תשלום ריבית אגרות חוב סדרה ב'. לפרטים נוספים ראה ביאורים 7 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 36,052 | 57,877 | חייבים ויתרות חובה |
| תמורה ששולמה עבור אופציה לרכישת מרכז גולן ברעננה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 27א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | - | 1,700 | תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין |
| הגידול נטו בסך של כ-154 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות לשירותי בניה ושכ"ד בפרויקט אור יהודה שלב ב' בסך של כ-79.2 מיליון ₪ בעקבות פינוי הדיירים בחודש נובמבר 2023 ש"ח, תשלום עבור אגרות והיטלים לעיריית פתח תקווה עבור פרויקט יו-פארק בסך של כ-45.4 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%) ורכישת זכויות חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים במגרש מס' 501 בחולון בסך של כ-44.9 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 428,607 | 582,866 | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| | 558,753 | 743,402 | סה"כ נכסים שוטפים |
| היתרה כוללת השקעה בחברה כלולה, רמות בעיר, המוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת בת יובלים רמת השרון בע"מ והשקעה של החברה בחברה כלולה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ המוחזקת בשיעור 50%. הגידול נטו בסך של כ-44.8 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022, נובע בעיקר ממתן הלוואות, נטו מפירעונות, לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-39.9 מיליון ש"ח בתוספת חלק החברה ברווחים בסך של כ-2.7 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 כמיליון ש"ח. | 123,200 | 168,038 | השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | | הסעיף |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | | | |
| הגידול נטו בסך של כ-10 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה נובע בעיקר מרכישת זכויות במגרש מס' 501 בחולון, שטחי המסחר והמשרדים. להרחבה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 30,700 | 40,650 | נדל"ן להשקעה |
| יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות. להרחבה ראה ביאור 15 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | - | 4,460 | פיקדון בנאמנות לזמן ארוך |
| גידול בסך של כ-2.8 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 ביאורים 7' ו-26א'(13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 735 | 3,579 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. להרחבה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 18,709 | 19,465 | מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| הגידול נטו בסך של כ-9 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינני בינוי ומסיווג עלויות בגין פרויקט דרך השלום בת"א מסעיף זכויות במקרקעין בזמן קצר לזמן ארוך. להרחבה ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 14,427 | 23,471 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| - | 266 | 165 | נכסי זכות שימוש |
| היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-29.3 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאור 27א'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 15,495 | 27,015 | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| - | 1,355 | - | נכסי מיסים נדחים |
| - | 863 | 1,490 | רכוש קבוע |
| | 205,750 | 288,330 | סה"כ נכסים שאינם שוטפים |
| | 764,503 | 1,031,735 | סך נכסים |
| הגידול נטו באשראי מתאגידי פיננסיים ואחרים בסך של כ-54.6 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מגידול באשראי בסך של כ-38.2 (חלק החברה 50%) למימון התקדמות הבניה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה ומנטילת הלוואה בסך של כ-31.9 מיליון ש"ח לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, חולון. | 204,494 | 259,095 | אשראי מתאגידי פיננסיים ואחרים |
| סך של כ-5 מיליון ש"ח שהתקבל למימון רכישת מגרש מס' 501 בחולון, שטחי מסחר ומשרדים, סווג לז"א בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הנדל"ן להשקעה. | | | |
| לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | | | |
| היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג'). | | | |
| הגידול נטו בסך של כ-94.5 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. | 124,977 | 219,451 | אגרות חוב |
| 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. | | | |
| לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | | | |
| הגידול נטו בסך של כ-21.1 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 | 28,637 | ספקים ונותני שירותים |
| לפרטים נוספים ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | | | |
| הגידול נטו בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות למס רכישה לשלם בגין פרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב ב' בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות ריבית לשלם | 33,031 | 42,345 | זכאים ויתרות זכות |

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | | הסעיף |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח ומס הכנסה לשלם בסך 1.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 17א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | | | |
| הגידול נטו בסך של כ-11.9 מיליון ש"ח ביתרת זכאים בגין עסקאות קומבינציה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע בעיקר מהכרה בהתחייבות לשכ"ד בגין פרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב ב' בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאורים 9ג' (1) ו-17ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 9,617 | 21,506 | זכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| היתרה בסעיף מקדמות מלקוחות הינה בגין מכירת דירות בפרויקטים מתחם הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה ומכירת יחידות לוגיסטיקה, משרדים ומסחר בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה-50%). הקיטון נטו בסך של כ-13.5 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 63,781 | 50,309 | מקדמות מלקוחות |
| היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בניה בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ופרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. הגידול נטו בסך של כ-50.4 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מהכרה בהתחייבות לשירותי בניה בסך של כ-65.5 מיליון ש"ח בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה ומנגד התקדמות הבניה בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 9א' ו-9ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 79,068 | 129,442 | התחייבות לשירותי בנייה |
| היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון והתקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאורים 18ב' ו-26ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 441 | 2,178 | החברה האם |
| - | 133 | 87 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| | 523,102 | 753,050 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| הקיטון נטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים פיננסיים 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 הנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 9,000 | 4,971 | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות. | 139,334 | 143,443 | אגרות חוב |
| לחברה יתרת מיסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מיסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | - | 4,658 | התחייבות מיסים נדחים |
| - | 138 | 78 | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |
| | 148,472 | 153,150 | סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות |
| | 671,574 | 906,200 | סה"כ התחייבויות |
| הגידול נטו בסך של כ-32.6 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022 נובע מרווח לתקופה בסך של כ-23.7 מיליון ש"ח, הנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח ורווח מהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח. | 92,929 | 125,535 | הון עצמי |
| | 764,503 | 1,031,735 | סה"כ התחייבויות והון |

3.2. תוצאות הפעילות של החברה לשנת 2023 על בסיס רבעוני (באלפי ש"ח)

| הסעיף | סה"כ שנת 2023 | רבעון 4 | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 |
|----------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה | 101,772 | 29,041 | 23,365 | 18,128 | 31,238 |
| הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה | 101,424 | 37,589 | 41,242 | 12,596 | 9,997 |
| סה"כ הכנסות | 203,196 | 66,630 | 64,607 | 30,724 | 41,235 |
| עלות הדירות שנמכרו | (80,285) | (23,987) | (17,818) | (14,073) | (24,407) |
| עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו | (78,108) | (30,484) | (29,709) | (10,802) | (7,113) |
| סה"כ עלות המכירות | (158,393) | (54,471) | (47,527) | (24,875) | (31,520) |
| רווח גולמי | 44,803 | 12,159 | 17,080 | 5,849 | 9,715 |
| הוצאות בגין פרויקטים בייזום | (1,959) | (259) | (731) | (433) | (536) |
| הוצאות מכירה ושיווק | (4,748) | (1,140) | (1,843) | (824) | (941) |
| הוצאות הנהלה וכלליות | (5,514) | (1,485) | (1,322) | (1,324) | (1,383) |
| רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה | 1,034 | 1,632 | 200 | (410) | (388) |
| רווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | 1,598 | 2,596 | 2,136 | (1,053) | (2,081) |
| הכנסות אחרות | 5,152 | 133 | 5,000 | - | 19 |
| רווח תפעולי | 40,366 | 13,636 | 20,520 | 1,805 | 4,405 |
| הכנסות מימון | 16,386 | 8,261 | 3,004 | 2,504 | 2,617 |
| הוצאות מימון | (25,845) | (7,660) | (6,771) | (5,576) | (5,838) |
| הוצאות מימון, נטו | (9,459) | 601 | (3,767) | (3,072) | (3,221) |
| רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה | 30,907 | 14,237 | 16,753 | (1,267) | 1,184 |
| הוצאות מסים על ההכנסה | (7,266) | (2,738) | (3,548) | (84) | (896) |
| רווח (הפסד) לשנה | 23,641 | 11,499 | 13,205 | (1,351) | 288 |
| הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ | 315 | (258) | (341) | 257 | 657 |
| רווח (הפסד) כולל לשנה | 23,956 | 11,241 | 12,864 | (1,094) | 945 |

3.3. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לכל אחת מהשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | הסעיף |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| הגידול בהכנסות ועלות המכר בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ובמכירות בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב א'. למועד הדוח שיעור ההשלמה בפרויקט עומד על כ-25.7%, לעומת שיעור מצטבר של 6.3% בדצמבר 2022. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 20,352 | 101,772 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| הגידול בהכנסות ועלות המכר בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ומכירות בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-37%. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | - | 101,424 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| | 20,352 | 203,196 | סה"כ הכנסות |
| ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה לעיל. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (16,178) | (80,285) | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה |
| ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | - | (78,108) | עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו |

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | הסעיף |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| | (16,178) | (158,393) | סה"כ עלות המכירות |
| | 4,174 | 44,803 | רווח גולמי |
| הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר טרם הגיעו לשיעור החתמות של הרוב הדרוש בהתאם לחוק הדייר הסרבן. | (2,555) | (1,959) | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| הגידול נטו בהוצאות מכירה ושיווק בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בהוצאות שיווק ופרסום פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה והוצאות שיווק פרויקט יו-פארק בפתח תקווה. להרחבה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (2,425) | (4,748) | הוצאות מכירה ושיווק |
| - | (5,255) | (5,514) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| עלית ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר. להרחבה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 9,497 | 1,034 | רווח משיערוך נדל"ן להשקעה |
| הרווחים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נבעו בעיקר מרווחים בחברות הכלולות (50%), רמות בעיר ויובלים נתניה, הנובע מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט רמות השרון שלב ג' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ורווחי שיערוך נדל"ן להשקעה בחברה הכלולה רמות בעיר של הנכס בניצנים, חיפה בניכוי הוצאות מימון. להרחבה ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (9,637) | 1,598 | חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| הגידול בהכנסות אחרות בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע מפיצוי חד פעמי בגין ביטול התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברה ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פינוי בינוי על מקרקעין המצויים במרכז הארץ בסך של כ-5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 217 | 5,152 | הכנסות אחרות |
| | (5,984) | 40,366 | רווח (הפסד) תפעולי |
| הגידול בהכנסות המימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת השנה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, מהכנסות ריבית ממתן הלוואות לאחרים והכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי אשר סווגו מהכנסות ממכירה להכנסות מימון. לפרטים נוספים ראה ביאורים 11ד' (2), 12 ו-23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 4,641 | 16,386 | הכנסות מימון |
| הגידול בהוצאות המימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת השנה 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-6.7 מיליון ש"ח, בגין אג"ח (סדרה ג') שהונפק ב-9 באוגוסט 2023 בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ביו-פארק בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים ראה ביאורים 15, 14ב' ו-23 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (10,277) | (25,845) | הוצאות מימון |
| | (11,620) | 30,907 | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה |
| הוצאות מיסים נדחים בתקופה בעיקר בגין הפרשי עיתוי בין הכרה ברווח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15 לפי התקדמות הפרויקט לבין הכרה ברווח לצורכי מס במועד סיום הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (64) | (7,266) | מיסים על הכנסה |
| | (11,684) | 23,641 | רווח (הפסד) לתקופה |
| הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור 11ג' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 696 | 315 | הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ |
| | (10,988) | 23,956 | סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה |

3.4. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים שהסתכמו לסך של כ-33,532 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם.

| הסברי דירקטוריון החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח) | | הסעיף |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|
| | 2022 | 2023 | |
| המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 שימשו בעיקר לרכישת נכס מקרקעין, מגרש מס' 501 בחולון, בסך של כ-39.5 מיליון ש"ח ולעלויות הבניה והשקעות במלאי מקרקעין נטו ממקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות, בעיקר באור יהודה שלב א' בסך כ-26.5 מיליון ש"ח (נטו) ויו-פארק פתח תקווה בסך של כ-13.9 מיליון ש"ח (נטו), בקיזוז החזר תשלומי מע"מ, נטו, בגין רכישת מקרקעין והוצאות בגין קידום פרויקטים בסך כ-14.4 מיליון ש"ח וכן בגין תשלומי הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ופרויקטים בייזום. | (163,289) | (86,264) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 שימשו בעיקר להענקת הלוואת נטו מפירעונות לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה, בסך של כ-35.6 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-7.5 מיליון ש"ח, העמדת הלוואות, נטו מפירעונות, במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-12 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-26.6 מיליון ש"ח וריבית שהתקבלה כ-6 מיליון ש"ח. | (148,611) | (53,747) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-96.4 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה למימון רכישת המקרקעין הידועים כמגרש מס' 501 בחולון בסך של כ-31.9 מיליון ש"ח, נטילת הלוואות, נטו, בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-11.9 מיליון ש"ח, משיכת יתר בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, הנפקת שטר הון לחברת האם בסך של 5.6 מיליון ש"ח בניכוי תשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-29.7 מיליון ש"ח. | 353,772 | 122,804 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| | 41,872 | (17,207) | גידול (קטיון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתקופה |

3.5. מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: מקדמות מרוכשים על חשבון מכירות, גיוס אג"ח, הלוואות מגופים פיננסיים, הלוואות מבעל השליטה והנפקת שטרי הון לבעל השליטה. בחודש יוני 2021, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה א')) בסך של כ-100 מיליון ש"ח וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט הכלנית, אור יהודה (שלב א'). תמורת הנפקת גיוס החוב, שימשה, בין היתר, להשלמת ההון העצמי הנדרש (כ-44 מיליון ש"ח) בהתאם להסכם הליווי עם הגורם המממן בפרויקט הכלנית, אור יהודה (שלב א'). יצוין כי, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם אותו גורם מממן, לחברה מסגרת אשראי כספי בסך של 85 מיליון ש"ח, שמתוכה נוצל נכון למועד הדוח רק כ-1 מיליון ש"ח.

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 מלוא העודפים מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א'), המבוצע על ידי חברת יובלים ב.א. פינני 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;

(2) פירעון הלוואות בעלים שהוענקה לחברת יובלים נתניה על ידי בעל המניות הנוסף המחזיק בה ;

(3) השלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה.
 בחודש נובמבר 2022, החברה יחד עם שותפיה, התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה עם מסגרת אשראי כספי בסכום קרן מצטבר של עד 207 מיליון ש"ח 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.
 ביום 13 בדצמבר 2023, אושר ע"י הגורם המממן וע"י החברה הגדלת מסגרת האשראי הכספי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-48 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+2%. למועד הדוח, יתרת ההלוואה עומדת על כ-193 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוח אושרה הגדלת מסגרת נוספת לפרויקט בסך של 70 מיליון ש"ח כך שסך המסגרת יעמוד על 270 מיליון ש"ח. חלק החברה בהלוואה ובמסגרת הינו 50%. יצוין כי לשם הגדלת המסגרת העמידה החברה הון עצמי נוסף לפרויקט של 25 מיליון ש"ח.
 תאגידים פיננסיים העמידו לחברה הלוואות בסך של כ-162 מיליון ש"ח שהיוו השלמת תשלום בגין הרכישות מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, בח-300 בחולון, ובפרויקטים בקריית המסלול בהרצליה ובכפר יונה.
 החברה האם העמידה בשנת 2023 הלוואות, נטו מפירעונות, בסך של כ-5.6 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, 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.

בחודש פברואר 2024 השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה ד')) בסך של 119,687 אלפי ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד עודפי פרויקט אור יהודה שלב ב'.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיף 11 לחלק ג' להלן וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

לפרטים אודות אשראי מתאגידים פיננסיים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים אודות מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

| אלפי ש"ח | |
|----------|----------------------------------------------------|
| 345,557 | היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*) |
| 147,858 | היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*) |
| 20,041 | היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים (אלפי ש"ח) |
| 9,165 | היקף ממוצע של יתרת לקוחות |

(*) מתוך יתרת האג"ח ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 368 מיליון ש"ח ערך נקוב (יתרה כוללת בדוח הכספי של 363 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. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

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

5.11. השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:

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

5.12. ביקורת של תאגידי מוחזקים:

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

5.13. היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העבודה של מבקר הפנים בשנת 2023 הסתכם לכ-170 שעות בפועל בגין ביצוע עבודת סקר סיכונים. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. כמו כן, דירקטוריון החברה סבור כי היקף המשרה הינו סביר ומספק וזאת לאור פעילויותיה של החברה.

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

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

5.15. גישה למידע:

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

5.16. דיון וחשבון:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה. ביום 2 ביולי 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את דוח בדבר עסקאות עם בעלי עניין. הדוח בדבר סקר סיכונים טרם עלה לדיון בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

6. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו

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

להלן פירוט אודות שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן: "שירותי הביקורת") ושירותים אחרים של רואה החשבון המבקר לשנים 2022 ו-2023:

| אלפי ש"ח | | |
|----------|------|--------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| 275 | 298 | שירותי ביקורת ושירותי מס |
| 15 | 30 | שירותים אחרים |
| 290 | 328 | סה"כ |

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

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

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

8. דירקטורים בלתי תלויים

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

9. מורשי החתימה של החברה

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

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

10. אומדנים חשבונאיים מהותיים

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

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2023 המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

11. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

11.1. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון

למועד חתימת הדוח:

| אגרות החוב (סדרה א') | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור) | מועד הנפקה |
| - | מועד הרחבת סדרה |
| 100,000 | שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) |
| 100,000 | שווי נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| (אג"ח לא צמודות) | שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| 1,765 | סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023 |
| 101,140 | עלות כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) |
| 95,250 | שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) |
| 6.29% / 98,400 | שווי בבורסה / תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) |
| שיעור ריבית קבוע – 3.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). | סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה |
| שלושה תשלומים. ביום 5 ביולי 2024 10% מקרן האג"ח, ביום 5 בינואר 2025 50% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2025 40% מקרן האג"ח. | מועדי תשלום הקרן |
| אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | בסיס הצמדה (קרן וריבית) |
| לא | האם ניתנות להמרה |
| אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות | דירוג אגרות החוב |
| החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |
| לא רלוונטי | ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב |
| - | החברה המדרגת |
| - | דירוג האג"ח במועד ההנפקה |
| - | דירוג האג"ח ליום 31.12.2023 |
| - | 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? |

11.2. פרטים בדבר הנאמן:

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

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

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

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

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

11.3.4. הנפקת אגרות חוב נוספות

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

יותר מהמח"מ של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור ; 7) אין בהנפקת הסדרה החדשה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

11.4. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון

למועד חתימת הדוח :

| אגרות החוב (סדרה ב') | מועד הנפקה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 ביוני 2022 | מועד הרחבת סדרה |
| 20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית. | שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) |
| 134,000 | שווי נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| 170,000 | שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| (אג"ח לא צמודות) | סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023 |
| 4,669 | עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) |
| 171,506 | שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח) |
| 159,273 | שווי בבורסה/ תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) |
| 6.46% / 169,473 | שיעור ריבית קבוע - 5.6%. |
| הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו- 5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). | סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה |
| שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח. | מועדי תשלום הקרן |
| אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | בסיס הצמדה (קרן וריבית) |
| לא | האם ניתנות להמרה |
| אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות. | דירוג אגרות החוב |
| החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשרת הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |
| לא רלוונטי | ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות – שם הערב |
| - | החברה המדרגת |
| - | דירוג האג"ח במועד ההנפקה |
| - | דירוג האג"ח ליום 31.12.2023 |
| - | 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? |

11.5 פרטים בדבר הנאמן :

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

בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') :

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

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

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

11.6.4 הנפקת אגרות חוב נוספות

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

11.7 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ג') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור

נכון למועד חתימת הדוח:

| אגרות החוב (סדרה ג') | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9 באוגוסט 2023 | מועד הנפקה |
| - | מועד הרחבת סדרה |
| 98,000 | שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) |
| 98,000 | שווי נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| (אג"ח לא צמודות) | שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| 3,437 | סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023 |
| 100,119 | עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) |
| 101,783 | שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) |
| 6.64%/ 104,448 | שווי בבורסה/ תשואה ברטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) |
| 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). | סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה |
| 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'). | מועדי תשלום הקרן |
| 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 31.12.2023 |
| - | 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? |

11.8 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

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

11.9.2 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 הנאמנות ביום 6 באוגוסט 2023 העבירו החברה והשותפות, כהגדרתן בשטר הנאמנות, 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.

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

11.9.4 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 ג'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

11.10 הלחן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד חתימת הדוח:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אגרות החוב (סדרה ד') | |
| 13 בפברואר 2024 | מועד הנפקה |
| - | מועד הרחבת סדרה |
| 119,687 | שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) |
| 119,687 | שווי נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| (אג"ח לא צמודות) | שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) |
| - | סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023 |
| - | עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) |
| - | שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח) |
| 7.15%/ 122,751 | שווי בבורסה/ תשואה ברטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) |
| שיעור ריבית קבוע – 7.6% הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל). | סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה |
| שלושה תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), ביום 5 ביולי 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') וביום 5 בינואר 2028 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'). | מועדי תשלום הקרן |
| אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | בסיס הצמדה (קרן וריבית) |
| לא. | האם ניתנות להמרה |
| אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות. | דירוג אגרות החוב |
| החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |
| לא רלוונטי | ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב |
| - | החברה המדרגת |
| - | דירוג האג"ח במועד ההנפקה |
| - | דירוג האג"ח ליום 31.12.2023 |
| - | היסטוריית דירוג |
| אגרות החוב (סדרה ד') 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 המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. | האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי? |
| לא. | האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן? |

11.11 פרטים בדבר הנאמן:

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

11.12 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ד'):

11.12.1 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 שתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות.

11.12.2 החברה מתחייבת להעביר את מלוא העודפים מפרויקט הכלניתי שלב ב' באור יהודה, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי של פרויקט הכלניתי שלב ב', 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. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ביום 7 בפברואר 2024 העבירה החברה הוראה בלתי חוזרת בכתב לבנק המלווה, להעביר את מלוא העודפים (100%). כמו כן, תרשום 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

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

11.12.4 הנפקת אגרות חוב נוספות

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

11.13 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

| יחס הון עצמי מותאם למאזן ¹⁰ | | | סך הון עצמי ⁹ | | |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נכון ליום 31.12.23 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מייד | נכון ליום 31.12.23 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מייד |
| $\frac{125,535}{796,946} = 15.8\% > 15\%$ | 15% | 13% (למשך שני רבעונים רצופים) תקופה של רצופים | 126 מיליון ש"ח | 43 מיליון ש"ח | 35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 50 מיליון ש"ח | 45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 70 מיליון ש"ח | 65 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 85 מיליון ש"ח | 70 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | | אגרות חוב סדרה א' אגרות חוב סדרה ב' אגרות חוב סדרה ג' אגרות חוב סדרה ד' |

| סך נזילות מינימלי | | יחס בטוחה לחוב ¹¹ | | |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| נכון ליום 31.12.23 | סך מינימלי | נכון ליום 31.12.23 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מייד |
| יתרת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של כ-17 מיליון ש"ח | סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר | $\frac{187,981}{101,766} = 185\% > 125\%$ | 125% | 120% (למשך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים) |
| | | | | אגרות חוב סדרה א' |

⁹ סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים.

¹⁰ 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 ושוי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

¹¹ 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 שלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

| סך נזילות מינימלי | | יחס בטוחה לחוב ¹¹ | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| נכון ליום 31.12.23 | סך מינימלי | נכון ליום 31.12.23 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מיידי |
| ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-16.6 מיליון ש"ח | (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון. | $\frac{242,171}{174,669} = 139\% > 122\%$ | 122% | לאחר מועד פרסום הדוח (הכספי) |
| יתרת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה סך של כ-17 מיליון ש"ח ובנוסף 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. | $\frac{141,476}{100,196} = 141\% > 125\%$ | 125% | |
| ל.ר | סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון. | $\frac{240,278}{119,687} = 201\% > 125\%$ | 125% | |

11.14 עילות להעמדה לפירעון מיידי

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

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

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכך-

- סדרת אגרות חוב שמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

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

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכך-

- סדרת אגרות חוב שמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

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

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות; וכך-

- סדרת אגרות חוב שמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 10 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (לא כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-926 מיליוני ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראה סעיף 18 בפרק א' "תיאור עסקי החברה" המצורף לדוח זה.

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

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

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 25 במרס 2023 דן בהוראות סעיפים 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), בעניין "סימני אזהרה". בהתאם לתקנות 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, תאגיד אשר קיימות לו במועד פרסום הדוחות הכספיים תעודות התחייבות במחזור או שקיימת לו במועד פרסום הדוחות הכספיים התחייבות כלשהי בקשר עם תעודות ההתחייבות שהיו במחזור במועד הדוח על המצב הכספי, יתייחס לסימני אזהרה בתאגיד כמפורט בתקנות הדוחות, יצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי במתכונת המפורטת בחלקים ב' ו-ג' של התוספת השמינית לתקנות הדוחות וייתן את הסברי הדירקטוריון לעניין זה.

בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, התקיים סימן אזהרה כהגדרת מונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות עקב גירעון בהון החוזר לתקופה ולתקופה של שניים עשר חודשים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לפיכך מצרפת החברה לדוחותיה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

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

כפי שיפורט להלן בהרחבה, במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה בחנו, בין היתר, את יתרות המזומנים בחברה ונכסיה שאינם משועבדים וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה בתקופת תזרים המזומנים החזוי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, לרבות בגין אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה וכן הסכמי ההלוואות עם תאגידי בנקאיים ועם

גופים מוסדיים. דירקטוריון החברה קבע כי, אין בגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד וכי המקורות המפורטים לעיל מספיקים לצורך עמידה בהתחייבויותיה השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

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

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

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

1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה חוב בגין אג"ח (סדרה א'), אג"ח (סדרה ב') ואג"ח (סגרה ג') בסך כולל של כ-363 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 העודפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקטים, הכלנית שלב א' באור יהודה, עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ויו-פארק פתח תקווה, על פי דוח שמאי הינם בסך של כ-188 מיליון ש"ח וכ-242 מיליון ש"ח וכ-189 מיליון ש"ח (מתוך זה מהווה בטוחה לאג"ח ג' 75%), בהתאמה.
2. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי במסגרת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-193 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) כנגד שיעבוד נכסי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-189 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).
3. לחברה ארבע הלוואות פיננסיות בסך כולל של כ-162 מיליון ש"ח אשר הנכסים כנגדם הועמדו ההלוואות הינם:

- 1) חטיבת קרקע בשכונת הפארק בחדרה אשר ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-167 מיליון ש"ח.

2) חטיבת קרקע בהרצליה, קריית המסלול, אשר עלות הרכישה שלה על פי הסכם הרכישה הינה כ-27 מיליון ש"ח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מקדמות על חשבון מקרקעין ומלאי מקרקעין הינה כ-24 מיליון ש"ח.

3) חטיבת קרקע בחולון, ח-300, אשר יתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-48 מיליון ש"ח.

4) עסקת קומבינציה בכפר יונה אשר יתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין כ-4 מיליון ש"ח.

כך שקיים פער בטחון בין שווי הנכסים לבין היקף ההלוואות. ההנחות המהותיות אשר שימשו בהצגת תזרים המזומנים החזוי כללו גיוסי חוב על בסיס עודפי פרויקט אור יהודה שלב ב', פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה שלב ב', בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה והארכת מועד פירעון אשראי בנקאי קיים בחדרה בסך של כ-117 מיליון ש"ח או כניסת הפרויקט לליווי בניה.

יצוין כי, תזרים מזומנים שלילי מאפיין פעילות יזמית של פרויקטים הנמצאים בתחילת הפיתוח והתכנון וכן בשלבים ראשונים של הקמה. בשלב ההקמה, רכישת הקרקע והתחלת המכירות החברה צורכת אשראי בפרויקט ורק לקראת סיום הבניה וגביית יתרת הכספים מהמכירות התזרים השוטף חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

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

א. לחברה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח, כנגד המקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, אשר מועד פירעונו במהלך שנת 2024. להערכת הנהלת החברה סכום החוב יהווה חלק ממסגרת האשראי לליווי הפרויקט אשר צפוי להתחיל ברבעון 2 2024. הונח כי לטובת פתיחת הליווי לא תידרש השקעת הון עצמי נוספת.

ב. גיוס חוב כנגד שעבוד עודפים צפויים :

1) הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') כנגד שעבוד עודפי פרויקט יו-פארק, פתח תקווה.

2) הרחבה של אג"ח (סדרה ד') כנגד שלב ב' של פרויקט הכלנית באור יהודה שהקמתו החלה ברבעון הרביעי 2023 וצפי לעמידה ביעד מכירות כפי שנקבע בשטר הנאמנות.

יודגש כי בתזרים החזוי נכללה הנפקת אג"ח (סדרה ד') בסך 120 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה (ברוטו) ל-120 מיליון ש"ח אשר אירעה לאחר מועד הדוח.

3) גיוס אג"ח (סדרה ה') כנגד עודפי פרויקט שלב ב' בעיר ימים הצעירה, נתניה שצפוי להתחיל ברבעון הרביעי 2024.

ג. שחרור עודפים בפרויקטים הכלנית באור יהודה שלב א' ועיר ימים הצעירה בנתניה שלב א'- בהתאם למועדי פירעון קרן האג"ח.

ד. השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הבניה הצפויות לצורך פתיחת הליווי הפיננסי לפרויקטים הכנסת הגדולה והמשנה.

ה. החברה אינה צופה צורך בתמיכתה ברמות בעיר בע"מ.

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

12.3 להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

| 2025 | 2024 | |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | |
| 41,048 | 33,306 | יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*) |
| מקורות סולו: | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | | |
| 197,275 | 11,800 | שחרור עודפים מפרויקטים בליווי |
| - | 5,000 | פיצוי בגין פרויקט |
| תזרים מזומנים מפעילות מימון | | |
| 170,935 | 164,896 | הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו |
| - | 2,113 | נטילת הלוואות מתאגיד פיננסי |
| 3,405 | 2,129 | ריבית מתאגידים בנקאיים |
| תזרים מזומנים מפעילות השקעה | | |
| 3,178 | 2,907 | הכנסות מימון מאחרים |
| 796 | 955 | פירעון הלוואות מאחרים |
| 375,589 | 189,800 | סה"כ מקורות |
| התחייבויות צפויות (שימושים צפויים): | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | | |
| (6,000) | (6,900) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (13,200) | (16,000) | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| (49,800) | (6,500) | רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין |
| - | (10,850) | מקדמות על חשבון רכישת פרויקט |
| (99,315) | (90,330) | השקעת הון עצמי בפרויקט- בביצוע |
| (24,507) | (2,862) | מסים על הכנסה |
| תזרימי מזומנים מפעילות השקעה | | |
| (5,000) | (5,000) | הלוואות לחברות מוחזקות |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | | |
| (124,000) | (10,000) | פירעון אגרות חוב |
| (47,538) | (33,616) | ריבית ועמלות |
| (369,360) | (182,058) | סה"כ התחייבויות צפויות |
| 6,229 | 7,742 | סה"כ תזרים נטו בתקופה |
| 47,277 | 41,048 | 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 תוכנית העבודה של החברה ועל הערכותיה בדבר יכולתה לגייס חוב וכן לקבל אשראי והלוואות ולשנות את התנאים של הלוואות הקיימות שלה, ועל גורמים נוספים המפורטים בהנחות לעיל. יובהר

כי, החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית תזרים המזומנים שלעיל על בסיס הזדמנויות העסקיות /או האילוצים בשוקי החוב. עוד יובהר כי, אין כל וודאות שהערכות ואומדנים אלו של החברה יתממשו, כולן או חלקן, והן עשויות אף להתממש באופן שונה מכפי שנצפה על ידי החברה, ובכלל זאת לעניין קצב מכירת הדירות בפרויקטים של החברה, עיתוי התקבולים החזוי בפרויקטים, וכן עודף התקבולים מרוכשי הדירות ביחס להשקעה בפרויקטים האמורים. לפיכך, ההערכות והאומדנים הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, ובכלל זה שינויים במצב השוק, קשיים בגיוס אשראי, עיכובים בביצוע עבודות על ידי קבלנים חיצוניים, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי.

12.4 להלן טבלה המרכזת את הפרשים מהותיים בתזרים המזומנים הצפוי מול בפועל לשנת 2023:

| הסבר להפרש | 1 בינואר עד 31 בדצמבר 2023 (בפועל) | 1 בינואר עד 31 בדצמבר 2023 (תחזית) | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| | מיליוני ש"ח | | |
| | | | מקורות סולו: |
| | | | תזרים מזומנים מפעילת מימון |
| הפרש עיתוי בהנפקה אגרות חוב סדרה ד' שהונפקה בפברואר 2024. לפרטים נוספים ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 64 | 206 | הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו |
| הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח שנטלה החברה לטובת מימון רכישת מקרקעין בחולון. מנגד טרם התקיימו התנאים לתשלום השלישי לרכישת המקרקעין בהרצליה. לפרטים נוספים ראה ביאורים ב'8(1)(א), ג'9(4) ו-14' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 38 | 10 | נטילת הלוואות מתאגיד פיננסי |
| הלוואות מחברת האם שהפכו לשטרי הון. לפרטים נוספים ראה ביאור 18' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | 6 | - | נטילת הלוואות מהחברה האם |
| | | | התחייבויות צפויות (שימושים צפויים): |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| רכישת קרקע בחולון במכרז רמ"י, מנגד טרם התקיימו התנאים לתשלום השלישי לרכישת המקרקעין בהרצליה. לפרטים נוספים ראה ביאורים ב'8(1) ו-9(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (46) | (11) | רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין |
| הפרש עיתוי במועד השלמת תשלומי מקדמות על חשבון רכישת זכויות במקרקעין. | (12) | (20) | מקדמות על חשבון רכישת פרויקט |

| הסבר להפרש | 1 בינואר עד 31 בדצמבר 2023 (בפועל) | 1 בינואר עד 31 בדצמבר 2023 (תחזית) | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| | מיליוני ש"ח | | |
| לפרטים נוספים ראה ביאור 27א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | | | |
| הפרש עיתוי בהשלמת הון עצמי לפרויקט אור יהודה שלב ב'. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ג(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. | (20) | (67) | השקעת הון עצמי בפרויקט- בביצוע |

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון
ומנכ"ל

עודד דולינסקי
דירקטור

(* ביום 25 במרס 2024 הסמיך דירקטוריון החברה את הדירקטור עודד דולינסקי לחתום על דוח דירקטוריון החברה ועל הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, וזאת מאחר ומר יצחק ברוך מכהן הן כיו"ר דירקטוריון החברה והן כמנכ"ל החברה.

תאריך אישור הדוח ביום 25 במרס 2024.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|--------|--------------------------------------------|
| 2 | דוח רואי החשבון המבקרים |
| 3-4 | דוחות על המצב הכספי מאוחדים |
| 5 | דוחות רווח והפסד מאוחדים |
| 6 | דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים |
| 7-8 | דוחות על השינויים בהון מאוחדים |
| 9-10 | דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים |
| 11-104 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים |



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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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



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

מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים ומכירות שטחי מסחר ותעשייה

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לבאור 6 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ההכנסות של החברה בגין מכירת דירות למגורים ובגין מכירות שטחי מסחר ותעשייה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של 203,196 אלפי ש"ח. בהתאם לביאור 3 ח' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים וממכירת שטחי מסחר ותעשייה בהתאם לקצב התקדמות הביצוע בגין הדירות ובגין שטחי המסר והתעשייה שנמכרו.

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

לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות וממכירת שטחי מסחר ותעשייה המוצגות בדוחות הכספיים של החברה. הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים וממכירת שטחי מסחר ותעשייה בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר והיא כוללת, בין היתר, בחינה של הערכות הנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים וממכירת שטחי מסחר ותעשייה כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של עלויות אשר משפיעות על שיעור ההתקדמות.
- חישוב בלתי תלוי, על בסיס דגימה, של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת התאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות הנהלות של הנהלה עבור מדידת שיעור ההתקדמות לגבי העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט ביחס לתקופות קודמות ודוחות ביצוע.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במרס 2024

| 2022 | 2023 | ביאור | נכסים |
|----------|-----------|---------|-------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 39,676 | 16,960 | 4 | נכסים שוטפים |
| 11,063 | 16,572 | 4 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 43,355 | 16,785 | 5 | מזומנים מיועדים |
| - | 50,642 | 6 | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| 36,052 | 57,877 | 7א' | לקוחות והכנסות לקבל |
| - | 1,700 | 27א'(3) | חייבים ויתרות חובה |
| 428,607 | 582,866 | 9 | תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין |
| 558,753 | 743,402 | | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| | | | סך הכל נכסים שוטפים |
| - | 4,460 | 15ח' | נכסים שאינם שוטפים |
| 15,495 | 27,015 | 27א'(1) | פיקדון בנאמנות לזמן ארוך |
| 735 | 3,579 | 7ב' | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| 30,700 | 40,650 | 13 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 123,200 | 168,038 | 11 | נדל"ן להשקעה |
| * 18,709 | 19,465 | 8 | השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| * 14,427 | 23,471 | 9 | מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| 863 | 1,490 | | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| 266 | 165 | | רכוש קבוע |
| 1,355 | - | 24 | נכסי זכות שימוש |
| 205,750 | 288,333 | | נכסי מיסים נדחים |
| | | | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| 764,503 | 1,031,735 | | סך הכל נכסים |

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| 2022 | 2023 | | |
|-----------------------|-------------------------|-------|---------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | ביאור | |
| | | | התחייבויות והון |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 204,494 | 259,095 | 14 | אשראי מתאגידים פיננסים |
| 124,977 | 219,451 | 15 | אגרות חוב |
| 7,560 | 28,637 | 16 | ספקים ונותני שירותים |
| * 33,031 | 42,345 | 17 | זכאים ויתרות זכות |
| * 9,617 | 21,506 | 17 | זכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| 63,781 | 50,309 | 6 | מקדמות מלקוחות |
| 79,068 | 129,442 | 9א' | התחייבות לשרותי בנייה |
| 441 | 2,178 | ב'26 | החברה האם |
| 133 | 87 | | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה |
| <u>523,102</u> | <u>753,050</u> | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 139,334 | 143,443 | 15 | אגרות חוב |
| 9,000 | 4,971 | 14 | אשראי מתאגידים פיננסים |
| - | 4,658 | 24 | התחייבות מיסים נדחים |
| 138 | 78 | | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |
| <u>148,472</u> | <u>153,150</u> | | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| <u>671,574</u> | <u>906,200</u> | | סך הכל התחייבויות |
| | | | הון |
| 3 | 3 | 18 | הון מניות |
| 4 | 4 | | פרמיה על מניות |
| 696 | 1,011 | | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 3,933 | 2,749 | | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| 85,635 | 95,469 | 18 | שטרי הון |
| 2,800 | 26,463 | | יתרת עודפים |
| <u>93,071</u> | <u>125,699</u> | | סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם |
| (142) | (164) | | הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>92,929</u> | <u>125,535</u> | | סך הכל הון |
| <u><u>764,503</u></u> | <u><u>1,031,735</u></u> | | סך הכל התחייבויות והון |

(*) סווג מחדש

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרס 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | ביאור | |
|------------------------------|----------|-----------|--------|---------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| - | 20,352 | 101,772 | 6 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| - | - | 101,424 | 6 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| - | 20,352 | 203,196 | | סך הכל הכנסות |
| (68) | (16,178) | (80,285) | 19 | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה |
| - | - | (78,108) | 19 | עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו |
| (68) | (16,178) | (158,393) | | סך הכל עלות המכירות |
| (68) | 4,174 | 44,803 | | רווח (הפסד) גולמי |
| - | 217 | 5,152 | 27א(2) | הכנסות אחרות |
| (2,219) | (2,555) | (1,959) | 20 | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| (959) | (2,425) | (4,748) | 21 | הוצאות מכירה ושיווק |
| (4,702) | (5,255) | (5,514) | 22 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | 9,497 | 1,034 | 13 | רווח משיערוך נדל"ן להשקעה |
| 6,765 | (9,637) | 1,598 | 11 | חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (1,183) | (5,984) | 40,366 | | רווח (הפסד) תפעולי |
| 165 | 4,641 | 16,386 | 23 | הכנסות מימון |
| (1,136) | (10,277) | (25,845) | 23 | הוצאות מימון |
| (971) | (5,636) | (9,459) | | הוצאות מימון, נטו |
| (2,154) | (11,620) | 30,907 | | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 1,344 | (64) | (7,266) | 24 | מסים על ההכנסה |
| (810) | (11,684) | 23,641 | | רווח (הפסד) לשנה |
| (758) | (11,637) | 23,663 | | רווח (הפסד) מיוחס ל: |
| (52) | (47) | (22) | | בעלים החברה |
| (810) | (11,684) | 23,641 | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | רווח (הפסד) לשנה |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (810) | (11,684) | 23,641 |
| - | 696 | 315 |
| (810) | (10,988) | 23,956 |
| (758) | (10,941) | 23,978 |
| (52) | (47) | (22) |
| (810) | (10,988) | 23,956 |

רווח (הפסד) לשנה

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה
ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u> | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------|---------------------------|----------|----------------------------------|----------------|------------|-----------------------------------|
| סך הכל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה | יתרת עודפים | קרן תרגום של פעילויות חוץ | שטרי הון | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון המניות | באלפי ש"ח |
| 92,929 | (142) | 93,071 | 2,800 | 696 | 85,635 | 3,933 | 4 | 3 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 |
| סך הכל רווח כולל לשנה | | | | | | | | | |
| 23,641 | (22) | 23,663 | 23,663 | - | - | - | - | - | רווח לשנה |
| 315 | - | 315 | - | 315 | - | - | - | - | רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס |
| 23,956 | (22) | 23,978 | 23,663 | 315 | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לשנה |
| עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון | | | | | | | | | |
| 9,834 | - | 9,834 | - | - | 9,834 | - | - | - | המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון |
| (1,184) | - | (1,184) | - | - | - | (1,184) | - | - | עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה |
| 125,535 | (164) | 125,699 | 26,463 | 1,011 | 95,469 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 |
| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</u> | | | | | | | | | |
| סך הכל | בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה | יתרת עודפים | קרן תרגום של פעילויות חוץ | שטרי הון | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון המניות | באלפי ש"ח |
| 65,453 | (95) | 65,548 | 14,437 | - | 48,355 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 1 בינואר 2022 |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה | | | | | | | | | |
| (11,684) | (47) | (11,637) | (11,637) | - | - | - | - | - | הפסד לשנה |
| 696 | - | 696 | - | 696 | - | - | - | - | רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס |
| (10,988) | (47) | (10,941) | (11,637) | 696 | - | - | - | - | סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה |
| עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון | | | | | | | | | |
| 37,280 | - | 37,280 | - | - | 37,280 | - | - | - | המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון |
| 1,184 | - | 1,184 | - | - | - | 1,184 | - | - | עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה |
| 92,929 | (142) | 93,071 | 2,800 | 696 | 85,635 | 3,933 | 4 | 3 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (810) | (11,684) | 23,641 |
| (61,262) | 19,032 | (70,406) |
| (62,072) | 7,348 | (46,765) |
| (72,859) | (170,637) | (39,499) |
| (134,931) | (163,289) | (86,264) |
| (51) | - | - |
| (134,982) | (163,289) | (86,264) |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת | | |
| רווח (הפסד) לשנה | | |
| 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 | | |
| מסים ששולמו | | |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות השקעה | | |
| ריבית שהתקבלה | | |
| השקעה בפיקדונות בנאמנות | | |
| פירעון פיקדון בנאמנות | | |
| קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים | | |
| רכישת רכוש קבוע | | |
| תמורה מכירת רכוש קבוע לצד קשור | | |
| רכישת נדל"ן להשקעה | | |
| השקעות והלוואות לזמן ארוך | | |
| פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך | | |
| השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | |
| פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | | |
| השקעה בשטר הון שהונפק על-ידי חברה כלולה | | |
| הלוואות לשותף בפעילות משותפת | | |
| פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת | | |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | | |
| קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים | | |
| פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים | | |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי | | |
| קבלת אשראי ממוסד פיננסי | | |
| פירעון אשראי ממוסד פיננסי | | |
| הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה | | |
| קבלת הלוואות מאחרים | | |
| קבלת הלוואות מהחברה האם | | |
| פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים | | |
| הנפקת שטרי הון לחברה האם | | |
| פירעון התחייבות בגין זכות שימוש | | |
| ריבית ועמלות ששולמו | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | | |
| גידול במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים | | |
| מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת השנה | | |
| מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף השנה | | |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 241 | 169 | 324 |
| - | - | (87) |
| - | (9,497) | (1,034) |
| 971 | 5,636 | 9,459 |
| - | (202) | - |
| (6,765) | 9,637 | (1,598) |
| (1,344) | 64 | 7,266 |
| (5,533) | - | (1,700) |
| (65,730) | (39,360) | (33,389) |
| (4,288) | (17,262) | 277 |
| (145) | (99) | 1,519 |
| - | - | (45,951) |
| 552 | 63,229 | (13,472) |
| - | - | (60) |
| 20,779 | 11,993 | 24,924 |
| - | (5,276) | (16,884) |
| (61,262) | 19,032 | (70,406) |

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

| | |
|----------------------------------------------------------|--|
| פחת והפחתות | |
| רווח הון ממכירת רכוש קבוע | |
| שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה | |
| הוצאות מימון, נטו | |
| הכנסות אחרות | |
| חלק בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני | |
| הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה | |
| שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין | |
| גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין | |
| קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה | |
| גידול (קיטון) ביתרות זכות צדדים קשורים | |
| גידול בלקוחות והכנסות לקבל | |
| גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות | |
| גידול במקדמות על חשבון מקרקעין | |
| גידול בספקים וזכאים אחרים | |
| קיטון בהתחייבות לשירותי בניה | |
| סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת | |

| נספח ב' פעילות מהותית שאינה במזומן | | |
|---------------------------------------|--------|--------|
| 9,546 | 23,614 | 3,050 |
| - | 8,000 | - |
| - | 8,512 | - |
| 88,397 | - | 79,710 |
| - | 1,151 | - |
| - | - | 2,592 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון | |
| המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם | |
| גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על חשבון מקרקעין | |
| גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בניה וגידול בזכאים בגין עסקאות קומבינציה | |
| גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות | |
| גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם | |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל בשלושה תחומים:

- תחום פעילות ייזום בניה למגורים, במסגרתו מבצעת הקבוצה פרויקטים של בניה למגורים בעיקר בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבתתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים אלו לקהל הרחב.
- בתחום פעילות יזמות שאינה למגורים מקימה החברה פרויקט לוגיסטיקה ותעשייה קלה במרכז הארץ לשיווק ללקוחות מסחריים.
- בתחום פעילות נדל"ן מניב פועלת הקבוצה באיתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשקרת הנכסים לצורכי דיור מוגן, מסחר ושימושים נוספים.

ב. שינוי מבנה

ביום 31 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם להעברה של המניות בחברות המוחזקות על ידי החברה האם לחברה, ללא תמורה, וזאת כנגד הקצאת מניותיה של החברה, לפי הפירוט להלן:

- (1) 50% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ.
- (2) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים כפר סבא בע"מ.
- (3) 85% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים סיטי בע"מ.
- (4) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים רמת השרון בע"מ.
- (5) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים נווה זמר בע"מ.
- (6) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אשדוד הירוקה יובלים בע"מ.

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

בחודש אפריל 2021 הוסר השיעבוד על מניות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ו-50% ממניותיה הועברו לחברה.

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

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

(1) 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 בכוח אדם.

בעקבות זאת, בהתאם לקצב המכירות והבניה בפרויקטים של החברה והחברה הכלולה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרת בחברה האטה בביקושים לדיורות, אולם ניכרים עיכובים בהתקדמות הבניה בשל מחסור בכוח אדם.

נכון למועד פירסום הדוח אתרי הבניה בפרויקטים הפעילים של החברה (קיימא א' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה) והחברה הכלולה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (עיר ימים נתניה א') עובדים בקיבולת של 70%-80% מהקיבולת הרגילה, בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים מעבר למה שנקלח בחשבון בדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(1) מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

ברבעון הרביעי של שנת 2023 חלה האטה במכירות בפרויקט רמות השרון - שלב ג' של החברה הכלולה רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") אולם נכון למועד פרסום הדוח ישנה 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 ולהשלמה 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.

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 הנזילים העומדים לרשותה, קווי אשראי לא מנוצלים, הנפקת אגרות חוב כנגד שיעבוד עודפי פרויקטים ובעיקר כנגד שיעבוד עודפים צפויים מפרויקט אור יהודה שלב ב', אשר אירעה לאחר מועד הדוח, משיכת עודפי פרויקטים באור יהודה שלב א' ונתניה שלב א' ותמיכת החברה האם ובעל השליטה.

(2) שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל לרמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6%.

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

כמו כן, לעלייה בשיעור הריבית עלולה להיות פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלום המשכנתאות ולקבל משכנתאות חדשות, ופגיעה ביכולת רוכשי דירות ושטחי מסחר לעמוד בלוח התשלומים, וכפועל יוצא מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה.

לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאורים שלהלן:

- ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין סיכון ריבית ומטבע חוץ.
- ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבניה.
- ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין שינויים בשווי הוגן.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במרס 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

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

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

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

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3 בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

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

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

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

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

| הפנייה | השלכות אפשריות | הנחות עיקריות | אומדן/שיקול דעת |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ראה ביאור 9, בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך. | אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. | בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| ראה ביאור 9, בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין או זקיפת הוצאות בגין פרויקטים לרווה"ס. | בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. | הכרה במלאי |
| ראה ביאורים 8 ו-9 בדבר מקדמות על-חשבון מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | סוג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים | בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת הקבוצה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של הקבוצה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר. | סוג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, מקדמות על חשבון מקרקעין |
| ראה ביאור 9 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. | מלאי נכס כנגד למתן שירותי בניה. | בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל. | אומדן התחייבות למתן שירותי בניה |
| ראה ביאור 6 בדבר הכנסות. | שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה. | בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. | קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של יזום בנייה למגורים |
| ראה ביאור 6 בדבר הכנסות וביאור 19 בדבר עלות המכר. | גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים. | הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים. | אומדן סך עלויות החוזה |
| ראה ביאור 13, בדבר טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי הוגן נדל"ן וכן להשקעה השפעת השינויים בנתונים אלו. | רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. | לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. תהליך אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, כגון שווי למ"ר בנוי, עלות בניה ושיעור רווח יזמי. | מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| ראה ביאור 27, בדבר התחייבויות תלויות. | ביטול או הפרשה התחייבויות תלויות. | הערכות של החברה ושל יועצים משפטיים אשר מתבססות על מיטב שיפוטם, על מנת להעריך האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים לכללים. | הערכת סיכויי התחייבויות תלויות |

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

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

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

2. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

| תקן/פרשנות/תיקון | דרישות הפרסום | תחילה והוראות מעבר | השלכות |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית" | בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. | התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023. | בעקבות יישום התיקון, היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה. ביחס לזה שניתן בתקופות קודמות. |

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

א. בסיס איחוד**1. חברות בנות ועסקאות שבוטלו באיחוד**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה. יתרות הדדיות ורווחים או הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין חברות בנות בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים/הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו.

2. רכישת חברת נכס

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

3. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

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

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני.

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

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת מופחת לאפס. במקרים בהם חלקה של הקבוצה בהשקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת שונה מחלקה בהון המוחזקת, הקבוצה ממשיכה להכיר בחלקה בהפסדי המוחזקת, לאחר איפוס ההשקעה ההונית, בהתאם לשיעור זכאותה הכלכלית בהשקעה לזמן ארוך, לאחר איפוס הזכויות כאמור.

הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהותן, מהוות חלק מההשקעה נטו, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 11.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**א. בסיס איחוד (המשך)****4. פעילות משותפת**

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

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

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, הקבוצה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית. כחלק מבחינת קריטריון הקרן והריבית, הקבוצה בוחנת את מאפייני ההלוואה, בין היתר, את תלות ברווחי הפרויקט ומאפיינים רלוונטיים נוספים.

לקבוצה יש שתי קבוצות של נכסים פיננסיים:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

לקבוצה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. (לפרטים נוספים ראה ביאורים 4,5,7). תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית ואת ההלוואות לבעלי קרקעות ושותפים בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

לקבוצה יתרת הלוואות לקבל מחברות פרויקט הנמדדת בשווי הוגן (לפרטים נוספים ראה ביאור 25ג'6).

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים. לפרטים נוספים ראה ביאורים 14-17. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

במדדת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים השוטפים

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

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

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים

כאשר לחברה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 9.

אופן הקצאת עלויות למלאי בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ושאינו למגורים

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

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה/היחידה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות/יחידות במבנה.
- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו וכן בהתאם ליחס תמורות היחידות לעומת כלל התמורות בפרויקט.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ד. נדל"ן להשקעה**

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

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

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

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

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף שינוי בשווי הוגן בדוח רווח והפסד.

למידע נוסף ראה ביאור 13.

ה. מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך

בחלק מעסקאות הרכישה של הקבוצה, הקבוצה מתקשרת בעסקאות לרכישת מקרקעין אשר מותנית בהתקיימות תנאים מתלים אשר נדרש להשלימם לצורך השלמת העסקה והעברת מלוא התמורה והעברת החזקה על המקרקעין. בעסקאות אלה החברה משלמת למוכר מקדמה כאחוז מסוים מסך התמורה עד להשלמת התנאים המתלים. לאחר השלמת התנאים המתלים מקרקעין אלה יסווגו כנדל"ן להשקעה או מלאי. הקבוצה מסווגת מקדמות אלה כרכוש לא שוטף לאור הסיווג כנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הרכישה או לאור צפי להשלמת הפרויקט מעבר לתקופת המחזור התפעולי של החברה במקרים בהם המקרקעין יסווגו כמלאי. לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

ו. היוון עלויות אשראי

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

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, זירות ויחידות מכורות וזירות ויחידות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ז. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים **בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה.** הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. הפרשות (המשך)****(2) חוזים מכבידים**

כאשר צפוי שהעלויות הבלתי נמנעות בגין החוזה יעלו על ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזה, מוכרת הפרשה לחוזה מכביד. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה, והערך הנוכחי של העלויות הבלתי נמנעות (נטו מההכנסות) להמשך קיום החוזה. **עלויות בלתי נמנעות הינן עלויות שהחברה אינה יכולה להימנע מהן מכיוון שהיא כפופה לחוזה. אופן ההכרה בחוזה מכביד הוא על בסיס כל חוזה עצמאי ולא על בסיס פרויקט.**

(3) היטל השבחה

במקרים בהם לחברה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, החברה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

ח. הכנסות

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

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

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

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

זיהוי מחויבויות ביצוע

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

קביעת מחיר העסקה

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

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות וכן מחלופה בחוזה הניתנת לרוכשי הדירות לקבלת תשלום ריבית מראש בגין משכנתא לרכישה.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ח. הכנסות (המשך)****קיומו של רכיב מימון משמעותי**

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי הוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווי הוגן של שירותי הבניה במועד התקשרות בהסכם.

לפרטים נוספים ראו ביאור 9.

קיום מחויבויות ביצוע

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

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, **הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.**

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור השלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

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

עלויות חוזה

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

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ח. הכנסות (המשך)****קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה**

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

הפרשה לבדק ולאחריות

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

ט. הכנסות והוצאות מימון

החברה מציגה הכנסות ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשיטת השווי המאזני במסגרת סעיף הכנסות מימון.

לפרטים נוספים בדבר הרכב הכנסות והוצאות המימון ראה ביאור 23.

דוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

י. מסים על ההכנסה

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

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים

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

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**יא. עסקאות עם בעל שליטה**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה וכן שירותי ניהול שנתקבלו מבעל השליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון. בעסקאות מכר בהן החברה מוכרת דירות לבעלי השליטה, חברות בשליטתם וצדדים קשורים החברה מכירה בהכנסה לפי שווי הוגן של הדירות כאשר פער בין התמורה בפועל, ככל שקיים, נזקף להון.

לפרטים נוספים ראה ביאור 26א'.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 39,676 | 16,960 |
| 11,063 | 16,572 |

יתרות בבנקים

מזומנים מיועדים (1)

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

(1) מזומנים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטרי הנאמנות. לפרטים נוספים ראה ביאור 15ח'.

ביאור 5 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 43,355 | 16,785 |

מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (1)

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

(1) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב'.

ביאור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 31 בדצמבר | | |
|-----------------|-------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| 2022 | | 2023 | | |
| מקדמות מלקוחות | הכנסות לקבל | מקדמות מלקוחות | הכנסות לקבל | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (63,781) | - | (45,441) | 16,085 | ממכירת דירות |
| - | - | (4,868) | 34,557 | ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| (63,781) | - | (50,309) | 50,642 | סך הכל |

ב. הכנסות לקבל

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|-------------------------------|
| 2022 | | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | יתרת ליום 1 בינואר |
| - | (23,415) | חוזים שסווגו ממקדמות מלקוחות |
| - | 140,924 | הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח |
| - | (66,867) | תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח |
| - | 50,642 | סך הכל |

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת יתרת הלקוחות יתרת הכנסות לקבל מצד קשור בסך של 1,595 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 א' (10) להלן.

ג. מקדמות מלקוחות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|-----------------|-----------------|-------------------------------|
| 2022 | | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (552) | (63,781) | יתרה ליום 1 בינואר |
| - | 23,415 | חוזים שסווגו להכנסות לקבל |
| 15,076 | 50,216 | הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח |
| (78,305) | (60,159) | תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח |
| (63,781) | (50,309) | סך הכל |

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

ד. מידע נוסף

1. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 185 חוזי מכירה בפרויקט הכלניתי שלב א' באור יהודה, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 177 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-394,676 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. היתרה אינה כוללת מתן שירותי בניה בגין הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין בפרויקט.
- מתוך הסך הנ"ל נמכרו 51 דירות בתמורה לסך של כ-88,169 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ (סך של כ-98,690 אלפי ש"ח כולל הפרשי הצמדה), לתאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) ע"י בעל השליטה בחברה. יתרת הכנסות לקבל נטו, בניכוי הכנסות שהוכרו בגין מכירות לתאגיד הקשור הינה כ-1,595 אלפי ש"ח.
- בנוסף, נמכרו 20 דירות בתמורה לסך של כ-35,650 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ (סך של כ-40,051 אלפי ש"ח כולל הפרשי הצמדה), לצד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה. יתרת המקדמות נטו, בניכוי הכנסות שהוכרו בגין מכירות לצד ג' המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה הינה כ-5,469 אלפי ש"ח.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 26 א' (10) להלן.
2. כמו כן, נכון למועד הדוח חתמה החברה על 90 חוזי מכירה בפרויקט הכלניתי שלב ב' באור יהודה, אשר טרם הוכר בהכנסה בגינם, ותמורתם הכוללת הצפויה לחברה נאמדת בכ-226,021 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. היתרה אינה כוללת מתן שירותי בניה בגין הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין בפרויקט.
3. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 145 חוזי מכירה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 139 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לעסקה המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-564,099 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו 282,050 אלפי ש"ח.
4. להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שנחתמו עם לקוחות והתקופה הצפויה המקורית בגינן עולה על שנה:

| צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת | | | סך הכל סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר | |
|-----------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2026 ואילך | 2025 | 2024 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 64,461 | 167,970 | 286,739 | 519,170 | מכירת דירות |
| 18,671 | 44,798 | 65,973 | 129,442 | הכנסות משירותי בניה |
| - | 30,408 | 147,054 | 177,462 | מכירת שטחי מסחר ותעשייה קלה- חלק החברה (50%) |

| צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת | | | סך הכל סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר | |
|-----------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------|---------------------|
| 2025 ואילך | 2024 | 2023 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 11,590 | 88,740 | 125,616 | 225,946 | מכירת דירות |
| 4,055 | 31,054 | 43,958 | 79,067 | הכנסות משירותי בניה |

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 15,155 | 1,474 | מוסדות ממשלתיים |
| 4,367 | 4,074 | הוצאות מראש (2) |
| 11,721 | 39,170 | הלוואות לשותפים בפעילות משותפת (1) |
| 2,800 | - | פקדון אצל נאמן מחזיקי אג"ח סדרה ב' |
| 1,663 | 6,055 | עלויות להשגת חוזים עם לקוחות |
| - | 5,850 | המחאות לגביה (3) |
| - | 672 | בעלי קרקע |
| 288 | 342 | מקדמות לספקים |
| - | 45 | צדדים קשורים |
| 58 | 195 | חייבים אחרים |
| 36,052 | 57,877 | סך הכל |
| 2,453 | 40,255 | הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים |

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

- (1) סך של 38,852 אלפי ש"ח (2022 - 11,611 אלפי ש"ח) בגין הלוואות לשותפים בפרויקט יו-פארק. ההלוואות אינן צמודות ונושאת ריבית שנתית בשיעור שבין 8%-10.1% (בעיקר 9.89%). לפרטים נוספים ראה ביאור 12.
- (2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת בעיקר הוצאות מראש בגין עמלות למוסד פיננסי בגין ליווי פרויקטים המוכרות לאורך חיי הפרויקט.
- (3) קבלת פיצוי בגין ביטול הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית- לפרטים נוספים ראה ביאור 27א(2).

ב. מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------------|------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 735 | 735 | הוצאות מראש |
| - | 2,594 | הוצאות בגין אופציה שסוחרה מהחברה האם (1) |
| - | 250 | הלוואה לשותף בפעילות משותפת |
| 735 | 3,579 | סך הכל |

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 26א(13).

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 8 - מקדמות על חשבון מקרקעין

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 17,000 | 17,000 | מקדמות על חשבון רכישת קרקעות (1), (2) |
| * 1,626 | 1,626 | מיסים והיטלים |
| 83 | 143 | עלויות תכנון, ייזום ואחרות |
| - | 696 | עלויות אשראי שהונו |
| 18,709 | 19,465 | סך הכל יתרה בנכסים שאינם שוטפים |
| 18,709 | 19,465 | הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים |
| 17,000 | 17,000 | הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות |

(*) סיווג מחדש

ב. פרטים נוספים

1. התקשרות בהסכם רכישת זכויות במקרקעין בקריית המסלול, הרצליה

ביום 17 באוגוסט 2021, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים"), אשר הינם בעלים של חלקה בהרצליה שהינה קרקע ביעוד חקלאי המפותחת באופן חלקי ועליה בנויים מבנים (להלן: "המקרקעין" או "הממכר" ו-"הסכם", בהתאמה).

א. עסקת המזומן: ההסכם כולל רכישה במזומן בתמורה לסך של כ-27,055 אלפי ש"ח (אשר תשולם ב-3 תשלומים בכפוף לאבני דרך שנקבעו) בגין זכויות המוכרים במקרקעין בשיעור של 1776/7534 חלקים בחלקה 97 בגוש 6664 בהרצליה, הכוללים 31 יח"ד מתוך 158 יח"ד בחלקה. עד כה שולמו שני התשלומים הראשונים בסך של 17 מיליון ש"ח. (להלן: "מחיר התמורה" ו-"עסקת המזומן" בהתאמה). יתרת התמורה בסך של כ-10 מיליון ש"ח תשולם כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר ומסירת מסמכי ההעברה בכפוף לכך שאושרה תוכנית חדשה א', וזאת בתוך 30 יום מיום שנתקבל אישור מעיריית הרצליה לפיו ניתן לקלוט בקשה להיתר בניה (או מיום שבו נקלטה בפועל בקשה להיתר בניה מבעל זכויות אחר במגרש) ובלבד שאין מניעה להגשת בקשה להיתר בניה ע"י הקונה, או בתוך 24 חודשים ממועד פרסום תוכנית חדשה א', לפי המוקדם.

בנוסף, למחיר התמורה, תישא החברה בהיטל השבחה בגין תוכנית חדשה א' עד לסך של כ-9.3 מיליון ש"ח. בהסכם נקבע כי ככל שהיטל השבחה יעלה מעל הסך הנ"ל יישא בו המוכר ותמורת המכירה תופחת בהתאם. ככל והיטל השבחה יהיה נמוך מהסכום הנ"ל, יתווסף ההפרש לסכום התמורה וישולם ע"י החברה למוכר במועד תשלום יתרת התמורה.

בגין זכויות הבעלים במקרקעין נרשמה משכנתא לטובת בנק מממן בסך של 17 מיליון ש"ח - לפרטים נוספים ראה ביאור 14ג.

בחודש אוקטובר 2021 אושרה תוכנית חדשה א' (תמ"ל/1083 קריית המסלול) על ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הוותמ"ל) ופורסמה בילקוט הפרסומים. לאחר אישורה הוגשו כנגד התוכנית שתי עתירות מנהליות אשר טרם התקבלה בהן החלטה סופית.

לאור קיומן של עתירות מנהליות נגד אישור תוכנית חדשה א' ולאור זאת שטרם הונפקה שומת היטל השבחה בגין עסקת המזומן, להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים לתשלום יתרת התמורה בגין עסקת המזומן.

ביאור 8 - מקדמות על חשבון מקרקעין (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך)

1. התקשרות בהסכם רכישת זכויות במקרקעין בקריית המסלול, הרצליה (המשך)

ב. עסקת הקומבינציה: במסגרת ההסכם, נקבע כי בגין יתרת זכויות המוכרים בשיעור 5758/7534 חלקים בחלקה 97 בגוש 6664 בהרצליה, בכפוף לאישור תכנית חדשה ב' אשר תחול על יתרת המקרקעין (להלן בהתאמה: "מגרש ייעודי ב" - "תכנית חדשה ב"), תחול עסקת קומבינציה בשיעור של 48% לבעלים ו-52% לחברה, המותנית בתנאים מתלים (אישור תכנית חדשה ב' והתקשרות עם מלוא בעלי הזכויות הנוספים אם וככל ויוקצו לאחרונים זכויות עם המוכרים במגרש ייעודי ב' בפרקי הזמן שנקבעו בהסכם). תוכנית חדשה ב' טרם אושרה.
ההסכם קובע כי בתנאים מסוימים עומדת לבעלי הקרקע האפשרות להורות לחברה לרכוש את זכויותיהם, בתנאים שנקבעו בהסכם.

2. רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה

ביום 30 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 217/2917 חלקים בחלקה 91 בגוש 6664 בהרצליה בתמורה לסך 4.1 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה, כנגד מסירת חזקה משפטית בנכס. הזכויות טרם נרשמו על שם החברה ברשם המקרקעין.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|-------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 297,686 * | 416,584 | קרקע (1) |
| 48,137 * | 81,405 | אגרות, מיסים והיטלים |
| 84,662 | 120,799 | עלויות תכנון, קידום ויזום פרויקט ואחרות (2) |
| 19,062 | 141,680 | עלויות בנייה |
| 9,643 | 20,351 | עלויות אשראי שהונו |
| - | (254) | בניכוי הפרשה לירידת ערך |
| (16,156) | (174,228) | בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר |
| 443,034 | 606,337 | סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים |
| 336,099 | 400,803 | הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים |
| 404,581 | 577,963 | הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות |

(1) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקטים אור יהודה שלב א' ושלב ב' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה בסך של 82,311 אלפי ש"ח ו-65,467 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(2) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 26 א'.

(* סווג מחדש).

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

בנכסים השוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | סעיף | |
|----------------|----------|----------|--------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | | | <u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u> |
| | | | <u>בהקמה:</u> |
| 182,191 | 175,355 | גי(1) | אור יהודה שלב א' |
| 18,620 | 117,625 | גי(1) | אור יהודה שלב ב' |
| | | | <u>בתכנון:</u> |
| 1,720 | - | | דרך השלום 77,79, תל אביב |
| 911 | - | | דרך השלום 81,83, תל אביב |
| 880 | 1,516 | גי(6)(ב) | אנדרסן 4, תל אביב |
| 1,216 | 2,324 | גי(6)(ב) | המשנה, תל אביב |
| 679 | 1,063 | גי(6)(ב) | הכנסת הגדולה, תל אביב |
| | | | <u>פרויקטים נוספים:</u> |
| 98,807 | 106,700 | גי(3) | <u>בהקמה:</u> יו-פארק, פתח תקווה |
| | | | <u>בתכנון:</u> |
| 123,583 | 133,946 | גי(2) | שכונת הפארק חדרה |
| - | 40,457 | גי(4) | חולון ת-300 |
| - | 3,880 | גי(5) | עסקת קומבינציה בכפר יונה |
| 428,607 | 582,866 | | סך הכל |

בנכסים שאינם שוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | סעיף | |
|----------------|----------|----------|---------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | | | <u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u> |
| 3,982 | 4,611 | גי(6)(ב) | הבילויים, רמת גן |
| 2,623 | 2,886 | גי(6)(א) | מתחם הרצל/ז'בוטיסקי, אשדוד |
| - | 2,033 | גי(6)(ב) | דרך השלום 77,79, תל אביב |
| - | 1,726 | גי(6)(ב) | דרך השלום 81,83, תל אביב |
| 964 | 1,949 | | הדרים, הוד השרון |
| 947 | 1,017 | | צה"ל 4, פתח תקווה |
| 588 | 659 | | צה"ל 10-8-2, פתח תקווה |
| - | 879 | | מתחם יכין, רמת גן |
| 478 | 727 | גי(6)(ב) | האירוס, תל אביב |
| - | 369 | גי(6)(ב) | רסקו, תל אביב |
| - | 604 | | שיק 6-2, תל אביב |
| 405 | 562 | | עולי הגרדום, ירושלים |
| - | 297 | | ההסתדרות דגניה, אור יהודה |
| - | 292 | | הדדי, בת ים |
| 93 | 513 | | אחרים |
| * 4,347 | 4,347 | | <u>פרויקטים נוספים:</u> קריית המסלול, הרצליה (**) |
| 14,427 | 23,471 | | סך הכל |

(*) סווג מחדש
(**) ראה ביאור 28 ב'.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף

החברה והחברות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלול התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", וחלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי היזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים. נכון למועד הדוח, עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, לא ידוע לחברה על אי התקיימות תנאי מתלה בהסכמים, אשר כתוצאה מכך הסכם מול הדיירים ניתן לביטול, וכן לא התקבלה כל הודעה כזאת מצד בעלי הדירות.

יצוין כי, ההסכמים כוללים מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור היזם.

להלן פרטים לגבי הפרויקטים העיקריים וההסכמים של החברה והחברות הבנות שלה הכלולים בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין:

1. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה

החברה נמצאת בשלבי ביצוע של פרויקט להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בחלקות 17, 31-34, 36-39 בגוש 7218 באור יהודה לפינוי והריסת המבנים הקיימים הכוללים 9 בניינים ובהם 114 יח"ד ובניית 656 יחידות דיור ב-8 מבנים חדשים, מתוכם 542 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה. ביום 6 במאי 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים (ותמ"ל). ביום 12 באוקטובר 2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי.

(1) **שלב א' (בביצוע)** - חלקות 17, 31-34 בגוש 7218 במתחם הכלנית, קריית גיורא, אור יהודה. בשלב הראשון נהרסו 5 בניינים הכוללים 66 יחידות דיור ויוקמו 4 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת כניסה ו-3 קומות מרתפי חנייה ובסך הכל 328 יחידות דיור מתוכם 262 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה וכ-300 מ"ר מסחר.

ביום 7 באפריל 2021 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב א' בפרויקט, להרחבה ראה ביאור 14ב.

ביום 23 בדצמבר 2021 נתקבל היתר בניה לפרויקט. לאחר חתימת 100% מבעלי הדירות בשלב א' על הסכמי פינוי ובינוי, בחודש פברואר 2022, הושלם פינוי הדיירים בפרויקט והבניינים הישנים נהרסו. נכון למועד הדוח מבוצעות עבודות שלד בפרויקט. שיעור ההתקדמות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-25.7%.

התקשרות עם קבלן פאושלי – בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם קבלן "עד מפתח" לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב א' בפרויקט. בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-283 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.

מכירות - ראה ביאור 14ד.

ליווי פיננסי - בחודש אפריל 2021 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב א' בפרויקט, להרחבה ראה ביאור 14ב.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

1. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה (המשך)

2) שלב ב' (בביצוע) - חלקות 39-36 בגוש 7218, רח' איריס 1,3,5,7 במתחם איריס/הכלנית, קריית גיורא, אור יהודה. בשלב השני נהרסו 4 בניינים הכוללים 48 יחידות דיור ויוקמו 4 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת כניסה ומעל 4 קומות מרתף חניה משותף ובסך הכל 328 יחידות דיור מתוכם 280 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה.

ביום 20 בנובמבר 2023 החלה החברה בהריסת הבניינים הישנים, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי.

בעקבות זאת כללה החברה בספריה בשנת הדוח התחייבות לשירותי בניה, שכ"ד ועלויות אחרות לבעלי הקרקע בסך של 65,467 אלפי ש"ח, ו-13,780 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביצוע הפרויקט – ביולי 2022 נתקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס. בחודש אוגוסט 2022 נתקבלה החלטת הוועדה המקומית אור יהודה לאשר בתנאים את הבקשה להיתר בניה, נכון למועד חתימת הדוחות התנאים טרם אושרו וטרם נתקבל היתר בניה. נכון למועד הדוח הבניינים הישנים נהרסו והוחלל בבנייה עבודות החפירה והדיפון.

היטל השבחה - על פי הסכם פשרה שנחתם בין החברה לבין הוועדה המקומית אור יהודה גובה היטל ההשבחה לגבי שלב ב' הינו 5.5 מיליון ש"ח.

מכירות מוקדמות - ראה ביאור 26'2.

ליווי פיננסי - בחודש אוגוסט 2022 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב ב' בפרויקט, להרחבה ראה ביאור 14'1.

התקשרות עם קבלן פאושלי - ביום 17 באוקטובר 2023, 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 הפרויקט.

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).

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.

3) לעניין התקשרויות בהסכמים עם צדדי ג' למתן שירותים וקידום הפרויקט ראה ביאור 27'א(8).

4) לעניין התקשרויות בהסכם שירותי ניהול והסכם שירותי ייזום עם החברה האם בנוגע לפרויקט ראה ביאור 26'א(6) ו-7'.

2. פרויקט שכונת הפארק בחדרה

בחודש יולי 2021 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכם לרכישת זכויות בעלות המוכרים בחלקות 33,34 ו-262 בגוש 10403 ב-"שכונת הפארק", חדרה בשטח כולל של כ-10,361 מ"ר. על המקרקעין חלה תב"ע המאשרת הקמת 4 בנייני מגורים, בהם סך הכל 252 יח"ד, מעל 2 קומות מסחר, משרדים ומבני ציבור ושתי קומות חניה תת קרקעית (להלן: "הפרויקט"). בתמורה לרכישה שילמה החברה סך של 130 מיליון ש"ח. הזכויות במקרקעין נרשמו על שם החברה.

מימון רכישת הממכר בוצע מהונה העצמי של החברה ובאמצעות מימון בנקאי. לפרטים בדבר המימון הבנקאי ראה ביאור 14'ג' להלן.

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.

בהתאם לאמור בהחלטה, תוקפה של החלטת הוועדה המאשרת בקשה להיתר הוא שנתיים מיום שניתנה.

בחודש ינואר 2024, לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר.

החלק המסחרי של הפרויקט מסווג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה ואילו חלק המגורים בסעיף מלאי מקרקעין.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

3. פרויקט יו-פארק בפתח תקווה

א. רכישת המקרקעין - בחודש נובמבר 2022 מימשו החברה והשותפות שלה בפרויקט, (להלן: "הקונים" או "הבעלים") וכן צד רביעי, (להלן: "צד ד") את האופציה לרכישת זכויות הבעלות ביחס למקרקעין הידועים כחלקות 54-56 בגוש 6354 בשטח של כ-22 דונם (אשר בהתאם לתב"ע שטרם אושרה צפויות להוות את מגרשים 101-103), באזור התעשייה סגולה, פתח תקווה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין. לפרטים בדבר הסכם השיתוף עם צד ד' ראה סעיף ו' להלן.

על פי הסכם הרכישה תרכוש העסקה המשותפת (חלק החברה 50%, ראה ביאור 12) 17826/22672 מ"ר חלקים מהמקרקעין שיועדו למגרש 101 ובכלל זה מלוא זכויות הבניה שיוקצו למגרש 101 וחלק יחסי של 17826/22672 במגרש 103, ויתרת הזכויות במגרש 103 תוחזק ע"י צד ד'.

להשלמת התמורה בגין המקרקעין והתמורה על פי הסכם האופציה מיום 5 באוקטובר 2021, שילמו הקונים ביום 1 בדצמבר 2022 סך של כ-160,440 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). התמורה, ביחד עם סכומים ששולמו בעבר במסגרת הסכם האופציה וסכומי החזר ההוצאות מסתכמים לסך של 169.14 מיליון ש"ח, מתוך זה חלק החברה 84.57 מיליון ש"ח (50%).

התמורה שולמה בד בבד עם רישום משכנתא לטובת התאגיד המממן, לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב'. בחודש נובמבר 2023 נרשמה הבעלות במקרקעין על-שם החברה והשותפות שלה בפרויקט.

ב. היתר בניה - בחודש ינואר 2023, התקבל היתר בניה, לביצוע הריסת הבניה הקיימת והקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר, 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-37%.

ביום 26 בינואר 2023 אישרה הוועדה המקומית להפקיד תוכנית בתנאים לניוד ולתוספת זכויות לפרויקט בסך של כ-6,000 מ"ר. במקביל הועדה אישרה בקשה להיתר בניה בכפוף לאישור התב"ע. בחודש פברואר 2024, לאחר מועד הדוח, התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו. החברה פועלת להגשת מסמכים מתוקנים לצורך אישור התוכנית.

ג. מכירות - ראה ביאור 6ד'.

ד. הסכם קבלן פאושלי - בחודש ספטמבר 2022 התקשרו החברה ושותפיה בפרויקט עם חברה קבלנית (להלן: "הקבלן") בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כלל העבודות והשירותים הנדרשים (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע כלל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, העסקה המשותפת תשלם לקבלן תמורה פאושליית בסך כולל של כ-323 מיליון ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדן. בנוסף, ישולמו עד 26 מיליון ש"ח נוספים, בנוסף למחיר התמורה והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים.

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצועו במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לעסקה המשותפת ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם.

בחודש אוגוסט 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. בתמורה להקדמת המועדים כאמור תשולם לקבלן תוספת לשכר החוזה הפאושלי בסך של 10 מיליון ש"ח.

ה. הסכם ליווי - ראה ביאור 14ב'.

ו. הסכם עסקה משותפת והסכמים עם השותפים - ראה ביאור 12.

ז. הסכם שיתוף בין הצדדים לעסקה המשותפת לבין צד ד' (להלן בסעיף זה: "הצדדים")

בד בבד עם חתימת הסכם המכר לרכישת הזכויות במקרקעין ומאחר ובמועד הרכישה וכן נכון למועד זה טרם אושרה תב"ע החלה על המקרקעין פת/26/1232 (להלן: "התב"ע החדשה") חתמו הצדדים על הסכם שיתוף המסדיר את זכויות הצדדים לעסקה המשותפת במגרש 101 וחלק ממגרש 103 וכל זכות הנובעת במגרשים אלה ואת זכויות צד ד' במגרש 102 וחלק ממגרש 103 וכל זכות הנובעת במגרשים אלה. כל צד רשאי לנהוג במגרשים שבבעלותו מנהג בעלים.

על-פי ההסכם כל זמן שלא נרשמה התוכנית החדשה הזכאות לזיכויים בגין הבנוי על המקרקעין (כגון זיכוי בגין אגרות בניה, פיצויי הפקעה וכדומה) תהיה 95% לעסקה המשותפת ו-5% לצד ד'. כמו כן, תקבולים או החזרי סכומים מצדדי ג' בגין המקרקעין בכללותם ושאינם ניתנים לייחוס לשטח ספציפי יהיו נתונים לצדדים לפי חלקם במקרקעין.

ההסכם יבוא לסיום עם רישומה של תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הצדדים כבעלי זכויות נפרדות במקרקעין. הסכם השיתוף בין הצדדים נרשם ברשם המקרקעין.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

4. פרויקט ח-300 בחולון

א. עסקת הקומבינציה במגרש הראשון

- 1) בחודש ספטמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6871 חלקה 161, בשכונת ח-300 בחולון, אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם") באופן בו אחוזי החברה בפרויקט אשר יוקם במקרקעין יהיו 54%, וזאת לאחר התאמות שבוצעו על פי ההסכם.
- על המקרקעין המהווים מגרש פנוי, אושרה תב"ע להקמת פרויקט אשר יכלול שני בניינים בני 12 קומות, הכוללים 90 יח"ד למגורים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של 1,130 מ"ר שטחים עיקריים (להלן בהתאמה: "התוכנית" ו-"הפרויקט").
- 2) בחודש נובמבר 2022 נודע לחברה כי, הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב החליטה לאשר את התוכנית שהוגשה בקשר עם הפרויקט בכפוף לתיקונים אשר להערכת החברה אין בהם כדי להשפיע על כדאיות הפרויקט (להלן: "ההחלטה").
- כאמור בהחלטה, ככל שלא יוצא היתר בנייה מכוח התוכנית, תוקפה יפקע לאחר שלוש שנים, בכפוף לסמכות הועדה להאריך את תוקף התוכנית, והכל כאמור בהחלטה.
- בחודש אפריל 2023, אישרה הועדה המחוזית את התוכנית והיא פורסמה למתן תוקף.
- 3) הסכם הקומבינציה עם הבעלים כולל את הסעיפים המקובלים בדבר מתן ערבויות לבעלים כנגד מסירת המקרקעין ושיעבודם לטובת התאגיד המלווה וכן התחייבה החברה לגרום לכך שהבעלים יוכלו לקבל הלוואות מהבנק המלווה לצורך תשלומי מיסים, היטלים ותשלומים החלים על הבעלים לפי ההסכם ולפי דין.
- במסגרת ההסכם התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה לאמור בהסכם.

ב. זכיה במכרז רמ"י במגרש השני

- 1) בחודש יוני 2023 זכתה החברה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש, הצמוד למגרש הראשון, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) (אשר חלה גם על המגרש הראשון), בשטח של כ-2,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר.
- 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 ותחייב, בין היתר, להשלים את הבניה במגרש תוך 48 חודשים מהמועד הקובע שהינו מועד הזכיה במכרז.
- התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין הסתכמה לסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח.
- החלק המסחרי של הפרויקט מסווג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה ואילו חלק המגורים בסעיף מלאי מקרקעין.
- ג. לעניין הסכם ליווי לפרויקט - ראה ביאור 14ב'.

5. התקשרות בעסקת קומבינציה בכפר יונה

- א. בחודש יולי 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, בהתאם לשיעור קומבינציה כמקובל באזור עם כלל בעלי זכויות בקרקע בכפר יונה (להלן: "המקרקעין" וה- "בעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם").
- ההסכם מותנה בתנאים מתלים שהעיקריים שבהם:
 - 1) אישור תכנית החלה על המקרקעין (התקיים).
 - 2) לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד אישור ופירסום התב"ע ברשומות תוגש בקשה להיתר בניה, ניתן להארכה בתנאים שנקבעו. נכון למועד חתימת הדוח טרם הוגשה בקשה להיתר בניה.
 - 3) חתימת כל אחד מהבעלים במקרקעין על הסכם ספציפי לא יאוחר ממועד אישור התוכנית. (התקיים)
- כמו כן, כולל ההסכם תנאים מפסיקים, אשר החברה רשאית לעשות בהם שימוש או למחול עליהם בהתאם לשיקול דעתה, הנוגעים לדרישות הון עצמי או עלויות נוספות, ככל שיהיו בקשר לקרקע.
- ביום 24 במאי 2023, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף. על פי תב"ע שאושרה ניתן להקים על המקרקעין שני בניינים ובהם 108 יח"ד, מבנה לשימושי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-5,650 מ"ר ועוד 150 מ"ר מבני ציבור.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

5. התקשרות בעסקת קומבינציה בכפר יונה (המשך)

ב. התקשרות בהסכמי הלוואה עם חלק מבעלי המקרקעין

החברה התחייבה במסגרת ההסכם והסכמי הלוואה נוספים שנחתמו עם חלק מבעלי המקרקעין בד בבד עם חתימת ההסכם, להעמיד, בעצמה ו/או באמצעות גורם מממן אחר (לפי העניין ובהתאם להוראות ההסכמים) לבעלים הלוואות כמפורט בהסכמים כאמור, בסך כולל של עד כ-11,600 אלפי ש"ח במספר שלבים כנגד שעבוד זכויותיהם של מקבלי הלוואות במקרקעין.

הלוואות כאמור תישאנה ריבית בהתאם לריבית בפועל שתועמד לבעלים על ידי הגורם המממן והכל בהתאם לתנאים הקבועים ביחס להלוואות בכל אחד מההסכמים, לפי העניין.

נכון למועד הדוחות הכספיים הועמדו הלוואות כאמור על ידי הגורם המממן בסך של כ-9,488 אלפי ש"ח ונרשמו לטובת הגורם המממן הערות אזהרה ברשם המקרקעין על זכויות הלוואות במקרקעין. כמו כן, חתמו החברה, החברה האם ובעל השליטה על ערבות אוטונומית וללא הגבלה בסכום לקיום כל חובות והתחייבויות הלוואות שהינם בעלי המקרקעין. לפרטים נוספים בדבר הלוואות ותנאיהן ראה ביאור 14 ג'.

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2

ההסכמים מותנים במספר תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה, הכוללים, בין היתר את חלק או כל התנאים כדלהלן לפי העניין:

- התקשרות עם הרוב הנדרש על פי דין.
- ביצוע פעולות נדרשות בגין דיירים סרבנים.
- התקשרות עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין.
- הגשת התוכניות לאישור נציגות הדיירים.
- אישור תב"ע חדשה.
- הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי בינוי לפי חוק מיסוי מקרקעין וקבלת הפטורים המקובלים ממס ו/או היטל השבחה לפי העניין.
- הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת היתר בניה.
- קבלת ליווי בנקאי לפרויקט.
- קבלת אישור רמ"י או קק"ל בהסכמים רלוונטיים.
- רוחיות מינימלית לפרויקט.

והכל בהתאם למועדים ואבני הדרך שנקבעו וכפי שפורט בהסכמים.

ההסכמים כוללים גם הוראות מקובלות לפיהן, בין היתר, יוכלו הצדדים להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים, אפשרות ליזם לוותר על חלק מהתנאים המתלים, וכן אפשרות של הצדדים להודיע על ביטול ההסכם ככל שלא התקיים תנאי מתלה כלשהו.

כמו כן, כוללים ההסכמים הוראות מקובלות בקשר עם בטחונות אשר היזם יעמיד לבעלים ובכלל זה העמדת ערבויות בנקאיות ובטחונות כמקובל בהסכמי פינוי בינוי.

א. לגבי מתחם הרצל ז'בוטינסקי אשדוד המועד להתקיימות שני תנאים מתלים בהסכם חלף. לעניין זה לא התקבלה דרישה או טענה מצד בעלי הקרקע.

ב. להלן יובא פירוט התנאים המתלים בהסכמים ופרטים נוספים לגבי פרויקטים המסווגים בנכסים השוטפים ופרויקטים נוספים המסווגים בנכסים הלא שוטפים בעלי התקדמות תכנונית משמעותית:

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (המשך)

ב'1). פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים השוטפים

| פרויקט | חלק החברה | מספר יחידות קיימות | סך מספר יחידות מתוכננות | יחידות לשיווק | שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2023 | סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים | תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו | מידע נוסף |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אנדרסן 4 פינת האמוראים ברמת אביב, חלקה 315 בגוש 6649 פרויקט תמ"א 38/2 | 85% | 16 | 37 | 21 | כ-94% | התחלה Q2 2025 סיום Q4 2027 | בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה יתקבל היתר בניה של לא פחות מכמות הדירות ושטח הדירות כפי שנקבע בהסכמים. תוכנית העיצוב אושרה על ידי הועדה המקומית. בהשלמת מסמכים לקבלת היתר בניה. במקרה בו חל עיכוב שמקורו בנסיבות פוטורות כהגדרתן בהסכם הרי שפרק הזמן עד להסדרת הנסיבה הפוטרת לא יימנה במניין הזמנים. בהתאם, לדעת החברה היא עומדת בתנאים המתלים בהתאם להוראות ההסכם. | החברה הבת קיבלה פניה מעיריית תל אביב לפעול יחד עם יזם נוסף הפועל לפינוי בינוי של שני בניינים נוספים סמוכים לביצוע מתחם תכנון אחד, באמצעות תוכנית עיצוב משותפת, אשר אושרה כאמור לעיל. החברה הבת פועלת בשיתוף פעולה עם היזם הנוסף. החברה האם ערבה לכל התחייבויות היזם עפ"י ההסכם. |
| המשנה 7,9,11, תל אביב חלקות 193 ו-194 בגוש 6106 פרויקט תמ"א 38/2 | 100% | 22 | 50 | 28 | 100% | התחלה Q4 2024 סיום Q4 2028 | הוגשה בקשה להיתר בניה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים. נקיטה בהליכים כלפי דיירים סרבנים שלא חתמו על ההסכם וחתימת היזם תוך 24 חודשים ממועד הנקיטה בהליך כאמור על הסכם איתם; קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים מהמועד שבו על היזם להגיש את הבקשה להיתר (תוך שבועיים מחתימת הבעלים על התוכניות להגשה); חתימה על הסכם ליווי תוך 90 יום מהשלמת התנאים לקבלת היתר בניה (למעט תשלום אגרות והיטלים). | |

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (המשך)

ב'1). פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים השוטפים (המשך)

| מידע נוסף | תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו | סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים | שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2023 | יחידות לשיווק | סך מספר יחידות מתוכננות | מספר יחידות קיימות | חלק החברה | הפרויקט |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| | קבלת החלטה למתן היתר בניה בתנאים לבניית הפרויקט תוך 28 חודשים מהמועד הקבוע בהסכם להגשת הבקשה להיתר בניה, שהינו עפ"י לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם הנגזרים החל מהמועד הקובע (מועד חתימת היזם על ההסכם); חתימה על הסכם ליווי תוך 90 יום מקבלת היתר בניה; קבלת הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על דירות הבעלים תוך 60 יום מחתימת הסכם ליווי. | התקבל היתר בניה בתנאים מהוועדה המקומית בחודש יולי 2023, בתהליך השלמת התנאים. התחלה Q4 2024 סיום Q4 2027 | 100% | 30 | 46 | 16 | 100% | הכנסת הגדולה 16,18, בתל אביב חלקות 182 ו-183 בגוש 6106 פרויקט תמ"א 38/2 |

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (המשך)

ב'(2). פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים

| פרויקט | חלק החברה | מספר יחידות קיימות | סך מספר יחידות מתוכננות | יחידות לשיווק | שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2023 | סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים | תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו | מידע נוסף |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| דרך השלום 77, 79, בתל אביב (*) פינוי בינוי חלקות 28 ו-29 בגוש 6164 | 85% | 72 | 192 | 120 יח"ד מתוכן יוקצו 18 יח"ד לדיר בהישג יד | כ-83% | תב"ע בסמכות מקומית. מולאו התנאים להפקדת התוכנית, התב"ע אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התב"ע הופקדה להתנגדויות. | התחייבות לנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים, תוך 24 חודשים ממועד מסירת מסמכי הבקשה להיתר בניה חתומים על ידי נציגות הדיירים יתקבל היתר בניה של לא פחות מכמות יחידות הדיר בשטח עיקרי כולל שלא יפחת מהקבוע בהסכם, חתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה עד למועד קבלת היתר בניה. בהקשר זה, יצוין כי עיכוב בהגשה שלא כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם, תהווה עילה לדחייה וזאת מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם. בהתאם, לדעת החברה היא עומדת בתנאים המתלים בהתאם להוראות ההסכם. | החברה התחייבה כי תוך 24 חודשים מהמועד הקובע (המועד שבו חתם הרוב הדרוש על ההסכם) תאושר התב"ע המפורטת לפרויקט. לדעת החברה היא עומדת בתנאי זה בהתאם להוראות ההסכם. |
| דרך השלום 81, 83, בתל אביב (*) פינוי בינוי חלקות 28 ו-29 בגוש 6164 | 100% | 72 | 192 | 120 יח"ד מתוכן יוקצו 18 יח"ד לדיר בהישג יד | כ-83% | תב"ע בסמכות מקומית. מולאו התנאים להפקדת התוכנית, התב"ע אושרה להפקדה בחודש אוגוסט 2023. בחודש ינואר 2024 התב"ע הופקדה להתנגדויות. | קבלת אישור תב"ע לבניית הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד הצגת התוכנית לבעלים בהתאם להסכם פינוי בינוי, התואמת את הוראות ההסכם; קבלת היתר בניה לבניית הבניינים החדשים תוך 36 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה ותוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע; וכן קבלת ליווי פיננסי לפרויקט עד למועד מתן הודעות פינוי לבעלים. | ככל שלא יתקבל היתר בניה לפרויקט תוך 6.5 שנים מהמועד הקובע יהיו רשאים בעלי הדירות להודיע על ביטול ההסכם. |

(*) בנוסף, בחודש ינואר 2023 ניתן למתחם בדרך השלום 77-85 אישור מקדמי מהרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, המותנית בקיום התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין. כמו כן, מתוכננים במתחם של דרך השלום 77-85 שטחי מסחר של כ-1,560 מ"ר ברוטו.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (המשך)

ב'2). פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים (המשך)

| פרויקט | חלק החברה | מספר יחידות קיימות | מספר יחידות מתוכננות | מספר יחידות לשיווק | שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2023 | סטטוס תכנוני | תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו | מידע נוסף |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| האירוס, תל אביב רח' שזר 11-23 (מספרים אי זוגיים) האירוס 1-19 (מספרים אי זוגיים) האירוס 3א' האירוס 2-14 (מספרים אי זוגיים) חלקות 40-43, 55,56,58 בגוש 6991, חלקות 60-61 בגוש 7056 | 100% | 172 יחידות דיור ו-5 מסחר | 510 יח"ד חדשות מתוכן יוקצו 31 יחידות לדיר בהישג יד ו-900 מ"ר שטחי מסחר | 338 דירות חדשות מתוכן יוקצו 31 יחידות לדיר בהישג יד ו-400 מ"ר מסחר | כ-76% | הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב, החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה, התב"ע טרם פורסמה ברשומות. | הכרזת המתחם כ"מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי" תוך 12 חודשים ממועד אישור תוכנית הפינוי בינוי למתן תוקף; ניתן פטור מלא מתשלום היטל השבחה ומע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה; תוך 18 חודשים ממועד אישור תוכנית הפינוי בינוי אושרה התב"ע החדשה; תוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בכפוף לתשלום אגרות והיטלים; תוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה נתקבל ליווי בנקאי לפרויקט. | |

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (המשך)

ב'2). פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים (המשך)

| פרויקט | חלק החברה | מספר יחידות קיימות | מספר יחידות מתוכננות | מספר יחידות לשיווק | שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2023 | סטטוס תכנוני | תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו | מידע נוסף |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רסקו, תל אביב * רח' תל גיבורים 26-36 (מספרים אי זוגיים) ורח' הדקל 2-14 (מספרים זוגיים) חלקות 27-39 בגוש 6991 | 50% | 250 | 843 יח"ד חדשות מתוכן יוקצו 54 יחידות לדיוור בהישג יד ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר | 593 דירות חדשות מתוכן יוקצו 54 יחידות לדיוור בהישג יד ו-1,800 מ"ר מסחר | כ-84% | הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב, החליטה להמליץ לתת תוקף לתוכנית, בכפוף לשינויים כאמור בהחלטת הועדה, התב"ע טרם פורסמה ברשומות. | חתימת 80% מהדיירים תוך 24 חודשים מיום חתימת הדייר הראשון (התקיים); אשור תב"ע חדשה תוך 36 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון; הכרזת המתחם כמתחם לפי חוק מיסוי מקרקעין תוך 3 שנים מהמועד בו התקיימו התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין וקבלת הפטורים ממס וממע"מ; אישור תוכנית עיצוב אדריכלית בסמכות ועדה מקומית תוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה; תוך 8 חודשים מאישור הועדה המקומית תוגש תוכנית ההגשה להיתר בניה לנציגות ותוך 24 חודשים ממועד הגשת תוכנית העיצוב לוועדה המקומית יינתן היתר בניה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים; קבלת ליווי בנקאי עד למועד קבלת היתר בניה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים. | נציגות הדיירים רשאית להאריך את המועדים לקיום התנאים המתלים, ככל שיתקיימו הליכים משפטיים נגד דיירים סרבנים יידחו המועדים לקיום התנאי המתלה בהתאמה. |

(* 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 (המהווים 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 פינוי בינוי בתוך המועד הנקוב בהסכם וכן כי לא מימשו את זכותם לבטל את הסכם הפינוי בינוי. כמו כן, הצדדים הסכימו כי כל עוד הסכם הפינוי בינוי לא בוטל כדן, לא יהיה רשאי המוכר לבטל את ההסכם עקב אי קיום איזה מהתנאים המתלים.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

6. פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 (המשך)

ב'2). פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 בתכנון בנכסים שאינם שוטפים (המשך)

| מידע נוסף | תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי בינוי שטרם נתקיימו | סטטוס תכנוני | שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2023 | מספר יחידות לשיווק | מספר יחידות מתוכננות | מספר יחידות קיימות | חלק החברה | הפרויקט |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>מ"ר. הפרויקט החדש צפוי לכלול שימושים מעורבים למגורים, וכן שטחי מסחר תעסוקה ושימושים מעורבים בהיקף של עד כ-15.8 אלף מ"ר.</p> <p>החברה האם ערבה לכל התחייבויות היזם עפ"י ההסכם.</p> | <p>התב"ע החדשה בהיקף שטח פלדלת כפי שנקבע בהסכם תאושר למתן תוקף לא יאוחר מהמועדים ואבני הדרך שנקבעו בהסכם ובכלל זה:</p> <p>קבלת אישור התב"ע למתן תוקף לא יאוחר משנתיים ממועד הגשתה לוועדה המחוזית.</p> <p>המועד הני"ל יוארך בשתי פעימות ולא יותר מסך הכל 36 חודשים, בתנאים שנקבעו בהסכם. בהתאם, לדעת החברה היא עומדת בתנאי המתלה בהתאם להוראות ההסכם.</p> <p>חתימת כלל הבעלים בבניינים הקיימים על הסכם עם היזם בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה; בתוך 6 חודשים ממועד אישור התב"ע יתקיימו התנאים להכרזת המקרקעין כמתחם בחוק מיסוי מקרקעין; בתוך 4 חודשים ממועד אישור התב"ע תוגש בקשה להיתר בניה; בתוך 18 חודשים ממועד אישור התב"ע יתקבל היתר בניה; קבלת ליווי פיננסי תוך 4 חודשים מקבלת היתר.</p> | <p>בחודש מרס 2024, לאחר מועד הדוח, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל-אביב להפקיד את התב"ע</p> | <p>כ-82%</p> | <p>212</p> | <p>308</p> | <p>96</p> | <p>85%</p> | <p>הבילוים, רמת גן</p> <p>פרויקט פינוי בינוי בבנייני דירות 46-52 ו-54-60 ברחוב הבילוים המהווה מתחם לפינוי בינוי הכולל בין היתר את חלקות 439 ו-440 בגוש 6180</p> |

ביאור 10 - חברות בנות

א. להלן רשימה של החברות הבנות של הקבוצה:

| שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר | | מיקום פעילות | שם החברה |
|------------------------------------------------------------|------|--------------|--------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| 85% | 85% | ישראל | יובלים סיטי בע"מ |
| 100% | 100% | ישראל | יובלים נווה זמר בע"מ |
| 100% | 100% | ישראל | אשדוד הירוקה יובלים בע"מ |
| 100% | 100% | ישראל | יובלים רמת השרון בע"מ |
| 100% | 100% | ישראל | יובלים כפר סבא בע"מ |

ב. מידע נוסף

(1) יובלים סיטי בע"מ (להלן: "יובלים סיטי")

א. יובלים סיטי מוחזקת ע"י החברה (85%) וחברת ק. בן דן השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "ק. בן דן השקעות") (15%). יובלים סיטי עוסקת בייזום עסקאות נדל"ן, לרבות עסקאות קומבינציה ופרויקט פינוי בינוי במרכז הארץ. יובלים סיטי מחזיקה בין היתר בפרויקטים דרך השלום 77,79, הבילויים, אנדרסן ויכין - לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאור 9 ג' (6).

ב. בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם בין יובלים סיטי לחברת ק. בן דן השקעות ולפיו תיתן ק. בן דן השקעות (להלן: "המנהל") שירותי ניהול, ייזום וקידום פרויקטים ליובלים סיטי בתמורה לסכום חודשי קבוע כפי שנקבע בהסכם. כמו כן, נקבע כי המנהל יקבל דמי ניהול בגין כל פרויקט שאותו תיזום ו/או תנהל ו/או תרכוש יובלים סיטי וזאת בשיעור של מחצית התקורות שיאושרו על ידי הבנק המלווה אך לא פחות מ-1.25% מסך עלויות הפרויקט שהגדרתם בדוח ה"אפס" ובניכוי 50% מהסך המצטבר של התמורה החודשית. מוסכם ומובהר כי סכום זהה ישולם על ידי יובלים סיטי גם לחברת האם. בנוסף, המנהל יהיה זכאי לבונוס של 25% מיתרת הרווח בפרויקטים שתעלה על שיעור הרווחיות של 15.5%. כן נקבע כי היה ומכל סיבה שהיא הצדדים החליטו להביא לביטולו של ההסכם אזי המנהל יהיה זכאי לתשלום חלק יחסי מדמי ניהול מהפרויקטים לפי דוח לווי סופי כמתואר לעיל. דמי הניהול ישולמו למנהל ול-א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ בגין כל פרויקט ופרויקט בהתאם ובכפוף לשחרור הכספים על ידי הבנק המלווה וזאת בגין כל פרויקט ולפי דוחות הליווי. ההוצאות כאמור הונוו לסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. בנוסף, ניתנה ערבות מלאה של החברה האם לדמי הניהול והתמורה החודשית להם זכאי המנהל.

ג. בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם מייסדים בין ק. בן דן השקעות לבין החברה האם (להלן: "הסכם המייסדים") לפיו החברה האם תשקיע ביובלים סיטי את מלוא ההון העצמי הנדרש לפרויקטים של יובלים סיטי וזאת גם לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרויקטים. עוד נקבע בהסכם המייסדים כי הלוואות הבעלים שתעמיד החברה האם ליובלים סיטי יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדת כל סכום ועד לפירעונו בפועל. כן נקבע כי תחילה ייפרעו הלוואות הבעלים בצירוף הריבית שנצברה בגינם לפני כל חלוקת רווחים ביובלים סיטי. כן נקבעו בהסכם החלטות בדירקטוריון יובלים סיטי הדורשות רוב העולה על 90%. בחודש פברואר 2021 הומחו כלל הזכויות והחובות על פי הסכם המייסדים מהחברה האם לחברה והחברה נכנסה בנעלי החברה האם לכל דבר ועניין בנוגע להסכם למעט זכות החברה האם לקבלת דמי הניהול כמתואר לעיל והחובה להעמדת ההון העצמי הנדרש כמתואר לעיל שיישאו בתוקפם מול החברה האם.

(2) יובלים נווה זמר בע"מ (להלן: "יובלים נווה זמר")

יובלים נווה זמר הוקמה לצורך הקמה ומכירה של בנייני דירות מגורים. לפרטים בדבר פרויקט פינוי בינוי של יובלים נווה זמר בדרך השלום 81,83 בתל אביב ראה ביאור 9 ג' (6).

(3) אשדוד הירוקה יובלים בע"מ (להלן: "אשדוד הירוקה")

אשדוד הירוקה עוסקת בייזום פרויקט פינוי בינוי באשדוד.

(4) יובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "יובלים רמת השרון")

יובלים רמת השרון מחזיקה בשיעור של 50% בחברת רמות בעיר שהינה חברה מדווחת שאגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים בדבר ההשקעה ברמות בעיר ראה ביאור 11 להלן.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

| חברה מחזיקה | שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר | | יתרת השקעה ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח) | | מיקום פעילות | שם החברה |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|---------|-----------------|---------------------------------------|
| | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | | |
| יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת) | 50% | 50% | 50,854 | 53,126 | ישראל | רמות בעיר בע"מ |
| החברה | 50% | 50% | 72,346 | 114,912 | ישראל | יובלים ב.א. פינני בנינו נתניה בע"מ |
| | | | 123,200 | 168,038 | | סך הכל יתרת השקעה |

| יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר | | רמות בעיר בע"מ |
|----------------------------|----------|----------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 50,854 | 53,126 | יתרת השקעה (*) |
| - | - | הלוואה (**) |
| 50,854 | 53,126 | סך הכל |

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כוללת היתרה השקעה בשטרי הון בסך של כ-32,738 אלפי ש"ח. (2022 - 29,738 אלפי ש"ח).

(**) לפרטים נוספים בדבר הסכם מסגרת הלוואות שנחתם בין החברה ובין רמות בעיר והחברות הבנות שלה ראה ביאור 26ב(4).

| יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר | | יובלים ב.א. פינני בנינו נתניה בע"מ |
|----------------------------|----------|------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (2,192) | 448 | יתרת השקעה (*) |
| 74,538 | 114,464 | הלוואות (**) |
| 72,346 | 114,912 | סך הכל |

(*) ביום 29 באפריל 2021 התבצעה בפועל העברת מניות של יובלים נתניה לחברה.

(**) לפרטים נוספים בדבר הלוואות ותנאיהן ראה סעיף ד' (2) להלן.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות (המשך)

הרכב ההשקעות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 29,738 | 32,738 | השקעה במניות |
| 5 | 4 | השקעה בשטרי הון |
| 966 | 1,281 | הפרש מקורי |
| 18,498 | 20,183 | חלק הקבוצה בקרנות הון ממועד הרכישה |
| (545) | (632) | חלק הקבוצה ברווחים ממועד הרכישה |
| | | חלק הקבוצה ברווח שטרם מומש |
| 48,662 | 53,574 | סך הכל השקעה במניות |
| 74,538 | 114,464 | הלוואות בעלים |
| 123,200 | 168,038 | סך הכל השקעה |

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות

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

מהדוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|--------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 362,694 | 371,486 | נכסים שוטפים (*) |
| 266,053 | 321,295 | נכסים שאינם שוטפים |
| (416,779) | (556,745) | התחייבויות שוטפות (*) |
| (111,400) | (31,590) | התחייבויות שאינן שוטפות (*) |
| 100,568 | 104,446 | סך הכל הון |
| 101,598 | 106,147 | הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם |
| 50% | 50% | שיעור החזקה בעסקה המשותפת |
| 50,799 | 53,074 | חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם |
| 55 | 52 | התאמות אחרות |
| 50,854 | 53,126 | יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת |
| 7,650 | 11,897 | (*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: |
| | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 335,093 | 488,554 | התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים |
| 111,400 | 30,000 | והפרשות) |
| | | התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות |

ביאור 11 - 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 והפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 130,606 | 19,361 | 53,821 | הכנסות |
| 14,091 | (16,018) | (2,823) | רווח (הפסד) לשנה (*) |
| 13,735 | (15,083) | (2,082) | רווח (הפסד) נקי שמיוחס לבעלי מניות החברה |
| 50% | 50% | 50% | שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת |
| 6,867 | (7,542) | (1,041) | סך הכל חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת |
| - | 1,391 | 631 | רווח כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה |
| - | 696 | 315 | סך הכל חלק החברה בפרטי רווח כולל אחר של העסקה המשותפת |
| 65 | 267 | 1,579 | (*) נתוני הרווח הכולל לשנה כוללים את ההוצאות הבאות: |
| (9,914) | (12,478) | (17,046) | הכנסות מימון |
| (3,779) | 1,337 | (3,230) | הוצאות מימון |
| | | | הכנסות (הוצאות) מס |

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

מהדוחות על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 266,824 | 303,175 | נכסים שוטפים |
| 16,174 | 1,234 | נכסים שאינם שוטפים |
| (205,175) | (188,098) | התחייבויות שוטפות |
| (7,344) | (446) | התחייבויות שאינן שוטפות |
| (74,665) | (114,599) | הלוואות מבעלי מניות |
| (4,186) | 1,266 | סך הכל הון |
| 50% | 50% | שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת |
| (2,093) | 633 | חלק החברה |
| (2,192) | 448 | יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת (**) |
| 3,947 | 746 | (*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: |
| 74,665 | 128,457 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | - | התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות) |
| - | - | התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות |

(**) החברה מכירה בחלקה בהפסדיה עד גובה השקעתה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבורה. היתרה כוללת הפחותות רווחים נצברים בין החברה לעסקה המשותפת שטרם מומשו.

ביאור 11 - 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. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

מהדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 3,429 | 95,943 |
| (133) | (3,202) | 5,452 |
| 50% | 50% | 50% |
| (67) | (1,601) | 2,726 |
| (102) | (2,095) | 2,639 |
| הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה רווח (הפסד) לשנה שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת חלק החברה סך הכל חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת (*) (* כולל הפחתת רווח שטרם מומש.) | | |
| (**) נתוני הרווח הכולל לשנה כוללים את ההוצאות הבאות: הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות (הוצאות) מס | | |
| 2 | 181 | 618 |
| (18) | (3,766) | (11,842) |
| - | 1,230 | (1,676) |

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר")

רמות בעיר מצויה בשליטת שני בעלי מניות המחזיקים כל אחד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע שלה: ישראל לוי - נדל"ן בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "יובלים רמת השרון" ו-"החברה הבת") המוחזקות בשיעור של 100% ע"י החברה. ההחזקה כאמור מקנה ליובלים רמת השרון 50% מהזכויות הבאות ברמות בעיר: מזכויות ההצבעה באסיפות הכלליות והזכויות לקבלת דיבידנד ובפירוק.

1. רמות בעיר והחברות הנכדות שלה פועלת בענף הנדל"ן בישראל, בתחום פעילות - ייזום נדל"ן ובעיקר ייזום בנייה והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל וכן נדל"ן להשקעה.

נכון למועד הדוח מתכננת ומקימה רמות בעיר את שלבים ג' ו-ד' בפרויקט רמות השרון:

(1) רמות השרון שלב ג' - הקמת הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" שיהיה בן 31 קומות בסך הכל (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקעי), אשר יכיל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הקרקע בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על ידי רמות בעיר. ביום 6 ביולי 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון למועד הדוח נמכרו 39 דירות בפרויקט בתמורה כוללת של 128,936 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-37%. לעניין שומת היטל השבחה ראה ביאור 27ה'.

(2) רמות השרון שלב ד' - הקמת הבניין הדרום-מזרחי במתחם "רמות השרון", אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בן 28 קומות בסך הכל, מהן 23 קומות מגורים, קומת לובי ועד 4 קומות חניון תת קרקעי, אשר יכיל 115 יחידות דיור (מתוכן 40 יחידות לבעלי הקרקע) ו-200 מ"ר עיקרי שטח מסחרי. נכון למועד הדוח, נחתמו 100% הסכמי פינוי-בינוי עם בעלי הדירות.

רמות בעיר פועלת לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט באופן שתהא רשאית לבנות עוד 45 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח בניה. בחודש אוקטובר 2023 סוכמה תוספת להסכם פינוי-בינוי בין רמות בעיר לבין נציגות בעלי הזכויות במקרקעין לפיה התקבלה הסכמתם של בעלי הזכויות כאמור לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט; רמות בעיר תוציא הודעות פינוי לבעלי הזכויות לא יאוחר מיום 1 באוגוסט 2024; ככל ששינוי התב"ע יאושר, בעלי הזכויות יקבלו תוספת של 10 מ"ר לדירותיהם החדשות. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמה התוספת על ידי הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות.

רמות בעיר הגישה בקשה לקבלת היתר בניה ובוחנת את האפשרויות העומדות בפניה בקשר עם תכנון הפרויקט.

2. שטרי הון שהונפקו ע"י רמות בעיר

ביום 28 בספטמבר 2017, הנפיקה רמות בעיר לבעלי השליטה בה שטרי הון בסך כולל של כ-36.1 מיליון ש"ח. ביום 29 בנובמבר 2021 הווארד המועד בתקופה נוספת של חמש שנים, היינו עד ליום 29 בנובמבר 2026. בשנת 2022 הנפיקה רמות בעיר שטרי הון לבעלי השליטה בה בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח. ביום 27 בספטמבר 2023 הנפיקה רמות בעיר שטרי הון לבעלי השליטה בה בסך של 6 מיליון ש"ח. סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית או הצמדה והוא יעמוד לפירעון בהחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתו. מתוך הסכומים לעיל הונפקו שטרי הון לחברה בסך של כ-32.8 מיליון ש"ח.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

2. שטרי הון שהונפקו ע"י רמות בעיר (המשך)

על פי הוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' של רמות בעיר התחייבה רמות בעיר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה קיימות במחזור, כל הלוואות הבעלים שהועמדו לרמות בעיר על ידי בעלי השליטה בה, לרבות שטרי ההון שהונפקו עובר לחתימה על שטר הנאמנות וכן הלוואות שיעמידו בעלי השליטה בעתיד לרמות בעיר לרבות שטרי הון, תהיינה נחותות לאגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ב') של רמות בעיר ראה ביאור 15 ט' להלן.

3. ערבויות לרמות בעיר

בעלי השליטה ברמות בעיר, ישראל לוי ואיציק ברוך (שהינו בעל השליטה בחברה), וחברות בשליטתם וכן החברה ו/או החברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי התאגידים המממנים על כתבי ערבות להבטחת פירעון למילוי כל חובות רמות בעיר ו/או החברות הבנות שלה ומילוי כל התחייבויותיהן כלפי התאגידים המממנים ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד.

ערבויות שהועמדו לרמות בעיר מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 כדלקמן:

| פרטים | אלפי ש"ח | יתרת שהועמדה לרמות בעיר ו/או חברות בנות המוחזקות על-ידי ליום 31 בדצמבר 2023 | |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | פירוט בסעיף | הערבות הועמדה באמצעות |
| הלוואות שהועמדו על-ידי המוסד המלווה בפרויקט רמות השרון | 41,246 | גי(3)(1) | בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה יובלים רמת השרון העמידו ערבות בלתי מוגבלת בסכום ובלתי מותנית לקיום מלוא התחייבויות רמות בעיר בקשר עם הסכם הליווי. |
| הלוואה לרמות בעיר מגוף מוסדי | 80,000 | גי(3)(2) | בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה החברה ויובלים רמת השרון. |
| הלוואה למימון הנכס ברחוב ההגנה | 111,400 | גי(7) | בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה יובלים רמת השרון. |
| הלוואה למימון רכישת מקרקעי מתחם מופת ברעננה | 184,000 | גי(8) | בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה החברה ויובלים רמת השרון. |
| הלוואה למימון רכישת הנכס בניצנים, חיפה | 30,000 | גי(9) | בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם ובכלל זה החברה ויובלים רמת השרון. |

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

3. ערבויות לרמות בעיר (המשך)1) כתבי ערבות של בעלי השליטה וחברות בשליטתן למוסד המלווה של פרויקטים ברמות בעיר

ביום 29 באפריל 2021 התקשרה רמות בעיר עם חברת ביטוח וגוף בעל רישיון למתן אשראי מורחב בהסכם ליווי פיננסי (להלן: "המוסד המלווה") להעמדת מסגרות ליווי בקשר עם הקמת הפרויקטים רמות השרון שלב ג' ושלב ד'. במסגרת הסכמי המימון יעמיד המוסד המלווה לרמות בעיר עבור שלב ג' מסגרת אשראי כספי של 50 מיליון ש"ח ועבור שלב ד' מסגרת אשראי כספי של 20 מיליון ש"ח וכן סכום פוליסות וערבויות בסך יחד בכל רגע נתון שלא יעלה על סך של 500 מיליון ש"ח. שיעור הריבית על האשראי הינו ריבית הפריים+1%. מועד פירעון האשראי הינו תוך שלוש שנים מיום העמדת אשראי ראשון לשלב הרלוונטי.

יצוין כי ההלוואות/ערבויות ניתנו במסגרת של הסכם ליווי סגור ומובטחות בביטחונות שונים לרבות שעבוד קבוע על מלוא זכויות רמות בעיר במקרקעי הפרויקט ושעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט. רמות בעיר נדרשת לעמוד בתנאים מוקדמים לצורך העמדת מסגרות האשראי בכל אחד מהשלבים כמקובל בהסכמים מסוג זה. על פי ההסכם המועד האחרון לקיום התנאים המוקדמים לשלב ד' יחול לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ניתן להארכה ב-3 חודשים נוספים בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא התקיימו התנאים המוקדמים לשלב ד' על פי ההסכם. הנ"ל בידיעת הגורם המלווה ולא נתקבלה כל פניה מצידו בעניין זה.

ביום 25 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח, חתמו הצדדים על תוספת להסכם הליווי במסגרתה עודכנו מסגרות האשראי הכספי שהועמדו לפרויקטים באופן שבו חלף מסגרת אשראי כספי בהיקף של 50 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת ביצוע שלב ג' ומסגרת אשראי כספי בהיקף של 20 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת ביצוע שלב ד', יעמידו הגורמים המממנים מסגרת אשראי כספי אחת כוללת בהיקף של 70 מיליון ש"ח לביצוע שני הפרויקטים (רמות השרון שלבים ג' ו-ד').

הסכם הליווי כולל רשימת אירועי הפרה המזכים את הבנק בהעמדת ההלוואה לפירעון מיד, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ביניהם, בין היתר, אם רמות בעיר, הערבים ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט לא יעמוד בפירעון חובותיו לנושים אחרים או יידרש לפרוע, בפירעון מיד חובות לנושים אחרים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 אין הפרה של התניות או אמות מידה אחרות במסגרת ההסכם.

2) כתבי ערבות של בעלי השליטה וחברות בשליטתן להלוואה שקיבלה רמות בעיר מגוף מוסדי

בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתן וכן החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי גוף מוסדי שהעמיד הלוואות בסך כולל של 80 מיליון ש"ח לרמות בעיר על כתב ערבות להבטחת פירעון ולמילוי כל חובות רמות בעיר ומילוי כל התחייבויותיה כלפי הגוף המוסדי ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד.

בנוסף, בעלי המניות ברמות בעיר, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת ההלוואה נשוא ההסכם.

ההלוואות נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של בין 6.9% ל-7.9%. ההלוואות אינן מובטחות בשיעבודים.

הריבית בגין ההלוואות תיפרע באופן שוטף בתשלומים חצי שנתיים שווים, לפי לוח סילוקין בן ארבע שנים שיחל ממועד העמדת ההלוואה הראשונה. רמות בעיר תפרע את קרן ההלוואות בתשלום אחד, ביום 1 ביוני 2026.

בהסכם נקבעה תוספת ריבית מיוחדת במקרה של הפרה או חשש להפרה כהגדרתם בהסכם, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל הפרה או חשש ולא יותר משיעור מצטבר מכסימלי של 1% כן נקבעו מגבלות על התקשרות בעסקאות בעלי עניין וחלוקת דיבידנד.

בהסכם ההלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות המהוות עילה לפירעון מיידי כדלקמן:

א. הון עצמי מינימאלי (הון עצמי המיוחס לבעלי השליטה ברמות בעיר, כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר) שלא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח.

ב. יחס הון למאזן, היחס שבין ההון העצמי של רמות בעיר, כהגדרתו בסעיף זה להלן, לבין סך המאזן המאוחד של רמות בעיר, בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים וכפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר, שלא יפחת מ-14%.

ג. עוד התחייבה רמות בעיר, בין היתר, כי לפחות 85% מסך נכסיה, כפי שהוגדרו בהסכם, יהיו בישראל, התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה ונכסי החברה הבת רמות בעיר הגדולה בע"מ וכן על מניות החברה הבת, וכן התחייבות לאי יצירת שינוי שליטה/שינוי מבנה, כהגדרתם בהסכם, ללא הסכמת המלווה מראש.

ליום 31 בדצמבר 2023 רמות בעיר עומדת בהתניות פיננסיות אלו.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

3. ערבויות לרמות בעיר (המשך)

2) כתבי ערבות של בעלי השליטה וחברות בשליטתן להלוואה שקיבלה רמות בעיר מגוף מוסדי (המשך)

עילות נוספות לפירעון מידי - בנוסף, בהסכם נקבעו אירועי הפרה המהווים עילות סטנדרטיות להעמדת החוב לפירעון מידי, ובכלל זה עילת Cross Default במסגרתה חוב רמות בעיר יכול שיועמד לפירעון מידי במקרה שבו סדרת אג"ח או חוב מהותי (הלוואות ו/או חובות לרשות שלטונית שיתרת הערך ההתחייבותי שלהן במצטבר הינה 30 מיליון ש"ח לפחות) של רמות בעיר ו/או של תאגידים מוחזקים ע"י רמות בעיר הועמד לפירעון מידי.

עוד התחייבה רמות בעיר כי לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה, זכויותיה לטובת צד ג' כלשהו, למעט כמפורט בהסכם. כמו כן, רמות בעיר לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד כלשהו לטובת צד ג' על מניות, אופציות או על אמצעי שליטה ברמות בעיר. ההתחייבות הנ"ל תחול גם על חברות הערבות לרמות בעיר ומחזיקות במניותיה (במישרין או בעקיפין) וכן על רמות בעיר הגדולה בע"מ, חברה בת של רמות בעיר.

4. מגבלות על חלוקת דיבידנד ברמות בעיר

על פי שטר הנאמנות רמות בעיר תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ב' של רמות בעיר הכוללות בין היתר: סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של רמות בעיר על פי דין, לא כולל רווחי שיערוך שטרם מומשו; בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של רמות בעיר, כהגדרתו בשטר הנאמנות מתחת ל-70 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר שפורסמו עובר למועד החלוקה; רמות בעיר תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ב'; כן נקבע כי רמות בעיר לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר שיפורסמו עובר למועד החלוקה, יפחת מ-20%. בנוסף, בהסכמי מימון של רמות בעיר וחברות מוחזקות על ידה קיימות הגבלות לחלוקת דיבידנד כמפורט בהסכמים.

5. העמדת מסגרת אשראי על ידי החברה האם והחברה לרמות בעיר

ביום 28 בנובמבר 2019, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של רמות בעיר, את התקשרות רמות בעיר בעסקת מסגרת עם בעלי השליטה בה ו/או חברות בשליטתם, אשר הוארכה בחודש אוגוסט 2021, כך שעל פי ההסכם שאושר בעלי השליטה ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי (או חברות בשליטתם) יעמידו לרמות בעיר ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות נכדות מסגרת אשראי בהיקף של עד 50,000 אלפי ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2023. כן הוסכם כי ההלוואות שתועמדה מכח הסכם המסגרת תשאנה, ממועד העמדתן, ריבית בשיעור הריבית הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין רמות בעיר ממעריך שווי בלתי תלוי. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות יעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה. לעניין תוספת להסכם המסגרת בדבר העמדת אשראי על ידי החברה לרמות בעיר ולחברות בנות שלה, ראה ביאור 26(4).

נכון למועד הדוח כל ההלוואות מבעלי השליטה ברמות בעיר נפרעו/הומרו לשטרי הון.

6. העמדת מימון על ידי בעל השליטה וחברות בשליטתן לרמות בעיר

ביום 6 בדצמבר 2023, התקשרה רמות בעיר עם בעלי השליטה בה, מר יצחק ברוך ומר ישראל לוי בהסכם מסגרת מימון (להלן: "ההסכם"). בהסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד לרמות בעיר 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 בעיר וחברות מוחזקות על ידה בין כהלוואה ובין כשטר הון בהתאם להסכמת הצדדים ולתנאי המימון כפי שנקבעו בהסכם, כהלוואות נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתקבע בעבודה של מעריך שווי בלתי תלוי, ללא הצמדה, לפירעון בתום 48 חודשים ממועד העמדתן, או כשטרי הון ללא ריבית והצמדה, ללא מועד פירעון, אשר יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון רמות בעיר 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 בעיר.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

7. נכס ברחוב ההגנה בתל אביב

(1) במהלך חודש יולי 2019 השלימה רמות אופיס בע"מ (להלן: רמות אופיס), חברה בת של רמות בעיר המוחזקת על-ידיה בשירשור בשיעור של 90%, את רכישת זכויות חברת דואר ישראל בע"מ בנכס מקרקעין בשטח של 13,419 מ"ר, עליו בנוי מבנה קיים בן 12 מפלסים בשטח של כ-32,000 מ"ר, בתמורה לסך של כ-155.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תוכניות המתאר העירונית הקובעות שימושים ליעודיים ציבוריים (לרבות דיוור מוגן ודיוור להשכרה), כמו גם שילוב של "שימושים נוספים" בהיקף של עד 20%. לרמות אופיס זכויות חכירה בקרקע עד לשנת 2036, כאשר קיימת זכות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בהתאם לנהלי רמ"י.

ביום 10 בפברואר 2020 התקבל בידי רמות אופיס מכתב מאת עיריית תל אביב לפיו, בין היתר, השימושים המותרים בנכס (לשיטתה) הינם בהתאם להוראות תמ"מ 5, הכוללים רשימה סגורה של שימושים ציבוריים שאינה כוללת שימושים ראשיים למעונות סטודנטים ודיוור מוגן (אלא כנראה רק כשימושים נלווים בהיקף נמוך יותר). יצוין, כי האמור בהודעה עומד בניגוד למסמכים רשמיים של העירייה שנמצאים בידי רמות אופיס ועליהם היא הסתמכה (כגון סיכומי דיון ותיק מידע רשמי), אשר בהם נקבע מפורשות כי השימושים המותרים בנכס הינם בהתאם לתוכנית צ' כשימושים ראשיים, ביניהם דיוור מוגן ומעונות סטודנטים. כמו כן, רמות אופיס מחזיקה בשלוש חוות דעת של מומחים בתחום התכנון והבנייה המחזקים את עמדתה של רמות אופיס כאמור.

(2) ביום 18 באוקטובר 2020 הגישה רמות אופיס לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עתירה מנהלית (להלן: "העתירה") כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב-יפו וכנגד מהנדס הוועדה המקומית (להלן: "המשיבים"). במוקד העתירה עומדת המחלוקת המתוארת בסעיף 1) לעיל בין רמות אופיס לבין המשיבים ביחס לשימושים המותרים בנכס.

ביום 19 ביולי 2021 התקבל פס"ד של בית המשפט אשר דחה את העתירה. בית המשפט לא הכריע בטענות הצדדים בנושא פרשנות התוכניות הרלוונטיות ובמחלוקת המשפטית לגבי תחולת תכנית צ' על המגרש. הנימוק שבגינו דחה בית המשפט את העתירה, הוא אי מיצוי הליכים במסלול התכנוני טרם פניה לבית המשפט. בית המשפט קבע כי על רמות אופיס למצות את ההליכים מול הוועדה המקומית, ואם תידחה להגיש ערר על ההחלטה לוועדת הערר המחוזית. יצוין כי על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט. לדעת הנהלת רמות בעיר, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיות, ניתוח כלל התוכניות שאושרו לאורך השנים, מלמד באופן ברור כי ניתן לאשר במקרקעין מעונות סטודנטים ו/או דיוור מוגן.

במהלך חודש יולי 2020 התקבל בידי רמות אופיס היתר הריסה למבנה הקיים והבניין נהרס. במקביל רמות אופיס מקיימת שיחות עם גורמי התכנון בעיריית תל אביב בקשר לפרויקט זה. בחודש יוני 2021 שולם היטל השבחה בסכום של 28,175 אלפי ש"ח על סמך השימושים כפי שהם לדעת העירייה. נכון למועד הדוח, ערכה רמות בעיר הערכת שווי לנכס, אצל מעריך שווי בלתי תלוי אשר קבע את שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ-204,000 אלפי ש"ח (שווי לפני הפחתת היטל השבחה ודמי היתר הינו 436,000 אלפי ש"ח בניכוי היטל השבחה שטרם שולם של 97,385 אלפי ש"ח וניכוי דמי היתר בסך של כ-134,500 אלפי ש"ח) לאור האמור, כללה רמות בעיר בדוחותיה לשנת 2023 ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-506 אלפי ש"ח (שנת 2022 - ירידת ערך בסך של 1,323 אלפי ש"ח, לשנת 2021 עליית ערך בסך של כ-8,550 אלפי ש"ח). הערכה זו התבססה על השימושים המותרים בנכס, בהתאם לעמדת רמות בעיר ויועציה המשפטיות.

חלק החברה בנכס (בשרשור) הינו 45%.

(3) ביום 5 במרס 2023 התקשרה רמות אופיס עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב ("חברת הפרויקט" ו-"איכילוב", בהתאמה), במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה לצד שירותים רפואיים, אשר יכלול, בין היתר שלוחה של איכילוב בשטח בנוי של 3,000 מ"ר ועד כ-15,000 מ"ר ("מתחם איכילוב"). נקבע כי חברת הפרויקט תקצה לאיכילוב את מלוא הזכויות במתחם איכילוב, ללא תמורה, והיקפן יקבע כתלות בהיקף הזכויות שיתקבלו במסגרת תב"ע חדשה שתקודם על ידי הצדדים.

- חברת הפרויקט תתכנן ותבנה את מרכז החדשנות, תוך נשיאה בכלל העלויות, למעט עלויות הביצוע והבניה של השטחים המועברים לאיכילוב, מעבר ל-3,000 מ"ר (להלן: "השטחים המוקצים הנוספים")
- תנאי מתלה להתקשרות הינו חתימה על הסכם מלא ומחייב בתוך 90 ימים ממועד החתימה על מסמך העקרונות וקבלת כל האישורים הדרושים על פי כל דין. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם מחייב כאמור. ביום 30 בינואר 2024 חתמו הצדדים על תיקון למסמך לארכה של 90 ימים נוספים מיום החתימה על כתב התיקון כאמור.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

7. נכס ברחוב ההגנה בתל אביב (המשך):

4) הלוואה לרכישת הנכס ברחוב ההגנה בת"א - ביום 27 בדצמבר 2022 נתן הגורם המממן את אישורו להארכת האשראי בשנה נוספת, באופן שבו העמיד הבנק לרמות אופיס הלוואה בסך של 111,400 אלפי ש"ח לתקופה של 12 חודשים, לפירעון בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2024, בריבית שנתית של פריים+1.3%, המשולמת מדי רבעון. בחודש ינואר 2024, לאחר מועד הדוח, הוארך מועד פירעון קרן הלוואה ליום 1 בינואר 2025. לצורך נטילת הלוואה העמידה רמות אופיס בטחונות לטובת הבנק, כולל, בין היתר, שעבוד ראשון בדרגה על כל זכויות הלווה במקרקעין, שיעבוד קבוע על החשבון המיוחד שהגדרתו בהסכם, רישום משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס והעמדת ערבויות אישיות על ידי רמות בעיר, חברה בת של רמות בעיר ובעלי המניות בה במישרין ובעקיפין, בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם.

להלן עיקרי התניות פיננסיות להן התחייבה רמות אופיס בהסכם הלוואה:

1. הלוואות בעלים ו/או הלוואות מחברות קשורות אשר הועמדו/יועמדו לרמות אופיס תהיינה נחותות לחוב הבנק.
 2. כמו כן, התחייבה רמות אופיס לא לבצע תשלומים לבעלי המניות ולא לבצע "חלוקה" על פי חוק החברות התשנ"ט-1999.
 3. רמות אופיס התחייבה לעמוד ביחס LTV (יחס החוב לבטוחה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק) שלא יעלה על 65%. על פי הערכת שווי לפי תקן 19 לצורך בטוחה למתן אשראי מיום 30 ביולי 2023 היחס עומד על 62%.
- במידה ורמות אופיס לא תעמוד בהתחייבויות הפיננסיות יעלה שיעור הריבית השנתית ב-2%.

כמו כן, נקבעו בהסכם עילות לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מסוג זה כולל, בין היתר, אי עמידה בהתניות הפיננסיות כפי שתואר לעיל וכן עילת Cross Default במקרה שבו גורם אחר זכאי להעמיד לפירעון מיידי של חובות או התחייבויות רמות אופיס כלפיו, אשר תחול בשינויים המחויבים גם כלפי הערבים ללווה, ובעלי השליטה בלווה או בערבים כאמור, או למחזיק מהותי כלשהו באמצעי שליטה בלווה או בערבים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 רמות אופיס עומדת בהתניות שהועמדו במסגרת ההסכם הנ"ל.

8. מתחם מופת רעננה

1) בחודש ינואר 2022, מימשה רמות בעיר מופת בע"מ (להלן: רמות בעיר מופת), חברה המוחזקת יל-ידי רמות בעיר בשירשור בשיעור של 90%, אופציה לרכישת נכס ברעננה, בתמורה לסך של 162 מיליון ש"ח וזאת בנוסף לסך של 3 מיליון ש"ח ששולמו בגין האופציה למוכרת.

הנכס הוא מגרש בשטח של 5.6 דונם בעיר רעננה (מתחם מופת) אשר בכוונת רמות בעיר מופת להקים עליו פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים שיכלול 179 יחידות דיור ושטחי מסחר בהתאם לתב"ע תקפה החלה על הנכס.

נכון למועד חתימת הדוחות נמשך ההליך המשפטי בנושא פירוק השיתוף בבית משפט השלום בכפר סבא, כאשר רמות בעיר מופת הצטרפה ומקדמת את ההליך. במסגרת הליך זה הוצע ע"י השופט למנות מודד ושמאי מטעם בית המשפט אך הצדדים ביקשו שהות כדי לנסות למצוא פתרון מוסכם והם פועלים כך בחודשים האחרונים.

ביום 24 ביולי 2023, התקבלה בידי רמות בעיר מופת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, 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 ייכלול 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. חלק החברה בפרויקט (בשרשור) הינו 45%.

2) הלוואה למימון רכישת מתחם מופת לפרויקט ברעננה

ביום 9 בפברואר 2022 חתמה רמות בעיר מופת על הסכם עם מוסד פיננסי להעמדת מסגרות מימון בקשר עם רכישת הקרקע וליווי הפרויקט.

על פי תנאי הסכם המימון, העמיד המוסד הפיננסי לרמות בעיר מופת אשראי למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח. בנוסף, בכפוף להתמלאות התנאים כמפורט בהסכם, יעמיד המוסד הפיננסי לרמות בעיר מופת מסגרת אשראי להקמת הפרויקט בהיקף של כ-41 מיליון ש"ח, וכן מסגרת אשראי להנפקת פוליסות ביטוח חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט וערבויות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח. סך האובליגו בגין הפרויקט לא יעלה על 500 מיליון ש"ח. התנאים המוקדמים להעמדת המימון לשלב הבניה כוללים, בין היתר, השלמת רישום זכויות רמות בעיר מופת במקרקעין, העמדת הון עצמי ומכירות מוקדמות כפי שפורט בהסכם.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

8. מתחם מופת רעננה (המשך)

2. הלוואה למימון רכישת מתחם מופת לפרויקט ברעננה (המשך)

פירעון האשראי בגין שלב הקרקע יהיה לא יאוחר מ-24 חודשים מקבלת המימון לשלב הקרקע. ככל שיתחיל שלב הבניה יוארך מועד פירעון האשראי ב-40 חודשים נוספים. בחודש ספטמבר 2023 עודכן שיעור הריבית השנתית של הלוואה לשיעור של פריים + 1.3%. בחודש פברואר 2024, לאחר מועד הדוח, התקשרו הצדדים בהסכם לפיו יעודכנו תנאי הלוואה, בין היתר: (א) תקופת הלוואה בגין שלב הקרקע תוארך עד ליום 7 במרס 2025. (ב) הריבית השנתית על הלוואה החל מיום 7 במרס 2024 (עד לכניסה לליווי הפרויקט) תעודכן לפריים + 1.5%. הריבית בגין הלוואה תשולם באופן שוטף מדי רבעון. עם הכניסה לליווי הפרויקט, ובכפוף לעמידה בתנאי הליווי, יעודכן שיעור הריבית השנתית לפריים + 0.8% בלבד. לצורך עמידה בתנאי ההסכם התחייבה רמות בעיר מופת להעמיד בטוחות מקובלים ושעבודים לטובת הגורם המממן, וכן העמדת ערבויות אישיות על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם.

9. רכישת מקרקעין בניצנים, חיפה

1) ביום 22 בפברואר 2022 התקשרה רמות בעיר ניצנים בע"מ (להלן: "רמות בעיר ניצנים") בהסכם לרכישת נכס מקרקעין בחיפה, בתמורה לסך של 59 מיליון ש"ח. הנכס הינו מגרש הממוקם ברכס הכרמל המזרחי בחיפה, עליו חלה תב"ע ח/1033 מיום 5 באפריל 1973 להקמת שטח בנוי של כ-9,000 מ"ר עיקרי בשימושים ציבוריים-מסחריים (המכונים בתב"ע התקפה "שיכון ותיקים"). בחודש יוני 2023 הושלמה רכישת הנכס בתמורה כוללת של כ-61 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2023 נרשמו המקרקעין על שם רמות בעיר ניצנים ברשם המקרקעין. הבעלות בנכס כוללת חלקים בחכירה מעיריית חיפה עד ליום 12 באפריל 2024 וכן תקופת חכירה נוספת ל-49 שנים נוספות, ובלבד שקיימת עמידה בכל ההתחייבויות על פי הסכם החכירה. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2023 לפי הערכת שווי משמאי חיצוני בלתי תלוי הינו 78,307 אלפי ש"ח. בעקבות זאת רשמה רמות בעיר בשנת הדוח רווח משערך, לפני מס, בסך 6,914 אלפי ש"ח. (חלק החברה - 45%).

2) הלוואה למימון רכישת מקרקעין בניצנים, חיפה - ביום 8 ביוני 2023 התקשרה רמות בעיר ניצנים עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה") בהסכם מסגרת אשראי על פיו, הועמדה לרמות ניצנים הלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח למימון תשלום יתרת התמורה בגין הנכס, אשר תיפרע עד ליום 10 ביוני 2025. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים ובתוספת מרווח 1.3% אשר תשולם מידי רבעון. בהקשר זה צוין, כי על פי תנאי ההסכם לשיעור הריבית שנושאות הלוואות ותווסף ריבית בשיעור של עד 2% בקרות התקיימותם של אירועים או נסיבות שפורטו בהסכם. התניות ואמות 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. יחס הבטוחה לחוב עומד על כ-50% בהתאם להערכת השווי לפי תקן 19 לצרכי בטוחה למתן אשראי מיום 11 בינואר 2024. כן התחייבה רמות ניצנים לא לפרוע לבעלי המניות כל סכום, ובכלל זה הלוואות בעלים ו/או כל ריבית בגינם, ולא לבצע חלוקה עד לפירעון האשראי. עוד נקבע כי הלוואות הבעלים לרמות ניצנים תהיינה נחותות להלוואות מהתאגיד הבנקאי. נכון למועד הדוח רמות בעיר ניצנים עומדת באמות המידה. להבטחת פירעון הלוואות שתועמדה מתוך מסגרות האשראי, העמידה רמות ניצנים בטוחות מקובלות ובכלל זה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיה בנכס וכן העמדת ערבויות ביחד ולחוד וללא הגבלה בסכום על ידי רמות בעיר, בעלי המניות ברמות ניצנים וכן על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם. בהסכם נקבעו עילות מקובלות לפירעון מידי 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.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

10. תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין בפראג, צ'כיה

(א) ביום 1 ביוני 2022, התקשרה Ramot Investments s.r.o (להלן: "רמות השקעות"), בהסכם מותנה עם צד שלישי (להלן: "המוכרת") שאינו קשור לרמות בעיר ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת 106 יחידות דיור אשר יוקמו על ידי המוכרת בפראג, צ'כיה, בתמורה לסכום כולל של כ-826 מיליון קרונות צ'כיות (כ-33.4 מיליון אירו) בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם שולמה מקדמה בסכום השווה ל-15% מסכום התמורה (כ-5 מיליון אירו בתוספת מע"מ), והיתרה תשולם לאחר התקיימות התנאים בהסכם למימוש הרכישה (להלן: "התנאים להשלמת העסקה") שהינם:

- (1) קבלת Building approval (אישור האכלוס) לא יאוחר מיום 30 באפריל, 2025.
- (2) קבלת Owners statement (רישום היחידות ברשם המקרקעין) לא יאוחר מ-4 חודשים לאחר קבלת אישור האכלוס.

(3) קבלת פרוטוקול מסירה לדירות.

בהסכם נקבע קנס מוסכם בשיעור של 15% ממחיר התמורה כולל מע"מ, אם המוכר או רמות השקעות מפריים את התחייבויותיהם על פי ההסכם, בניסיונות שנקבעו בהסכם. החברה האם של המוכרת ערבה לקיום התחייבויות המוכרת על פי ההסכם.

(ב) ביום 15 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח, נחתם תיקון להסכם, לפיו היקף העסקה יצומצם באופן שבו רמות השקעות תרכוש 59 יחידות דיור בשטח מכר מצטבר של כ-3,027 מ"ר, ואליהן יוצמדו כ-388 מ"ר מרפסות, 55 חניות תת קרקעיות ו-62 מחסנים, בתמורה לסך של כ-395.4 מיליון קרונות צ'כיות (כ-16 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה").

כאמור בסעיף (א) לעיל, כ-31% מהתמורה (כ-5 מיליון אירו, בתוספת מע"מ) שולמה למוכרת. בנוסף, סך של כ-25.3 מיליון קרונות צ'כיות (כ-1 מיליון אירו בתוספת מע"מ) שולם בחודש מרס 2024 על חשבון התמורה, ויתרת התמורה (כ-10 מיליון אירו) בתוספת מע"מ תשולם למוכרת, ללא הצמדה, בסמוך למסירת יחידות הדיור, ובכל מקרה לא לפני 1 באפריל 2024.

רמות השקעות תהא רשאית לדחות את תשלום יתרת התמורה, כולה או חלקה, עד ליום 31 בדצמבר 2024. כל תשלום נדחה כאמור יישא ריבית שנתית בשיעור של כ-10%-13%, בתקופה שתחל מ-30 יום מיום התמלאות התנאים להשלמת העסקה (ראה סעיף א' לעיל) ועד למועד התשלום בפועל.

עוד נקבע כי היה והתנאים להשלמת העסקה לא יתקיימו במועדים שתוארו בסעיף (א) לעיל, רמות השקעות תהיה זכאית לסגת מההסכם ולקבל חזרה את המקדמות ששילמה על חשבון.

בנוסף, נקבעו נסיבות בהן המוכרת רשאית לסגת מההסכם, בין היתר אם לא תשולם יתרת התמורה עד למאוחר מבין 31 בדצמבר 2024 או 30 יום מיום התמלאות התנאים להשלמת העסקה. במקרה זה תהיה רשאית המוכרת לסגת מההסכם והמקדמות ששולמו לא יושבו לרמות השקעות.

להערכת הנהלת רמות בעיר, מסירת יחידות הדיור לרמות השקעות צפויה להתבצע במהלך המחצית השנייה של שנת 2024.

11. תשלומים על חשבון רכישת נכס מקרקעין באשקלון

ביום 13 בדצמבר 2021 התקשרה רמות בעיר אשקלון בע"מ (להלן: "רמות בעיר אשקלון") עם צד שלישי (להלן: "המוכרת") בהסכם לרכישת מלוא זכויות המקרקעין של המוכר בנכס מקרקעין הממוקם באשקלון בשטח של כ-16 דונם (להלן: "ההסכם") בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על גבי המקרקעין בנוי מבנה אשר שימש בעבר כמלון "גני דן אשקלון" וכיום לא נעשה בו שימוש, ולצידו מבנה חד קומתי נוסף (להלן: "הנכס"). סך של 25 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמו על ידי רמות בעיר אשקלון במועד חתימת ההסכם. יתרת התמורה בסך של 75 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ היתה אמורה להיות משולמת עד ליום 13 באוגוסט 2022, בכפוף לכך שהמוכר ימציא לרמות בעיר אשקלון נסח רישום מקרקעין עדכני המעיד על השלמת הרישום של בעלות בחלקת הנכס, כנגד מסירת החזקה בנכס לידי רמות בעיר אשקלון וכנגד המצאת אישורי העברה.

בהתאם לתנאי ההסכם נדחה מועד התשלום האחרון ויחול בתוך 45 ימים ממועד השלמת הרישום. מאחר שהשלמת הרישום של זכויות בעלות המוכר במקרקעין לא בוצעה עד המועד הנקוב בהסכם, ביום 4 לאפריל 2023, החזיר המוכר לרמות בעיר אשקלון סך של 12.5 מיליון ש"ח מתוך המקדמה ששולמה על חשבון הרכישה. יתרת התמורה לפי ההסכם בסך של כ-90.1 מיליון ש"ח תשולם למוכר במועד התשלום האחרון עבור המקרקעין ועם התקיימות התנאים לתשלום.

להערכת רמות בעיר אשקלון, עיריית אשקלון תקדם תכנית מתאר בקשר עם האזור בו מצויים המקרקעין, לרבות תכנית אחוד וחלוקה, אולם בשלב זה לא ניתן לצפות את היקף הזכויות שינבעו מתוכנית כאמור, ככל שתאושר. בכוונת רמות בעיר אשקלון להקים על גבי המקרקעין פרויקט מגורים, בשילוב שטחי מלונאות בהיקף מצומצם.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**ג. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)****12. הנפקת אג"ח (סדרה ב') ברמות בעיר**

ביום 7 בדצמבר 2021 השלימה רמות בעיר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב'). ביום 21 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח, ביצעה רמות בעיר הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, בסך 37.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') על סך כולל של 111,500,000 ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב ראה ביאור 15 ט' להלן.

13. לעניין שומת היטל השבחה בנוגע לשלב ג' בפרויקט רמות השרון ראה ביאור 27 ה'.

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ

יובלים נתניה התאגדה בחודש פברואר 2018 ומוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ובשיעור של 50% על ידי צד ג' (להלן: "השותף" ו-"בעל המניות הנוסף").

1. הסכם בעלי מניות והלוואות בעלים בחברת יובלים נתניה

ביום 28 לפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה, יובלים נתניה, החברה האם ובעל המניות הנוסף המחזיק ביובלים נתניה בשיעור של 50% (להלן: "בעל המניות הנוסף" ו-"הסכם בעלי המניות", בהתאמה).

על פי הסכם בעלי המניות כל עוד כל אחד מהצדדים מחזיק לפחות 45% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת יתקבלו ההחלטות בדירקטוריון החברה המשותפת פה אחד.

בהסכם בעלי המניות נקבע כי החברה האם תהא אחראית לניהול השוטף של הפרויקט בחברה המשותפת, ובכלל זה תכנונו, ביצועו ושיווקו וכן תדאג לקבלת לווית בנקאית לפרויקט בהתאם לעלות הפרויקט. לפרטים בדבר הפרויקט ראה סעיף 5 להלן.

הלוואות הבעלים אשר הועמדו עד כה ואשר יועמדו בהמשך יהיו קודמות לחלוקת רווחים ביובלים נתניה.

בהסכם נקבע כי יובלים נתניה תתרום לעמותות רשומות תרומה מתוך עודפי הפרויקט בשיעור של 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע - כל סכום שיותר בקופת יובלים נתניה לאחר פירעון כלל ההלוואות שתקבל יובלים נתניה בנוגע לפרויקט עיר ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין.

עוד נקבע בהסכם כי כל זמן שהסכם בעלי המניות יהיה בתוקף לא יוטלו שעבודים על מניותיהם ביובלים נתניה, למעט לצרכי מימון בקשר עם הפרויקט.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

2. תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה ו"הלוואת האג"ח" שניתנה ליובלים נתניה

בחודש ינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, יובלים נתניה, החברה האם והשותף (להלן: "התוספת להסכם בעלי המניות" ו-"הצדדים להסכם", בהתאמה):

א. מטרת התוספת להסכם הסדרת היחסים בין הצדדים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בחברה (להלן: "הנפקת האג"ח") המובטחת בשיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה (להלן: "שלב א' בפרויקט").

התוספת להסכם קובעת כי החברה תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לחברה, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על פי שיקול דעתה.

כספי הנפקת האג"ח יועמדו על ידי החברה ליובלים נתניה בדרך של הלוואה (להלן: "הלוואת האג"ח").

ב. בהמשך לאמור לעיל, בחודש יוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' (להלן: "אג"ח סדרה ב'") בסך של 134 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה, נטו לסך של 131.9 מיליון ש"ח. ביום 20 בדצמבר 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת אג"ח סדרה ב' בסך של 36 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה, נטו לסך כ-34.3 מיליון ש"ח. עודפי שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה שועבדו במלואם לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב'. לפרטים בדבר אג"ח סדרה ב' ראה ביאור 15.

מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

ג. הלוואת האג"ח שימשה/תשמש, בין היתר, לטובת:

(1) השלמת ההון העצמי הנדרש בסך של 85.3 מיליון ש"ח לטובת העמדת הליווי לפרויקט על ידי הבנק המלווה (להלן: "ההון העצמי המקורי").

(2) פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו ליובלים נתניה ע"י השותף בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

(3) מימון ההוצאות הנדרשות לצורך קידום שלב ב' של הפרויקט ותשלומי הריבית לחברה בגין הלוואת האג"ח.

יודגש כי הנ"ל בכפוף להתחייבות החברה להעביר ליובלים נתניה, החל ממועד קבלת כספי הנפקת האג"ח כל הון נוסף שיידרש במהלך חיי הפרויקט (שלב א' + ב'), ככל ויידרש.

ד. הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בטרם הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה בתוספת 1%.

ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז אג"ח סדרה ב' עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

יובהר כי החברה תישא בהוצאות ההנפקה.

ה. יודגש כי כל עוד לא פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה ב', אשר יתרת הערך הנקוב שלהן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 170 מיליון ש"ח, כספי עודפי הפרויקט (שלב א') אשר ישוחררו על ידי הבנק המלווה יופקדו ישירות בחשבון משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב וישמשו לפירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב סדרה ב', בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ו. ביחס לעודפי שלב א' בפרויקט אשר ישוחררו על ידי הבנק המלווה נקבע בהסכם מנגנון תשלומים לחברה ולשותף כדלקמן:

(1) פירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב (החזר למחזיקי האג"ח).

(2) תשלום הוצאות וחובות לצדדים שלישיים, ככל ויהיו.

(3) לאחר מכן יועברו כספים לשותף ולחברה על מנת ליצור איזון ביניהם בקשר עם ההלוואות (קרן וריבית) שהעמידו ליובלים נתניה.

(4) יתרת העודפים, ככל ותיוותר, תחולק בין הצדדים בהתאם ליחס אחזקותיהם ביובלים נתניה (מבלי לגרוע מהמוסכם לעניין תרומה מרווחי יובלים נתניה כמתואר בסעיף ד' (1) לעיל).

3. ביום 27 ביוני 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם ליובלים נתניה, כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם ויובלים נתניה תחוב בחוב זה כלפי החברה. תנאי הלוואה המקורית בין החברה האם ליובלים נתניה נותרו ללא שינוי למעט שיעור הריבית שיחול כמתואר לעיל בגין הלוואת האג"ח.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (המשך)

4. דמי ניהול מיובלים נתניה לחברה האם

כאמור, ניהול השוטף של הפרויקט בעסקה המשותפת נעשה על ידי החברה האם. על פי הסכם בין בעלי המניות בעסקה המשותפת בתמורה תשלם יובלים נתניה לחברה האם סך השווה ל-2.2% בתוספת מע"מ מסך עלויות הפרויקט עפ"י דוח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, אשר ישולמו בפועל בהתאם להתקדמות הפרויקט. במועד קבלת היתר הריסה חפירה ודיפון וכניסת הסכם לוי בנקאי לתוקף (במצטבר), יבוצע חישוב של יתרת דמי הניהול לו תהא זכאית החברה האם ביחס לאותו שלב בפרויקט וסכום זה ישולם מאותו מועד בפריסה חודשית.

התשלום הנ"ל יבוצע אחת לחודש, החל ממועד כניסת הליווי הבנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של יובלים נתניה. תשלומים ששולמו בטרם כניסת הליווי הבנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון התשלום.

לאחר פתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט משולמים דמי הניהול אחת לחודש מתוך חשבון הליווי בהתאם לסכום אשר מאושר לשיחורר ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר אושר בדוח אפס של הפרויקט. סך דמי הניהול הצפויים עד לתום הפרויקט, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינם כ-13 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2023 שילמה יובלים נתניה לחברה האם דמי ניהול בגין הפרויקט בסך מצטבר של 3,983 אלפי ש"ח.

5. פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה

א. יובלים נתניה פרויקט להתחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בנתניה בחלקות 24-38, חלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 ובחלקה 72 בגוש 7958 בקריית נורדאו בנתניה. בחודש ינואר 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדור (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 של 664 דירות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי יובלים נתניה. הפרויקט צפוי להיבנות בשני שלבים, כפי שיפורט להלן.

ב. ההסכמים עם בעלי הדירות מותנים בהתקיים ארבעה תנאים מתלים במצטבר, בתנאים ובמועדים בהתאם לאבני הדרך שנקבעו. התנאים המתלים התקיימו במלואם ביחס לשלב א'. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נתקיימו שלושה תנאים מתלים ביחס לשלב ב':

(1) כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינני בינוי ו/או מכרו ליובלים נתניה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם. על אף האמור, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט. נחתם ההסכם על ידי "רוב מיוחס על ידי בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינני בינוי תנהל יובלים נתניה על חשבונה הליכים נגד דייר/ים סרבנים ויוארך המועד לצורך השגת חתימת כל בעלי הדירות בתקופה נוספת ככל שתידרש. יצוין, כי יובלים נתניה רשאית לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה וכן רשאית להקים את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב ייבנה על חלק מן המקרקעין ולשם כך להתקשר בהסכם עם מכסת הדיירים הנדרשת לצורך בניית פרויקט חלקי כאמור.

(2) החלוקת במקרקעין הוכרזו כ"מתחם פינני בינוי" לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות.

(3) הוצאת היתר בניה כדין.

יובלים נתניה רשאית לבטל את ההסכם על פי שיקול דעתה בנסיבות הקבועות בהסכם, בין היתר אם חלים היטלי השבחה ו/או מע"מ ו/או רכישה בקשר עם הסכם הפינני בינוי וכן במידה שרווחיות הפרויקט הצפויה, על פי דוח שמאי, בטרם קבלת היתר הבנייה הינה נמוכה מ-15%.

נכון למועד הדוחות הכספיים יובלים נתניה פועלת להשלמת כלל התנאים המתלים כאמור בנוגע לשלב ב' של הפרויקט.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (המשך)

5. פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה (המשך)

ג. מידע נוסף על שלבי הפרויקט:

(1) עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה (בביצוע):

בשלב הראשון בפרויקט צפויות להיבנות 480 יחידות דיור ב-8 בנייני מגורים חדשים בני עד כ-23 קומות מעל קומת קרקע ו-2.5 קומות מרתף חניה, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה ו-112 יחידות דיור מיועדות לבעלי הקרקע.

בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט.

נכון למועד הדוח הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-15%. נכון למועד הדוח נמכרו בשלב א' בפרויקט 279 יחידות דיור, מתוכן הוכרו כמכירה 243 יחידות בתמורה (נומינלית) כוללת של כ-503 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 26א'(11).

(2) עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה:

במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 96 יח"ד ויוקמו על ידי יובלים נתניה 6 בנייני מגורים חדשים בני 24-9 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתפי חניה בהיקף של כ-392 יח"ד וכן שטח למבני ציבור, מתוכן 96 יח"ד ישויכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-296 יח"ד הינן חלקה של יובלים נתניה.

נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה יובלים נתניה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיור הציבורי) בשיעור של כ-92%. כמו כן, בחודש פברואר 2023 החלה יובלים נתניה לפעול להכרזת מתחם שלב ב' כמתחם פינני בינוי לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין. הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס. כמו כן, הוגשו בקשות להיתרי בניה לבניית 6 בניינים במתחם. הבקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון וכן הבקשות להיתרי בניה נקלטו וטרם אושרו. יובלים נתניה צופה התחלת עבודות ההקמה בשלב ב' ברבעון הרביעי של שנת 2024.

(3) לעניין שומת היטל השבחה בנוגע לשלב א' ושלב ב' בפרויקט ראה ביאור 27ו'.

ד. התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בפרויקט

בחודש נובמבר 2021 התקשרה יובלים נתניה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי, בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה - שלב א' בנתניה. ההסכם הינו לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד.

בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, תשלם יובלים נתניה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס מרס 2021) וכן תוספת מענק של עד כ-2 מיליון ש"ח לפי שיקול דעת יובלים נתניה. להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד ליובלים נתניה ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי.

ה. התקשרות עם היזם הקודם בפרויקט

ביום 5 ביולי 2018 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין יובלים נתניה לצד ג' (להלן: "היזם הקודם") הקובע בין היתר כי החברה האם תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בגין התב"ע החדשה. היזם הקודם ביטל את הסכמו מול בעלי הזכויות במקרקעין ויובלים נתניה התקשרה בהסכמים חדשים לפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין והפכה להיות יזם הפרויקט. בהסכם נקבע כי החל ממועד חתימת ההסכם ואילך תיכנס יובלים נתניה בנעלי היזם הקודם ותישא על אחריותה בכל הכרוך והנדרש לשם קידום ומימוש ההסכמים לפינוי בינוי, לרבות אך לא רק ליועצים, מתכננים ונותני שירותים אחרים שנקבע כך לגביהם בהסכם. החברה האם ובעל השליטה נתנו ערבות ליזם הקודם אשר איננה מוגבלת בסכום לקיום התחייבויות יובלים נתניה כלפיו.

ו. לעניין התקשרות עם צדדים קשורים בהסכמים למכירת דירות בפרויקט ראה ביאור 26א'(11).

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (המשך)

6. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

בחדש ינואר 2022 התקשרה יובלים נתניה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א') (להלן, בהתאמה: "הסכם הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקט").

(1) לפי ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, עד ליום 1 באוגוסט 2022, אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן, יעמיד התאגיד הבנקאי ליובלים נתניה מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד ליובלים נתניה אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח (מתוך זה נוצל למועד הדוח סך של כ-14 מיליון ש"ח), וכן תעמוד ליובלים נתניה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מכר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות דמי שכירות וערבויות לרשויות (להלן: "הערבויות"), בסכומים משתנים בין סוגי הערבויות ובסך כולל של 878 מיליון ש"ח. למועד הדוח העמידה יובלים נתניה ערבויות לטובת בעלי הקרקע ורוכשים בפרויקט בסך של כ-303 מיליון ש"ח וערבויות לעיריית נתניה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

יובלים נתניה תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7%. הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 0.8%.

מועד פירעון האשראי יהיה מועד סיום הבניה ולא יאוחר מהמועד לסיום בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה שהינו ינואר 2026.

(2) העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר עיקרם הינם: השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח (מתוך זה הושקע למועד הדוח סך של כ-90 מיליון ש"ח); עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; העמדת בטוחות כמפורט להלן; השלמת פינני המקרקעין וקבלת היתר בניה.

למועד הדוח יובלים נתניה עומדת בתנאים לעיל.

(3) להבטחת פירעון המימון התחייבה יובלים נתניה להעמיד, את הבטוחות המקובלות בהסכמי ליווי, בין היתר:

1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות יובלים נתניה בהסכמים הקשורים לפרויקט, ובכלל זה הסכמי המכר של יחידות הפרויקט.

2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של יובלים נתניה הקשורים אליה, וכל זכויות יובלים נתניה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.

3) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של 1,000 מיליון ש"ח, כל אחת, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין.

4) התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" לפיו יובלים נתניה תהא מנועה מליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.

5) ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם, של בעל השליטה ושל בעלת המניות הנוספת ביובלים נתניה בין היתר, כי: לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם ביובלים נתניה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי; הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת יובלים נתניה בהתחייבויותיה; לספק ליובלים נתניה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינני בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם יובלים נתניה תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון - אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, בתקציב הפרויקט, בקצב המכירות וקבלת התקבולים שנקבעו, חריגה מהיתרי הבניה ושינוי בשיעור החזקות במניות יובלים נתניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת יובלים נתניה היא עומדת בהתחייבויות שפורטו לעיל.

7. ערבויות ליובלים נתניה - לעניין ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ושל בעל השליטה לתאגיד בנקאי לגבי הסכם ליווי לפרויקט שנחתם ראה סעיף 6(3) לעיל.

8. ביום 25 במרס 2024, לאחר מועד הדוח, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה להעמיד ליובלים נתניה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של יובלים נתניה בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים מתאריך המכתב.

ה. צירוף דוחות כספיים

הדוחות הכספיים של חברת רמות בע"מ מצורפים לדוחות כספיים אלה בדרך של הפנייה ראה אסמכתא מס' 2024-01-023800.

הדוחות הכספיים של חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ מצורפים לדוחות כספיים אלה.

ביאור 12 - פעילות משותפת

פעילות משותפת - פרויקט יו-פארק

פעילות משותפת בה לחברה זכות ל-50% מהנכסים ול-50% מההתחייבויות המיוחסים להסדר המשותף. לפרטים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג' (3). להלן פרטים בדבר ההסכמים עם השותפים:

א. **הסכם עסקה משותפת** - בין החברה לשותף נחתם הסכם עסקה משותפת, להקמת פרויקט בשטח מבונה של כ-90,000 מ"ר לייעודי מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה קלה, באז"ת סגולה בפ"ת. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' (3) לעיל, אשר הינו בעל מנגנונים סטנדרטיים של קבלת החלטות ברוב קולות, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות, וכי על אף שהצדדים לעסקה המשותפת ירכשו ויחזיקו בעסקה המשותפת בחלקים שווים (50%) בין היתר באופן שכל צד לעסקה המשותפת ירכוש, מחצית מהזכויות במקרקעין, העמדת סך ההון העצמי למימון הפעילות המשותפת תעשה באופן שהחברה תישא ב-60% מהסכומים הנדרשים והשותף יישא ב-40% מהסכומים הנדרשים ולא יותר מ-10 מיליון ש"ח.

ההון העצמי יועמד בדרך של הלוואות בעלים, לא צמודה, בריבית שנתית של 8% (להלן: "הלוואות הבעלים העודפת"). השותף יהיה ערב להשבה של 50% מהלוואות הבעלים עד גובה חלקו בזכויות העסקה המשותפת, בתנאי Non-recourse.

בחודש מאי 2022 נחתם תיקון להסכם העסקה המשותפת, לפיו ייכנס שותף נוסף (להלן: "השותף הנוסף") ב-50% מכל התחייבויות וזכויות השותף על פי הסכם העסקה המשותפת, באופן בו זכויות הצדדים בעסקה המשותפת יהיו: החברה - 50%, השותף - 25% והשותף הנוסף - 25%. תוקם ועדת היגוי המורכבת מ-4 חברים כאשר החברה תמנה שני חברים, השותף חבר אחד והשותף הנוסף חבר אחד. קולות חברי ועדת ההיגוי יהיו שווים. השותף והשותף הנוסף יקבעו יחדיו את אופן הצבעתם בוועדת ההיגוי. תנאי העמדת ההון העצמי לעסקה המשותפת נותרו ללא שינוי. בהתאם, השותף והשותף הנוסף יהיו ערבים, כל אחד בנפרד, ללא ערבות הדדית ביניהם, להשבת 25% מהלוואות הבעלים העודפת מהעסקה המשותפת עד גובה חלקם בזכויות בעסקה המשותפת, בתנאי Non-recourse.

בהסכם נקבעו זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות וכן תנאי אי תחרות לתקופה של שנתיים ביזום וההשקעות בנדלי"ן מניב ללוגיסטיקה ותעשייה בפתח תקווה. החברה מאחדת באופן יחסי את חלקה בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת.

ב. **הסכם השיפוי** - בנוסף, בין השותפים נחתם כתב התחייבות ושיפוי הדדי (להלן: "הסכם השיפוי"), לפיו במקרה ובו יממש המוסד הפיננסי המממן את הפרויקט את זכותו על פי הסכם הליווי למימוש ערבויות השותפים ו/או בעלי השליטה מעבר לחלקו היחסי של מי מהשותפים, יינתן שיפוי על ידי החברה ויוקה (ביחד ולחוד) לשותף השלישי על כל סכום שייגבה מעבר לחלקו היחסי של השותף השלישי. יובהר כי, לאחר מכן יהיו רשאים החברה ו/או יוקה, לפי העניין, לבוא אחת לשנייה בדרישה לשלם לשותפה ששילמה את חלקה בסכום הערבות ששולם.

בחודש אוגוסט 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%).

ג. הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאג"ח סדרה ג' והלוואת האג"ח ליוקה

בחודש יוני 2023 התקשרה החברה 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 ה' להלן). בהתאם להסכם, החברה תנפיק אג"ח ג' כנגד שיעבוד 75% מהעודפים המיוחסים לחברה וליוקה בפרויקט.

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 בשטר הנאמנות של אג"ח ג' ומחויבת בריבית השנתית האפקטיבית ברוטו אשר תשולם ע"י החברה למחזיקי האג"ח בתוספת 1% לשנה, החל ממועד העברת כספי האג"ח לחשבון הנאמן ועד למועד פירעונם על ידי החברה.

ביאור 12 – פעילות משותפת (המשך)

פעילות משותפת – פרויקט יו-פארק (המשך)

ג. 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. במידה ושיעור הריבית שיחול על החזר אג"ח ג' ישתנה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, יחול שיעור ריבית עדכני על מלוא סכום הלוואת האג"ח ליוקה, למעט אם השינוי חל מנסיבות הקשורות לחברה, כפי שהוגדר בהסכם.

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

ד. 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.

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

ה. הנפקת אג"ח ג' ושיעבוד עודפי הפרויקט

בחודש אוגוסט, הנפיקה החברה 98,000,000 ערך נקוב אג"ח (סדרה ג') בתמורה לסך ברוטו 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 15ה' להלן.

ו. 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, וכן המחאות עתידיות בסך של 4,664 אלפי ש"ח.

ז. העמדת הון לפרויקט לאחר מועד הדוח

לאחר מועד הדוח הועמד ע"י החברה סך של 25 מיליון ש"ח הון עצמי לעסקה המשותפת.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של הנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
| באלפי ש"ח | באלפי ש"ח | |
| - | 30,700 | יתרה לתחילת התקופה |
| 8,512 | - | שינויים במהלך התקופה |
| 12,691 | 8,916 | מיון ממוקדמות על חשבון רכישת מקרקעין |
| 9,497 | 1,034 | רכישות ותוספות (כולל היוון הוצאות מימון) |
| 30,700 | 40,650 | עליה בשווי ההגון |
| | | יתרה לסוף התקופה |

ב. מידע נוסף

- (1) בהמשך לאמור בביאור 9 ג' (2) לעיל, בחודש יולי 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת חטיבת קרקע בשכונת הפארק בחדרה עליה חלה תב"ע המאשרת הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף של 252 יחידות דיור וכן שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור. הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2022. החברה מייעדת את שטחי המסחר והמשרדים להשכרה, בהיקף של כ-5,980 מ"ר.
- (2) בהמשך לאמור בביאור 9 ג' (4) לעיל, בחודש יוני 2023 זכתה החברה במכרז שנערך ע"י רמ"י, לרכישת זכויות חכירה מהווונות במגרש מס' 501 בגוש 6871 חלקה 170 בחולון, בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר. החברה מייעדת את שטחי המסחר להשכרה. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2023 על-פי הערכת שווי חיצונית משמאי בלתי תלוי הינו 7,750 אלפי ש"ח.

ג. קביעת שווי הוגן

(1) להלן נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה על בסיס נתונים ברמה 3 :

| סוג הנכס | קרקע נדל"ן להשקעה בחדרה - מסחר ותעסוקה |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| טכניקות הערכה לקביעת השווי ההגון | גישת החילוץ לפי: גישת ההשוואה/חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה |
| הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה | שיעור תשואה ושיעור רווח יזמי |
| יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה | ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי עולים שווי הנכס ירד, ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי יורדים שווי הנכס יעלה |
| שיעור היוון/תשואה | 7% למסחר |
| שיעור רווח יזמי: | 20% |
| דמי שכירות חודשיים למ"ר | מסחר - 130 ש"ח למ"ר (2022 - 115 ש"ח למ"ר) |
| שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי | 12,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים (2022 - 11,000 ש"ח למ"ר) 22,300 ש"ח למ"ר בנוי מסחר (2022 - 19,500 ש"ח למ"ר) |
| עלות בניה למ"ר | 8,500-9,000 ש"ח למ"ר (2022 - 7,000-7,500 ש"ח למ"ר) |
| שווי למ"ר מבונה מסחר/משרדים | 9,600 ש"ח למ"ר מסחר/1,500 ש"ח למ"ר משרדים (2022 - 8,800/2,200 ש"ח למ"ר בהתאמה) |
| שווי ליום 31 בדצמבר 2023 | 32,900 אלפי ש"ח (2022 - 30,700 אלפי ש"ח) |

ניתוח רגישות: להלן ניתוח רגישות לשינוי בשווי ההגון כתוצאה משינוי בשווי למ"ר ובעלות הבניה כאשר שאר הפרמטרים בהערכת השווי ללא שינוי. הנתונים באלפי ש"ח:

| שינוי בעלות הבניה | שינוי בשווי למ"ר | | | | |
|-------------------|------------------|--------|---------------|--------|--------|
| | 10% | 5% | 0% | -5% | -10% |
| 10% | 35,600 | 31,900 | 28,200 | 24,400 | 20,300 |
| 5% | 37,900 | 34,100 | 30,100 | 26,300 | 22,600 |
| 0% | 39,700 | 36,000 | 32,900 | 28,500 | 24,500 |
| -5% | 41,900 | 38,200 | 34,100 | 30,400 | 26,700 |
| -10% | 43,800 | 40,100 | 36,400 | 32,700 | 28,600 |

(2) **תהליכי הערכה המיושמים בחברה:** השווי ההגון של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות אחת לשנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות השווי בוצעו ליום 31 בדצמבר 2023.

(3) **נדל"ן להשקעה בחברה הכלולה רמות בעיר:** להרחבה בדבר הנכסים ברח' ההגנה בת"א וניצנים בחיפה ראה ביאור 11 ג' ו-11 ג' 9.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים

| ש"ח | | שיעור הריבית | א. הרכב |
|---------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 31 בדצמבר 2023 (*) | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | % | |
| 4 | 5,145 | פריים+1% | <u>מוצג בהתחייבויות השוטפות</u> |
| 117,225 | 126,150 | פריים+1%-1.1% | משיכת יתר |
| 84,560 | 124,010 | פריים+2%-1% | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 2,705 | 3,790 | פריים+4% | הלוואה ממוסד פיננסי |
| 204,494 | 259,095 | | הלוואה מאחר |
| 9,000 | - | פריים+1.1% | <u>מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות</u> |
| - | 4,971 | פריים+1.25% | הלוואה מתאגיד בנקאי |
| 213,494 | 264,066 | | הלוואה ממוסד פיננסי |
| | | | סך הכל בהתחייבויות השוטפות ושאיןן שוטפות |
| 71,870 | 132,771 | | סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח |

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2023 - 6.25% (שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2022 - 4.75%). בחודש ינואר 2024 ירד שיעור ריבית הפריים ב-0.25% לשיעור שנתי של 6%.

- ההלוואות מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות ושאיןן שוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות היזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי ההלוואות היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.
- חשיפת החברה לסיכוני ריבית, מטבע, נזילות וניתוח רגישות לנכסים והתחייבויות פיננסיות מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסד פיננסי לליווי פרויקטים

(1) כללי

| פרויקט | מסגרת אשראי | מסגרת אשראי כספי שנוצלה ליום 31 בדצמבר 2023 - מיליוני ש"ח | מסגרת ערביות חוק מכר ואחרות שנוצלה ליום 31 בדצמבר 2023 - מיליוני ש"ח | שיעור ריבית שנתית | מועדי פירעון |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הכלנית שלב א', אור יהודה ראה ביאור 9(ג)(1) | מסגרת כוללת שלא תעלה על 646 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי כספי 85 מיליון ש"ח, מסגרות פוליסות לרוכשים ובטוחות לבעלים בסך כולל של עד 646 מיליון ש"ח. | 301 | 0.6 | פריים+1% | בגמר עבודות הבניה כמוגדר בהסכם ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025. |
| פרויקט יו פארק, פתח תקווה *(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט : 50%) ראה ביאור 9(ג)(3) | הסכום הכולל של האובליגו לא יעלה על 753 מיליון ש"ח. מסגרת אשראי כספי בסך של עד 200 מיליון ש"ח. במרס 2024, לאחר מועד הדוח, הוגדלה מסגרת האשראי הכספי לסך של 270 מיליון ש"ח. מסגרת פוליסות לרוכשי היחידות עד לסך של 753 מיליון ש"ח. | *151 | *193 | עד לסך של 152 מיליון ש"ח - פריים +1%. מסגרת נוספת בסך 83 מיליון ש"ח - פריים+2%. מסגרת נוספת בסך 35 מיליון ש"ח - פריים+2.2%. | מועד פירעון האשראי הינו 31 ביולי 2026. מועד פירעון הריבית יהיה מידי שנה החל מיום 1 בדצמבר 2023. |
| הכלנית שלב ב', אור יהודה ראה ביאור 9(ג)(1) | בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו תועמד מסגרת כוללת של עד 718 מיליון ש"ח. אשראי כספי בסך של עד 85 מיליון ש"ח, מסגרות פוליסות לרוכשים ובטוחות לבעלים בסך כולל של עד 718 מיליון ש"ח. | 147 | הליווי לשלב הבניה טרם נפתח | פריים +1% | בתום הבניה, שהוערך בעת חתימת ההסכם לחודש דצמבר 2026. |
| קרקע במתחם ח-300 בחולון ראה ביאור 9(ג)(4) | היקף מסגרות שלא יעלה בכל מקרה על 398 מיליון ש"ח מתוך זה: בגין שלב הקרקע מסגרת כספית עד לסך של 34 מיליון ש"ח. בגין שלב הבניה מסגרת כספית עד לסך של 75 מיליון ש"ח וכן עד 10 מיליון ש"ח הלוואות לבעלי הקרקע לצורך תשלום מסים. מסגרות להנפקת הבטוחות לבעלים בעסקת הקומבינציה ופוליסות לרוכשים בסך כולל של עד 398 מיליון ש"ח. | הליווי לשלב הבניה טרם נפתח | 32 | שלב הקרקע - פריים+1.25% שלב הבניה - פריים+1% | שלב הקרקע - עד מרס 2026. שלב הבניה - בהתאם למועד בו יועמדו אשראים לשלב זה. הריבית בגין שלב הקרקע תיפרע מדי שנה ביום 14 בספטמבר ובתום תקופת ההלוואה. |

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסד פיננסי לליווי פרויקטים (המשך)

2) התניות, התחייבויות ובטחונות

| פרויקט | התניות והתחייבויות נוספות (ראה סעיף 3 להלן) | התחייבות להעמדת הון עצמי | בטחונות |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הכלנית שלב א', אור יהודה</p> | <p>שלב הבניה: השקעת הון עצמי בפרויקט על ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט ובכל מקרה לא פחות מ-62 מיליון ש"ח. (התקיים)</p> <p>ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (157 יח"ד); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%.</p> | <p>העמדת הביטחונות המקובלים, בין היתר: שעבוד קבוע ושעבוד צף, ללא הגבלה בסכום, על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות החברה בפרויקט לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי וכן רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין הפרויקט. לעניין שעבודים ובטחונות שניתנו בקשר עם ההסכם ראה ביאור 27ב'1).</p> <p>ערבות ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה, וכן חתימת הסכם השיפוי לטובת המוסד הפיננסי על ידי החברה והערבים.</p> | <p>פרויקט יו-פארק, פתח תקווה</p> <p>(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט: 50%)</p> |
| <p>הועמדו בטוחות על ידי השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי. לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 27ב'3).</p> <p>לפרטים בדבר כתב התחייבות ושיפוי הדדי בין השותפים ראה ביאור 12ב'.</p> <p>לפרטים בדבר העמדת ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים וכתב שיפוי הדדי ראה ביאור 26א'4).</p> <p>נחתם בין השותפים ובין המוסד הפיננסי כתב שיפוי להבטחת השבת תשלומים בהם יישא המוסד הפיננסי בגין הוצאת הפוליסות ו/או בגין הוצאת בטוחות הבעלים בהתאם לתנאים הקבועים בכתב השיפוי. למוסד הפיננסי הזכות לדרוש בטחונות נוספים בהתאם לצורך.</p> | <p>שלב הבניה: לאחר השלמת מכירות ששווין הכולל מהווה לפחות 75% מהכנסות הפרויקט, פחת ההון העצמי משיעור של 12.5% מסך עלויות הפרויקט לשיעור של 10% מהעלות הכוללת של הפרויקט ולא פחות מ-65 מיליון ש"ח. (התקיים)</p> <p>קודם לניצול סכום כלשהו מתוך מסגרת האשראי מעל סך של 200 מיליון ש"ח, ישקיעו החברה והשותפות שלה הון עצמי נוסף בסך של 15 מיליון ש"ח ומעל סך של 235 מיליון ש"ח, ישקיעו החברה והשותפות שלה הון עצמי נוסף בסך של 10 מיליון ש"ח. (לאחר מועד הדוח העמידה החברה הון עצמי נוסף כאמור בסך 25 מיליון ש"ח).</p> | <p>הועמדו בטוחות על ידי השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי. לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 27ב'3).</p> <p>לפרטים בדבר כתב התחייבות ושיפוי הדדי בין השותפים ראה ביאור 12ב'.</p> <p>לפרטים בדבר העמדת ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים וכתב שיפוי הדדי ראה ביאור 26א'4).</p> <p>נחתם בין השותפים ובין המוסד הפיננסי כתב שיפוי להבטחת השבת תשלומים בהם יישא המוסד הפיננסי בגין הוצאת הפוליסות ו/או בגין הוצאת בטוחות הבעלים בהתאם לתנאים הקבועים בכתב השיפוי. למוסד הפיננסי הזכות לדרוש בטחונות נוספים בהתאם לצורך.</p> | <p>הועמדו בטוחות על ידי השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי. לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 27ב'3).</p> <p>לפרטים בדבר כתב התחייבות ושיפוי הדדי בין השותפים ראה ביאור 12ב'.</p> <p>לפרטים בדבר העמדת ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים וכתב שיפוי הדדי ראה ביאור 26א'4).</p> <p>נחתם בין השותפים ובין המוסד הפיננסי כתב שיפוי להבטחת השבת תשלומים בהם יישא המוסד הפיננסי בגין הוצאת הפוליסות ו/או בגין הוצאת בטוחות הבעלים בהתאם לתנאים הקבועים בכתב השיפוי. למוסד הפיננסי הזכות לדרוש בטחונות נוספים בהתאם לצורך.</p> |

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסד פיננסי לליווי פרויקטים (המשך)

(2) התניות, התחייבויות ובטחונות (המשך)

| פרויקט | התניות פיננסיות | התחייבויות והתניות נוספות (ראה גם סעיף 3 להלן) | התחייבות להעמדת הון עצמי | בטחונות |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הכלנית שלב ב', אור יהודה | * נכון למועד הדוח החלו עבודות ההקמה וטרם התקיימו מלוא התנאים לפתיחת ליווי שלב הבניה | שלב הבניה: העמדת בטוחות כמפורט בהסכם; עמידה ביעדי מכירה מוקדמת של 70 יח"ד שתמורתן לא תפחת מ-25% מסך הכנסות הפרויקט ולא פחות מ-145 מיליון ש"ח, קבלת היתר בניה (בחודש אוגוסט 2022 נתקבל היתר בניה בתנאים) והשלמת פינוי המקרקעין (התקיים) (התקבל היתר הריסה דיפון וחפירה). | השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, לפי דוח המפקח, ובכל מקרה בסך שלא יפחת מ-71.5 מיליון ש"ח החברה טרם העמידה את ההון העצמי הנדרש. | העמדת הביטחונות המקובלים, בין היתר: שעבוד קבוע ושעבוד צף, ללא הגבלה בסכום, על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות החברה בפרויקט לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי וכן רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ב' (1). |
| מתחם ח-300 בחולון | * נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים לפתיחת ליווי שלב הבניה | שלב הקרקע: רישומם של כל השעבודים והביטחונות לטובת הגורם המלווה כמפורט בהסכם, חתימה על הסכם שיפוי. | שלב הקרקע: השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בפרויקט בשיעור של כ-25% מעלות מגרש 501, ובסך של יפחת מסך של כ-11.25 מיליון ש"ח (התקיים); | החברה העמידה לטובת הגורם המלווה בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 27ב' (6). |
| | * נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים לפתיחת ליווי שלב הבניה | שלב הבניה: מכירות מוקדמות של יחידות ששווין לפחות כ-25% מסך הכנסות הפרויקט, (לא כולל יחידות המסחר), ולא פחות מסך של כ-59 מיליון ש"ח; קבלת היתר בניה. | שלב הבניה: השקעת הון עצמי בפועל בפרויקט בשיעור של כ-15% מעלות הפרויקט, כולל שלב הקרקע, על פי דוח מפקח עדכני, ולא פחות מסך של כ-35 מיליון ש"ח; החברה טרם העמידה את ההון העצמי הנדרש לשלב הבניה. | בין היתר הועמדה ערבות והתחייבות לשיפוי של הערבים להסכם אשר הינם החברה האם ובעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (4). |

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסד פיננסי לליווי פרויקטים (המשך)

(3) התחייבויות והתניות נוספות במסגרת הסכמי הליווי

- כי רווחיות הפרויקטים על פי דוחות המפקח לא תפחת משיעור של כ-16% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות), בכלנית שלב ב' באור יהודה - שיעור שלא יפחת מ-21.7%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.
- כי תמכור את הדירות/היחידות במחירים, על פי לוחות זמנים ובהתאם לקצב תקבולים כמפורט בהסכמים
- התחייבות להקמת הפרויקטים לפי לוח זמנים ותקציב כפי שנקבע
- בהסכמי הליווי לפרויקטים אור יהודה שלב א' ואור יהודה שלב ב' התחייבה החברה כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דוח אפס מתוך תקבולי הפרויקט
- כי לא תשלם לבעלי מניותיה סכומים בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד טרם פירעון התחייבויותיה לגורם המלווה/ללא קבלת הסכמת המוסד הפיננסי לכך מראש ובכתב.
- כי לא יבוצע שינוי בבעלי מניות החברה ו/או בדירקטוריון החברה אלא בהסכמת המוסד הפיננסי.

(4) עילות לפירעון מיידי

הסכמי הליווי כוללים עילות לאי העמדה של המסגרות ו/או העמדה לפירעון מיידי של האשראי שהועמד בכל מקרה של "אירוע הפרה" כהגדרתו בהסכמים, ולרבות בכל מקרה של הפרה יסודית של איזה מבין התחייבויות והצהרות החברה, וכן בין היתר: אם לדעת הגורם המלווה ארע שינוי מהותי לרעה ביכולתה הפיננסית של החברה או במצבה הכספי בפעולותיה או בעסקיה; באם יחול שינוי שליטה בחברה, אם התאגיד המממן יהיה בדעה כי קיים סיכון ממשי שהחברה לא תעמוד באיזה מבין הצהרותיה והתחייבויותיה ביחס לפרויקט לרבות, אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדוח אפס ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתחייבויות שפורטו לעיל.

ג. הלוואות למימון רכישת מקרקעין

(1) כללי

| פרויקט | מסגרת אשראי | מסגרת שנוצלה ליום 31 בדצמבר 2023 - מיליוני ש"ח | שיעור ריבית | מועדי פירעון |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שכונת בחדרה פארק ראה ביאור ג'9(2) | מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח לצורך רכישת הממכר ותשלום מס הרכישה. | 117.15 | פריים +1% | עד ליום 31 באוקטובר 2024 הריבית משולמת מדי רבעון |
| קריית הרצליה, המזומן המסלול עסקת ראה ביאור ב'8(1)א) | מסגרת אשראי אי אשר נוצלה במלואה בסך 9 מיליון ש"ח. | 9 | פריים +1.1% | לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2024. הריבית משולמת מדי רבעון. |
| עסקת קומבינציה בכפר יונה ראה ביאור ג'9(5) | הסכם בין צד ג' (להלן: "המלווה"), החברה ובעלי הקרקע למימון תשלום מיסים והיטלים לבעלי הקרקע ומימון תשלום דמי ייזום לחברה בגין קידום הפרויקט. | סך של כ-13.3 מיליון ש"ח, מתוך זה כ-3.8 מיליון ש"ח הועמד לחברה והיתרה הועמדה ע"י הגורם המלווה לבעלי הקרקע, בערבות החברה. | פריים +4% | מועד פירעון קרן ההלוואה הינו 29 ביוני 2025 עם אפשרות לפירעון מוקדם לאחר 12 חודשים. הריבית תיפרע מדי רבעון |

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ג. הלוואות למימון רכישת מקרקעין (המשך)
 2) התניות, התחייבויות ובטחונות

| פרויקט | התניות פיננסיות | התניות והתחייבויות נוספות | בטחונות |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שכונת בחדרה הפארק | התחייבות של החברה האם כי בכל עת ההון העצמי של החברה האם, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים האחרונים של החברה האם, לא יפחת מסך השווה ל-70 מיליון ש"ח. החברה האם עומדת באמת מידה זו. | עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, בין היתר: הפרה של כתב התחייבות אשר נחתם על ידי החברה האם כלפי הבנק ובלבד שהפרה כאמור לא תוקנה עד לתום הרבעון העוקב למועד קיום ההפרה; ככל שהחברה לא תפרע את התחייבויותיה לתאגיד הבנקאי או לאחרים במועד. | העמדת שיעבודים ובטחונות. להרחבה ראה ביאור 27ב' (2). העמדת ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ושל מר יצחק ברוך בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (4). |
| קריית הרצליה, המסלול הרצליה, עסקת המזומן | | הסכם המימון כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, בין היתר: אם בוטל חוזה הרכישה או שהתקיימה עילה לביטולו; במידה ולא תאושר תכנית חדשה א' עד ליום 30 ביוני 2022 (אשר אושרה וכנגדה הוגשו עתירות מנהליות כאמור בביאור 8ב' (1)א) לעיל) וכן כי תתקבל חוות דעת שמאי עד למועד זה המאשרת כי התוכנית מאפשרת הקמת הפרויקט במתכונת שהוצגה לבנק; ו/או ככל ועד ליום 30 ביוני 2024 החברה לא תתקשר בהסכמים עם יתר בעלי הזכויות במקרקעין המאפשרים את הקמת הפרויקט; ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט עד ליום 30 בספטמבר 2024 ו/או לא יחתם הסכם לליווי הפרויקט עם הבנק עד למועד זה. | נרשמו לטובת הבנק שעבודים מקובלים על זכויות החברה במקרקעין. כמו כן, נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה על כל זכויות המוכרים במגרש ייעודי א'. הועמדו על ידי החברה האם ובעל השליטה מר יצחק ברוך ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום. |
| עסקת קומבינציה בכפר יונה | | עילות לפירעון מיידי, בין היתר אם חלה ירידה בשווי הבטוחות לפי הערכת שווי המקרקעין, אשר תיבחן מדי תקופה, כפי שנקבע בהסכם. | משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע וכן שיעבדה החברה לטובת המלווה בשיעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום את כל זכויותיה החוזיות במקרקעין ו/או בקשר עם הסכם הקומבינציה והזכויות הנלוות אליהן. החברה, החברה האם ובעל השליטה חתמו על ערבות אוטונומית וללא הגבלה בסכום לקיום כל חובות והתחייבויות הלווים שהינם בעלי המקרקעין. |

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתחייבויות שפורטו לעיל.

ביאור 15 - אגרות חוב

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר | | שיעור ריבית אפקטיבית | |
|----------------|----------|-----------------------------|-------|----------------------|-------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | 2023 | % | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | | |
| 100,000 | 100,000 | 3.6% | 4.16% | | אג"ח סדרה א' |
| (1,120) | (627) | | | | בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (1) |
| 98,880 | 99,373 | | | | |
| 170,000 | 170,000 | 5.6% | 6.66% | | אג"ח סדרה ב' |
| (4,569) | (3,170) | | | | בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון, נטו (2) |
| 165,431 | 166,830 | | | | |
| - | 98,000 | 8.89% | 9.8% | | אג"ח סדרה ג' |
| - | (1,309) | | | | בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (3) |
| - | 96,691 | | | | |
| 264,311 | 362,894 | | | | סך הכל אג"ח סדרה א', אג"ח סדרה ב' ואג"ח סדרה ג' |

- (1) עלות גיוס אגרות החוב סדרה א' הינה כ-1.8 מיליון ש"ח.
- (2) עלות גיוס אגרות החוב סדרה ב' הכוללת את ניכיון הרחבה אגרות חוב סדרה ב' הינה 4.9 מיליון ש"ח.
- (3) עלות גיוס אגרות החוב סדרה ג' הינה 1.6 מיליון ש"ח.
- (4) חשיפת החברה לסיכונים ריבית, מטבע, נזילות וניתוח רגישות לנכסים והתחייבויות פיננסיות מפורטת בביאור 25, בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. סיווג בדוח על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|----------------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 124,977 | 219,451 | בהתחייבויות השוטפות |
| 139,334 | 143,443 | בהתחייבויות שאינן שוטפות |
| 264,311 | 362,894 | סך הכל |
| 264,311 | 352,894 | סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח |

אגרות החוב מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות ושאינן שוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות הייזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי אגרות החוב היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ג. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה א'

- (1) ביום 13 ביוני 2021 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה א') בסך של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה (ברוטו) לסך של 100,000 אלפי ש"ח. סך של 56,500 אלפי ש"ח מתמורת ההנפקה (ברוטו) נתקבלה בחברה ביום 30 ביוני 2021 ואילו היתרה (ברוטו) בסך של 43,500 אלפי ש"ח נתקבלה ביום 1 ביולי 2021.
- (2) שיעור הריבית החצי שנתי שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 1.8%. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן:
 - ביום 5 ביולי 2024 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
 - ביום 5 בינואר 2025 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה א');
 - ביום 5 ביולי 2025 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה א').

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ג. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה א' (המשך)

- הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2025.
- (3) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לפרטים נוספים ראה סעיף ז' להלן בדבר אמות מידה פיננסיות.
- (4) להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב התחייבה החברה להעביר את מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה (להלן: "הפרויקט"), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט. לצורך הבטחת התחייבות זו רשמה החברה לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.
- כמו כן, התחייבה החברה לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי) ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- (5) בשטר הנאמנות נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות אגרות החוב, בין היתר: אם תגיש החברה צו להקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על פי חוק זה, אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, במקרה של העברת השליטה בחברה, במקרה בו הלוואה מהותית (בסך של 20 מיליון ש"ח לפחות) של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי וכן במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות (ראה סעיף ז' להלן).

ד. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

- (1) ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 134,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה, ברוטו, לסך של 134,000 אלפי ש"ח. התמורה, ברוטו, בסך של 134,000 אלפי ש"ח נתקבלה בחברה ביום 22 ביוני 2022. בדצמבר 2022 ביצעה הרחבת סדרה ב' באמצעות הקצאה פרטית של 36,000 אלפי ש"ח ערך נקוב במחיר של 0.962 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב ובתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 34,632 אלפי ש"ח.
- מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה את השלמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה שלב א' (להלן: "הלוואה האג"ח"). לפרטים נוספים בדבר הלוואת האג"ח ראה ביאור 11ד' (2).
- לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית כאמור מסתכמת קרן אגרות החוב שבמחזור לסך של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- (2) קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון בשני תשלומים לא שווים, כדלהלן:
- ביום 5 ביולי 2025 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב');
ביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').
- שיעור הריבית החצי שנתי שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 2.8%.
- הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2026.
- (3) שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף ז' להלן.
- (4) להבטחת התחייבויותיה של החברה עפ"י תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ולהבטחת הפירעון של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן למילוי כל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:
- א. התחייבות החברה הכלולה יובלים נתניה להעביר את מלוא העודפים (100% מהעודפים: הן על חלק החברה והן על חלק השותף) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות.
- ב. שיעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל התקבולים בחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, ועל כל התקבולים שיופקדו בו מעת לעת.
- ג. התחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי).
- עוד התחייבה החברה כי, עד לאחר פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות, שיעור החזקתה ביובלים נתניה לא יפחת מ- 50%.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ד. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

- (5) לנאמן ולמחזיקים באגרות החוב ניתנה הזכות להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים באגרות החוב במקרים שפורטו בשטר הנאמנות והכוללים, בין היתר:
- אם החברה או יובלים נתניה יגישו בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יגישו בקשה/תגוש בקשה כנגדן לפשרה או להסדר עם נושיהן לפי ס' 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, או יינתן ביחס אליהן צו פירוק.
 - אם יוטל עיקול על כל או רוב נכסי החברה (כהגדרתם בשטר הנאמנות) או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על רוב נכסי החברה, לרבות על נכסי חברת יובלים נתניה.
 - אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
 - במקרה של העברת השליטה בחברה, כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות, אלא אם אושרה מראש ע"י האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
 - הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של יובלים נתניה הועמדה לפירעון מיידי. לעניין זה הלוואה מהותית משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר שיתרת ערכן ההתחייבותי הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות.
 - במידה והחברה לא תעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף ז' להלן.

ה. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ג'

- (1) בחודש אוגוסט 2023, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב (להלן: "אג"ח ג'") בתמורה (ברוטו) לסך של 98,000 אלפי ש"ח. התמורה, בניכוי הוצאות הנפקה, בסך של 96.4 מיליון ש"ח, נתקבלה בחברה בחודש אוגוסט 2023. שליש מתמורת ההנפקה נטו בסך של כ-32 מיליון ש"ח הועבר לא.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה"), השותפה המחזיקה בשיעור של 25% בפרויקט יו-פארק, כהלוואת האג"ח בהתאם לחלק יוקה (25% מ-75% מעודפי הפרויקט ששועבדו לטובת מחזיקי האג"ח) לפרטים נוספים ראה ביאור 12.
- (2) 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 שנתי שתשאנה אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 4.445%. 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).
- (3) שיעור הריבית שתשאנה אג"ח ג' יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף ז' להלן.
- (4) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות:
- א. החברה ושותפתה בפרויקט יו-פארק, 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.
 - ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי העודפים בפרויקט יו-פארק, ככל שישוחררו להן, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט מכוח הסכם הליווי (להלן: "המחאת הזכות על דרך השעבוד").
 - ג. 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.
 - ד. התחייבות לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי).
- (5) 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 סעיף ז' להלן) ועילות נוספות.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

1. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

- 1) בחודש פברואר 2024, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 119,687,000 ש"ח ע.נ. בתמורה (ברוטו) לסך של 119,687 אלפי ש"ח. היקף הסדרה ניתן להרחבה עד 200 מיליון ש"ח בהתאם לעמידת החברה ביעדי מכירות ויחס LTV, כפי שצוין בשטר הנאמנות.
- 2) שיעור הריבית החצי שנתי שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 3.8%. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 2.98%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם ביום 5 ביולי 2024. קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון בשלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן:
 ביום 5 בינואר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');
 ביום 5 ביולי 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד');
 ביום 5 בינואר 2028 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').
- הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 בינואר 2028.
- 3) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לפרטים נוספים ראה סעיף ז' להלן בדבר אמות מידה פיננסיות.
- 4) להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב התחייבה החברה להעביר את מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה (להלן: "הפרויקט"), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הלווי באישור המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הלווי הפיננסי של הפרויקט וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו רשמה החברה לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.
 כמו כן, התחייבה החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי) ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').
- 5) עוד נקבע בשטר הנאמנות כי ככל שלא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך שנים עשר (12) חודשים ממועד הרישום למסחר של אגרות חוב, אזי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), בשיעור של 0.5%, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') או עד למועד קבלת היתר הבניה, לפי המוקדם. יובהר כי, במקרה שבו לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, אזי תבצע החברה פדיון מוקדם כפוי, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 6) בשטר הנאמנות נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות אגרות החוב, בין היתר: אם תגיש החברה צו להקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על פי חוק זה; אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן; במקרה של העברת השליטה בחברה ללא אישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב; במקרה בו הלוואה מהותית (בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות) של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי; אם עיקר פעילות החברה, כהגדרתה, איננו בתחום הנדל"ן בישראל; וכן במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות (ראה סעיף ז' להלן).

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

2. אמות מידה פיננסיות

אמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות:

1) עילות לפירעון מיידי

בשטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג' נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש של בטוחות אגרות החוב במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות, בין היתר:

| עילה לפירעון מיידי | אג"ח א' | אג"ח ב' | אג"ח ג' | אג"ח ד'- הונפקו לאחר מועד הדוח | הערות |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים פחת למשך שני רבעונים רצופים מהסך של: | 35 מיליון ש"ח | 45 מיליון ש"ח | 65 מיליון ש"ח | 70 מיליון ש"ח | הון עצמי לעניין זה הוגדר כסך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) |
| אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של: | 120% (*) | 120% (*) | 120% (*) | 120% (*) | יחס בטוחה לחוב הוגדר כ: סך העודפים הצפויים מהפרויקט הרלוונטי (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק ב: יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור, באותה עת בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד וטרם שולמה בפועל ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן. (*) למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי. |
| אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו להלן ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן במשך שני רבעונים רצופים. | 13% | 13% | 13% | 13% | סך המאזן המאוחד לעניין זה הינו בניכוי: מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים |

2) עילות להעלאת ריבית

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן:

| עילה להעלאת שיעור הריבית | אג"ח א' | אג"ח ב' | אג"ח ג' | אג"ח ד'- הונפקו לאחר מועד הדוח | הערות |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) יפחת מסך של: | 43 מיליון ש"ח | 50 מיליון ש"ח | 70 מיליון ש"ח | 85 מיליון ש"ח | ראה הגדרת הון עצמי (בסעיף 1) לעיל |
| אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של: | 125% | 122% | 125% | 125% | ראה הגדרת יחס בטוחה לחוב (בסעיף 1) לעיל |
| אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו להלן ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן | 15% | 15% | 15% | 15% | ראה הגדרת יחס ההון למאזן (בסעיף 1) לעיל |

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ז. אמות מידה פיננסיות (המשך)

ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בגין הסדרה הרלוונטית, בשיעור של 0.5% מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (הסדרה הרלוונטית) או עד למועד תיקון החריגה, כמפורט בשטר הנאמנות, לפי המוקדם.

עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות נשוא סעיף זה תוגבל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, בגין חריגה מכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית, בגין כל סדרה בנפרד, למעט בעקבות זכאות לתוספת ריבית בהתאם למנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה של שינוי בדירוג אגרות החוב (ככל ותהיינה מדורגות בעתיד) ו/או לריבית פיגורים.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל הן לעניין אי התקיימות עילות לפירעון מיידי והן לעניין העלאת שיעור הריבית.

ח. מזומן מיועד לפירעון ריבית אגרות החוב ופיקדון בנאמנות

החברה התחייבה כי אמצעייה הנזילים בתום כל רבעון, כפי שהוגדרו בשטרי הנאמנות, לא יפחתו מסך השווה לתשלומי הריבית בתקופה של שניים עשר החודשים העוקבים לתום אותו רבעון (להלן: "סך הנזילות המינימאלי").

לעניין זה נקבע בשטרי הנאמנות כי "אמצעים נזילים" משמעם - יתרות המזומנים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה שאינם מוגבלים בשימוש, לרבות יתרות המזומנים בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמן, כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

לגבי אג"ח סדרה ג' נקבע כי 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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סווג מתוך יתרת המזומנים בחברה סך של כ-3.6 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה א', כ-9.5 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ב' וכ-3.5 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ג' כמזומן מיועד לתשלום ריבית אגרות החוב בשנה העוקבת. בנוסף, יועד פיקדון בסך של 4.5 מיליון ש"ח שהופקד אצל הנאמן לתשלום ריבית אג"ח סדרה ג'.

לגבי אג"ח סדרה ד', אשר הונפקו לאחר מועד הדוח, התחייבה החברה כי אמצעייה הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מהסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

בנוסף, נקבעו בשטר הנאמנות הגבלות על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) וכן התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה והוראות לעניין תשלום דמי הניהול הכלליים לחברה האם.

ט. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' על ידי החברה הכלולה (50%) רמות בעיר בע"מ

ביום 7 בדצמבר 2021 השלימה רמות בעיר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "אג"ח ב") בסך של 74,000 אלפי ש"ח ערך נקוב הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.35% ואינו צמודות למדד כלשהו. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 74,000 אלפי ש"ח בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של כ-3.81%.

אג"ח ב' תעמודנה לפירעון בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 10% מקרן אג"ח ב' ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום שני בשיעור של 15% מקרן אג"ח ב' ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום שלישי בשיעור של 75% מקרן אג"ח ב' ישולם ביום 30 ביוני 2026.

הריבית על יתרת הקרן שלא סולקה תשולם אחת לשישה חודשים (למעט התשלום הראשון) בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2026 (כולל), באופן שבו התשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2022 והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2026.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ויחיד, ראשוני בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות רמות בעיר לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט רמות השרון שלב ג' (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו לרמות בעיר, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט.

רמות בעיר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של רמות בעיר (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות הבעלים כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח.
- יחס בטוחה לחוב- סך העודפים הצפויים מפרויקט רמות השרון שלב ג' אינו נמוך מסך השווה ל-118% מהערך ההתחייבותי של אג"ח ב' במחזור במועד הבדיקה.
- יחס ההון העצמי המאוחד של רמות בעיר (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבות בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה ובניכוי מזומנים וני"ע סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש) לא יפחת מ-14%.

אי עמידה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות, בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות, תהווה עילה לפירעון מיידי של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת רמות בעיר באמות המידה הפיננסיות.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ט. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' על ידי החברה הכלולה (50%) רמות בעיר בע"מ (המשך)

הרחבת סדרה לאחר מועד הדוח

ביום 21 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח, ביצעה רמות בעיר הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים (כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, להלן: "הניצעים") לפיה הניצעים ירכשו במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 37,500,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של רמות בעיר במחיר של 91.5 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') של רמות בעיר הינו סך כולל של 111,500,000 ש"ח ע.נ.

ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים

הרכב

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 6,608 | 13,942 |
| - | 9,136 |
| 86 | 43 |
| 866 | 5,516 |
| 7,560 | 28,637 |
| - | - |

הוצאות לשלם לקבלן הבניה באור יהודה שלב א'
 הוצאות לשלם לקבלן הבניה ביו-פארק
 חשבונות פתוחים
 המחאות לפירעון
סך הכל

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

א. זכאים

הרכב

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 18,022 | 23,107 |
| - | 1,170 |
| - | 1,253 |
| 5,977 | 5,635 |
| 8,986 | 11,161 |
| 46 | 19 |
| 33,031 | 42,345 |
| 11,195 | 3,750 |

הוצאות לשלם (1)
 זכאים בגין אופציה
 מס הכנסה לשלם
 מוסדות
 ריבית לשלם
 אחרים

סך הכל

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(1) כולל סך של כ-11.4 מיליון ש"ח בגין הוצאות לשלם למקדמי פרויקט אור יהודה - ראה ביאור 27א' (8) להלן.

ב. זכאים בגין עסקאות קומבינציה

הרכב

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 8,278 | 17,091 |
| 1,339 | 4,415 |
| 9,617 | 21,506 |
| 6,857 | 13,368 |

התחייבות לתשלום שכר דירה (1)
 התחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות (2)

סך הכל

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(1) התחייבות לתשלום שכר דירה לבעלי הדירות בפרויקט אור יהודה שלב א' ובפרויקט אור יהודה שלב ב'.
 (2) התחייבות לתשלום לבעלי הקרקע בגין שינוי דירות התמורה.

ביאור 18 - הון וקרנות

א. הון מניות

הרכב

| ליום 31 בדצמבר 2021, 2022 ו- 2023 | |
|-----------------------------------|--------|
| מונפק ונפרע | רשום |
| מספר המניות | |
| 2,974 | 10,000 |

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות וזכות להשתתף בקבלת דיבידנד ובפירוק.

ב. הנפקת שטרי הון לחברה האם

| סך הכל ליום 31 בדצמבר 2022 | 29 בדצמבר 2022 | 24 בנובמבר 2022 | 27 ביוני 2022 | 26 במאי 2022 | 28 במרס 2022 | 30 בנובמבר 2021 | 30 בדצמבר 2020 | |
|----------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | | | | | |
| 67,563 | 7,000 | 16,580 | 8,000 | 3,000 | 2,700 | 9,546 | 20,737 | המרת הלוואות בעלים מהחברה האם לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם |
| 18,072 | - | - | - | - | - | - | 18,072 | המחאת שטר הון שהונפק לחברה האם ע"י יובלים רמת השרון לחברה, כנגד הנפקת שטר הון לחברה האם בסכום זהה |
| 85,635 | 7,000 | 16,580 | 8,000 | 3,000 | 2,700 | 9,546 | 38,809 | סך הכל |

| סך הכל ליום 31 בדצמבר 2023 | 31 בדצמבר 2023 | 29 במרס 2023 | 26 במרס 2023 | יתרה ליום 1 בינואר 2023 | |
|----------------------------|----------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | | | | | |
| 95,469 | 4,650 | 4,000 | 1,184 | 85,635 | המרת הלוואות בעלים מהחברה האם לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם |

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן, שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של החברה, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

ג. הגבלות על חלוקת דיבידנד

1) בשטרי הנאמנות של סדרות האג"ח נקבעו הגבלות על חלוקה. בין היתר נקבע כדלהלן:

| הגבלות לאחר חלוקה: | סדרה א | סדרה ב | סדרה ג | סדרה ד |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| הון עצמי מינימלי (*) | 80 מיליון ש"ח | 80 מיליון ש"ח | 80 מיליון ש"ח | 100 מיליון ש"ח |
| יחס בטוחה לחוב מינימלי(*) | 140% | 135% | 150% | 150% |
| יחס ההון למאזן המינימלי (*) | 18% | 18% | 30% | 25% |

(*) כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות. להרחבה ראה ביאור 15. עוד נקבע כי החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת.

ביאור 18 - הון וקרנות (המשך)

ג. הגבלות על חלוקת דיבידנד (המשך)

- (2) החברה התחייבה למוסד הפיננסי המלווה את פרויקט אור יהודה שלב א' ואור יהודה שלב ב' כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש, לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ב'.
- (3) על פי הסכם המסגרת בין החברה לחברה האם (ראה ביאור 26 ב' (4)) כל עוד קיימת לחברה יתרת הלוואה כלפי החברה האם לא תבצע החברה חלוקה. יצוין כי המגבלה על חלוקה מכוח הסכם המסגרת חלה בהתאמה גם על יתר חברות הקבוצה, ככל וקיימות להן יתרות הלוואה כלפי החברה האם.
- (4) במסגרת הסכם הלוואה של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה, התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות דיבידנד - טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לגורם המממן בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ההסכם ראה ביאור 14 ב'.
- (5) במסגרת הסכם הלוואה למימון רכישת קרקע במתחם ח-300 בחולון התחייבה החברה כי לא תשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי, כהגדרתו בהסכם, נמוך מ-12% או שחלוקת הדיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת ל-12%. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ב' (2).

ביאור 19 - עלות המכר

הרכב

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|-----------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 2,453 | 34,845 | קרקע |
| - | 10,386 | 91,311 | בניה |
| 68 | 3,339 | 31,983 | תכנון, אגרות ואחרות |
| - | - | 254 | הפרשה לירידת ערך מלאי |
| 68 | 16,178 | 158,393 | סך הכל |

ביאור 20 - הוצאות בגין פרויקטים בייזום

א. כללי

בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו 2006 - (חוק "הדייר הסרבן"), כאשר ישנו שיעור הסכמה של השיעור שנקבע בחוק, או יותר מבעלי הדירות במתחם פינוי ובינוי לביצוע עסקת פינוי בינוי (להלן: "הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות"), ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מתחם מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט, בכפוף לתנאים מסוימים הנקובים בחוק לאשר את ביצוע העסקה ולמנות גורם אחר שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב או לחייב את בעל הדירה המסרב באחריות בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מתחם המסכימים לעסקה. עד לתיקון חוק הדייר הסרבן הוגדר שיעור הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות במתחם בשיעור של 80%. בחודש נובמבר 2021 פורסם ברשומות תיקון לחוק במסגרתו, בין היתר, שונתה הגדרת הרוב המיוחס לשיעור של שני שלישים מבעלי הדירות במתחם (כ-67%). לפיכך, הקבוצה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה בשיעור הרוב המיוחס הנדרש מבין בעלי הדירות כאמור כנקודת ציון בהערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט.

ב. פירוט עלויות שנוקפו לרווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,980 | 2,429 | 1,899 | פרויקטים מסוג פינוי בינוי בהם שיעור חתימות הדיירים עולה על 30% ונמוך מ-67% |
| 239 | 126 | 60 | עלויות בגין פרויקטים בהם טרם נחתמו הסכמים עם דיירים/ |
| 2,219 | 2,555 | 1,959 | ללא וודאות להתכנות כלכלית |

ביאור 21 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 699 | 1,843 | 2,013 |
| - | 111 | 1,468 |
| - | 206 | 747 |
| - | 38 | 77 |
| 260 | 227 | 443 |
| 959 | 2,425 | 4,748 |

פרסום ושיווק
 עמלות למשווקים
 עמלות חוק מכר
 פחת
 משרד מכירות ואחרות
סך הכל

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 241 | 131 | 247 |
| 3,300 | 3,600 | 3,600 |
| 747 | 977 | 1,194 |
| 230 | 283 | 243 |
| 158 | 205 | 180 |
| 26 | 59 | 50 |
| 4,702 | 5,255 | 5,514 |

פחת והפחתות
 הוצאות בגין שירותי ניהול לחברה האם
 שירותים מקצועיים
 אחזקת משרד
 ביטוח
 אחרות
סך הכל

ביאור 23 - הכנסות (הוצאות) מימון

נזקפו לרווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | | הכנסות מימון |
| 165 | 3,620 | 6,816 | הכנסות ריבית מחברות כלולות (*) |
| - | 704 | 3,085 | הכנסות ריבית ממתן הלוואות לאחרים |
| - | 317 | 1,676 | הכנסות ריבית מפיקדונות בנקאיים |
| - | - | 4,691 | הכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי |
| - | - | 118 | אחרים |
| 165 | 4,641 | 16,386 | הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד |
| | | | הוצאות מימון |
| - | (633) | (1,668) | שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנדרש למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| - | - | (296) | <u>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u> |
| | | | הוצאות ריבית בגין הלוואות מאחרים |
| (2,232) | (8,748) | (18,790) | הוצאות ריבית, הפחתת הוצאות נדחות והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב |
| (202) | (4,222) | (14,649) | הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים ומוסד פיננסי |
| (175) | (224) | (43) | הוצאות ריבית לצדדים קשורים (*) |
| - | (2,111) | (1,892) | הוצאות ריבית בגין התחייבות לשירותי בניה ושכר דירה |
| (225) | (206) | (1,400) | עמלות ושונות |
| 1,698 | 5,867 | 12,893 | בניכוי - עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים |
| (1,136) | (10,277) | (25,845) | הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד |
| (971) | (5,636) | (9,459) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |

(*) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 26.

ביאור 24 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2021-2023 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס לעיל.

מיסוי קבלנים

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

ב. מרכיבי מסים על ההכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | (1,253) |
| - | 32 | - |
| 1,344 | (96) | (6,013) |
| 1,344 | (64) | (7,266) |

הוצאות מסים שוטפים
מסים שוטפים

הכנסות מסים נדחים
שינוי אשר נזקף כנגד קרן הון יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות (הוצאות) המסים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (2,154) | (11,620) | 30,907 |
| 23% | 23% | 23% |
| 495 | 2,673 | (7,109) |
| 1,556 | (2,217) | 368 |
| (142) | 48 | (4) |
| (565) | (624) | (521) |
| - | 56 | - |
| 1,344 | (64) | (7,266) |

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס
חסכון (תוספת) בחבות המס בגין:
נטרול מס בגין חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפרשים תמידיים ואחרים, נטו סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות ונרשמו בגינם מסים נדחים השנה

הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | בחברה ובחברות המאוחדות |
|------------------------------|----------|----------|------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 6,096 | 1,033 | 1,227 | הפסדים עסקיים |
| 8 | 8 | 8 | הפסדי הון |

החברה והחברות המאוחדות שלה לא יצרו מסים נדחים בגין הפסדים והפרשי עיתוי להעברה אשר מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של 1,227 אלפי ש"ח ו-9,668 אלפי ש"ח בהתאמה (ליום 31 בדצמבר 2022 לסך כ-1,033 אלפי ש"ח ו-7,666 אלפי ש"ח, בהתאמה) בשל אי הוודאות למימושם.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

| סך הכל מיסים נדחים אלפי ש"ח | מכשירים פיננסיים אלפי ש"ח | ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס אלפי ש"ח | מלאי בניינים בהקמה (*) אלפי ש"ח | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1,451 | - | 82 | 1,369 | - | יתרה נכס מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| (96) | 146 | (66) | 2,008 | (2,184) | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| 1,355 | 146 | 16 | 3,377 | (2,184) | יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022 |
| (6,013) | 384 | (16) | (6,143) | (238) | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| (4,658) | 530 | - | (2,766) | (2,422) | יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023 |
| (4,658) | | | | | יתרת התחייבות מס נדחה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 |

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות מימון והנהלה וכלליות בהתאם לסעיפים 17 ו-18ד' לפקודת מס הכנסה והפרשי עיתוי בגין הכרה ברווח לפי ס' 8א' לפקודת מס הכנסה.

| ליום 31 בדצמבר | | הצגה בדוח על המצב הכספי |
|----------------|----------|-------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,355 | - | נכסי מסים נדחים |
| - | 4,658 | התחייבויות מסים נדחים |

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

ו. שומות מס

לחברה ולחברות הבנות אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים רמת השרון בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ותוך אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה. מקורות המימון העיקריים של החברה הינם כספי מכירת הדירות, גיוס אג"ח ציבורי, הלוואות מתאגידים פיננסיים ושטרי הון שהונפקו לבעל השליטה. דירקטוריון החברה מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון וכן בחינת אמות המידה הפיננסיות להן נדרשת החברה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב והסכמי הלוואות. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של הנפקת שטרי הון, גיוסי חוב ופירעונות חוב. לגבי התניות פיננסיות עיקריות בקשר לאגרות החוב - ראה ביאור 15. לגבי אמות פיננסיות עיקריות מול תאגידים פיננסיים - ראה ביאור 14.

ב. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

| | | <u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u> | |
|-----------|-----------|-----------------------------------------|--|
| 39,676 | 16,960 | מזומנים ושווי מזומנים | |
| 11,063 | 16,572 | מזומנים מיועדים | |
| - | 50,642 | לקוחות והכנסות לקבל | |
| 43,355 | 21,245 | פיקדונות מוגבלים בשימוש | |
| 18,013 | 8,236 | חייבים ויתרות חובה | |
| 11,721 | 39,170 | הלוואות לשותפים בפעילות משותפת | |
| | | <u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן</u> | |
| 15,495 | 27,015 | הלוואות לזמן ארוך | |
| | | <u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u> | |
| (213,494) | (264,066) | אשראי מתאגידים פיננסיים | |
| (264,311) | (362,894) | אגרות חוב | |
| (7,560) | (28,637) | ספקים ונותני שירותים אחרים | |
| (36,625) | (56,944) | זכאים ויתרות זכות | |
| (441) | (2,178) | החברה האם | |

ג. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרת החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

1. סיכון אשראי

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

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכון אשראי (המשך)

- (א) נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיים חוב רוכשים בסך של 14,980 אלפי ש"ח (כולל הצמדה למדד תשומות הבניה) של צד קשור בגין תשלום של 15% ממחיר הדירות שנרכשו על ידו. לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ראה ביאור 26א(10).
- (ב) כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיים חוב רוכשים בפרויקט יו-פארק בסך של 8,296 אלפי ש"ח. חלק החברה בפרויקט - 50%. החברה צופה כי החובות ישולמו עד למועד מסירת היחידות. להלן פירוט גיל החוב:

| ערך בספרים נטו | |
|----------------|---------------------|
| אלפי ש"ח | |
| 482 | פיגור של 1-30 יום |
| 28 | פיגור של 31-60 יום |
| 75 | פיגור של 61-90 יום |
| 7,711 | פיגור של מעל 90 יום |
| 8,296 | סך הכל |

2. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. הקבוצה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות הנפקת אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של הקבוצה. כמו כן, מממנת הקבוצה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע. להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | | |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------------------------|
| שנה | שנה | שנה | שנה | שנה | תזרים | הערך | |
| חמישית | רביעית | שלישית | שנה | ראשונה | מזומנים | בספרים | |
| ואילך | (2027) | (2026) | (2025) | (2024) | חוזי | אלפי ש"ח | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | - | - | 28,637 | 28,637 | 28,637 | התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים |
| - | 4,996 | 3,149 | 10,307 | 27,894 | 46,346 | 45,803 | ספקים |
| - | - | 133,580 | 13,900 | 147,613 | 295,093 | 265,356 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | 249,457 | 144,572 | 31,033 | 425,062 | 372,765 | אשראי מתאגידים פיננסיים (*) |
| - | - | 2,373 | - | - | 2,373 | 2,178 | אגרות חוב (*), (**) |
| - | 4,996 | 388,559 | 168,779 | 235,177 | 797,511 | 714,739 | החברה האם |

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות (המשך)

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | | | | | התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|
| שנה חמישית ואילך | שנה רביעית (2026) | שנה שלישית (2025) | שנה שנייה (2024) | שנה ראשונה (2023) | תזרים מזומנים חוזי אלפי ש"ח | הערך בספרים אלפי ש"ח | |
| - | - | - | - | 7,560 | 7,560 | 7,560 | ספקים |
| - | - | 7,848 | 10,205 | 9,633 | 27,686 | 27,686 | זכאים ויתרות זכות |
| - | 62,611 | 7,091 | 13,916 | 152,623 | 236,241 | 215,341 | אשראי מתאגידים פיננסיים (*) |
| - | 143,616 | 135,860 | 23,120 | 13,863 | 316,459 | 271,449 | אגרות חוב (*), (**) |
| 497 | - | - | - | - | 497 | 441 | החברה האם |
| <u>497</u> | <u>206,227</u> | <u>150,799</u> | <u>47,241</u> | <u>183,679</u> | <u>588,443</u> | <u>522,477</u> | |

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.
 (**) הסכום מייצג את הערך ההתחייבותי, לפני הפחתת הוצאות נדחות.

בנוסף, לקבוצה קיימות מחויבויות חוזיות לרכישת מקרקעין והתקשרות לרכישת חברת פרויקט- למידע נוסף, ראה ביאורים 8ב', 11ג' (10)-(11), 27א' (1), 27א' (3).

3. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם וחברות קשורות בריבית צמודה לפריים. הקבוצה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה ו/או עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס הקבוצה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגיעה ברווחיות הקבוצה ובתזרים המזומנים שלה.

| ליום 31 בדצמבר | | התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה |
|----------------|----------------|----------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| <u>213,540</u> | <u>264,122</u> | |

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה: שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | |
|---------------------|------|----------------|------|------------------------------------------------|
| קיטון בריבית | | גידול בריבית | | השפעה על רווח והפסד רגישות תזרים המזומנים, נטו |
| השפעה אלפי ש"ח | הערה | השפעה אלפי ש"ח | הערה | |
| <u>2,590</u> | (1) | <u>(2,590)</u> | (1) | השפעה על רווח והפסד |
| <u>2,590</u> | | <u>(2,590)</u> | | |

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון שיעור הריבית (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022

| קיטון בריבית | | גידול בריבית | | |
|--------------|------|--------------|------|----------------------------|
| השפעה | הערה | השפעה | הערה | |
| אלפי ש"ח | | אלפי ש"ח | | |
| 1,950 | (1) | (1,950) | (1) | השפעה על רווח והפסד |
| 1,950 | | (1,950) | | רגישות תזרים המזומנים, נטו |

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת הוון מימון לנכסים כשירים.

4. סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 15%-20% מהתמורה. יצוין כי בשנת הדוח נמכרו דירות רבות ללא הצמדה כלל. לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבניה. נכון למועד הדוח לחברה שלושה פרויקטים בשלבי ביצוע. בפרויקט אור יהודה שלב ב' נמכרו דירות רבות ללא הצמדה כלל. בנוסף, למועד הדוח לחברות הכלולות יובלים נתניה ורמות בעיר שני פרויקטים בביצוע. לאור זאת, נכון למועד הדוח, לעלית מחירי התשומות השפעה מוגבלת על החברה. יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של הקבוצה.

5. סיכון מטבע - עסקאות במטבע חוץ

חברה כלולה המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50% חשופה לסיכון מטבע בגין התקשרות חברה נכדה לרכישת 59 יחידות דיור בפראג צ'כיה בתמורה לסך של 395.4 מיליון קרונות צ'כיות (כ-16 מיליון אירו), בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בשיעור 31%. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ג' (10). חלק החברה בחברה הנכדה, בשיעור הינו 45%.

6. שווי הוון

1. נתונים בדבר מדידת שווי הוון של מכשירים פיננסיים ברמה 3

| מכשיר פיננסי | טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוון | הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה | יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוון |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| הלוואות לצד ג' | השווי ההוון נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ע"י היוון תשלומי הקרן והריבית בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של הלווה והתנאים הספציפיים של ההלוואה (רמת הבכירות, בטחונות, מח"מ וכו'). | שיעורי היוון נקבעו כמרווח מעבר לריבית הפריים. מרווחים אלה עומדים על 0.9%-5.24% | ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוון יפחת, וההיפך |

2. תהליכי ההערכה המיושמים בחברה

השווי ההוון של ההלוואות נקבע באמצעות הערכת שווי הנערכת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אחת לשנה. הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה. הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון על פי טבלאות מרווח הוון למח"מ הרלוונטי מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

6. שווי הוגן (המשך)

3. התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה

| הלוואות לזמן ארוך לאחרים | | |
|--------------------------|---------------|-------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 15,495 | יתרה ליום 1 בינואר |
| 15,758 | 11,982 | מתן הלוואות, נטו |
| - | 126 | אחרות |
| | | <u>רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד</u> |
| 370 | 1,080 | הכנסות ריבית |
| (633) | (1,668) | התאמת שווי הוגן |
| <u>15,495</u> | <u>27,015</u> | יתרת סגירה |

4. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד
 הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים, אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מהחברה האם תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלה.
 השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות חוב המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת הינו כדלקמן:

| יתרה | שווי הוגן (*) | יתרה | שווי הוגן (*) | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 בדצמבר | ליום 31 בדצמבר | ליום 31 בדצמבר | |
| 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 101,140 | 96,030 | 95,250 | 100,646 | אגרות חוב סדרה א' |
| 171,506 | 168,164 | 159,273 | 170,804 | אגרות חוב סדרה ב' |
| 100,119 | - | 101,783 | - | אגרות חוב סדרה ג' |

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

ביאור 26 - 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 | | | |
|------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (180) | (223) | (43) | עלויות מימון, נטו (1) |
| - | - | 45 | הכנסות שכירות מצד קשור |
| 165 | 3,634 | 6,801 | הכנסות מימון מחברות כלולות (2) |
| (600) | (2,716) | (2,716) | עלות שירותים לפרויקט אור יהודה שלב א' לחברה האם (3) |
| - | - | (656) | עלות שירותים לפרויקט יו-פארק לחברה האם (3) |
| - | - | (463) | עלות לשלם בגין שירותים לפרויקט אור יהודה שלב ב' לחברה האם (3) |
| (3,300) | (3,600) | (3,600) | הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (4) |
| (5,000) | (5,000) | - | הוצאות דמי ייזום לחברה האם (5) |
| (1,254) | - | - | עלויות בגין פרויקטים בייזום |
| (600) | (600) | (2,183) | עלות שירותים לפרויקט לחברה האם ששולמו על ידי העסקה המשותפת יובלים נתניה (6) |
| - | - | 25,975 | הכנסות ממכירת דירות לצד קשור בעסקה המשותפת יובלים נתניה (7) |
| - | 6,083 | 19,304 | הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (8) |

- (1) לפירוט ההלוואות ותנאיהן ראה סעיף ב' להלן.
- (2) לפרטים בדבר הלוואות הבעלים לחברה הכלולה יובלים נתניה ראה ביאור 11ד'(2).
- (3) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים בדבר הסכם דמי הניהול ראה סעיף א'(6) להלן.
- (4) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים בדבר הסכם דמי הניהול ראה סעיף א'(6) להלן.
- (5) לפרטים נוספים בדבר דמי הייזום ראה סעיף א'(7) להלן.
- (6) ראה ביאור 11ד'(4).
- (7) החברה הכלולה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% ע"י בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף א'(11).
- (8) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% ע"י בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף א'(10).

2. לעניין העברה ללא תמורה של מניות בחברות מוחזקות ע"י החברה האם לחברה - ראה ביאור ב'.

3. לעניין המרת הלוואות בעלים מהחברה האם לשטרי הון בשנת הדוח בסך של כ-9.83 מיליון ש"ח ראה ביאור 18ב'.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. ערבויות של בעלי השליטה לטובת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות

א. בעל השליטה, מר איציק ברוך, והחברה האם העמידו ערבויות לטובת מלווים ובעלי מקרקעין כדלקמן:

| פרויקט נשוא הערבות | סכום האשראי הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח | הערות | להרחבה ראה ביאור |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| לווי כלנית שלב א' אור יהודה | 600 | ערבות אוטונומית מלאה ומוחלטת ללא הגבלה בסכום | ב'14 |
| לווי כלנית שלב ב' אור יהודה | - | התחייבויות וערבות ללא הגבלה בסכום | ב'14 |
| לווי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה | 192,990 | ערבויות (ביחד ולחוד) עם השותפים. ראה גם סעיפים (1) ו-(2) להלן | ב'14 |
| שכונת הפארק בחדרה | 117,150 | ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום | ג'14 |
| זכויות במקרקעין בהרצליה | 9,000 | ערבות ללא הגבלה בסכום | ג'14 |
| רכישת מקרקעין בחולון | 31,886 | ערבות ללא הגבלה בסכום | ב'14 |
| עסקת קומבינציה בכפר יונה | 9,488 | ערבות ללא הגבלה בסכום לקיום התחייבויות בעלי הקרקע כלפי הגורם המלווה | ג'14 |
| עסקת קומבינציה בחולון | - | ערבות כלפי בעלי הזכויות במקרקעין לקיום התחייבויות החברה בהסכם | ג'14(א') |
| עסקת קומבינציה בגן יבנה | - | ערבות לקיום כל התחייבויות החברה על פי ההסכם | א'27(4) |
| פרויקטים דרך השלום 81,83,85 בתל אביב, מתחם הבילויים ברמת גן, אנדרסן 4 בתל אביב ודרך השלום 77,79 בתל אביב | - | ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום התחייבויות חברות בנות בהסכמי פינוי בינוי בפרויקטים | ג'14(6) |
| צה"ל 4 בפתח תקווה, המשנה 7,9,11 בת"א, מתחם האירוס בת"א, ארבר 2-12 בת"א | - | ערבות להתחייבויות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינוי בינוי מהחברה האם לחברה | א'26(8) |

(1) להבטחת התחייבויות השותפים בכתב השיפוי למוסד הפיננסי המלווה את הפעילות המשותפת של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה בה שותפים החברה בשיעור של 50%, יוקה פארק בשיעור של 25% והשותף השלישי בשיעור של 25% (להלן: "השותפים"), הועמדו ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים מתוכם גם החברה האם ומר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה.

בנוסף, בין השותפים נחתם כתב התחייבות ושיפוי הדדי (להלן: "הסכם השיפוי"), לפיו במקרה של אכיפת זכויות המוסד הפיננסי על מי מהצדדים ו/או מימוש הערבות על ידו (להלן "מימוש זכות המוסד הפיננסי"), התחייבו השותפים לשפות האחד את משנהו בגין כל סכום שיושת על מי מהשותפים או על הערב מטעמו, מעבר לסכום היחסי הנגזר מחלקו של אותו שותף בפרויקט, באופן שלאחר השיפוי כאמור, כל אחד מהשותפים, ביחד עם הערב מטעמו, יישא בתשלום יחסי בהתאם לחלקו של אותו שותף בפרויקט. עוד נקבע בכתב השיפוי כי במקרה של מימוש זכות המוסד הפיננסי כמתואר לעיל, יינתן שיפוי על ידי החברה ויוקה פארק (ביחד ולחוד) לשותף השלישי על כל סכום שייגבה מעבר לחלקו היחסי של השותף השלישי.

(2) ביום 25 במרס 2024, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת מסגרת האשראי לפרויקט והחלת ערבויות השותפים על התוספת למסגרת האשראי, ביניהם בעל השליטה והחברה האם, בהתאם. לפרטים ראה ביאור ב'14.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

4. ערבויות של בעלי השליטה לטובת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות (המשך)
 - ב. במסגרת התקשרות של החברה עם נותני שירותים בפרויקט אור יהודה אשר בעבור שירותיהם חבה החברה סכומים שאינם מהותיים עבורה (ביניהם 2 דירות מתוך הפרויקט) העניקה החברה האם ערבות לנותני השירותים הנ"ל.
 - ג. במסגרת הסכם בין יובלים סיטי לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (מחזיק ב-15% מההון המונפק והנפרע של יובלים סיטי) נתנה החברה האם ערבות מלאה לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה ביאור 10ב/1.
 - ד. ביום 29 באוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי בעל השליטה בחברה והחברה האם (להלן: החברה האם ויחד עם בעל השליטה להלן "הערבים"), יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה (לרבות לחברות בנות של החברה) בין היתר במקרים בהם החברה נדרשת להעמיד ערבות בנקאית לרשויות מקומיות ו/או ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז לרכישת זכויות במקרקעין ומתן הערבות הבנקאית מותנה על ידי התאגיד הבנקאי בקבלת ערבות של בעל השליטה ו/או החברה האם.
 - בנוסף, ביום 30 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להרחיב את ההחלטה האמורה, כך שבעל השליטה ו/או החברה האם יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה ולהתחייבויותיה השונות (לרבות לחברות בנות של החברה ולהתחייבויותיהן השונות) במהלך העסקים הרגיל של החברה.
 - ה. במסגרת החלטת דירקטוריון החברה אושר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ברוך, בעל השליטה בחברה (לרבות החברה האם) לשלם סכומים כלשהם מכח הערבויות האישיות שניתנו על ידו לקבוצה, אזי הוא ישופה לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה. כמו כן, הוחלט כי החברה תפעל להסרת הערבויות וההתחייבויות אשר ניתנו על ידי בעל השליטה בהקדם האפשרי.

5. ערבויות של בעל השליטה והחברה האם לטובת התחייבויותיהן של חברות כלולות

- א. לעניין ערבויות שניתנו, ביחד ולחוד, לרמות בעיר וחברות בנות שלה, לטובת גורמים מממנים ראה ביאור 11ג/3.
- ב. לעניין ערבויות שנתנו החברה האם ובעל השליטה לטובת היזם הקודם בגין הסכם מתן שירותים בו התקשרה יובלים נתניה עם היזם הקודם ראה ביאור 11ד/5(ה').
- ג. לעניין ערבויות שנתנו החברה ובעל השליטה לטובת תאגיד בנקאי בקשר עם הסכם ליווי לפרויקט שחתמה יובלים נתניה ראה ביאור 11ד/6).

6. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם

- א. ביום 21 בפברואר 2021, נחתם בין החברה והחברה האם הסכם לפי תעניק החברה האם, החל מתחילת חודש פברואר 2021, שירותי ניהול לקבוצה כדלקמן:
 - 1) שירותי ניהול כלליים לחברה ו/או לחברות בנות ו/או לחברות המוחזקות שלה אשר יסופקו על ידי מנהלי ועובדי החברה האם הכוללים, בין היתר, שירותי ניהול מלאים לרבות שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה למנכ"ל, סמנכ"לות כספים, ניהול כספים, הנדסה, שיווק ומכירות, קידום פרויקטים מול רשויות, שמאות, ייעוץ משפטי, מזכירות חברות, מחשוב, שירות לקוחות, פרסום, ניהול כוח אדם ומשאבי אנוש וכן פיתוח עסקי כולל, לרבות, איתור עסקאות ושירותים לפרויקט עד לשלב בו יתקיימו, ככל ויתקיימו, התנאים המזכים, כהגדרתם בסעיף ב' (2) להלן (להלן: "שירותי הניהול הכלליים"). שירותי הניהול הכלליים, לרבות התמורה בגינם כמפורט בסעיף ב' להלן, ניתנים באופן שוטף לחברה, החל מתחילת חודש פברואר 2021 ואינם תלויים בהיקף ו/או במצב התכנוני של הפרויקטים של החברה. שירותי הניהול הכלליים כוללים גם את השימוש במשרדי החברה האם לפעילות החברה.
 - 2) שירותי ניהול עבור כל פרויקט שתיזום החברה ו/או חברות בנות ו/או מוחזקות, לרבות פרויקט פינוי בינוי הכלנית באור יהודה, אשר יסופקו על ידי מנהלי ועובדי החברה האם, הכוללים בין היתר בדיקות של כדאיות כלכלית, טיפול בקבלת ובהכנת הסכמי לוו לפרויקט, ניהול תכנון ורישוי הפרויקט, ניהול הקמת הפרויקט וניהול חברת הפיקוח שתנהל את הצד ההנדסי של הפרויקט, ניהול שיווק הפרויקט, ניהול גביית תשלומים מרוכשי דירות, ניהול הקשר עם לקוחות החברה (להלן: "השירותים לפרויקט"). שירותי הניהול לפרויקט, לרבות התמורה בגינם, יחלו באופן פרטני לכל פרויקט אך ורק עם התקיימות כלל התנאים המזכים כהגדרתם בסעיף ב' (2) להלן.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

6. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם (המשך)

ב. תמורת שירותי הניהול ואופן התשלום:

- 1) בגין שירותי הניהול הכלליים ישולם סך של 300 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.
 - 2) בגין שירותי ניהול לפרויקטים ישולם סך השווה לשיעור של 2.2% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח המפקח המסכם המאושר על ידי המוסד הפיננסי עם התקיימות של בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם מול החברה לביצוע תב"ע מאושרת לפרויקט; (2) שיעור החתימות של בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם מול החברה לביצוע פרויקט איננו נמוך מ-80%; (3) התקבלה החלטה בחברה להתחיל תכנון מפורט של הפרויקט (לעיל ולהלן: "התנאים המזכים"), למעט פרויקט אשר בקשר עימו נחתם או יחתם הסכם ניהול פרטני. דמי הניהול לפרויקט יכללו בדוח האפס לפרויקט ויהוו חלק מהוצאות הפרויקט וככל ויהוו הון עצמי מושקע בפרויקט על ידי החברה וישלמו ממקורותיה העצמאיים הם יושבו לידי החברה לאחר פתיחת הליווי הפיננסי, מתוך כספי הליווי.
 - 3) ביחס לפרויקט הכלני שלב א' באור יהודה שולמה מקדמה בסך של 600 אלפי ש"ח על חשבון דמי הניהול לפרויקט בשנת 2020 והחברה המשיכה לשלם בכל חודש 50 אלפי ש"ח עד למועד קבלת היתר הבניה הראשון לפרויקט. לאחר קבלת היתר הבניה משולמת יתרת דמי הניהול בפריסה של 36 תשלומים חודשיים כאשר התשלומים יותאמו כלפי מעלה או מטה בהתאם לעלויות בפועל בהתאם לדוח המסכם של כלל הפרויקט והחברה האם תזוכה או תחויב בהתאם. ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת יתרת דמי הניהול לחברה האם בגין הפרויקט על סך של כ-10 מיליון ש"ח, מתוכה שולם למועד הדוח 6,632 אלפי ש"ח.
 - 4) עוד נקבע כי סכום בשיעור של עד 0.4% מסך עלויות הפרויקט על בסיס דוח כלכלי ראשוני ישולם עד קבלת היתר בניה וההפרש להשלמה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח האפס המאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט לבין סך עלויות דמי הניהול ששולמו בפועל עד מועד קבלת היתר בניה ראשון ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט ועד למועד סיום הפרויקט. למען הסר ספק יובהר כי, זכאות החברה האם לדמי ניהול לפרויקט תלויה בהתקיימותם של התנאים המזכים בלבד ולא ביעדים אחרים/נוספים לבחינת הצלחת הפרויקט הרלוונטי.
 - 5) למען הסר ספק, יובהר כי דמי ניהול לפרויקט נכללים/יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות/תוצגנה בדוח האפס של הפרויקט הרלוונטי, דהיינו, יתרת עודפי הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח אפס לאותו פרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום כל סך דמי הניהול לאותו פרויקט רלוונטי.
- ג. הסכם הניהול בין החברה האם לחברה יהיה בתוקף עד אשר אחד הצדדים יביאו לכדי סיום וזאת בהודעה מראש בת 30 ימים. בכל מקרה בו תחדל החברה האם להיות בעלת השליטה בחברה יסתיים ההסכם באופן מיידי החל מאותו היום.
- ד. ביום 28 במרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מכתב דחייה מהחברה האם לחברה (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת החברה האם כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים, בקשר עם פרויקט הכלני אור יהודה, שלב א' (להלן: "דמי הניהול"), אשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחייה יהא ניתן לביצוע בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים ועדת הביקורת אישרה את תשלום דמי הניהול בגין רבעון 2 2022 עד וכולל רבעון 1 לשנת 2024. אישור ועדת הביקורת נעשה לאחר שזו בחנה את תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה בת 24 חודשים והגיעה לכלל מסקנה כי אין בתשלום האמור בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

7. הסכם שירותי ייזום עם החברה האם

על פי ההסכם שנחתם ביום 21 בפברואר 2021 תשלם החברה לחברה האם בתמורה לשירותי ייזום והשבחה שהעמידה החל משנת 2011 ושתעמיד החברה האם לצורך הקמת פרויקט פינני בינוי כלני באור יהודה, שכוללים בין היתר: קידום הגשת תוכנית חדשה להקמת הפרויקט, ניהול וייעוץ מול הוועדה הארצית לתכנון ולבניה ו/או עיריית אור יהודה או כל גורם אחר, קידום תכנון מפורט, מינוי מפקחים, יועצים משפטיים ומהנדסים בנוגע לקידום הליכי התכנון והבניה בפרויקט, דמי ייזום בסך של 10 מיליון ש"ח, אשר להערכת החברה משקף תנאי שוק, אשר ישולמו בשני תשלומים שווים בסך של 5 מיליון ש"ח במועד קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון לכל שלב של הפרויקט. דמי הייזום הוטנו בתנאים מתלים הכוללים, בין היתר, חתימת הסכם ליווי, קבלת היתר הריסה, חפירה ודיפון והכללתם בדוח האפס של הפרויקט. נכון למועד הדוח שולמו דמי הייזום בגין שלב א' ושלב ב' בפרויקט.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

8. הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינני בינוי מהחברה האם לחברה

ביום 22 בפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם לפיו בכפוף להתקיימות שלושה תנאים מתלים מצטברים, תעביר החברה האם לחברה ללא תמורה, את כל זכויותיה והתחייבויותיה בארבעה פרויקטים (להלן: "הפרויקטים המועברים").

במידה ולא יתקיימו התנאים המתלים ביחס למי מבין הפרויקטים ההסכם יבוטל רק בקשר עם אותו פרויקט. החברה האם תהיה רשאית למחול על קיומו של כל אחד מהתנאים המתלים.

ביום 26 באפריל 2021 הודיעה החברה האם לחברה כי בכל מקרה ואף אם לא יתקיימו התנאים המתלים, למעט התנאי המתלה של קבלת אישור נציגות בעלי הדירות בפרויקטים בהם הוא נדרש, היא מוחלת לחברה על תנאים אלה. נכון למועד הדוחות הכספיים מתקיימים התנאים המתלים הקשורים לרשות המיסים, וכן נתקבל אישור נציגות הדיירים בפרויקטים.

הפעילות המועברת שנרכשה מבעל השליטה בחברה טופלה בשיטת As pooling. ההשפעה המצטברת על הדוחות הכספיים של החברה, להעברות כאמור לעיל, היתה גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח כנגד גידול בהון העצמי בסכום זהה.

להלן יובאו פרטים בדבר הפרויקטים המועברים:

- א. **צה"ל 4 בפתח תקווה** - הפרויקט הועבר לחברה בתחילת הרבעון השלישי של שנת 2021. הפרויקט אוחד למתחם אחד עם צה"ל 2-8-10.
- ב. **המשנה 7,9,11 בתל אביב** - הפרויקט הועבר לחברה ברבעון השני של שנת 2021. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג'9(6).
- ג. **מתחם האירוס בתל אביב** - הפרויקט הועבר לחברה ברבעון השני של שנת 2021. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג'9(6).
- ד. **ארבר 2-12 בתל אביב** - פרויקט פינני בינוי בחלקה 53 בגוש 7055 אותו יוזמות בשותפות שווה (50% כל אחד) החברה האם וצד ג' הכולל 104 דירות קיימות להריסה ובניה של כ-280 יחידות חדשות, מתוכן 176 יחידות לשיווק ומכירה על ידי החברה. הפרויקט הועבר לחברה ברבעון הרביעי של שנת 2021. שיעור חתימות הדיירים על הסכמי פינני בינוי ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-72%. הפרויקט נמצא בשלב בחינת חלופות תכנון מול העירייה.

9. בין מר ברוך ו/או רעייתו הגב' אביטל ברוך (להלן: "הזוג ברוך") ובין חברות בקבוצה נחתמו הסכמי פינני במספר פרויקטים בהם לזוג ברוך בעלות בדירות. יודגש כי, כל הסכמי הפינני בינוי אשר נחתמו בין מי מבין חברות הקבוצה לבין הזוג ברוך, נעשו בתנאים זהים, ככל הניתן, לתנאים בהם התקשרה חברת הקבוצה הרלוונטית עם יתר בעלי הדירות במועד המיועד לפינני בינוי. על כן, בהתאם להסכמי הפינני בינוי בין הזוג ברוך ובין הקבוצה, זכאים מר ברוך ו/או רעייתו לקבלת דירה חדשה אשר תבנה על ידי הקבוצה וכן לקבלת שכר דירה חודשי עד לקבלתה של הדירה החדשה, על פי תנאי ההסכם. כלל ההתקשרויות האמורות נעשו בתנאי השוק המקובלים באותה העת בה בוצעו. יצוין, כי על פי הסכמי הפינני-בינוי עם הזוג ברוך, גובה שכר הדירה (אשר טרם נקבע בהסכם במועד חתימתו), ייקבע בסמוך למועד פינני הדירה, וזאת בדומה להסדר הקיים עם יתר בעלי הדירות בפרויקט.

הפרויקטים בהם נחתם הסכם פינני בין מי מבין חברות הקבוצה לבין מר ברוך ו/או רעייתו הינם: פרויקט מתחם הרצל/ז'בוטינסקי באשדוד; פרויקט רמות השרון - שלב ד'; פרויקט הכלנית - שלב ב'; פרויקט עיר ימים הצעירה- שלב ב' ו-פרויקט אלי כהן, כפר סבא. בחודש נובמבר 2023 החלה החברה בהקמתו של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה. ארבעת הפרויקטים הנותרים הינם בשלבי תכנון שונים. בגין כל חמשת הפרויקטים לעיל טרם נתקבל היתר בניה.

10. הסכמי מכירת דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה

א. החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי החברה המחזיקה יחד עם החברה בחלקים שווים ביובלים ב.א. פינני בינוי נתניה (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"ההרכש").

ביום 25 באפריל 2021, נחתם הסכם המכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 51 יחיד (יחד עם 41 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת (לא כולל מע"מ) בסך של כ-88 מיליון ש"ח.

כמו כן, ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיור. פרט לכך לא חל כל שינוי בהסכמי המכר, לרבות בהתחייבויותיו של הרוכש כלפי החברה על פי ההסכמים כאמור.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

10. הסכמי מכירת דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה (המשך)

- נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים להסכם. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בסך של 23,792 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) המהווה 25% ממחיר הדירות שנרכשו. בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב של הרוכש לתשלום בסך של כ-14,980 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) בגין תשלום נוסף בשיעור של 15% ממחיר הדירות שנרכשו על ידו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה. לעניין אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון דחייה של מועדי התשלום ראה סעיף ג' להלן.
- ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מהחברה 20 יח"ד (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "היחידות הנרכשות"). נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים להסכם. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בסך של 15,772 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו.
- ג. 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 (סך הכל 71 יח"ד בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה).

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

- יובלים נתניה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי החברה המחזיקה יחד עם החברה בחלקים שווים ביובלים נתניה וכן עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה (להלן: "הסכמי המכר", "הרוכש" ו-"הרוכש הנוסף", בהתאמה). להלן יובא פירוט בדבר ההסכמים:
- א. ביום 23 במאי 2021, התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "היחידות הנרכשות"). כמו כן, ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי יובלים נתניה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיוור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיוור. פרט לכך לא חל כל שינוי בהסכמי המכר, לרבות בהתייבויותיו של הרוכש כלפי יובלים נתניה על פי ההסכמים כאמור.
- ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש הנוסף. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "היחידות הנרכשות").
- הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם התמלאות התנאים המתלים וקבלת היתרי בניה לשמונת הבניינים בפרויקט.
- יצוין כי, הסכמי המכר המתוארים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל הינם בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש ולרוכש הנוסף.
- ג. למועד הדוח שולם על ידי הרוכש 26,889 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-15% מסך התמורה. יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום בסך של כ-39,660 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף 25% ממחיר הדירות (נומינלי).
- למועד הדוח שולם על ידי הרוכש הנוסף 8,849 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-15% מסך התמורה. יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש הנוסף בסך של כ-12,940 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף 25% ממחיר הדירות (נומינלי).
- בנוסף, יצוין כי, ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סך הכל 129 יח"ד בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה).
- יצוין כי, לדעת דירקטוריון החברה, ארבעת העסקאות המתוארות בסעיפים 11 ו-10 לעיל, בוצעו במחירים המשקפים (במועד אישורן) שווי שוק, לרבות בקשר עם שיווק יח"ד במסגרת מכירה מוקדמת.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)****12. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה**

ביום 28 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בנוגע לעסקה כמפורט להלן:

ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה החברה האם במסגרת הסכמים על פיהם העמידה לצד ג' - חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברת פרויקט ייעודית בבעלותה המלאה, פרויקט פינני בינוי בעיר תל אביב (להלן בהתאמה: "הלווה", "חברת הפרויקט" ו"הפרויקט"), הלוואה נושאת ריבית בסך כולל של 1.25 מיליוני ש"ח.

לחברה האם אופציה עד ה- 2 באפריל 2024 לרכוש מהלווה 80% ממניות חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות הלווה בפרויקט (להלן: "האופציה"). האופציה ניתנת להסבה ספציפית לחברה.

ככל ותמומש האופציה אזי תקופת ההלוואה תוארך עד למועד חלוקת רווחי הפרויקט. הפרויקט הינו פרויקט פינני בינוי בעיר תל אביב אשר צפוי לכלול כ-192 יח"ד מתוכן 64 יח"ד לבעלים ו-128 יח"ד לשיווק בהתאם לתב"ע חדשה אשר טרם אושרה, ותקודם ע"י חברת הפרויקט.

יצוין כי, עם מימוש האופציה, ובכפוף למימושה, ייחתם הסכם בעלי מניות בחברת הפרויקט אשר על פי מתווה עקרונית שהוסכם, החברה תממן את מלוא ההון העצמי הדרוש למימון פעילות חברת הפרויקט, וכן תינתן לחברה סמכות החלטת המלאה והבלעדית בכל החלטות חברת הפרויקט.

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

13. 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 החלואאות שהועמדו על ידה למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציה ה-PUT לרכישת יתרת מניות המוכר בחברת הפרויקט בתמורה שנקבעה והסכם בעלי המניות (להלן: "ההסכמים").

למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה.

להלן יובאו פרטים עיקריים 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 של 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינני 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.

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

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, 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.

במקרה שתמומש האופציה, יראו בכל סכום שנלקח כאשראי עד לסך של 6,750 אלפי ש"ח כתמורה בגין המניות הנרכשות 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 בעלי המניות - בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות בו נקבעו מנגנונים מקובלים ונקבעו בו בין היתר כי החברה האם תקבל את החלטות דירקטוריון 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.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

14. עסקאות עם בעלי השליטה בעסקה המשותפת רמות בעיר

א. **הסכם שירותי ניהול** - בדצמבר 2017 התקשרה רמות בעיר עם החברה האם ועם בעל המניות הנוסף ברמות בעיר (להלן: "חברות הניהול") בהסכם שירותי ניהול (להלן: "ההסכם"). על פי ההסכם, מעניקות חברות הניהול לרמות בעיר שירותי ניהול, ייעוץ ודירקטורים פעילים. תמורת השירותים, זכאית כל אחת מבין חברות הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. (להלן: "דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון וסגנו"). ואולם, הוסכם כי ככל שהיקף הפעילות של רמות בעיר יגדל, לרבות לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון לשלב ג' של פרויקט רמות השרון, רמות בעיר תשקול לעדכן את סכום דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון רמות בעיר וסגנו בהתאם, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

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

ג. ביום 23 באוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של רמות בעיר התקשרות של רמות בעיר עם שני בעלי השליטה ברמות בעיר ומנכ"ל רמות בעיר בעסקאות למכירת דירות בפרויקט "רמות השרון" של רמות בעיר. בין היתר אושרה עסקה עם מר יצחק ברוך, מבעלי השליטה בחברה, או קרובו, למכירת דירה בת 5 חדרים בשלב ב' בפרויקט בשטח של 115 מ"ר ו-19 מ"ר מרפסת, מחסן ושתי חניות, בקומה 24, בתמורה לסך של 2,930 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה בגין הדירה.

ד. לעניין העמדת מסגרת אשראי והלוואות שהעמידה החברה האם לעסקה המשותפת רמות בעיר ראה סעיף ב'(4)(ד') להלן.

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

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 45 |
| - | 1,595 |
| 74,538 | 114,464 |
| 17,710 | - |
| 441 | 2,178 |
| 85,635 | 95,469 |

במסגרת הנכסים השוטפים
חייבים
הכנסות לקבל (5)

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

במסגרת ההתחייבויות השוטפות
מקדמות מלקוחות (5)
הלוואות מהחברה האם (2),(3)

במסגרת ההון
שטרי הון

(1) היתרה כוללת הלוואות בסך של 114,464 אלפי ש"ח (2022 - 74,538 אלפי ש"ח) ליובלים נתניה אשר נושאת ריבית שנתיית בשיעור 6.6%. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 11א' וביאור 11ד'(2), בהתאמה.

(2) היתרה נושאת ריבית בשיעור שנקבע בסעיף 3' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

(3) הלוואות מהחברה האם

החברה האם העמידה לחברה ולחברות הבנות הלוואות מעת לעת לצורך מימון פעילותן.

ביום 27 ביוני 2022 הוסבה לחברה הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם ליובלים נתניה, כנגד קבלת הלוואה בסכום זהה מהחברה האם. בגין הריבית המוטבת על הלוואה מבעל השליטה, כמתואר לעיל, רשמה החברה בתקופת הדוח קרן הון בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח במסגרת ההון העצמי כנגד הקטנת יתרת הלוואה מהחברה האם בסכום זהה. בניכוי השפעת המס נרשמה קרן הון, נטו, בסך של 0.9 מיליון ש"ח. ביום 24 בנובמבר 2022 הומרה הלוואה לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם והעתודה למס בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בגין קרן ההון בוטלה.

(4) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם

א. ביום 28 בפברואר 2021, נחתם הסכם מסגרת בין החברה האם, החברה והחברות המוחזקות שלה אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "הלוואות") לפיו תעמיד להן החברה האם הלוואות מעת לעת בהתאם לצרכים השוטפים של הלווה ולזמינות המקורות הכספיים של החברה האם. סכום מסגרת הלוואות יהיה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לכל הלוואות במצטבר. בהסכם נקבע כי הלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה ומועד פירעון יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. עוד נקבע כי החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מהלוואות שהעמידה לכל אחת מהלוואות כאשר קיימים ללווה מקורות זמינים לפירעון הלוואה וכן כי הלוואות לא יבצעו כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי המלווה בגין הלוואה.

ב. בנוסף, חתמה החברה האם על שני הסכמי מסגרת הלוואות נפרדים עם החברה הבת יובלים סיטי בע"מ ועם יובלים נתניה למסגרת למוטן הלוואות מעת לעת מהחברה האם בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לכל לווה. הלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס ללוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מהלוואות שהעמידה ללווה, כאשר ללווה שנטל את הלוואה קיימים מקורות זמינים לפירעון הלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם. לעניין זה, יצוין כי, ביום 26 בינואר 2022 התקשרו החברה, החברה האם, יובלים נתניה ובעל המניות הנוסף יובלים נתניה, בתוספת להסכם בעלי מניות, לפיו ככל שהחברה תגייס אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של הפרויקט של יובלים נתניה, הלוואה שניתנה ליובלים נתניה תישא ריבית בהתאם לריבית שתיקבע במכרז על אגרות החוב בתוספת שיעור של 1%, לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד'(2).

ג. ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות ולחברה הכלולה, יובלים נתניה, (המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל) בתנאים זהים.

ד. ביום 28 בנובמבר 2021 הורחבה רשימת החברות הלוואות כך שהסכם המסגרת לעיל שחתמה החברה ביום 26 באפריל 2021 יחול גם על רמות בעיר וחברות בנות שלה (רמות בעיר פרויקטים בע"מ, רמות אופיס בע"מ, ורמות בעיר הגדולה בע"מ) (להלן: "התוספת").

הלוואות שיינתנו לצדדים ע"י החברה יהיו חלק מהמסגרת המאושרת בסך של 30 מיליון ש"ח, כפי שמופיע בהסכם מיום 26 באפריל 2021. על הלוואות שיועמדו בהתאם לתוספת תחול ריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתיקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד בהתאם לתוספת ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

ה. תוספת להסכם מסגרת עם החברה האם בדבר המרת הלוואות בעלים לשטרי הון

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) (להלן: "הלוואות") עם חברת האם (להלן: "המלווה") בתוספת להסכם המסגרת לפיה, המלווה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין הלוואות להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מבין הלוואות כלפי המלווה, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח, לכל הלוואות יחדיו (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת הודעת המלווה כאמור, תמיר כל אחת מבין הלוואות, 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 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

(4) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם (המשך)

ו. התחייבות בעלי השליטה ברמות בעיר לתמוך ברמות בעיר

לפרטים בדבר הסכם מסגרת מימון שנחתם, 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 11ג(6).

(5) לפרטים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט אור יהודה שלב א' ראה ביאור 26א(10).

ג. פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור (להלן: "כתב הפטור"). במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור. בחודש יולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

(2) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי (להלן: "כתב השיפוי"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין ובמצטבר בכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי, השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת. בחודש יולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

(3) ביום 30 במאי 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "הפוליסות העתידיות").

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. ביום 14 ביוני 2021 התקשרה החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 15 חודשים ובגבול אחריות של עד 7.5 מיליוני דולר למקרה ולתקופה. ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את הכללת הדירקטורים החיצוניים בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות. ביום 20 בספטמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 במרס 2024 ובגבול אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-270 אלפי ש"ח. ביום 25 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול), את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 בספטמבר 2025 ובגבולות אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-216 אלפי ש"ח.

ביאור 26 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. התחייבות של בעל השליטה לתיחום פעילות

ביום 30 במאי 2021 חתם מר ברוך על כתב התחייבות כלפי החברה לתיחום פעילות, אשר לפיו, כל עוד הינו בעל שליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בעלותו ובשליטתו), לא ירכוש ו/או ייזום ו/או יפתח פרויקטים בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההתחדשות העירונית, שלא נמנו על פרויקטים המוחזקים על ידו במועד החתימה על כתב התחייבות, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות.

בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה (לאחר דיון באורגנים המוסמכים של החברה) בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההצעה, יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיה מר ברוך רשאי לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמו. ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד מר ברוך הינו בעל שליטה בחברה או שניות הערך של החברה נסחרים בבורסה.

יודגש כי, אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף זה מכדי לגרוע מהסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף א' (14) (ב') לעיל, על פיו במקרים מסוימים, הכוללים בין היתר, פרויקטים ברמת השרון ו/או פרויקטים אשר מקורם במר ישראל לוי (בעל המניות הנוסף בחברת רמות בע"מ), ואינם בהכרח ברמת השרון יבוצעו על ידי חברת רמות בע"מ (או חברות בנות שלה) אשר הינה חברה כלולה המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 50% על ידי החברה.

ביאור 27 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התקשרויות

1) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

א. ההתקשרות: ביום 13 במרס 2022, חתמה החברה על הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בתמורה לסך של 8 מיליון ש"ח, לפיו תרכוש החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, את מלוא החזקותיו של בעל מניות המחזיק 49% מהונה המונפק והנפרע של חברת פרויקט ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פינני בינוי על מקרקעין בשטח של כ-11,500 מ"ר, בפתח תקווה ואשר התקשרה בהסכמי פינני בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הרלוונטיים (להלן, בהתאמה: "חברת הפרויקט" ו-"המקרקעין").

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי פינני בינוי עם 150 מתוך 184 בעלי דירות המהווים 81% מבעלי הדירות במתחם, חלקם מול חברת הפרויקט וחלקם מול חברה בעלות בעל המניות הנוסף המחזיק בשיעור של 51% בחברת הפרויקט.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כפי שיתוארו להלן, תועבר לחברה מניה נוספת בחברת הפרויקט, כך שלאחר התקיימות התנאים המתלים החברה ובעל המניות יחזיקו, כל אחד, ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט.

ב. בכוונת חברת הפרויקט לקדם תכנית חדשה במסגרתה תאושר הקמתם של כ-700 דירות חדשות ושטחי מסחר, מתוך כ-500 יחידות ושטחי מסחר לשיווק על ידי חברת הפרויקט (להלן: "הפרויקט").

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

עוד יצוין, כי טרם התקיימו כלל התנאים המתלים אשר נקבעו בהסכמי הפינני בינוי אשר נחתמו בין חברת הפרויקט לבין החלק היחסי של בעלי הזכויות במקרקעין אשר חתמו על הסכמים כאמור.

ג. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בהתקיימותם של כלל התנאים המתלים הבאים:

(א) אישור תאגיד בנקאי להחרגת המניות הנמכרות מכוח ההסכם, משעבוד החל עליהן לטובתו; (ב) בעלי הזכויות אשר חתמו על הסכמי פינני בינוי עם חברת הפרויקט ואשר יחתמו על הסכם פינני בינוי, ייתנו הסכמתם לכך שהחברה תהא בעלת מניות בחברת הפרויקט בשיעור של 50% או למעלה מכך; (ג) לא פחות מ-67% מהדיירים בפרויקט ולא פחות מ-60% מהדיירים בכל אחד מהבניינים, יחתמו על הסכם פינני בינוי עם חברת הפרויקט וירשמו על זכויותיהם הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט.

לא יתקיימו התנאים המתלים כאמור לעיל בתוך 6 חודשים ממועד הפקדת התוכנית החדשה תהא החברה רשאית לבטל את ההסכם או להאריך את התקופה להתקיימות התנאים המתלים, מעת לעת, ועד 3 חודשים נוספים או לוותר על התקיימות מי מהם. נכון למועד חתימת הדוחות טרם התקיימו התנאים המתלים וטרם הופקדה התוכנית החדשה ממנה מתחילים להימנות המועדים.

ד. העמדת הלוואה למוכר:

החברה התחייבה להעמיד למוכר הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור המינימאלי הקבוע בסעיף 3ט לפקודת מס הכנסה. הלוואה תיפרע במועד קיום התנאים המתלים כמתואר לעיל, ככל ויתקיימו (בדרך של קיזוז התמורה למוכר), או במועד פקיעת/ביטול ההסכם (להלן: "ההלוואה"). להבטחת פירעון הלוואה שיעבד המוכר לטובת החברה את המניות הנרכשות, בדרך של העברתן על שם החברה. נכון למועד הדוח הועמדה למוכר הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח כאמור לעיל.

ביאור 27 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

1) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית (המשך)

ה. הסכם בעלי מניות:

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שתוארו לעיל, וכניסתו לתוקף של ההסכם, ייכנס לתוקף הסכם בעלי מניות אשר נחתם אף הוא במקביל להסכם, בין החברה לבין בעל המניות הנוסף בחברת הפרויקט (להלן: "השותף"), לפיו, בין היתר, החלטות חברת הפרויקט תתקבלנה ברוב קולות, אולם לחברה יהא קול מכריע בקשר עם החלטות מהותיות בקשר עם קידום הפרויקט.

1. בנוסף, לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, תעמיד החברה הלוואה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח אשר תשמש לפירעון חוב קיים של חברת הפרויקט לחברה בבעלות השותף. ההסכם עם השותף כולל הוראות בדבר הסכמה על דמי ניהול הדדיים מקובלים בשיעור מההוצאות בפרויקט, ואשר ישולמו בפריסה חודשית בדרך של מקדמות. נכון למועד הדוח ניתנו לחברת הפרויקט הייעודית הלוואות, בסך של כ-18 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-12 מיליון ש"ח על חשבון דמי ניהול לשותף כאמור. כמו כן, נכון למועד הדוח ניתנו לשותף שיקים לביטחון בסך של כ-11 מיליון ש"ח להבטחת התשלומים המגיעים לו על פי ההסכם כאמור לעיל, מתוכם נפרעו לאחר מועד הדוח 4.3 מיליון ש"ח.

2. בנוסף, חתמה חברת הפרויקט על הסכם עם צד ג' (להלן: "נותן השירותים") לפיו יעניק נותן השירותים שירותים שונים לקידום הפרויקט ובתמורה יהא זכאי לתמורה בשיעור שנקבע מסך ההכנסות בפרויקט. על פי ההסכמים רשאי נותן השירותים להודיע על רצונו בהקדמת התשלום כך שישולם לו סך של 5.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וללא כל התחייבות נוספת מצד חברת הפרויקט כלפי נותן השירותים.

נכון למועד הדוח העמידה החברה הלוואה לחברת הפרויקט הייעודית (כחלק מההלוואה לחברת הפרויקט הייעודית כאמור בסעיף ו' לעיל) ושולם לנותן השירותים סך של 5.5 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ. סך ההלוואות אשר הועמדו, בעיקרן, למוכר ולחברת הפרויקט מסתכמות למועד הדוח לסך של כ-29 מיליון ש"ח ומוצגות לפי שווי הוגן בסך של כ-27 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תחשיב שווי הוגן של ההלוואות ראה ביאור 25ג(6).

2) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

ביום 3 באפריל 2022, חתמה החברה על הסכם מותנה הכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרכישת 51% ממניות חברת פרויקט ייעודית, 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, קיבלה החברה המחאות דחויות 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.

3) התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה

בחודש דצמבר 2023 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים"), בהסכם אופציה לפיו הקנו הבעלים לחברה זכות לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה לרבות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (להלן ביחד: "הממכר" ו-"האופציה"), בהתאמה, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

האופציה תהא לתקופה של 12 חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). החברה רשאית להאריך את תקופת האופציה בשישה (6) חודשים נוספים בהודעה בכתב בתמורה לסך של 500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. במועד חתימת הסכם האופציה שילמה החברה לבעלים סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר לא יוחזרו לחברה אף במקרה שלא מימשה את האופציה (להלן: "תמורת האופציה").

ככל שהחברה תממש את האופציה, יחתמו הצדדים על שני הסכמי מכר כמפורט להלן:

1. תמורת רכישת כל הממכר, תשלם החברה סך של 51.3 מיליון ש"ח, בתנאים כמפורט להלן: (א) תשלום בסך של 16.8 מיליון ש"ח ישולם על ידי החברה במועד חתימת הסכם המכר הראשון (להלן: "התשלום הראשון"). הצדדים יראו בתמורת האופציה, כהגדרתה לעיל, כחלק מהתשלום הראשון; (ב) תשלום נוסף בסך של כ-34.5 מיליון ש"ח ישולם בתוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם המכר.
2. החברה תישא בעלויות מס הרכישה בגין העסקה. הבעלים יישאו בתשלום מס השבח, מס רכוש והיטל השבחה אשר יחול עד למועד חתימת הסכם האופציה
3. הפרה יסודית של ההסכם אשר לא תוקנה תוך 21 ימים, תגרור תשלום פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 10% מסך התמורה. כמו כן, איחור בתשלום של מעל 7 ימים יישא ריבית בשיעור פריים+6% לשנה.

ביחס למקרקעין חלה תכנית המאפשרת הקמת פרויקט אשר יכלול 66 יח"ד מעל 4,450 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

ביאור 27 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

- (4) הסכם קומבינציה מותנה לרכישת חלק מהזכויות בקרקע בגן יבנה
 ביום 7 בדצמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בחלקות שונות בקרקע בגן יבנה (להלן: "המקרקעין" ו-"הבעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה לפיו הבעלים ימכרו לחברה חלק מזכויותיהם במקרקעין הדרוש לצורך הקמת יחידות החברה כמפורט בהסכם, בהתאם לשיעור קומבינציה אשר סוכם בין הצדדים. להערכת החברה, לאחר אישור תב"ע אשר נמצאת בהליכי קידום, ניתן יהיה להקים על המקרקעין פרויקט אשר יכלול 150-200 יח"ד.
 ההסכם מותנה בתנאים מתלים כדלקמן ובהתאם למועדים הנקובים בהסכם: (1) מתן תוקף לתוכנית אשר תכלול לפחות את היקף הזכויות המינימאלי שנקבע בהסכם תוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ניתן להארכה בתנאי ההסכם (להלן: "התנאי הראשון"); (2) ביחס למגרשי בניה שיכללו בעלי זכויות אחרים מלבד הבעלים והחברה בלבד, ככל שיהיו כאלה - מותנה ההסכם בהתקשרות החברה עם כל בעלי הזכויות האחרים בהסכמים מחייבים שיאפשרו את הוצאת הפרויקט לפועל, תוך שנה ממועד קיום התנאי המתלה הראשון, ניתן להארכה בתנאים שנקבעו בהסכם (להלן: "התנאי השני" ו-"התנאים המתלים", בהתאמה). בכל מקרה שבו לא התקיים איזה מבין התנאים המתלים בתוך התקופה לקיומו, וזאת מכל סיבה שהיא, יהא ההסכם ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים, בכפוף למתן הודעה מראש בת 30 יום.
 עוד נקבע בהסכם כי יועמדו לבעלי המקרקעין הלוואות לצורך ביצוע תשלומים החלים עליהם לפי ההסכם. להבטחת התחייבויותיה של החברה, תעמיד החברה בטחונות כמקובל בהסכמים מסוג זה.
 במסגרת ההסכם התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה לאמור בהסכם. נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים בהסכם.
- (5) לעניין התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מקרקעין בהרצליה (אשר טרם הושלמו לתאריך הדוח על המצב הכספי) ראה ביאור 8ב' (1).
- (6) לעניין התקשרויות בהסכמים עם דיירים בפרויקט פינני בינוי של החברה וחברות מוחזקות שלה הכוללים אבני דרך ותנאים מתלים ראה ביאור 9ג' וביאור 11ד' (5).
- (7) לעניין התקשרויות של החברה הכלולה רמות בעיר בהסכמים לרכישת מקרקעין (אשר טרם הושלמו לתאריך הדוח על המצב הכספי) באשקלון ופראג ראה ביאור 11ג'.
- (8) פרויקט מתחם הכלנית אור יהודה
 א. בחודש מאי 2012 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "המשווק") בהסכם למתן שירותים בפרויקט (שלבם א' + ב') הכוללים החתמת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם לפינוי בינוי עם החברה ולווי הפרויקט מול בעלי הדירות במתחם עד לפינויים. בתמורה לשירותים אלו ובכפוף לאישור התב"ע וקיום התחייבויות המשווק על פי ההסכם, הכוללות בין היתר חתימת 100% מבעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי עם החברה, יהיה זכאי המשווק לסך של כ-15,000 ש"ח בגין כל יחידת דיור שתאושר על פי התב"ע. בהסכם נקבע מנגנון תשלום מקדמות על חשבון התמורה כאמור.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שולם למקדם הפרויקט מלוא התמורה בגין שלב א' בפרויקט בסך של 6.9 מיליון ש"ח ובגין שלב ב' שולם 2.61 מיליון ש"ח.
 ב. החברה התקשרה עם צד ג' בהסכם לפינוי בתמורה לקידום הפרויקט ובכפוף לקבלת היתרי בניה ולבנייתם בפועל של הבניינים בשלב א' של הפרויקט, יהיה זכאי לקבל מהחברה שתי דירות בשלב א' של הפרויקט.
- (9) לחברה ולחברות המוחזקות שלה הסכמים עם יועצים מקצועיים ונותני שירותים בתמורה לשיעור מהמכירות כמקובל בעסקאות מסוג זה. שכר הטרחה בגין ההתקשרויות הינו בשיעור הנע בין 0.2% ל-2.5% (לרוב בשיעור של עד 1%) ממכירות הפרויקט. בכל ההסכמים שנחתמו עם היועצים נקבעו אבני דרך לתשלום מקדמות על חשבון התמורה.
- כמו כן, התקשרו החברה וחברות מוחזקות שלה בהסכמים עם מקדמי פרויקטים בתמורה לסכום קבוע למספר בעלי יחידות הדיור שיחתמו על הסכמי פינוי בינוי/סכום קבוע ליחידות הדיור שיאושרו על פי התב"ע/סכומים על פי אבני דרך שנקבעו בהסכמים.
- (10) לעניין התקשרויות עם בעל מניות המיעוט בחברה בת בהסכם דמי ניהול והסכם מייסדים ראה ביאור 10ב' (1) לעיל.
- (11) לעניין התקשרות בהסכמי בעלי מניות עם השותף ביובלים ב.א פינני בינוי נתניה בע"מ ראה ביאור 11ד' (1).
- (12) לעניין התקשרות בהסכם עסקה משותפת בפרויקט יו-פארק פתח תקווה ראה ביאור 12.
- (13) לעניין התקשרות בהסכמי ניהול, ייזום והסבת פרויקטים עם החברה האם - ראה ביאור 26א' סעיפים 6, 7 ו-8.

ביאור 27 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. שיעבודים

- (1) להבטחת התחייבויות החברה בהסכם לזכרון לפרויקט הכלנית שלב א' והכלנית שלב ב' באור יהודה שיעבדה החברה:
- (1) שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת המוסד הפיננסי, בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין.
- (2) רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 800 מיליון ש"ח. (שלב ב' - 900 מיליון ש"ח)
- (3) רישום הערה לזכות המוסד הפיננסי בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.
- (4) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט.
- (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט.
- (6) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות וכן על פוליסות הביטוח של הפרויקט.
- (7) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט.
- (2) להבטחת מימון מתאגיד בנקאי לרכישת מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה נרשמו לטובת הבנק המשכנתא והשעבודים המתוארים להלן:
- (1) שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, של כל זכויות החברה במקרקעין, וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד של כל הכספים והזכויות שיגיעו לחברה מכח חוזה המכר שנחתם בין החברה למוכרי המקרקעין, בין היתר כתוצאה מביטול הסכם המכר.
- (2) רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות המוכרים במקרקעין לטובת הבנק, מוגבלת לסך של 190 מיליון ש"ח.
- (3) נרשמה משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית על המקרקעין בגוש 10403 חלקה 34 בחדרה לטובת הבנק.
- (4) שעבוד קבוע על חשבון הבנק של החברה בבנק, בו יועמד המימון הבנקאי ואליו יועברו כל הכספים שהחברה תהא זכאית לקבל בקשר עם המקרקעין.
- (3) לטובת התאגיד המממן בפרויקט יו-פארק הועמדו בטוחות ע"י השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי לזכרון לזכרון פיננסי לרבות: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הזכויות במקרקעין; (2) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לשותפים מרוכש יחידות בפרויקט או מצד שלישי כלשהו; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט; (4) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות השותפים בפרויקט, לרבות הסכמים עם רוכשים, ספקים וקבלנים; (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט כמפורט בהסכם הליווי.
- (4) לעניין שיעבודים שנתנו לטובת גורם מממן בעסקת קומבינציה בכפר יונה ראה ביאור 14ג'2).
- (5) לעניין שיעבודים שנתנו להבטחת פירעון הלוואה שנתקבלה מתאגיד בנקאי לרכישת זכויות במקרקעין בהרצליה ראה ביאור 14ג'2).
- (6) להבטחת התחייבויות במסגרת הסכם הלוואה למימון רכישת זכויות במקרקעין מרמ"י בחולון ולמימון עתידי לבניית הפרויקט ועסקת קומבינציה במגרש הסמוך 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 מהפרויקט 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.
- (7) לעניין שיעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה א' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ראה ביאור 15ג'.

ביאור 27 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. שיעבודים (המשך)

- 8) לעניין שיעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה ב' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ראה ביאור 15ד'.
- 9) לעניין שיעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה ג' של 75% מהעודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט יו-פארק בפתח תקוה ראה ביאור 15ה'.
- 10) לעניין שיעבודים, לאחר מועד הדוח, להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה ד' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה ראה ביאור 15ו'.
- 11) שיעבוד שלילי - החברה התחייבה כלפי גורמים מממנים לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ללא קבלת הסכמתם מראש.
- 12) סך התחייבויות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המובטחות בשיעבודים הינו כ-259 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה המובטחות בשיעבוד זכויות החברה בפרויקטים ובעודפים הנובעים מהם הינו כ-363 מיליון ש"ח.

ג. ערבויות

- 1) לעניין ערבויות שהועמדו בפרויקט שלב א' באור יהודה בסך של כ-301 מיליון ש"ח, ראה ביאור 14ב'(2).
- 2) לעניין ערבויות שהועמדו בפרויקט שלב ב' באור יהודה בסך של כ-147 מיליון ש"ח, ראה ביאור 14ב'(2).
- 3) לעניין ערבויות, ביחד ולחוד, שניתנו למוסד פיננסי להבטחת הלוואות שנטלה הפעילות המשותפת יו-פארק ראה ביאור 14ב'(2). כמו כן, למועד הדוח הועמדו ערבויות חוק מכר לרוכשים ביו-פארק בסך של כ-151 מיליון ש"ח. הערבויות ניתנו ביחד ולחוד עם השותפים בפרויקט.
- 4) העסקה המשותפת יובלים נתניה העמידה ערבות בסך של כ-6 מיליון ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר ההריסה לפרויקט, וכן ערבויות לטובת בעלי הקרקע ורוכשים בפרויקט בסך של כ-303 מיליון ש"ח.
- 5) העסקה המשותפת רמות בעיר העמידה ערבויות חוק מכר, ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות אחרות בפרויקט רמות השרון בסך של כ-185 מיליון ש"ח.
- 6) לעניין ערבויות שניתנו ע"י החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ להבטחת התחייבויות של החברה הכלולה רמות בעיר ראה ביאור 11ג'(3).
- 7) לעניין ערבות ללא הגבלה בסכום שניתנה להבטחת עמידת החברה הכלולה יובלים נתניה בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ראה ביאור 11ד'(6).

ד. הליכים משפטיים

- 1) למיטב ידיעת החברה ויועציה המשפטיים לא עומדות כנגדה וכנגד החברות המוחזקות על ידה תביעות משפטיות בסכומים מהותיים לקבוצה.
- 2) לעניין מחלוקת בין עיריית תל-אביב לרמות אופיס בע"מ (חברה נכדה של החברה הכלולה רמות בעיר) בנוגע לשימושים המותרים במגרש ברחוב ההגנה בתל-אביב בבעלות רמות אופיס, ראה ביאור 11ג'(7).

ה. שומת היטל השבחה בשלב ג' של פרויקט רמות השרון

רמות בעיר (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) קיבלה ביום 14 ביוני 2022 דרישת היטל השבחה, בסך של כ-14 מיליון ש"ח, מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון (להלן: "הוועדה") בגין אישור בקשה למתן היתר בניה בקשר עם פרויקט רמות השרון - שלב ג'. רמות בעיר חולקת על דרישת הוועדה ובהתאם לכך ביום 13 בספטמבר 2022 הוגש לוועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה ערר במסגרתו נטען כי חיוב רמות בעיר בהיטל השבחה מנוגד לדיון, ולחילופין, כי בשומת הוועדה המקומית נפלו פגמים המחייבים את התערבות ועדת הערר. בסמוך לאחר הגשת הערר, הוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עתירה מנהלית כנגד החלטה הוועדה. ביום 6 בפברואר 2023, החליט בית המשפט כי הדיון בעתירה יעוכב עד למתן החלטה בערר.

במסגרת ההליכים המתוארים לעיל, ביקשה רמות בעיר בין היתר, לפטור אותה מתשלום היטל השבחה ולחלופין להפחית את הסכום שנקבע בו. בכדי להימנע מעיכובים בהקמת הפרויקט שולם היטל השבחה בגין שלב ג' בסך של 7 מיליון ש"ח ובגין היתרה העמידה רמות בעיר ערבות בנקאית. ביום 12 ביולי 2023 התקיים דיון בוועדת הערר. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקבלה החלטת הוועדה.

להערכת הנהלת רמות בעיר, בהתבסס בין היתר על חוות דעת יועציה המקצועיים, לא ישולם סכום נוסף מעבר לסכום ששולם.

ביאור 27 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)**ה. שומת היטל השבחה בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה**

ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%) שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הוועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה המבוצע על ידה. (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עמדה על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה"). ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הסופי") מתוכו 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.

באור 28 - מגזרים עסקיים**א. כללי**

לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל החלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל החלטות התפעוליות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה המכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה.

הבדלים מול ההצגה בדוח המאוחד

בביאור זה מוצגת הפעילות המגזרית של החברות הכלולות רמות בעיר יובלים נתניה המוחזקות על-ידי החברה בשיעור של 50%, וכן של ההסדר המשותף בפרויקט יו-פארק, שחלק החברה בו 50%, לפי נתונים כספיים בשיעור של 100%, בהתאם לאופן סקירת מקבל החלטות התפעוליות הראשי בחברה את הפעילויות.

טור התאמות כולל בעיקר את ההתאמות הנדרשות להצגת פעילויות החברות הכלולות (הנכללות בדוח המאוחד במסגרת סעיפי השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) וכן את ההתאמות הנדרשות להצגת ההסדר המשותף בפרויקט יו-פארק (הנכלל בדוח המאוחד באיחוד יחסי).

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה

- **נדל"ן יזמי למגורים** - ייזום למגורים למטרות מכירה בישראל. תחום זה כולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
- **נדל"ן יזמי שאינו למגורים** - תחום זה כולל הקמת פרויקט לוגיסטיקה, מסחר ותעשייה קלה בפתח תקווה, לשיווק ללקוחות מסחריים. הפרויקט מבוצע במסגרת הסדר משותף (חלק החברה 50%). כמתואר לעיל, בביאור מוצגת הפעילות לפי 100% של הנתונים הכספיים.
- **נדל"ן להשקעה** - תחום זה כולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשכרת הנכסים.
נכון למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בארבעה נכסים בתחום זה המיועדים לפיתוח והשכרה:
שני נכסים בחברה הכלולה רמות בעיר בתל אביב וחיפה המיועדים בעיקר לצרכי דיוור מוגן וכן למעונות סטודנטים, מסחר ושימושים נוספים וכן שני נכסים בחברה בחדרה וחולון המיועדים בעיקר למסחר ומשרדים.
פעילויות אחרות כוללות בעיקר את פעילות החברה הכלולה רמות בעיר לרכישת מקרקעין בפראג, צ'כיה. פעילות זו אינה מוכרת כמגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת אף אחד מהספים הכמותיים בשנת 2022 או בשנת 2023.

אופן מדידת תוצאות המגזרים

תוצאות המגזר נמדדים על בסיס הרווח התפעולי, בקיזוז הוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב למימון פרויקטים ונכסי נדל"ן להשקעה, כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי. תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים למגזר על בסיס סביר.

פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה, התחייבויות שאינן ניתנות לייחוס ספציפי, עלויות הנהלה וכלליות, מימון שלא יוחס לפרויקטים ולנכסי נדל"ן להשקעה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון).

באור 28 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|----------|--------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| סך הכל | התאמות | אחרים | נדל"ן להשקעה | נדל"ן יזמי שאינו למגורים | נדל"ן יזמי למגורים | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 203,196 | (251,188) | - | - | 202,848 | 251,536 | הכנסות המגזר |
| 38,096 | (56,226) | - | (172) | 44,400 | 50,094 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| (6,786) | 27,350 | 52 | (8,262) | (8,277) | (17,649) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים |
| 5,152 | 133 | - | - | - | 5,019 | הכנסות אחרות |
| 1,034 | (6,407) | - | 7,441 | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 37,496 | (35,150) | 52 | (993) | 36,123 | 37,464 | תוצאות המגזר |
| (5,514) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| 1,598 | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (2,673) | | | | | | חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 30,907 | | | | | | רווח לפני מס |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|----------|--------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| סך הכל | התאמות | אחרים | נדל"ן להשקעה | נדל"ן יזמי שאינו למגורים | נדל"ן יזמי למגורים | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 20,352 | (22,790) | - | - | - | 43,142 | הכנסות המגזר |
| (806) | (1,264) | - | (125) | (9) | 592 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| (5,326) | 12,225 | - | (4,396) | 219 | (13,374) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים |
| 217 | 202 | - | - | - | 15 | הכנסות אחרות |
| 9,497 | 1,323 | - | 8,174 | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 3,582 | 12,486 | - | 3,653 | 210 | (12,767) | תוצאות המגזר |
| (5,255) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| (9,637) | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (310) | | | | | | חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (11,620) | | | | | | הפסד לפני מס |

באור 28 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| סך הכל אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי שאינו למגורים אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי למגורים אלפי ש"ח | |
| - | (130,606) | - | - | - | 130,606 | הכנסות המגזר |
| (3,246) | (23,918) | - | 1,134 | - | 19,538 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| (727) | 4,938 | - | (3,909) | - | (1,756) | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים |
| - | (8,896) | - | 8,896 | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| (3,973) | (27,876) | - | 6,121 | - | 17,782 | תוצאות המגזר |
| (4,702) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| 6,765 | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (244) | | | | | | חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (2,154) | | | | | | הפסד לפני מס |

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| סך הכל אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי שאינו למגורים אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי למגורים אלפי ש"ח | |
| 823,154 | (1,014,972) | 24,863 | 323,478 | 330,067 | 1,159,718 | נכסי המגזר |
| 168,038 | 53,126 | - | - | - | 114,912 | השקעות והלוואות לחברות כלולות נכסים שלא הוקצו למגזרים |
| 40,543 | 40,543 | | | | | סך הנכסים בדוח המאוחד |
| (877,349) | 742,457 | - | (170,484) | (283,730) | (1,165,592) | התחייבויות המגזר |
| (28,851) | (28,851) | | | | | התחייבויות שלא הוקצו למגזרים |
| (906,200) | | | | | | סך ההתחייבויות בדוח המאוחד |
| 8,418 | (34,690) | 2,192 | 40,916 | - | - | השקעות הוניות |

באור 28 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| סך הכל אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | אחרים אלפי ש"ח | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי | | |
| | | | | שאינו למגורים אלפי ש"ח | נדל"ן יזמי למגורים אלפי ש"ח | |
| 583,199 | (921,264) | 23,146 | 272,767 | 222,863 | 985,687 | נכסי המגזר |
| 123,200 | 50,854 | - | - | - | 72,346 | השקעות והלוואות לחברות כלולות נכסים שלא הוקצו למגזרים |
| 58,104 | 58,104 | | | | | סך הנכסים בדוח המאוחד |
| 764,503 | | | | | | |
| (663,376) | 678,758 | - | (133,366) | (206,979) | (1,001,789) | התחייבויות המגזר |
| (8,198) | (8,198) | | | | | התחייבויות שלא הוקצו למגזרים |
| | | | | | | סך ההתחייבויות בדוח המאוחד |
| (671,574) | | | | | | |
| 12,572 | (57,575) | 18,825 | 51,322 | - | - | השקעות הוניות |

ד. לקוחות עיקריים

הכנסות הקבוצה מלקוח שהינו צד קשור המשויך למגזר היזמות למגורים הינן 32,292 אלפי ש"ח ו-6,083 אלפי ש"ח בשנים 2023 ו-2022, בהתאמה. הנ"ל מביא בחשבון הכנסות מהלקוח בחברה כלולה בהתאם לחלקה של החברה ברווחי החברה הכלולה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 26א' (10) ו-11.

ביאור 29 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

1. הנפקת אגרות חוב - לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה ד' בסך כ-120 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה, ברוטו, ל-120 מיליון ש"ח ראה ביאור 15.
2. פרויקט יו-פארק בפתח תקוה - לפרטים בדבר הגדלת מסגרות האשראי לפרויקט להיקף של עד 270 מיליון ש"ח וכן העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט בסך כ-25 מיליון ש"ח ראה ביאורים 14ב' (1) ו-12א'.
3. התפתחות בפרויקטים
 - 1) לפרטים בדבר קבלת היתר חפירה דיפון וביסוס בפרויקט שכונת הפארק בחדרה ראה ביאור 9ג' (2).
 - 2) לפרטים בדבר החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את תוכנית בנין העיר הכוללת את פרויקט הבילויים ברמת-גן ראה ביאור 9ג' (6).
4. אירועים לאחר מועד הדוח בחברה הכלולה רמות בעיר
 - א. לפרטים בדבר עדכון מסגרות אשראי בפרויקט רמות השרון שלבים ג' ו-ד' ראה ביאור 11ג' (3) (1).
 - ב. לפרטים בדבר הארכת מועד פירעון ההלוואה לנכס ברחוב ההגנה בתל-אביב ראה ביאור 11ג' (7).
 - ג. לפרטים בדבר הארכת מועד פירעון ההלוואה לנכס במתחם מופת ברעננה ראה ביאור 11ג' (8).
 - ד. לפרטים בדבר תיקון להסכם רכישת דירות בפראג, צ'כיה ראה ביאור 11ג' (10).
 - ה. לפרטים בדבר הרחבת אג"ח סדרה ב' בהיקף של 37.5 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה ל-34.3 מיליון ש"ח ראה ביאור 15ט'.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023

ערוך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|------|----------------------------------------------------|
| 2 | דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד |
| 3-4 | נתונים על המצב הכספי |
| 5 | נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר |
| 6-7 | נתונים על תזרימי המזומנים |
| 8-17 | מידע נוסף למידע הכספי הנפרד |



סומך חייקין

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

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במרס 2024

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|----------------|-----------|-------|-------------------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| | | | נכסים |
| | | | נכסים שוטפים |
| 39,630 | 16,734 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 11,063 | 16,572 | | מזומנים מיועדים |
| 43,355 | 16,785 | | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| - | 50,642 | | לקוחות והכנסות לקבל |
| 35,879 | 57,365 | | חייבים ויתרות חובה |
| - | 1,700 | | תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין |
| 425,096 | 581,350 | 3 | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| 555,023 | 741,148 | | סך הכל נכסים שוטפים |
| | | | נכסים שאינם שוטפים |
| 15,495 | 27,015 | | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| 735 | 3,579 | | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| - | 4,460 | | פיקדון בנאמנות לזמן ארוך |
| 30,700 | 40,650 | | נדליין להשקעה |
| 44,337 | 47,942 | | יתרה בגין חברות מוחזקות |
| 88,368 | 133,880 | 6 | הלוואות לחברות מוחזקות |
| * 18,709 | 19,465 | ד'3 | מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| * 7,822 | 11,336 | 3 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| 853 | 1,483 | | רכוש קבוע |
| 266 | 165 | | נכסי זכות שימוש |
| 1,355 | - | 4 | נכסי מיסים נדחים |
| 208,640 | 289,975 | | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| 763,663 | 1,031,123 | | סך הכל נכסים |

(*) סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|--------------------------------|-----------|-------|------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| התחייבויות והון | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| 204,490 | 259,095 | (3)ב7 | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| 124,977 | 219,451 | | אגרות חוב |
| 133 | 87 | | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה |
| 7,503 | 28,594 | | ספקים ונותני שירותים |
| * 32,245 | 41,739 | | זכאים ויתרות זכות |
| * 9,617 | 21,506 | | זכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| 63,781 | 50,309 | | מקדמות מלקוחות |
| 79,068 | 129,442 | | התחייבות לשירותי בנייה |
| 306 | 2,051 | | החברה האם |
| 522,120 | 752,274 | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | |
| 139,334 | 143,443 | | אגרות חוב |
| 9,000 | 4,971 | (3)ב7 | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| - | 4,658 | 4 | התחייבות מסים נדחים |
| 138 | 78 | | התחייבויות בגין חכירה |
| 148,472 | 153,150 | | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| 670,592 | 905,424 | | סך הכל התחייבויות |
| הון: | | | |
| 3 | 3 | | הון מניות |
| 4 | 4 | | פרמיה על מניות |
| 696 | 1,011 | | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 3,933 | 2,749 | | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| 85,635 | 95,469 | א7 | שטרי הון |
| 2,800 | 26,463 | | יתרת עודפים |
| 93,071 | 125,699 | | סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה |
| 763,663 | 1,031,123 | | סך הכל התחייבויות והון |

(*) סווג מחדש

| | | |
|--------------|---------------|------------------------|
| איל קורן | עודד דולינסקי | יצחק ברוך |
| סמנכ"ל כספים | דירקטור | יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל |

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 25 במרס 2024

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | ביאור |
|------------------------------|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 20,352 | 101,772 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| - | - | 101,424 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| - | 20,352 | 203,196 | סך הכל הכנסות |
| - | (16,156) | (80,205) | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה |
| - | - | (78,108) | עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו |
| - | (16,156) | (158,313) | סך הכל עלות המכירות |
| - | 4,196 | 44,883 | רווח גולמי |
| - | 217 | 5,152 | הכנסות אחרות |
| (1,677) | (1,934) | (1,003) | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| (955) | (2,425) | (4,739) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (4,605) | (5,172) | (5,405) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | 9,497 | 1,034 | רווח משערוך נדל"ן להשקעה |
| 5,839 | (10,498) | 289 | רווח (הפסד) מחברות מוחזקות |
| (1,398) | (6,119) | 40,211 | רווח (הפסד) תפעולי |
| 465 | 5,122 | 17,063 | הכנסות מימון |
| (1,169) | (10,576) | (26,345) | הוצאות מימון |
| (704) | (5,454) | (9,282) | הוצאות מימון, נטו |
| (2,102) | (11,573) | 30,929 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 1,344 | (64) | (7,266) | 4 מיסים על הכנסה |
| (758) | (11,637) | 23,663 | סך הכל רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה |
| - | 696 | 315 | פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד |
| - | 696 | 315 | הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ |
| (758) | (10,941) | 23,978 | סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (758) | (11,637) | 23,663 |
| (59,724) | 21,563 | (65,498) |
| (60,482) | 9,926 | (41,835) |
| (72,859) | (170,637) | (39,499) |
| (133,341) | (160,711) | (81,334) |
| תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת | | |
| רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה | | |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א' | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין | | |
| רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות | | |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת | | |
| תזרימי מזומנים לפעילות השקעה | | |
| ריבית שהתקבלה | | |
| - | 105 | 6,052 |
| - | (2,800) | (4,356) |
| - | - | 2,800 |
| (2,867) | (40,171) | 26,570 |
| (411) | (544) | (862) |
| - | - | 100 |
| - | (12,023) | (7,513) |
| (8,855) | (98,847) | (58,056) |
| - | (11,719) | (3,000) |
| (1,220) | (10,172) | (43,231) |
| - | - | 17,268 |
| 7,450 | 51,147 | 17,450 |
| - | (21,685) | (28,390) |
| - | 5,961 | 16,400 |
| (5,903) | (140,748) | (58,768) |
| השקעה בפיקדונות בנאמנות | | |
| פירעון פיקדון בנאמנות | | |
| קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים | | |
| רכישת רכוש קבוע | | |
| תמורה מכירת רכוש קבוע לצד קשור | | |
| רכישת נדל"ן להשקעה | | |
| השקעה ומתן הלוואות לחברות מוחזקות | | |
| הנפקת שטר הון על-ידי חברה מאוחדת | | |
| הלוואות לשותף בפעילות משותפת | | |
| פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת | | |
| פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות | | |
| השקעות והלוואות לזמן ארוך | | |
| פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך | | |
| מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה | | |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון | | |
| קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים | | |
| 40,232 | 86,800 | 5,145 |
| - | (9,807) | (75) |
| - | 84,560 | 82,474 |
| - | - | (43,024) |
| 98,162 | 166,208 | 96,389 |
| - | 2,705 | 1,065 |
| 7,000 | 2,000 | 4,971 |
| 2,050 | 4,000 | - |
| (1,600) | - | - |
| - | 13,666 | 5,600 |
| - | (55) | (110) |
| (225) | (6,536) | (29,720) |
| 145,619 | 343,541 | 122,715 |
| הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה | | |
| קבלת הלוואות מאחרים | | |
| קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי | | |
| קבלת הלוואות מבעלי מניות | | |
| פירעון הלוואות מבעלי מניות וצדדים קשורים | | |
| הנפקת שטרי הון לחברה האם | | |
| פירעון התחייבות בגין זכות שימוש | | |
| ריבית ועמלות ששולמו | | |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | | |
| גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים | | |
| מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת השנה | | |
| מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף השנה | | |
| 6,375 | 42,082 | (17,387) |
| 2,236 | 8,611 | 50,693 |
| 8,611 | 50,693 | 33,306 |

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 239 | 166 | 320 | פחת והפחתות |
| - | (9,497) | (1,034) | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 704 | 5,454 | 9,282 | הוצאות מימון, נטו |
| - | (202) | - | הכנסות אחרות |
| - | - | (60) | גידול במקדמות על חשבון מקרקעין |
| (5,839) | 10,498 | (289) | הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות |
| - | - | (87) | רווח הון ממכירת רכוש קבוע |
| (1,344) | 64 | 7,266 | הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה |
| (5,533) | - | (1,700) | שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין |
| (64,759) | (37,061) | (30,384) | גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| (4,550) | (17,233) | 1,779 | קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה |
| - | - | (45,951) | גידול בלקוחות והכנסות לקבל |
| (152) | (35) | 603 | גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים |
| 552 | 63,229 | (13,472) | גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות |
| 20,958 | 11,456 | 25,113 | גידול בספקים וזכאים אחרים |
| - | (5,276) | (16,884) | קיטון בהתחייבות לשירותי בניה |
| <u>(59,724)</u> | <u>21,563</u> | <u>(65,498)</u> | סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת |

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2021 | 2022 | 2023 |
|----------|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 9,546 | 23,614 | 3,050 |
| - | 12,864 | 135 |
| - | 8,000 | - |
| - | 8,512 | - |
| 88,397 | - | 79,710 |
| - | 1,151 | - |
| - | - | 2,592 |

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

| |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון |
| המחאת הלוואות לחברה מוחזקת כנגד גידול בהלוואות מהחברה האם |
| המחאת הלוואה לחברה כלולה כנגד גידול בהלוואה לזמן ארוך מהחברה האם |
| גידול בנדל"ן להשקעה כנגד קיטון במקדמות על חשבון מקרקעין |
| גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בניה וגידול בזכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות |
| גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם |

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביאור 1 - כללי

המידע הכספי השנתי הנפרד של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות

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

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

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

הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 297,686 * | 416,584 | קרקע |
| 48,038 * | 81,292 | אגרות, מיסים והיטלים |
| 75,724 | 108,860 | עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות |
| 19,062 | 141,680 | עלויות בנייה |
| 8,564 | 18,739 | עלויות אשראי שהונו |
| - | (254) | בניכוי הפרשה לירידת ערך |
| (16,156) | (174,215) | בניכוי – סכומים שהוכרו בעלות המכר |
| <u>432,918</u> | <u>592,686</u> | סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים |
| <u>325,984</u> | <u>387,152</u> | הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים |
| <u>404,581</u> | <u>577,963</u> | הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות |

(* סווג מחדש)

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

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

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 182,191 | 175,355 | <u>פרויקטים מסוג פיננו/בינוי/תמ"א 38/2:</u> <u>בהקמה:</u> אור יהודה שלב א' (גי'1)) <u>בתכנון:</u> אור יהודה שלב ב' (גי'1)) המשנה תל אביב (גי'4)) הכנסת הגדולה תל אביב (גי'4)) <u>פרויקטים נוספים:</u> <u>בהקמה:</u> יו-פארק, פתח תקווה (גי'3)) <u>בתכנון:</u> שכונת הפארק חדרה (גי'2)) עסקת קומבינציה בכפר יונה חולון ח-300 |
| 18,620 | 117,625 | |
| 1,216 | 2,324 | |
| 679 | 1,063 | |
| 98,807 | 106,700 | |
| 123,583 | 133,946 | |
| - | 3,880 | |
| - | 40,457 | |
| 425,096 | 581,350 | סך הכל ברכוש השוטף |

מוצג ברכוש שאינו שוטף

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------|-----------------------------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 964 | 1,949 | <u>פרויקטים מסוג פיננו בינוי/תמ"א 38/2:</u> הדרים, הוד השרון |
| 947 | 1,017 | צה"ל 4, פתח תקווה |
| 588 | 659 | צה"ל 10-8-2 פתח תקווה |
| 478 | 727 | האירוס, תל אביב (גי'4)) |
| - | 604 | שיק 6-2, תל אביב |
| 405 | 562 | עולי הגרדום, ירושלים |
| - | 297 | ההסתדרות דגניה, אור יהודה |
| - | 292 | הדדי, בת-ים |
| - | 369 | רסקו, תל אביב (גי'4)) |
| 93 | 411 | אחרים |
| * 4,347 | 4,347 | <u>פרויקטים נוספים:</u> קריית המסלול, הרצליה |
| - | 102 | גן יבנה (גי'5)) |
| 7,822 | 11,336 | סך הכל ברכוש שאינו שוטף |

(*) סווג מחדש

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף

- (1) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (2) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(2) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (3) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(3) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (4) לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(6) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (5) לפרטים נוספים ראה ביאור א'27(4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ד. מקדמות על חשבון מקרקעין

לפרטים נוספים ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 4 - מסים על הכנסה

א. הרכב המסים הנדחים

| סך הכל מיסים נדחים | מכשירים פיננסיים | ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס | מלאי בניינים בהקמה(*) | נדל"ן להשקעה | |
|--------------------------|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 1,451 | - | 82 | 1,369 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| (96) | 146 | (66) | 2,008 | (2,184) | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| 1,355 | 146 | 16 | 3,377 | (2,184) | יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022 |
| (6,013) | 384 | (16) | (6,143) | (238) | שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד |
| (4,658) | 530 | - | (2,766) | (2,422) | יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023 |
| (4,658) | | | | | יתרת התחייבות מסים נדחים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 |

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות מימון והנהלה וכלליות בהתאם לסעיפים 17 ו-18ד' לפקודת מס הכנסה והפרשי עיתוי בגין הכרה ברווח לפי סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

ב. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | (1,253) | הוצאות מסים שוטפים |
| - | 32 | - | מסים שוטפים |
| 1,344 | (96) | (6,013) | הכנסות (הוצאות) מסים נדחים |
| | | | שינוי אשר נזקף כנגד קרן הון |
| | | | יצירה והיפוך של הפרשים זמניים |
| 1,344 | (64) | (7,266) | סך הכל הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה |

ביאור 4 - מסים על הכנסה (המשך)

| ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות (הוצאות) המסים | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (2,102) | (11,573) | 28,547 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 23% | 23% | 23% | שיעור המס הסטטוטורי |
| 483 | 2,662 | (6,566) | מס מחושב לפי שיעור המס |
| | | | חסכון (תוספת) בחבות המס בגין: |
| | | | נטרול מס בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות |
| 1,343 | (2,415) | (481) | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (102) | 67 | 1 | הפרשים תמידיים ואחרים, נטו |
| (380) | (438) | (220) | סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים |
| - | 60 | - | סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות |
| | | | ונרשמו בינם מסים נדחים השנה |
| 1,344 | (64) | (7,266) | הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה |

ד. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

להרחבה ראה ביאור 24' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

(2) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפרש עיתוי בגין הוצאות מימון והנהלה וכלליות להעברה לשנים הבאות בסך של כ-43 מיליון ש"ח בגינם יצרה החברה מיסים נדחים. בגין הפרשי עיתוי להעברה בסך של כ-6 מיליון ש"ח לא יצרה החברה מסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ו. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2017.

א. כללי

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. לפרטים בדבר מדיניות ניהול ההון של החברה ראה ביאור 25 א' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ב. סווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|-----------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| | | <u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u> |
| 39,630 | 16,734 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 11,063 | 16,572 | מזומנים מיועדים |
| - | 50,642 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 43,355 | 21,245 | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| 17,849 | 8,041 | חייבים ויתרות חובה |
| 88,368 | 133,880 | הלוואות לחברות מוחזקות |
| 11,721 | 39,170 | הלוואה לשותפים בפעילות משותפת |
| | | <u>נכסים פיננסיים בשווי הוגן</u> |
| 15,495 | 27,015 | הלוואות לזמן ארוך |
| | | <u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u> |
| (213,490) | (264,066) | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| (264,311) | (362,894) | אגרות חוב |
| (7,503) | (28,594) | ספקים ונותני שירותים אחרים |
| (35,842) | (56,063) | זכאים ויתרות זכות |
| (306) | (2,051) | החברה האם |

ג. סיכון אשראי

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. לפרטים נוספים בדבר סיכון האשראי ראה ביאור 25 ג' (1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ד. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות מאחרים, הנפקת אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2023

| הערך בספרים אלפי ש"ח | תזרים מזומנים חוזי אלפי ש"ח | שנה ראשונה (2024) | שנה שניה (2025) | שנה שלישית (2026) | שנה רביעית (2027) | שנה חמישית (2028) | מעל חמש שנים אלפי ש"ח |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 28,594 | 28,594 | 28,594 | - | - | - | - | - |
| 44,919 | 45,396 | 27,012 | 10,307 | 3,149 | 4,928 | - | - |
| 265,356 | 295,093 | 147,613 | 13,900 | 133,580 | - | - | - |
| 372,765 | 425,062 | 31,033 | 144,572 | 249,457 | - | - | - |
| 2,051 | 2,315 | - | - | 2,235 | - | - | - |
| 713,685 | 796,460 | 234,252 | 168,779 | 388,421 | 4,928 | - | - |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות אשראי מתאגידים פיננסיים (*)
 אגרות חוב (*), (**)
 החברה האם

ליום 31 בדצמבר 2022

| הערך בספרים אלפי ש"ח | תזרים מזומנים חוזי אלפי ש"ח | שנה ראשונה (2023) | שנה שניה (2024) | שנה שלישית (2025) | שנה רביעית (2026) | שנה חמישית (2027) | מעל חמש שנים אלפי ש"ח |
|----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 7,503 | 7,503 | 7,503 | - | - | - | - | - |
| 26,900 | 26,900 | 8,847 | 10,205 | 7,848 | - | - | - |
| 215,337 | 236,237 | 152,619 | 13,916 | 7,091 | 62,611 | - | - |
| 271,449 | 316,459 | 13,863 | 23,120 | 135,860 | 143,616 | - | - |
| 306 | 345 | - | - | - | - | 345 | - |
| 521,495 | 587,444 | 182,832 | 47,241 | 150,799 | 206,227 | 345 | - |

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות אשראי מתאגידים פיננסיים (*)
 אגרות חוב (*), (**)
 החברה האם

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

(**) הסכום מייצג את הערך ההתחייבותי, לפני הפחתת הוצאות נדחות

בנוסף לחברה קיימות מחויבויות חוזיות לרכישת מקרקעין והתקשרות לרכישת חברת פרויקט- למידע נוסף, ראה ביאורים 8, ב'27א' (1) ו-27א' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם וחברות קשורות בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון שיעור הריבית (המשך)

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 213,540 | 264,122 |

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

| קיטון בריבית | | גידול בריבית | | ליום 31 בדצמבר 2023 |
|--------------|------|--------------|------|----------------------------|
| אלפי ש"ח | הערה | אלפי ש"ח | הערה | |
| 2,590 | (1) | (2,590) | (1) | השפעה על רווח והפסד |
| 2,590 | | (2,590) | | רגישות תזרים המזומנים, נטו |
| קיטון בריבית | | גידול בריבית | | ליום 31 בדצמבר 2022 |
| אלפי ש"ח | הערה | אלפי ש"ח | הערה | |
| 1,950 | (1) | (1,950) | (1) | השפעה על רווח והפסד |
| 1,950 | | (1,950) | | רגישות תזרים המזומנים, נטו |

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת הוון מימון לנכסים כשירים.

1. סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו, לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. נכון למועד הדוח לחברה שלושה פרויקטים בשלבי ביצוע. להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על רווחיות הפרויקט, אינה צפויה להיות מהותית. יחד עם זאת, יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של החברה.

ז. שווי הוגן

- (1) הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.
- הערך בספרים של הלוואות מתאגידים פיננסיים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.
- הערך בספרים של הלוואות מהחברה האם תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.
- הערך בספרים של הלוואות לחברות מוחזקות תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.
- (2) לפרטים בדבר נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 3 ראה ביאור 25ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- (3) לפרטים בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד ראה ביאור 25ג(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. ההרכב

| ליום 31 בדצמבר | | | | | |
|----------------|----------|------------|--|----------------|-------------------------------|
| 2022 | 2023 | | | | |
| | | | | שיעור ריבית | |
| | | | | ליום 31 בדצמבר | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | בסיס הצמדה | | 2023 | |
| 7,228 | 9,926 | לא צמוד | | 6% | יתרת הלוואה עם חברה בת |
| 3,962 | 5,350 | לא צמוד | | 2.9% | יתרת הלוואה עם חברה בת |
| 1,682 | 3,101 | לא צמוד | | 2.9% | יתרת הלוואה עם חברה בת |
| 932 | 1,011 | לא צמוד | | 2.9% | יתרת הלוואה עם חברה בת |
| 74,538 | 114,464 | לא צמוד | | 6.6% | יתרת הלוואה לחברה כלולה (ב'1) |
| 26 | 28 | לא צמוד | | 2.9% | יתרת הלוואה עם חברה בת |

ב. מידע נוסף לגבי שנת הדוח

- (1) ביום 1 בינואר 2023, הומחו לחברה הלוואות (קרן וריבית) שניתנו על-ידי החברה האם לחברה הבת, ביתרה בסך של 135 אלפי ש"ח.
- (2) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה האם והחברה

א. ביום 28 בפברואר 2021, נחתם הסכם מסגרת בין החברה האם, החברה והחברות המוחזקות שלה אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "הלוות") לפיו תעמיד להן החברה האם הלוואות מעת לעת בהתאם לצרכים השוטפים של הלווה ולזמינות המקורות הכספיים של החברה האם. סכום מסגרת הלוואות יהיה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לכל הלוואות במצטבר. בהסכם נקבע כי הלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה ומועד פירעון יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. עוד נקבע כי החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מהלוואות שהעמידה לכל אחת מהלוות כאשר קיימים ללווה מקורות זמינים לפירעון הלוואה וכן כי הלוות לא יבצעו כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי המלווה בגין הלוואה.

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי שנת הדוח (המשך)

(2) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה האם והחברה (המשך)

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הבנות עם חברת האם בתוספת להסכם המסגרת לפיה, חברת אם תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה והחברות הבנות להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מבין החברה והחברות הבנות כלפי חברת האם, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליוני ש"ח, לחברה ולחברות הבנות יחדיו (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת הודעת חברת האם כאמור, תמיר כל אחת מבין החברה והחברות הבנות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת חברת האם. 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.

נכון למועד הדוח הומרו מרבית הלוואות מהחברה האם לשטרי הון.

ב. בנוסף ביום 28 בפברואר 2021 חתמה החברה האם על שני הסכמי מסגרת הלוואות נפרדים עם החברה הבת יובלים סיטי בע"מ ועם יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "הלווה") למסגרת למתן הלוואות מעת לעת מהחברה האם בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לכל לווה. הלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה ללווה, כאשר ללווה שנטל את הלוואה קיימים מקורות זמינים לפירעון הלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

ג. ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות ולחברה הכלולה (המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל) בתנאים זהים.

ד. ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה"), החברה האם ובעל המניות הנוסף יובלים נתניה. התוספת להסכם קובעת כי החברה תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד מלוא העודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה שלב א' (להלן: "הפרויקט") באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לחברה, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה. ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' בסך של 134 מיליון ש"ח ע.נ. (ברוטו). מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: "ריבית ההנפקה") בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

לפרטים נוספים בדבר תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה והלוואת האג"ח ראה ביאור 11 ד' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ה. ביום 28 בנובמבר 2021 הורחבה רשימת החברות הלוות כך שהסכם המסגרת לעיל שחתמה החברה ביום 26 באפריל 2021 יחול גם על רמות בעיר וחברות בנות שלה (רמות בעיר פרויקטים בע"מ (לשעבר רמות שבי ציון בע"מ), רמות אופיס בע"מ, ורמות בעיר הגדולה בע"מ) (להלן: "התוספת"). הלוואות שיינתנו לצדדים ע"י החברה יהיו חלק מהמסגרת המאושרת בסך 30 מיליון ש"ח, כפי שמופיע בהסכם מיום 26 באפריל 2021.

על הלוואות שיועמדו בהתאם לתוספת תחול ריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתיקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד בהתאם לתוספת ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

א. הנפקת שטרי הון לחברה האם

- (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) ביום 13 בדצמבר 2023 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המרה של סכום כולל של הלוואות מהחברה האם בסך של 4.65 מיליוני ש"ח לשטר הון בסך זהה אשר הונפק לחברה האם.
- שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

ב. התקשרויות, שעבודים וערבויות

1. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם קבלן עם תדהר בניה בע"מ לצורך ביצוע שלב ב' בפרויקט אור יהודה ראה ביאור 9(ג)1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
2. לפרטים בדבר קבלת היתר חפירה, דיפון וביסוס בפרויקט שכונת הפארק בחדרה ראה ביאור 9(ג)2 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
3. לעניין התקשרויות בהסכמים עם תאגידים פיננסיים למימון רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין בתקופת הדוח ראה ביאור 14 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
4. לפרטים בדבר התקשרויות מותנות והסכם רכישת קרקע בתקופת הדוח בחולון ראה ביאור 9(ג)4 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
5. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מספר תת חלקות ברעננה ראה ביאור 27(א)3 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
6. ביום 9 באוגוסט 2023, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סידרה ג') בסך של 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה (ברוטו) לסך של 98,000 אלפי ש"ח וזאת כנגד שיעבוד 75% מעודפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. לפרטים נוספים ראה ביאור 15ה' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
7. ביום 13 בפברואר 2024, לאחר מועד הדוח, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 119,687 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בשיעור ריבית של 7.6% (לא צמודה) בתמורה לסך של 119,687 אלפי ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד העודפים מפרויקט אור יהודה שלב ב'. לפרטים נוספים ראה ביאור 15ו' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ג. השפעת מלחמת חרבות ברזל ושינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור 1ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

ד. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין

להרחבה ראה ביאור 26 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ

**דוחות כספיים ליום
31 בדצמבר 2023**

תוכן העניינים

עמוד

דוחות כספיים

| | | |
|------|---|-------------------------------------|
| 2-3 | | דוח רואי החשבון המבקרים |
| | 4 | דוחות על המצב הכספי |
| 5 | | דוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר |
| 6 | | דוחות על השינויים בהון |
| 7 | | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 8-34 | | ביאורים לדוחות הכספיים |



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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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



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

מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 16 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ההכנסות של החברה בגין מכירת דירות למגורים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של 95,943 אלפי ש"ח. בהתאם לביאור 3 ח'. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים בהתאם לקצב התקדמות הביצוע בגין הדירות שנמכרו. שיעור התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר, עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות, כגון: עלות הקרקע, היטלים, עלויות אשראי וכיוצ"ב. לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה. הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר והיא כוללת, בין היתר, בחינה של הערכות הנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבות הביצוע. לפיכך, זיהינו את מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים כעניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבוצעו כמענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של עלויות אשר משפיעות על שיעור ההתקדמות.
- חישוב בלתי תלוי, על בסיס דגימה, של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת התאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות ההנחות של ההנהלה עבור מדידת שיעור ההתקדמות לגבי העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט ביחס לתקופות קודמות ודוחות ביצוע.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במרס 2024

| ליום 31 בדצמבר | | ביאור | |
|----------------|----------|-------|---------------------------------------|
| 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| 3,947 | 746 | 4 | נכסים שוטפים |
| 19,810 | 754 | 5 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | 47 | | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| 12,838 | 15,824 | 6 | הכנסות לקבל |
| 230,229 | 285,804 | 7 | חייבים ויתרות חובה |
| 266,824 | 303,175 | | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| | | | סך הכל נכסים שוטפים |
| 13,703 | - | 7 | נכסים שאינם שוטפים |
| 1,241 | 1,234 | 8 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| 1,230 | - | 20 | רכוש קבוע, נטו |
| 16,174 | 1,234 | | נכסי מסים נדחים |
| | | | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| 282,998 | 304,409 | | סך הכל נכסים |
| - | 13,858 | 9 | התחייבויות שוטפות |
| 11,849 | 14,851 | 10 | אשראי מתאגידים בנקאיים |
| 42,741 | 33,361 | 11 | ספקים ונותני שירותים אחרים |
| 33,125 | 19,991 | 12 | זכאים ויתרות זכות |
| 117,460 | 106,037 | 13 | מקדמות מלקוחות |
| 74,665 | 114,599 | 14 | התחייבויות בגין שרותי בנייה |
| 279,840 | 302,697 | | הלוואות מצדדים קשורים |
| | | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| 7,344 | - | 11 | התחייבויות שאינן שוטפות: |
| - | 446 | 20 | זכאים ויתרות זכות |
| 7,344 | 446 | | התחייבות מיסים נדחים |
| | | | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| 287,184 | 303,143 | | סך הכל התחייבויות |
| (*)- | (*)- | 15 | הון |
| (4,186) | 1,266 | | הון מניות |
| (4,186) | 1,266 | | יתרת עודפים |
| | | | סך הכל הון |
| 282,998 | 304,409 | | סך הכל התחייבויות והון |

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

מאיר ישראל פשקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרס, 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | ביאור | |
|------------------------------|----------|----------|-------|----------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| - | 3,429 | 95,943 | 16 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה |
| - | 3,429 | 95,943 | | סך הכל הכנסות |
| - | (3,240) | (74,102) | | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה |
| - | 189 | 21,841 | | רווח גולמי |
| (43) | (873) | (3,077) | 17 | הוצאות מכירה ושיווק |
| (74) | (163) | (412) | 18 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (117) | (847) | 18,352 | | רווח (הפסד) תפעולי |
| 2 | 181 | 618 | 19 | הכנסות מימון |
| (18) | (3,766) | (11,842) | 19 | הוצאות מימון |
| (16) | (3,585) | (11,224) | | הוצאות מימון, נטו |
| (133) | (4,432) | 7,128 | | רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה |
| - | 1,230 | (1,676) | 20 | מיסים על הכנסה |
| (133) | (3,202) | 5,452 | | רווח (הפסד) לשנה |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| הון מניית אלפי ש"ח | יתרת עודפים אלפי ש"ח | סך הכל הון אלפי ש"ח | |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| (*)- | (851) | (851) | יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| - | (133) | (133) | הפסד לשנה |
| (*)- | (984) | (984) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| - | (3,202) | (3,202) | הפסד לשנה |
| (*)- | (4,186) | (4,186) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |
| - | 5,452 | 5,452 | רווח לשנה |
| (*)- | 1,266 | 1,266 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 |

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (133) | (3,202) | 5,452 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| | | | רווח (הפסד) לשנה |
| | | | התאמות בגין: |
| 3 | 86 | 288 | פחת והפחתות |
| 16 | 3,585 | 11,224 | הוצאות מימון, נטו |
| - | (1,230) | 1,676 | הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה |
| (16,052) | (57,698) | (41,519) | גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין |
| - | (10,280) | - | קישון בהתחייבויות בגין קרקעות וזכויות בקרקעות |
| (199) | (12,258) | (1,884) | גידול בחייבים ויתרות חובה |
| - | - | (47) | גידול בהכנסות לקבל |
| - | 17 | 7 | גידול ביתרת צדדים קשורים |
| 123 | 11,712 | 3,002 | גידול בספקים ונותני שירותים |
| 10,352 | 21,332 | (17,281) | גידול (קישון) בזכאים ויתרות זכות |
| - | 33,125 | (13,134) | גידול (קישון) במקדמות מלקוחות |
| - | (3,428) | (15,222) | קישון בהתחייבות לשירותי בניה |
| (5,757) | (15,037) | (72,890) | |
| (5,890) | (18,239) | (67,438) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| | | | תזרימי מזומנים לפעילות השקעה |
| - | 93 | 618 | ריבית שהתקבלה |
| (10) | (19,714) | 19,056 | קישון (גידול) בפיקדונות מוגבלים בשימוש |
| (490) | (544) | (281) | רכישת רכוש קבוע |
| - | 63 | - | תמורה ממימוש רכוש קבוע |
| (500) | (20,102) | 19,393 | מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה |
| | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| - | - | 13,858 | קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 6,400 | 99,177 | 44,085 | קבלת הלוואות מבעלי מניות |
| - | (56,902) | (8,500) | פירעון הלוואות מבעלי מניות (*) |
| - | (44) | - | פירעון הלוואות מצד קשור |
| (18) | (20) | (4,599) | ריביות ועמלות ששולמו |
| 6,382 | 42,211 | 44,844 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| (8) | 3,870 | (3,201) | גידול (קישון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים |
| 85 | 77 | 3,947 | מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת שנה |
| 77 | 3,947 | 746 | מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף שנה |
| | | | פעילות מהותית שלא במזומן |
| (256) | - | - | רכישת רכוש קבוע |
| - | 136,057 | - | גידול במלאי כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בנייה ושכר דירה |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

החברה התאגדה ונרשמה עפ"י חוק חברות בחודש פברואר 2018. החברה הוחזקה ע"י חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים") וחברת כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ בחלקים שווים (50%) (להלן: "בעל המניות הנוסף"). בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם בין קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת יובלים השקעות", חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י א.ב. יובלים) לחברת א.ב. יובלים להעברה של מניות החברה שהוחזקו ע"י א.ב. יובלים לקבוצת יובלים השקעות. ביום 29 באפריל 2021, לאחר הסרת שיעבוד על המניות לטובת צד ג', הושלמה העברת 50% ממניות החברה לקבוצת יובלים השקעות. לחברה פרויקט פינני בינוי לבניית 872 יחידות דיר, בשני שלבים, בקריית נורדאו, נתניה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ.
- (2) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (3) בעלי מניות - החברות קבוצת יובלים השקעות בע"מ וכי לעולם חסדו אחזקות בע"מ, המחזיקות כל-אחת ב-50% ממניות החברה.
- (4) בעל עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. מצב עסקי החברה

לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. בעלי המניות התחייבו במכתב מיום 25 במרס 2024 להעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין, ובכל מקרה למשך עשרים וארבע חודשים ממועד הנפקת המכתב.

ד. 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. נכון למועד פרסום הדוח אתר הבניה פועל בקיבולת של 70%-80%, ובהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועד גמר הפרויקט ובתקציב הפרויקט מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים. בנוסף יצוין כי לא חלה האטה בקצב המכירות. יחד עם זאת התקופה מאופיינת באי ודאות לגבי העתיד. החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של חברה בטווח הקצר. 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.

ה. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנת 2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 22 בדבר סיכונים פיננסיים לעניין עלייה במחירי חומרי הגלם ומדד תשומות הבניה, וכן לעניין עלייה בשיעור ריבית הפריים.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS").
דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.
הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במרס, 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסי והתחייבויות מסים נדחים והפרשות. למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לחברה מחזור תפעולי העולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

שימוש באומדנים

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

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה.

| אומדן/ שיקול דעת | הנחות עיקריות | השלכות אפשריות | הפנייה |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין | אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט. | הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך. | ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. |
| הכרה במלאי | בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. | הכרה או ביטול של נכס מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין לרווה"ס. | ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. |
| סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין | בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את מועד סיום הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם בתקופת המחזור התפעולי של החברה. | סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים. | ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. |
| אומדן התחייבות לשירותי בניה | בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בניה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל. | רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בניה. | ראה ביאור 13 בדבר התחייבויות בגין שרותי בניה. |
| קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע בפרויקטים של ייזום בנייה למגורים | בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, החברה מסתמכת על חוות דעת משפטיות, הוראות החוזה והוראות החוק המצביעות כי לחברה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. | שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה. | ראה ביאור 16 בדבר הכנסות ממכירת דירות. |
| אומדן סך עלויות החוזה | החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים. | גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים. | ראה ביאור 16 בדבר הכנסות ממכירת דירות. |
| תביעות והתחייבויות תלויות | הערכות של החברה ושל יועצים משפטיים אשר מתבססות על מיטב שיפוטם, על מנת להעריך האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים. | ביטול או יצירת הפרשה בגין התחייבויות תלויות. | ראה ביאור 23 בדבר ערבויות, שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות. |

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שינויים במדיניות החשבונאית

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

| תקן/פרשנות/תיקון | דרישות הפרסום | תחילה והוראות מעבר | השלכות |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית." | בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. התיקון ל- IAS 1 מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. | התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023. | בעקבות יישום התיקון, היקף הגילוי למדיניות החשבונאית שניתן במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2023 הצטמצם והותאם לנסיבות הספציפיות של החברה. ביחס לזה שניתן בתקופות קודמות. |

2. קביעת שווי הוגן

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

ביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים;

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

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקבות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה.

א. היוון עלויות אשראי

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

הקרקע ועלויות הבנייה בגין זירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד בו החל שיווק הפרויקט ונתקבל היתר בניה בגין הפרויקט שכן במועד זה הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין**

בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה ותשלום שכר דירה, **בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע.**

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. **ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.**

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות

כאשר לחברה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 7.

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:
עלויות ישירות שניתנות לזיהוי מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.
עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) ועלויות בניה משותפות מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה ביחס למחיר המכירה של כלל הדירות בבניין.

ג. מכשירים פיננסיים**(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש (ראה ביאורים 4,5,6), המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון החברה, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה והביטחונות אשר הועמדו על ידם.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים, הלוואות בעלים, ספקים וזכאים אחרים ראה ביאורים 9,10,11,14.

התחייבויות פיננסיות (מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

במידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקרות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ד. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

היטל השבחה

במקרים בהם לחברה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, החברה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

ה. הכנסות

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

זיהוי חוזה

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

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית; וכן
- (ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

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

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ה. הכנסות (המשך)****זיהוי מחויבויות ביצוע**

בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדלין היוזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות. **החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.**

קיומו של רכיב מימון משמעותי

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

תמורה שאינה במזומן

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

קיום מחויבויות ביצוע

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

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ה. הכנסות (המשך)**

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

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

עלויות חוזה

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

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

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

הפרשה לבדק ולאחריות

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. החברה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי החברה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

1. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

לפרטים נוספים בדבר הרכב עלויות והכנסות המימון ראה ביאור 19.

2. מסים על ההכנסה

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

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. מסים על ההכנסה (המשך)

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על הפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ונדחים

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

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 3,947 | 746 |

יתרות בבנקים

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 19,810 | 754 |
| 19,810 | 754 |

מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (*)

(*) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ולסיכונים מטבע מפורטת בביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|---------------|-----------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 2,185 | 2,120 | מקדמות לספקים |
| 10,483 | 10,893 | הוצאות מראש (*) |
| 165 | 2,760 | מוסדות |
| 5 | 51 | אחרים |
| 12,838 | 15,824 | |

(*) ההנהלה צופה כי עמלות ששולמו לסוכנים עבור השגת חוזים למכירת דירות ניתנות להשבה. לפיכך, הקבוצה הכירה בעמלות כאמור ככנס בסך 11,609 אלפי ש"ח, בניכוי הפחתה שנצברה בסך 1,736 אלפי ש"ח, יתרת העמלות נטו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 9,873 אלפי ש"ח.
 עמלות שהוכרו ככנס מופחתות על בסיס שיטתי על פני כ-4 שנים בהתאם לאופן ההכרה בהכנסה אליה מתייחסות העלויות.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. ההרכב

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|-----------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 163,126 | 163,611 | קרקע (1) |
| 19,247 | 68,509 | אגרות, מיסים והיטלים (2) |
| 48,060 | 65,460 | עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (3) |
| 11,513 | 59,986 | עלויות בניה |
| 5,226 | 5,580 | עלויות אשראי שהונו (3) |
| (3,240) | (77,342) | בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר |
| 243,932 | 285,804 | סך הכל יתרה בנכסים השוטפים והלא שוטפים |
| 211,267 | 146,937 | הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים |
| 230,229 | 266,038 | הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות |

- (1) כולל יתרה בגין בעלי הקרקע בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה בסך 119,315 אלפי ש"ח.
- (2) לפרטים נוספים בדבר שומת היטל השבחה בפרויקט ימים הצעירה ראה ביאור 23 ד'.
- (3) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 21.

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

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|----------------|-----------------------------------------------|
| 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 230,229 | 266,038 | נכסים שוטפים: |
| - | 19,766 | עיר ימים הצעירה שלב א' (1) |
| | | עיר ימים הצעירה שלב ב' (2) |
| | | נכסים לא שוטפים: |
| 13,703 | - | עיר ימים הצעירה שלב ב' (2) |
| 243,932 | 285,804 | סך הכל יתרה בנכסים השוטפים והלא שוטפים |

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף

(1) 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 לדיור (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 נבנה בשני שלבים, כפי שיפורט להלן.

על פי ההסכמים שנחתמו עם בעלי הדירות, התחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה בתמורה לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, והכל כפי שנקבע בהסכמים. ההסכמים מותנים בהתקיים ארבעה תנאים מתלים במצטבר, בתנאים ובמועדים בהתאם לאבני הדרך שנקבעו. התנאים המתלים התקיימו במלואם ביחס לשלב א'. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נתקיימו שלושה תנאים מתלים ביחס לשלב ב':

1. כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינני בינוי ו/או מכרו לחברה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם.

על אף האמור, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט.

נחתם ההסכם על ידי "רוב מיוחס על ידי בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינני בינוי תנהל החברה על חשבונה הליכים נגד דיירים סרבנים ויוארך המועד לצורך השגת חתימת כל בעלי הדירות בתקופה נוספת ככל שתידרש. יצוין כי החברה רשאית לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה וכן רשאית להקים את הפרויקט בשלבים כאשר כל שלב ייבנה על חלק מן המקרקעין ולשם כך להתקשר בהסכם עם מכסת הדיירים הנדרשת לצורך בניית פרויקט חלקי כאמור.

2. החלקות במקרקעין הוכרזו כ"מתחם פינני בינוי" לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות.

3. הוצאת היתר בניה כדין.

החברה רשאית לבטל את ההסכם על פי שיקול דעתה בנסיבות הקבועות בהסכם, בין היתר אם חלים היטלי השבחה ו/או מע"מ ו/או רכישה בקשר עם הסכם הפינני בינוי וכן במידה שרווחיות הפרויקט הצפויה, על פי דוח שמאי, בטרם קבלת היתר הבנייה הינה נמוכה מ-15%.

נכון למועד הדוחות הכספיים החברה פועלת להשלמת כלל התנאים המתלים כאמור, בנוגע לשלב ב' של הפרויקט.

הפרויקט נבנה בשלבים:(1) עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה (בביצוע):

בשלב הראשון בפרויקט נבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה.

החברה התקשרה בהסכמי פינני בינוי עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין בשלב א' בפרויקט. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינני ארבעה בניינים מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דיור. ביום 19 ביולי 2023, שילמה החברה אגרות בניה והיטלי פיתוח בסך כולל של כ-44.5 מיליון ש"ח. 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 הדוח הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-15%. נכון למועד הדוח נמכרו בשלב א' בפרויקט 279 יחידות דיור, מתוכן הוכרו כמכירה 243 יחידות בתמורה (נומינלית) כוללת של כ-503 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 21 להלן.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(2) עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה:

בשלב השני בפרויקט צפויות להיבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. נכון למועד הדוחות הכספיים חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיור הציבורי) בשיעור של כ-92%. כמו כן בחודש פברואר 2023 החלה החברה לפעול להכרזת מתחם שלב ב' כמתחם פינני בינוי לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין. הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס. כמו כן הוגשו בקשות להיתרי בנייה לבניית 6 בניינים במתחם. הבקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון וכן הבקשות להיתרי בנייה נקלטו וטרם אושרו. החברה צופה התחלת עבודות ההקמה בשלב ב' ברבעון הרביעי של שנת 2024.

(2) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בפרויקט

ביום 24 בנובמבר 2021 התקשרה החברה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי, בקשר עם פרויקט עיר ימים הצעירה – שלב א' בנתניה. ההסכם הינו לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד.

בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד תשומות הבניה (מדד בסיס מרס 2021) וכן תוספת מענק של עד כ-2 מיליון ש"ח לפי שיקול דעת החברה.

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי.

ביאור 8 - רכוש קבוע

| מחשבים ותוכנות | מבנה יביל(*) | ריהוט וציוד | סך הכל |
|----------------|--------------|-------------|--------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 86 | 1,094 | 157 | 1,337 |
| 12 | 260 | 9 | 281 |
| - | - | - | - |
| 98 | 1,354 | 166 | 1,618 |
| 16 | 73 | 7 | 96 |
| 30 | 255 | 3 | 288 |
| - | - | - | - |
| 46 | 328 | 10 | 384 |
| 52 | 1,026 | 156 | 1,234 |
| 70 | 1,021 | 150 | 1,241 |

עלות
יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

בניכוי - פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר 2023
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

(*) המבנה הופעל במהלך חודש ספטמבר 2022.

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

| שיעור הריבית | | פריים+0.7% |
|----------------|----------------|------------|
| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 בדצמבר | |
| 2022 | 2023 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | % |
| - | 58 | |
| - | 13,800 | |
| - | 13,858 | |
| - | - | |

מוצג בהתחייבויות השוטפות :

משיכת יתר

הלוואה מתאגיד בנקאי

סך הכל בהתחייבויות השוטפות ושאינן שוטפות

הערך בספרים שחזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים

התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה

ביום 12 בינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה (שלב א'), (להלן, בהתאמה: "הסכם הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקט").

(1) לפי ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו, עד ליום 1 באוגוסט 2022, אשר העיקריים שבהם מפורטים בסעיף (3) להלן, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברה אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח, וכן תעמוד לחברה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מכר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות דמי שכירות וערבויות לרשויות (להלן: "הערבויות"), בסכומים משתנים בין סוגי הערבויות ובסך כולל של כ-878 מיליון ש"ח. מועד פירעון האשראי יהיה מועד סיום הבניה ולא יאוחר מהמועד לסיום בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה שהינו ינואר 2026.

(2) החברה תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7%. הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים לריבית הפריים בתוספת 0.8%.

(3) העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר עיקרם הינם: השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח (למועד הדוח הושקע סך של כ-90 מיליון ש"ח); עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; העמדת בטוחות כמפורט להלן; השלמת פינוי המקרקעין וקבלת היתר בניה. למועד הדוח החברה עומדת בתנאים לעיל.

(4) להבטחת פירעון המימון התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן:

- (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בהסכמים הקשורים לפרויקט, בהם בין היתר, הסכמי הפינוי בינוי, הסכמי מכר והסכם עם קבלן הביצוע;
- (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של החברה הקשורים אליה, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.
- (3) משכנתאות בדרגה ראשונה, מוגבלות בסכום של 1,000 מיליון ש"ח, כל אחת, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין;
- (4) עם רישום החברה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין, החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין;
- (5) התחייבות לשיעבוד שוטף שלילי לפיו החברה תהא מנועה מליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.
- (6) ערבות, ללא הגבלה בסכום, של קבוצת יובלים השקעות בע"מ, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, של מר יצחק ברוך ושל בעלת המניות הנוספת בחברה בין היתר, כי: לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם בחברה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי; הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת החברה בהתחייבויותיה; לספק לחברה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.

הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינוי בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם החברה תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון- אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, בתקציב הפרויקט, בקצב המכירות או קצב קבלת התקבולים, חריגה מהיתרי הבניה ושינוי בשיעור החזקות במניות החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתחייבויות שפורטו לעיל.

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 38 | 84 |
| 9,329 | 13,692 |
| 2,482 | 1,075 |
| <u>11,849</u> | <u>14,851</u> |

במסגרת התחייבויות שוטפות
חובות פתוחים
הוצאות לשלם
המחאות לפירעון

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 4,946 | 1,225 |
| 18,755 | 19,894 |
| 1,460 | - |
| 17,579 | 12,195 |
| - | 45 |
| 1 | 2 |
| <u>42,741</u> | <u>33,361</u> |
| 7,344 | - |
| <u>50,085</u> | <u>33,361</u> |
| <u>27,138</u> | <u>25,605</u> |

במסגרת התחייבויות שוטפות
הוצאות לשלם
הפרשות (1) (2)
מוסדות
התחייבות לתשלום שכר-דירה
ריבית לשלם
אחרים

במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות
הפרשות (1)

סך הכל בהתחייבויות השוטפות ושאין שוטפות

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(1) התקשרות בהסכם מתן שירותים עם מנהל הפרויקט - בתמורה לקידום התביעה בפרויקט ושירותי ניהול ופיקוח הנדסי בפרויקט תשלם החברה למנהל הפרויקט שיעור שנקבע ממחיר המכירה בפועל של הזירות בפרויקט וכן תשלם שיעור שנקבע מסך עלויות הביצוע בפועל של הפרויקט, בהתאמה.
בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין קידום התביעה בשלב א' בפרויקט וכן הפרשה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין קידום התביעה בשלב ב' של הפרויקט.
החל מקבלת היתר בניה ראשון לפרויקט תשולם מקדמה בשיעור שנקבע מכל התקבולים שיתקבלו בגין מכירת היחידות עד למועד ההתחשבות שיערך מדי רבעון והיתרה תשולם בתוך חודשיים מיום קבלת טופס 4.

(2) כולל הפרשה לתרומה על-פי הסכם בעלי המניות בסך 141 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ב'1).

ביאור 12 - מקדמות מלקוחות

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|---------------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 33,125 |
| 33,125 | 67,541 |
| - | (80,675) |
| <u>33,125</u> | <u>19,991</u> |

יתרה ליום 1 בינואר
תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח
הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח

ביאור 13 - התחייבויות בגין שירותי בניה

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 117,460 | 106,037 |

התחייבויות בגין שירותי בניה

ב. מידע נוסף

התחייבויות לבעלי הדירות בפרויקט עיר ימים, נתניה שלב א'. לפרטים נוספים ראה ביאור 7. לאור קיומו של פער זמן העולה על שנה בין מועדי קבלת המקרקעין ובין מועד ביצוע שירותי הבניה החברה זוקפת הוצאות מימון לרווח והפסד לאורך תקופת הביצוע.

ביאור 14 - הלוואות מצדדים קשורים

א. ההרכב

| ליום 31 בדצמבר | | שיעור הריבית ליום |
|----------------|----------|-------------------|
| 2022 | 2023 | 31 בדצמבר |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | 2023 |
| | | % |
| 74,538 | 114,464 | 6.6 |
| 127 | 135 | |
| 74,665 | 114,599 | |

הלוואות מבעלי מניות (*) (1) (2)
 הלוואות מצדדים קשורים (3)
סך הכל בהתחייבויות השוטפות

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

| | |
|--------|---------|
| 71,012 | 114,464 |
|--------|---------|

(*) מתוך היתרה ליום 31 בדצמבר 2023 סך של 114,464 אלפי ש"ח מהווה את הלוואות האג"ח (קרן וריבית) והיתרה מהווה חו"ז שוטף בין החברות.

ב. מידע נוסף

(1) הסכם בעלי המניות

בחודש פברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים על הסכם מסגרת עם החברה למסגרת למתן הלוואות מעת לעת בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. א.ב. יובלים תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה לחברה, כאשר לחברה קיימים מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

ביום 26 באפריל 2021 חתמה קבוצת יובלים השקעות על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברה בתנאים זהים.

ביום 28 לפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה ובעלי מניותיה לפיו הלוואות הבעלים אשר הועמדו עד כה ואשר יועמדו בהמשך ימשיכו לשאת ריבית שנתית בשיעור של 6% ויהיו קודמות לחלוקת רווחים בחברה.

בהסכם נקבע כי החברה תתרום לעמותות רשומות תרומה מתוך עודפי הפרויקט בשיעור של 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע – כל סכום שיוותר בקופת החברה לאחר פרעון כלל ההלוואות שתקבל החברה בנוגע לפרויקט עיר ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין. למועד הדוח כללה החברה הפרשה בספריה בגין תרומה כאמור בסך של כ-141 אלפי ש"ח.

ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, קבוצת יובלים השקעות, א.ב. יובלים ובעל המניות הנוסף. במסגרת התוספת להסכם נקבע, בין היתר, כי החל ממועד העמדת הלוואות האג"ח, כלל ההלוואות של א.ב. יובלים וקבוצת יובלים השקעות, אשר הועמדו טרם ההנפקה ולא נפרעו מכספי ההנפקה, תשאנה ריבית שנתית בשיעור הריבית שנקבעה בהנפקה בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואות הינה 6.6%. לפרטים נוספים ראה סעיף ב'(2) להלן.

ביאור 14 - הלוואות מצדדים קשורים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

(2) הלוואת האג"ח

ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, קבוצת יובלים השקעות, א.ב. יובלים ובעל המניות הנוסף (להלן בהתאמה: "התוספת להסכם" ו-"הצדדים להסכם").

א. מטרת התוספת להסכם היא הסדרת היחסים בין הצדדים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בקבוצת יובלים השקעות (להלן: "הנפקת האג"ח") המובטחת בשיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה (להלן: "שלב א' בפרויקט").

התוספת להסכם קובעת כי קבוצת יובלים השקעות תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט באופן שתמורת הנפקה תועבר ישירות לקבוצת יובלים השקעות, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה. כספי הנפקת האג"ח יועמדו על-ידי קבוצת יובלים השקעות לחברה בדרך של הלוואה (להלן: "הלוואת האג"ח").

ב. ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה קבוצת יובלים השקעות אג"ח סדרה ב' (להלן: "אג"ח סדרה ב'"). לפרטים בדבר אג"ח סדרה ב' ראה סעיף ה' להלן.

מתוך תמורת ההנפקה העמידה קבוצת יובלים השקעות לחברה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

ג. הלוואת האג"ח תשמש, בכפוף להוראות שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', לטובת:

(1) השלמת ההון העצמי הנדרש בסך 85.3 מיליון ש"ח לטובת העמדת הלוויי לשלב א' בפרויקט על-ידי הבנק המלווה (להלן: "ההון העצמי המקורי").

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 השקיעה החברה בשלב א' בפרויקט הון עצמי בסך של כ-90 מיליון ש"ח.

(2) פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה ע"י קבוצת יובלים השקעות ו/או א.ב. יובלים ו/או בעל המניות הנוסף כאשר תינתן קדימות לפירעון הלוואות העודפות שהועמדו ע"י הצדדים.

יודגש כי הנ"ל בכפוף להתחייבות קבוצת יובלים השקעות להעביר לחברה, החל ממועד קבלת כספי הנפקת האג"ח כל הון נוסף שיידרש במהלך חיי הפרויקט (שלב א' + ב'), ככל ויידרש.

בהקשר זה נקבע כי בשלב הראשון, לאחר השלמת ההון העצמי המקורי כמתואר בסעיף (1) לעיל, ייפרעו הלוואות הבעלים שהעמיד בעל המניות הנוסף עובר למועד הנפקת האג"ח.

ביום 23 ביוני 2022 פרעה החברה לבעל המניות הנוסף את יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה על ידו (קרן וריבית) בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

(3) מימון ההוצאות הנדרשות לצורך קידום שלב ב' של הפרויקט ותשלומי הריבית לקבוצת יובלים השקעות בגין הלוואת האג"ח.

ד. הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: "ריבית ההנפקה") בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז אג"ח סדרה ב' עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

לא נפרע במועדו תשלום קרן או ריבית על-ידי החברה, יראוהו כתוספת להלוואת האג"ח וסכום זה יישא בריבית ההנפקה, עד למועד פירעונו בפועל.

ככל ומכל סיבה שהיא ישתנה שיעור הריבית בגין האג"ח בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, יותאם שיעור הריבית על הלוואת האג"ח בהתאם, ויחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על מלוא סכום הלוואת האג"ח ובלבד שהעלות הכוללת של ריבית האג"ח השנתית לא תעלה על 6%. יובהר כי קבוצת יובלים השקעות תישא בהוצאות ההנפקה.

ביאור 14 - הלוואות מצדדים קשורים (המשך)

ג. מידע נוסף (המשך)

(2) הלוואת האג"ח (המשך)

ה. שיעבוד עודפי הפרויקט (שלב א') לטובת החזר אג"ח סדרה ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות כאמור, ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה קבוצת יובלים השקעות אג"ח סדרה ב' בסך של 134 מיליון ש"ח ע.נ. (ברוטו) בריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור 5.6%. ביום 14 בדצמבר 2022 אישר דירקטוריון קבוצת יובלים השקעות הקצאה פרטית נוספת של 36 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב' בתמורה (ברוטו) לסך של כ- 34.6 מיליון ש"ח.

על פי תנאי אג"ח סדרה ב' ביום 5 ביולי 2025 תפרע קבוצת יובלים השקעות 20% מקרן אגרות החוב סדרה ב'. ביום 5 ביולי 2026 תפרע קבוצת יובלים השקעות 80% מקרן אגרות חוב סדרה ב'. הריבית בגין קרן אגרות החוב סדרה ב', תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר ויום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2026.

הצדדים להסכם התחייבו לפעול ולחתום על כל המסמכים הנדרשים, בין היתר מסמכי שיעבוד העודפים, לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב.

החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות ("המחאת זכות על דרך השיעבוד"). יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 170 מיליון ש"ח.

יצוין כי זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט בלבד, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו וכן לאחר סילוק כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות. לעניין זה כוללים העודפים, בין היתר, הון עצמי כנדרש להשקיע בפרויקט כפי שהוגדר וכן רווחי יזמות שינבעו לחברה ישירות מתוך הפרויקט, לרבות בניכוי דמי ניהול בגין הפרויקט בסך השווה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט בפועל על בסיס דוח מפקח מסכם אשר ישולמו לא.ב. יובלים.

(3) הלוואה שניתנה מא.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ והומחתה לקבוצת יובלים השקעות

ביום 27 ביוני 2022 המחתה א.ב. יובלים הלוואה שנתנה לחברה בסך 8 מיליון ש"ח לקבוצת יובלים השקעות. לפרטים בדבר תנאי הלוואה ראה סעיף ב' (1) לעיל. תנאי הלוואה המקורית בין א.ב. יובלים לחברה נותרו ללא שינוי למעט שיעור הריבית שיחול על הלוואה החל ממועד ההמחאה, שיהיה בגובה הריבית בהנפקת אג"ח סדרה ב' של קבוצת יובלים השקעות, כנגד שיעבוד עודפי שלב א' של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה, בתוספת 1% (דהיינו שיעור שנתי של 6.6%). עוד הוסכם כי במידה ושיעור הריבית שיחול על קבוצת יובלים השקעות בקשר לכספי ההנפקה ישתנה מכל סיבה שהיא, יחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על גובה החוב ובלבד ששיעורו לא יעלה על 6%, ועל שיעור ריבית זה יתווספו 1%.

ביאור 15 - הון וקרנות

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 | |
|----------------------------|-------|
| מונפק ונפרע | רשום |
| מספר המניות | |
| 100 | 1,000 |

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ביאור 16 - הכנסות ממכירת דירות

1. במהלך תקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בגין 243 חוזי מכירה בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה שתמורתם הכוללת לחברה נאמדת בכ-539,668 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ (כולל הסכמים לשדרוג דירות לבעלי הקרקע בסך 3,496 אלפי ש"ח). היתרה אינה כוללת הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין ומתן שירותי בניה בפרויקט. מתוך הסך הנ"ל נמכרו 99 דירות בתמורה (נומינלית) לסך של כ-159 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, לתאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) ע"י בעל השליטה בחברה. ההכנסות שהוכרו מהצד הקשור כאמור לעיל מהוות 27% מסך ההכנסות שהוכרו בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.
2. להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפויה המקורית בגינם עולה על שנה:

סך סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

| צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת | | | סך הכל סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר | |
|-----------------------------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 2026 ואילך | 2025 | 2024 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 4,141 | 173,848 | 280,942 | 458,931 | הכנסות מכירת דירות |
| 916 | 38,436 | 62,117 | 101,468 | הכנסות משירותי בניה |
| 5,057 | 212,284 | 343,059 | 560,399 | |

| צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת | | | סך הכל סכומי מחויבות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר | |
|-----------------------------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 2025 ואילך | 2024 | 2023 | 2022 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 146,858 | 221,732 | 73,321 | 441,911 | הכנסות מכירת דירות |
| 38,736 | 59,867 | 16,367 | 115,886 | הכנסות משירותי בניה |
| 185,594 | 281,599 | 89,688 | 557,797 | |

ביאור 17 - הוצאות מכירה ושיווק

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|--------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 40 | 640 | 985 | הוצאות שיווק ופרסום |
| - | - | 1,736 | עמלות מכירה |
| - | 157 | 98 | אחזקת משרד מכירות ואחרות |
| 3 | 76 | 258 | הוצאות פחת |
| 43 | 873 | 3,077 | |

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|---------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 59 | 89 | 159 | שירותים מקצועיים |
| 3 | 8 | 162 | כיבודים מתנות ותרומות (*) |
| 3 | 27 | 33 | משרדיות ואחזקה |
| - | 10 | 30 | פחת והפחתות |
| 9 | 29 | 28 | מחשוב ואחרות |
| 74 | 163 | 412 | |

(*) כולל הפרשה לתרומה על-פי הסכם בעלי המניות בסך 141 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב' (1).

ביאור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון

נזקפו לרווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 2021 | 2022 | 2023 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | 181 | 618 | הכנסות מימון: |
| 2 | - | - | הכנסות ריבית מתאגידים בנקאיים |
| 2 | 181 | 618 | הכנסות ריבית מהלוואות לאחרים |
| | | | הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד |
| - | - | (508) | הוצאות מימון: |
| - | (1,573) | (4,315) | הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים ומוסד פיננסי |
| (1,492) | (4,221) | (6,810) | הוצאות בגין התחייבות לשירותי בניה ושכר דירה |
| (18) | (20) | (563) | הוצאות ריבית לצדדים קשורים (*) |
| 1,492 | 2,048 | 354 | עמלות ושונות |
| (18) | (3,766) | (11,842) | בניכוי – עלויות אשראי שהווננו לנכסים כשירים |
| (16) | (3,585) | (11,224) | הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד |
| | | | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |

(*) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 21.

ביאור 20 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור המס שחל על החברה הינו 23%.

המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס לעיל.

מיסוי קבלנים:

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

ביאור 20 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. מרכיבי מסים על ההכנסה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | 1,230 | (1,676) |
| - | 1,230 | (1,676) |

הוצאות מסים שוטפים
מסים שוטפים

הכנסות מסים שנים קודמות
מסים שנים קודמות

הכנסות מסים נדחים
יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הכל הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

ג. התאמה בין המס התיאורטי על ההפסד לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות המסים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (133) | (4,432) | 7,128 |
| 23% | 23% | 23% |
| 31 | 1,019 | (1,639) |
| (31) | - | - |
| - | 211 | - |
| - | - | (37) |
| - | 1,230 | (1,676) |

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
שיעור המס הסטטוטורי

הכנסות (הוצאות) מיסים מחושב לפי שיעור המס
חסכון (תוספת) בחבות המס בגין:
סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות
ונרשמו בגינם מסים נדחים השנה
הוצאות לא מוכרות

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת הפסד מועבר לצרכי מס בסך כ-0.9 מיליון ש"ח וסכומים להעברה לשנים הבאות בגין הוצאות הנהלה, שיווק ומימון בסך כ-11.9 מיליון ש"ח, בגינם יצרה החברה מיסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

| תנועה שהוכרה ברווח או הפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| ליום 31 בדצמבר 2022 | ליום 31 בדצמבר 2023 | ליום 31 בדצמבר 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 211 | - | 211 |
| 1,019 | (1,676) | (657) |
| 1,230 | (1,676) | (446) |

מסים נדחים בגין:
הפסדים להעברה
הפרשים זמניים בגין פרויקטים (*)

סך הכל

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות הנהלה וכלליות ומימון לצרכי מס בהתאם לסעיף 18(ד') לפקודת מס הכנסה.

ביאור 20 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים (המשך)

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 1,230 | - |
| - | 446 |

הצגה בדוח על המצב הכספי:

נכסי מסים נדחים
 התחייבויות מיסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

ו. שומות מס:

לחברה אין שומות מס הנחשבות כסופיות למועד הדוח.

ביאור 21 - בעלי מניות וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 74,538 | 114,464 |
| 127 | 135 |
| - | 915 |

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

הלוואות מבעלי מניות (1) (2)
 הלוואות מצדדים קשורים (2)
 מקדמות (בניכוי הכנסות שהוכרו) מצד קשור (3)

(1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 14.

(2) בתאריך 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות הבאה להסדיר, בין היתר, את תנאי הלוואות הבעלים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בקבוצת יובלים השקעות בע"מ, כנגד שיעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14.

(3) ראה סעיף ב' (3) להלן.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה ביצעה מספר עסקאות עם צדדים קשורים אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|----------|----------|
| 2021 | 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | - | 25,975 |
| 1,492 | 2,048 | 354 |
| - | 2,173 | 6,456 |
| 600 | 600 | 2,183 |

הכנסות שהוכרו מצד קשור (3)
 הוצאות מימון שהונו למלאי מקרקעין וזכויות
 במקרקעין (1)
 הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד (1)

עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהונו למלאי
 מקרקעין (2)

(1) ראה ביאור 14 לעיל.

ביאור 21 - בעלי מניות וצדדים קשורים (המשך)

א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(2) דמי ניהול מהחברה לחברת א.ב. יובלים

ניהולו השוטף של הפרויקט בחברה נעשה על-ידי א.ב. יובלים. על פי הסכם בין בעלי המניות שנחתם בחודש פברואר 2021 תשלם החברה ל א.ב. יובלים סך השווה ל-2.2% בתוספת מע"מ מסך עלויות הפרויקט עפ"י דוח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, אשר ישולמו בפועל בהתאם להתקדמות הפרויקט. התשלום הנ"ל יבוצע אחת לחודש, החל ממועד כניסת הליווי הבנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של החברה. תשלומים ששולמו בטרם כניסת הליווי הבנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון התשלום.

החל מיום 1 בינואר 2020 החלה החברה לשלם לא.ב. יובלים סך של 50 אלפי ש"ח לחודש. בהתאם להסכם לעיל, תשלומים אלו יהיו על-חשבון דמי הניהול. סוכם כי במועד קבלת היתר הריסה חפירה ודיפון וחתימת הסכם לוויו עם בנק אשר ילווה את הפרויקט (במצטבר) יבוצע חישוב של יתרת דמי הניהול לו תהא זכאית החברה האם ביחס לאותו שלב בפרויקט וסכום זה ישולם בפריסה חודשית במשך 38 חודשים. סך דמי הניהול הצפויים נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הינם כ-13 מיליון ש"ח. בשנים 2020-2022 שולמו מקדמות בסך מצטבר של 1,800 אלפי ש"ח. לאחר פתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט משולמים דמי הניהול אחת לחודש מתוך חשבון הליווי בהתאם לסכום אשר מאושר לשחרור ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר אושר בדו"ח האפס של הפרויקט.

בהתאם, בשנת 2023 שילמה החברה דמי ניהול בגין הפרויקט בסך 2,183 אלפי ש"ח שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.

(3) הסכמי מכירת דירות בפרויקט

בחודשים אפריל ומאי 2021 התקשרה החברה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט בהיקף של כ-211 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ההתקשרות בהסכמים הינה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות) וכן עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות. להלן יובא פירוט בדבר ההסכמים:

(1) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% על ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי מר ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות) ובשיעור של 25% על ידי חברה נוספת המחזיקה ב-50% ממניות החברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת (נומינלית) בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

כמו כן ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיור. פרט לכך לא חל כל שינוי בהסכמי המכר, לרבות בהתחייבויותיו של הרוכש כפי החברה על-פי ההסכמים כאמור.

(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 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

יצוין כי, הסכמי המכר המתוארים בסעיפים (1) ו-(2) לעיל הינם בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן כבוננת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש ולרוכש הנוסף.

הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם קבלת היתרי בניה לשמונת הבניינים בפרויקט.

למועד הדוח שולם על-ידי הרוכש 26,889 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-15% מסך התמורה. יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום בסך כ-39,660 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף 25% ממחיר הדירות (נומינלי).

ביאור 21 - בעלי מניות וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(3) הסכמי מכירת דירות בפרויקט (המשך)

למועד הדוח שולם על-ידי הרוכש הנוסף 8,849 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-15% מסך התמורה. יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש הנוסף בסך כ-12,940 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף 25% ממחיר הדירות (נומינלי).

בנוסף יצוין כי ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, קבוצת יובלים השקעות תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סך הכל 129 יח"ד בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

(4) לעניין התחייבות לשיעבוד עודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה לטובת מחזיקי אגרות החוב של קבוצת יובלים השקעות ראה ביאור 14(ה)2.

(5) ערבויות מבעלי שליטה - לעניין ערבויות של חברת א.ב. יובלים להתחייבויות החברה על פי הסכמים שחתמה החברה ראה ביאורים 9 ו-23א'.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות לפי קבוצות

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| <u>2022</u> | <u>2023</u> | |
| <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u> | |
| | | <u>נכסים פיננסיים בעלות מופחתת</u> |
| 3,947 | 746 | מזומנים ושווי מזומנים ומזומן מיועד |
| 19,810 | 754 | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| - | 47 | הכנסות לקבל |
| 165 | 2,760 | חייבים ויתרות חובה |
| | | <u>התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת</u> |
| - | (13,858) | אשראי מתאגיד בנקאי |
| (11,849) | (14,851) | ספקים ונותני שירותים אחרים |
| (50,085) | (33,361) | זכאים ויתרות זכות |
| (74,665) | (114,599) | הלוואות מצדדים קשורים |

ב. גורמי סיכון פיננסיים

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

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

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות.

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכון אשראי (המשך)

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה

לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומכירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 קיים חוב רוכשים בפיגור, על פי לוח התשלומים בהסכמי המכר, של מעל 90 יום בסך של כ-52,600 אלפי ש"ח (נומינלי) בגין העסקאות המתוארות בביאור 21(3). החברה צופה כי סך של כ-13 מיליון ש"ח מתוך החוב כאמור, ישולם בשנת 2024 ואילו היתרה בסך כ-40 מיליון ש"ח תשולם לא יאוחר ממועד אכלוס הפרויקט, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה וריבית, והכל בהתאם להסכמי המכר.

2. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וכן באמצעות הלוואות מבעלי המניות וצדדים קשורים. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | | | | התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים |
|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------|
| שנה חמישית ואילך | שנה רביעית (2027) | שנה שלישית (2026) | שנה שניה (2025) | שנה ראשונה (2024) | תזרים מזומנים חוזי | הערך בספרים אלפי ש"ח | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | - | - | 14,851 | 14,851 | 14,851 | ספקים |
| 6,365 | 1,434 | 11,732 | 6,629 | 7,730 | 33,890 | 33,316 | זכאים ויתרות זכות |
| - | - | - | - | 13,903 | 13,903 | 13,903 | הלוואות מתאגידים פיננסיים וריבית לשלם |
| - | - | 102,797 | 34,000 | 135 | 136,932 | 114,599 | הלוואות מצדדים קשורים(*) |
| 6,365 | 1,434 | 114,529 | 40,629 | 36,619 | 199,576 | 176,669 | |

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות (המשך)

| ליום 31 בדצמבר 2022 | | | | | | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|
| שנה חמישית ואילך | שנה רביעית (2026) | שנה שלישית (2025) | שנה שניה (2024) | שנה ראשונה (2023) | תזרים מזומנים חוזי | הערך בספרים אלפי ש"ח | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | - | - | 11,849 | 11,849 | 11,849 | התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים |
| 7,344 | 9,157 | 6,149 | 5,577 | 22,947 | 51,174 | 50,085 | ספקים |
| - | 42,215 | 38,920 | 4,920 | 3,527 | 89,582 | 74,665 | זכאים ויתרות זכות |
| 7,344 | 51,372 | 45,069 | 10,497 | 38,323 | 152,605 | 136,599 | הלוואות מצדדים קשורים (*) |

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

3. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מבעלי המניות וחברות קשורות בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

עם התקיימות התנאים לפתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט עיר ימים שלב א', תועמד לחברה מסגרת אשראי כספי בסך של 200 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 9.

| ליום 31 בדצמבר | |
|----------------|----------|
| 2022 | 2023 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| - | 13,858 |

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

| ליום 31 בדצמבר 2023 | | | | |
|---------------------|----------|--------------|----------|----------------------------|
| קיטון בריבית | | גידול בריבית | | |
| הערה | אלפי ש"ח | הערה | אלפי ש"ח | |
| (1) | 138 | (1) | (138) | השפעה על רווח והפסד |
| | 138 | | (138) | רגישות תזרים המזומנים, נטו |

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת הוון מימון לנכסים כשירים.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)****4. סיכון מדד**

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 15%-20% מהתמורה. לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבניה. נכון למועד הדוח לחברה פרויקט יחיד בשלבי ביצוע. להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבניה על רווחיות הפרויקט, אינה צפויה להיות מהותית. יחד עם זאת, יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של החברה, אך מאידך השפעתם של גורמים אלה מתמתנת לאור העלייה במחירי הנדל"ן למגורים בישראל.

ג. שווי הוגן**מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מצדדים קשורים תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 23 - ערבויות, שיעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות**א. ערבויות**

למועד הדוח העמידה החברה ערבות בסך של כ-6 מיליון ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר הריסה לפרויקט, וכן ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקט בסך של כ-203 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה החברה ערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-100 מיליון ש"ח.

ב. שיעבודים

- 1) שיעבוד צף/ספציפי ללא הגבלה בסכום על הזכויות במקרקעין 7959 חלקות 84,85,86 והפרויקט שייבנה עליהם (שלב א') של פרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה) וכן כל זכויות החברה הנובעות מהפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או לקבלת כספים וכן משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות על-פי הסכמי פיננוי בינוי בפרויקט וזכויות הממשכנים כלפי רשויות המס. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 לעיל.
- 2) שיעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קבוצת יובלים השקעות, בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכויות לקבלת העודפים, וכן על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה על-ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי בגין פרויקט פיננוי בינוי מתחם ימים הצעירה שלב א' בנתניה.
- 3) שיעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל התקבולים בחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, ועל כל התקבולים שיופקדו בו מעת לעת.

ביאור 23 - ערבויות, שיעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)**ג. התקשרויות****(1) התקשרות עם היזם הקודם בפרויקט**

ביום 5 ביולי 2018 נחתם הסכם (להלן: "ההסכם") בין החברה לצד ג' (להלן: "היזם הקודם") הקובע כי החברה תשפה את היזם הקודם בסכום ההוצאות שהוציא בהיותו יזם הקרקע בסך של כ- 3.37 מיליון ש"ח וכן תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בגין התב"ע החדשה. היזם הקודם ביטל את הסכמי מול בעלי הזכויות במקרקעין והחברה התקשרה בהסכמים חדשים לפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין והפכה להיות יזם הפרויקט. א.ב. יובלים ערבה להתחייבויות החברה על פי ההסכם. בהסכם נקבע כי החל ממועד חתימת ההסכם ואילך תיכנס החברה בנעלי היזם הקודם ותישא על אחריותה בכל הכרוך והנדרש לשם קידום ומימוש ההסכמים לפינוי בינוי, לרבות אך לא רק ליועצים, מתכננים ונותני שירותים אחרים שנקבע כך לגביהם בהסכם.

(2) התקשרות בהסכם מתן שירותים עם היזם הקודם

בחודש יולי 2018 חתמה החברה על הסכם למתן שירותים עם היזם הקודם לפיו יעניק היזם הקודם לחברה שירותים שונים לקידום הפרויקט מול בעלי הזכויות במקרקעין. בתמורה תשלם החברה ליזם הקודם סכום בסיס של 20 אלפי ש"ח עבור כל אחת מהיחידות החדשות שתאושרנה על פי התב"ע החדשה. עוד נקבע בהסכם כי ככל והרווחיות בפרויקט, כפי שהוגדרה בהסכם, תעלה על 16% תשולם ליזם הקודם תוספת לסכום הבסיס בתוספת סכום הנגזר מרווחיות הפרויקט במידה ושיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על השיעור שנקבע בהסכם, ובהתאם למנגנון ההתחשבנות שנקבע.

ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה החברה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, שילמה החברה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר נרשמה כחלק מעלות הפרויקט. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך התמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט.

(3) לעניין התקשרות בהסכמי פינני בינוי עם בעלי המקרקעין בפרויקט עיר ימים הצעירה נתניה ראה ביאור 7.

(4) לעניין התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע ראה ביאור 7.

(5) לעניין התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' ראה ביאור 9.

(6) לעניין התקשרות עם מנהל הפרויקט ראה ביאור 11.

ד. שומת היטל השבחה לפרויקט

ביום 15 בינואר 2023 התקבלה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הוועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה המבוצע ע"י החברה (להלן: "הפרויקט"). שומת היטל השבחה לשלב א' עמדה על סך של כ-34 מיליון ש"ח (להלן: "השומה") ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין החברה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח (להלן: הסכום הסופי) מתוכו 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.

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

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות")

(בהתאם לסעיפי תקנות הדוחות)

| שם החברה | קבוצת יובלים השקעות בע"מ |
|--------------------------|----------------------------------|
| מספר חברה ברשם החברות | 51-462509-4 |
| כתובת | דרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104 |
| טלפון | 03-6124433 |
| פקס | 03-6125010 |
| כתובת דואר אלקטרוני | office@yualim.biz |
| תאריך הדוח על המצב הכספי | 31 בדצמבר 2023 |
| תאריך פרסום הדוח | 25 במרס 2024 |

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל (תקנה 10א)

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2023 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

2. שימוש בתמורת ניירות הערך (תקנה 10ג)

2.1 ביום 9 באוגוסט 2023, הנפיקה החברה 98,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')"), על פי דוח הצעת מדף מיום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073429) אשר הוצא מכח תשקיף להשלמה (מס' אסמכתא: 2021-01-093186) אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 10 ביוני 2024, וזאת מכוח שטר הנאמנות שנחתם ביום 6 באוגוסט 2023 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג'), לפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית.

תמורת ההנפקה, בסך של 98,000 אלפי ש"ח, נועדה לשמש את החברה:

א. 66.67% (שני שלישי) מתמורת ההנפקה שימשה את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, בהתאם להחלטות הנהלת החברה, לפי שיקול דעתה.

ב. 33.3% (שליש) מתמורת ההנפקה הועמדה כהלוואה לשותפה של החברה בפרויקט, חברת

א.מ. יוקה בע"מ (להלן: "הלוואת יוקה")¹.

לפרטים נוספים אודות הלוואת יוקה ראו באור 12ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

2.2 ביום 13 בפברואר 2024, לאחר תאריך המאון, הנפיקה החברה 119,687 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ד')"), על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-015114) אשר הוצא מכח תשקיף להשלמה (מס' אסמכתא: 2021-01-093186) אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד ליום 10 ביוני 2024, וזאת מכוח שטר הנאמנות שנחתם ביום 8 בפברואר 2024 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'), לפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית.

תמורת ההנפקה, בסך של 119,687 אלפי ש"ח, נועדה לשמש את החברה:

א. לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' אור יהודה. סה"כ ההון אשר הושקע עד ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-23,412 אלפי ש"ח, כאשר סה"כ ההון הנדרש על פי הסכם הליווי של שלב ב' הינו כ-74.4 מיליון ש"ח.

ב. יתרת תמורת ההנפקה משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה, מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לרבות בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברות הקבוצה וכן יכול ותשמש לצורך תשלומי דמי ניהול כלליים לחברת א.ב. יובלים בע"מ².

¹ לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה כאמור ראו דוח הצעת מדף מיום 7 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073429)
² א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך והינה מחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה.

3. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח (תקנה 11)

| שם החברה | סוג המניה | מספר המניות (הון מוקצה) | ערך נקוב | ערכן בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח) | שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים | יתרת הלוואות הכספית הנפרדת (סולו) של החברה ליום 31.12.2023 | עיקרי תנאי הלוואות |
|------------------------------------|-----------|-------------------------|----------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ | רגילות | 100 | 1 | 448 | 50% | 114,464 | הלוואת האג"ח: הלוואה בסך של כ-114 מיליון ש"ח, בתנאים גב אל גב לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לגבי אג"ח סדרה ב' כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: ריבית ההנפקה) בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%. (ראה סעיף 18.1 לפרק א' לדוח זה). |
| יובלים רמת השרון בע"מ | רגילות | 360 | 1 | 53,098 | 100% | 28 | ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.9% לשנת 2023). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026. |
| יובלים סיטי בע"מ | רגילות | 5,000 | 1 | (928) | 85% | 9,926 | מסגרת אשראי בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6%. מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026. |
| יובלים כפר סבא בע"מ | רגילות | 1,000 | 1 | (960) | 100% | 1,011 | ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.9% לשנת 2023). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026. |
| יובלים נוה זמר בע"מ | רגילות | 720 | 1 | (1,048) | 100% | 3,101 | ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.9% לשנת 2023). מועד פירעון ההלוואה של ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026. |
| אשדוד הירוקה יובלים בע"מ | רגילות | 720 | 1 | (2,668) | 100% | 5,350 | ההלוואה ניתנה כחלק ממסגרת אשראי של עד 30 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה (2.9% לשנת 2023). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2026. |
| סה"כ | | | | 47,942 | | 133,880 | |

4. **שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח על המצב הכספי (תקנה 12)**

ללא שינויים מהותיים בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוח סולו של החברה.

5. **הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 13)**

| שם החברה | רווח (הפסד) לפני מס (*) | רווח (הפסד) אחרי מס (*) | דיבידנד בשנת הדוח | דיבידנד לאחר מועד הדוח | דמי ניהול בשנת הדוח | דמי ניהול לאחר מועד הדוח | הכנסות ריבית, נטו בשנת הדוח | הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו לאחר מועד הדוח |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| יובלים רמת השרון בע"מ | (1,044) | (1,044) | - | - | - | - | 1 | - |
| יובלים סיטי בע"מ | (140) | (140) | - | - | - | - | 512 | 142 |
| יובלים נוה זמר בע"מ | (240) | (240) | - | - | - | - | 51 | 34 |
| יובלים כפר סבא בע"מ | (39) | (39) | - | - | - | - | 23 | 10 |
| אשדוד הירוקה יובלים בע"מ | (902) | (902) | - | - | - | - | 93 | 57 |
| יובלים ב.א פינני בינוי נתניה בע"מ | 7,128 | 5,452 | - | - | - | - | 6,801 | 1,728 |

* נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה בת או חברה כלולה כפי שנכללים בדוחות הכספיים, ללא ביטולי הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

6. **מסחר בבורסה (תקנה 20)**

6.1 ביום 9 באוגוסט 2023 נרשמו למסחר 98,000 אלף אגרות חוב (סדרה ג') של החברה אשר הונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו סעיף

11.7 בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

6.2 בתקופת הדוח לא היו הפסקות מסחר (שאינן הפסקות קצובות) בניירות הערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1 להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח), ששילמה החברה בשנת 2023 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי עניין בחברה:

| סה"כ | תגמולים אחרים | | | תגמולים בעבור שירותים | | | | | | | פרטי מקבל התגמולים | | | |
|---------|---------------|------------|-------|-----------------------|------|-----------|-----------|-------------------|------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| | אחר | דמי שכירות | ריבית | אחר | עמלה | דמי ייעוץ | דמי ניהול | תשלום מבוסס מניות | מענק | שכר | שיעור החזקה בהון החברה ³ | היקף משרה ממוצע | תפקיד | שם |
| כ-150 | - | - | - | - | - | - | כ-150 | - | - | - | 100% | כ-40% | שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון | א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ ⁴ - חברת האם אשר מעמידה שירותי ניהול |
| כ-270 | - | - | - | - | - | - | כ-270 | - | - | כ-40% | | שירותי משנה למנכ"ל | | |
| כ-270 | - | - | - | - | - | - | כ-270 | - | - | כ-35% | | שירותי סמנכ"ל כספים | | |
| כ-150 | - | - | - | - | - | - | כ-150 | - | - | כ-33% | | שירותי יעוץ משפטי ומזכירות חברה | | |
| כ-2,760 | - | - | - | - | - | - | כ-2,760 | - | - | כ-40% | | אחר - תקורות וכן תפקידים המאוישים על ידי עובדים אשר אינם מסווגים על ידי החברה כנושאי משרה | | |
| כ-360 | - | - | - | - | - | - | כ-460 | - | - | - | כ-50% | מנכ"ל חברת בת | נעם בנימיני ⁵ | |
| - | - | - | - | כ-227.4 | - | - | - | - | - | - | - | - | דירקטורים ⁶ | |

3 שיעור ההחזקה מתייחס להחזקה של א.ב. יובלים בחברה.
 4 למועד דוח תקופתי זה מעמידה א.ב. יובלים, בין היתר, שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון באמצעות מר ברוך, שירותי משנה למנכ"ל באמצעות מר טל גרסון, שירותי סמנכ"ל כספים באמצעות מר איל קורן ושירותי סמנכ"ל יעוץ משפטי ומזכירות חברה באמצעות גברת רנה סטקליאר.
 5 יצוין כי, מר נעם בנימיני הינו מנכ"ל חברת יובלים סיטי בע"מ, בה הינו מחזיק במניות בשיעור של 15% מהונה המונפק והנפרע.
 6 גמול דירקטורים בגין שנת 2023 לה"ה צבי ברומברג (דח"צ), עודד דולינסקי (דח"צ) וריטה בעל-טכסא (דב"תית). לפרטים נוספים אודות גמול הדירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

7.2 גמול דירקטורים

הדירקטורים בחברה פרט למר' איציק ברוך, קרי, ה"ה ריטה בעל-טכסא, צבי ברומברג ועודד דולינסקי זכאים למתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. מר יצחק ברוך איננו זכאי לתמורה נוספת, בגין היותו יו"ר דירקטוריון החברה, מעבר לאמור בהסכם הניהול בין החברה לבין יובלים השקעות ונכסים כמפורט בסעיף 6.1.1 לפרק א' לדוח זה.

7.3 פרטים נוספים אודות תנאי התגמול של נושאי המשרה

- 7.3.1 לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים") ראה סעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה (להלן: "הסכם הניהול").
- 7.3.2 ביום 1 בינואר 2023 החלה עו"ד רנה סטקליאר לכהן כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בהיקף משרה ממוצע בשיעור של 33% מתוך דמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול.
- 7.3.3 לפרטים נוספים בקשר עם דמי הניהול לו זכאי מנכ"ל חברת בת יובלים סיטי בע"מ (להלן: "יובלים סיטי") ראה סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח זה.

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

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

9. עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן (תקנה 22)

- 9.1 הנפקת שטרי הון לא.ב. יובלים
לפרטים אודות שטרי הון אשר הנפיקה החברה לא.ב. יובלים ראה סעיף 2.1 לפרק א' לדוח זה.
- 9.2 הסבת זכויות וחובות
(1) ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה א.ב. יובלים במערך הסכמים (להלן: "הסכמים") על פיהם העמידה לצד ג', חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברה פרויקט ייעודית בבעלותה המלאה, פרויקט פיננסי בינוי בעיר תל אביב (להלן: "הלווה", "חברת הפרויקט", בהתאמה), הלוואה בסך כולל של 1.25 מיליוני ש"ח. בנוסף, חתמו א.ב. יובלים והלווה על הסכם אופציה המקנה לא.ב. יובלים (עם אפשרות הסבה ספציפית לחברה) אופציה לרכישה של 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות חברת הפרויקט בפרויקט בדרך של המחאת זכות.
ביום 28 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב ואישר כי החברה תיכנס בנעלי א.ב. יובלים, כך שהחברה תפרע לא.ב. יובלים את ההלוואה ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם ההלוואה והסכם האופציה. ביום 29 בספטמבר 2022 וביום 28 בנובמבר 2022 נחתמו תוספות להסכם האופציה לפיהן תקופת האופציה הוארכה עד ליום 2 באפריל 2023. בהתאם לתוספת א.ב. יובלים זכאית לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט.

ביום 28 במרס 2023 נחתמה תוספת, לפיה תקופת האופציה הוארכה ללא תמורה עד ליום 2 באפריל 2024.

יצוין כי למועד דיווח זה, הסכם ההלוואה והסכם האופציה טרם הוסבו לחברה והסבה כאמור תבוצע בסמוך לפני מימוש האופציה, ככל ותמומש.

(2) ביום 27 ביוני 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים (להלן: "הלוואה 1"), לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע את הלוואה 1 זו לחברת א.ב. יובלים, אך ורק ואם וככל שחברת הבת תפרע את ההלוואה 1 הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לא.ב. יובלים.

(3) ביום 27 ביוני 2022, אושרה הסבה של הלוואה נוספת בסך של כ-8,000 ש"ח שהועמדה על ידי א.ב. יובלים לחברה כלולה של החברה (להלן: "הלוואה 2"), כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף החברה הכלולה והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע הלוואה 2 זו לחברת א.ב. יובלים אך ורק ואם וככל שהחברה הכלולה תפרע את ההלוואה 2 הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לחברת א.ב. יובלים.

(4) ביום 30 במרס 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-135 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים, לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע את הלוואה זו לחברת א.ב. יובלים, אך ורק ואם וככל שחברת הבת תפרע את ההלוואה הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לא.ב. יובלים.

(5) ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסיכור 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 הסיכור 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 לרכישת יתרת מניות המוכר בחברת הפרויקט בתמורה שנקבעה והסכם בעלי המניות (להלן: "ההסכמים"). למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה. לפרטים נוספים ראו באור 26א' (13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

9.3 דחיה ואישור תשלומים

(1) ביום 28 במרס 2022 וביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, קבלת מכתב דחיה מא.ב. יובלים לחברה, על פיו מאשרת א.ב. יובלים כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ולא של דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), כאמור בהסכם הניהול בינה ובין החברה מחודש פברואר 2021⁷, ואשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחיה"). על

7 כמפורט בסעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה.

אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחיה יהא ניתן לביצוע, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולן או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבותה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

(2) ביום 25 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר' ברוך (להלן: **"בעל השליטה"**) ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: **"הסכם המכר"** ו-**"הרוכש"**). בנוסף, ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט כלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, (להלן: **"הרוכש הנוסף"**). באותו מועד התקשרה חברת יובלים נתניה עם הרוכש והרוכש הנוסף בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א'.

ביום 26 במאי 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף את מועדי התשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל. ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה וחברת יובלים נתניה תהיינה רשאיות לתקן את הסכמי המכר, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיור.

יצוין כי נכון למועד הדוח, בפרויקט הכלנית א' הרוכש והרוכש הנוסף שילמו עבור הדירות שרכשו כ-23.8 מיליון ש"ח וכ-15.8 מיליון ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-25% וכ-40%, בהתאמה, ממחיר כל דירה. בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר. נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש בסך של כ-15 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) בגין תשלום נוסף בהיקף של 15% ממחיר הדירות. בפרויקט עיר ימים הצעירה הרוכש והרוכש הנוסף שילמו עבור הדירות שרכשו כ-26.9 מיליון ש"ח וכ-8.8 מיליון ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-15% וכ-15%, בהתאמה, ממחיר כל דירה. בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב לתשלום של הרוכש והרוכש הנוסף בסך של כ-39.7 מיליון ש"ח וכ-12.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין תשלום נוסף בהיקף של 25% ממחיר הדירות (נומינלי).

קבלת החזקה בדירות מותנית בתשלום מלוא התמורה.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי המכר ראו סעיף 9.9 להלן.

9.4 ערבויות אישיות של בעל השליטה בחברה במסגרת הסכמים של חברות הקבוצה במסגרת

התקשרויות הקבוצה, נדרש מעת לעת בעל השליטה, באופן אישי ו/או באמצעות א.ב. יובלים להעמדת ערבות לקיום התחייבויות חברות הקבוצה, כמפורט להלן:

9.4.1 הסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין:

בעל השליטה בחברה, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, מעמידה מעת לעת ערבות אישית בגין התחייבויות החברה ו/או חברות בנות ו/או כלולות שלה, לבעלי זכויות במקרקעין. הערבויות הינן ללא הגבלה בסכום וניתנות לקיום מלוא חיוביהם והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא.

להלן רשימת הפרויקטים עבורם העמיד בעל השליטה ערבות אישית כאמור:

(א) הסכם קומבינציה בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט בכפר יונה.

(ב) הסכמי פינוי בינוי בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט דרך השלום -77/79 בתל אביב.

(ג) הסכם פינוי בינוי בין יובלים נווה זמר בע"מ לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט דרך השלום (81, 83 ו-85), תל אביב.

(ד) הסכמי פינוי בינוי בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט מתחם הבילויים רמת גן.

(ה) הסכמי תמ"א 38 הריסה ובינוי, בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט אנדרסן 4, תל אביב.

(ו) הסכם קומבינציה עם החברה וכלל בעלי הזכויות בפרויקט במקרקעין בחולון.

(ז) הסכם קומבינציה שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין בחלקות שונות בקרקע ביבנה.

בנוסף, בעלי השליטה ברמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") וחברות בשליטתן וכן רמות בעיר והחברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ חתמו כלפי גוף מוסדי שהעמיד הלוואה בסך 80 מיליון ש"ח לרמות בעיר על כתב ערבות להבטחת פירעון ולמילוי כל חובות רמות בעיר ומילוי כל התחייבויותיה כלפי הגוף המוסדי ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד. בנוסף בעלי המניות ברמות בעיר, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת הלוואה נשוא ההסכם. לפרטים נוספים ראה באור 11ג' (3) לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

9.4.2 ערבויות במסגרת הסכמים נוספים של החברה:

בעל השליטה בחברה, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, מעמידה מעת לעת ערבות אישית בגין התחייבויות החברה ו/או חברות בנות ו/או כלולות שלה, לגופים מממנים ו/או נותני שירותים, לרבות התחייבויות בכתבי שיפוי. הערבויות הינן ללא הגבלה בסכום וניתנות לקיום מלוא חיוביהם והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא:

(א) הסכם מימון של פרויקט יו-פארק באזור התעשייה סגולה, בפתח תקווה, לרבות תוספת להסכם המימון.

(ב) הסכם מימון של פרויקט מתחם מופת ברעננה.

(ג) הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' של פרויקט KAI-MA במתחם הכלנית באור יהודה.

(ד) התקשרות של החברה עם נותני שירותים בפרויקט כלנית שלב א', אור יהודה אשר בעבור שירותיהם חבה החברה סכומים שאינם מהותיים עבורה.

(ה) הסכמים בין החברה לבין צד שלישי בפרויקט מתחם עיר ימים, נתניה.

(ו) הסכמי הליווי של פרויקטים "רמות השרון - שלב א'", "רמות השרון - שלב ב'" ו-"רמות שלב ג' ו-ד'".

(ז) הסכם מימון לרכישת הנכס של חברת רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר) ברחוב ההגנה בתל אביב.

(ח) הסכם הליווי של פרויקט הכלנית שלב א'.

(ט) התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בשכונת הפארק בחדרה.

(י) התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה.

(יא) הסכם מימון עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ להעמדת מסגרות מימון בקשר עם רכישת קרקע וליווי פרויקט ברעננה.

(יב) הסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט ימים הצעירה, נתניה (שלב א').
כמו כן, התחייבו מר ברוך ו-א.ב. יובלים, בין היתר, כי:
א. לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם ביובלים נתניה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי.
ב. הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת יובלים נתניה בהתחייבויותיה.
ג. לספק ליובלים נתניה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.

(יג) הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר לפרויקט בשכונת קרית פנחס איילון בחולון.
(יד) א.ב. יובלים ערבה לכל התחייבות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם הפיצול (ראה ביאור 26א'8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023).
לעניין הערבויות המפורטות לעיל, יצוין כי ביום 29 באוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי מר ברוך, בעל השליטה בחברה, ו/או א.ב. יובלים, יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה (לרבות לחברות בנות של החברה) במקרים המפורטים להלן:
א. במקרים בהם החברה נדרשת להעמיד ערבות בנקאית לרשויות מקומיות ו/או ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז לרכישת זכויות במקרקעין ומתן הערבות הבנקאית מותנה על ידי התאגיד הבנקאי בקבלת ערבות של מר ברוך או א.ב. יובלים.
ב. ככל ובהתאם להסכם הפיצול, אישור נציגות בעלי הדירות או בא כוחם של הדיירים בפרויקטים, יותנה בקבלת ערבות של מר ברוך ו/או א.ב. יובלים.
ג. לצורך התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון עסקת רכישת הזכויות במקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, כאמור בסעיף (ט"ז) לעיל.
ד. לצורך התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון עסקת רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה, כאמור בסעיף (י"ז) לעיל.
בנוסף, ביום 30 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להרחיב את ההחלטה האמורה, כך שמר ברוך ו/או א.ב. יובלים יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה ולהתחייבויותיה השונות (לרבות לחברות בנות של החברה ולהתחייבויותיהן השונות) במהלך העסקים הרגיל של החברה.
יודגש כי, במסגרת החלטות דירקטוריון החברה, אושר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ברוך, בעל השליטה (לרבות א.ב. יובלים) לשלם סכומים כלשהם מכח הערבויות האישיות המפורטות בפרק זה לעיל, אזי הוא ישופה, לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה. כמו כן, הוחלט כי החברה תפעל להסרת הערבויות וההתחייבויות אשר ניתנו על ידי בעל השליטה בהקדם האפשרי.

9.5 הסכמי ניהול והסכמי ייזום

9.5.1 א.ב. יובלים - החברה

לפרטים בדבר הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לבין החברה, מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לחברות הקבוצה ראה סעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה.
לפרטים בדבר הסכם ייזום בין א.ב. יובלים לבין החברה בקשר עם ייזום פרויקט כלנית, אור יהודה וזכאותה של א.ב. יובלים לדמי ייזום ראה סעיף 6.1.4 בפרק א' לדוח זה.
לפרטים בדבר הסדר תיחום פעילות בין מר ברוך, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, ובין החברה, ראה סעיף 6.1.5 בפרק א' לדוח זה.

9.5.2 א.ב. יובלים - יובלים נתניה

לפרטים בדבר הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לבין יובלים נתניה, מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לחברת יובלים נתניה וכן מעניקה א.ב. יובלים מימון בעלים לחברת יובלים נתניה, ראה סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.

יצוין כי, ביום 28 במרס 2022 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחייה מחברת א.ב. יובלים לחברת יובלים נתניה, על פיו א.ב. יובלים מתחייבת כלפי יובלים נתניה כי לא תעמיד את ההלוואות אותן העמידה ליובלים נתניה בסכום מצטבר של כ-7,900 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית) לפירעון לפני יום 28 במרס 2024, אלא בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ביובלים נתניה ולאישור ועדת הביקורת של החברה. ביום 27 ביוני 2022, המחתה א.ב. יובלים את יתרת החוב בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח לחברה.

9.5.3 א.ב. יובלים - יובלים סיטי

לפרטים בדבר הסכם בין חברת א.ב. יובלים לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (להלן בסעיף זה: "השותף") מכוחו זכאית א.ב. יובלים לדמי ניהול וכן ניתנה על ידה ערבות מלאה לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי, ראה סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח זה.

9.5.4 הסכם שירותי ניהול בין רמות בעיר וחברת א.ב. יובלים, לרבות הסדר תיחום פעילות

לפרטים בדבר הסכם שירותי ניהול בין א.ב. יובלים לבין רמות בעיר (חברה כלולה) לרבות התחייבות לתיחום פעילות, אשר מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לרמות בעיר, ראה סעיף 6.1.6 בפרק א' לדוח זה.

9.6 הסכמי פינוי-בינוי עם בעל השליטה

בין מר ברוך ו/או רעייתו הגב' אביטל ברוך (להלן: "הזוג ברוך") ובין חברות בקבוצה נחתמו הסכמי פינוי בינוי במספר פרויקטים בהם לזוג ברוך בעלות בדירות. יודגש כי, כל הסכמי הפינוי בינוי אשר נחתמו בין מי מבין חברות הקבוצה לבין הזוג ברוך, נעשו בתנאים זהים, ככל הניתן, לתנאים בהם התקשרה חברת הקבוצה הרלוונטית עם יתר בעלי הדירות במתחם המיועד לפינוי בינוי. על כן, בהתאם להסכמי הפינוי בינוי בין הזוג ברוך ובין הקבוצה, יהיו זכאים מר ברוך ו/או רעייתו לקבלת דירה חדשה אשר תבנה על ידי הקבוצה וכן לקבלת שכר דירה חודשי עד לקבלתה של הדירה החדשה, על פי תנאי ההסכם. כלל ההתקשרויות האמורות נעשו בתנאי השוק המקובלים באותה העת בה בוצעו. יצוין, כי על פי הסכמי הפינוי-בינוי עם הזוג ברוך, גובה שכר הדירה (אשר טרם נקבע בהסכם במועד חתימתו), ייקבע בסמוך למועד פינוי הדירה, וזאת בדומה להסדר הקיים עם יתר בעלי הדירות בפרויקט.

הפרויקטים בהם נחתם הסכם פינוי בינוי בין מי מבין חברות הקבוצה לבין מר ברוך ו/או רעייתו הינם: פרויקט מתחם הרצל/ז'בוטנסקי, אשדוד; פרויקט רמות השרון - שלב ד'; פרויקט הכלנית - שלב ב'; פרויקט ימים הצעירה - שלב ב' ו- פרויקט אלי כהן, כפר סבא. יצוין כי, בנובמבר 2023 החלה החברה בהקמתו של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה, ארבעת הפרויקטים הנותרים המנויים לעיל מצויים בשלבי תכנון שונים.

9.7 אישור עסקאות מסגרת אשראי להלוואות מבעל השליטה

9.7.1 ביום 28 בפברואר 2021 חתמו א.ב. יובלים, החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) על הסכם מסגרת על פיו תעמיד א.ב. יובלים לקבוצה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד כ-30

מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, למי מיחידי הלווה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-2,178 אלפי ש"ח. ביום 13 בדצמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הקבוצה עם א.ב. יובלים בתוספת להסכם המסגרת לפיה, א.ב. יובלים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה וחברות הקבוצה להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מהן, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח. יצוין כי ביום 31 בדצמבר 2023 הומר סכום הלוואות כולל בסך של 4.65 מיליוני ש"ח לשטר הון אשר הונפק לא.ב. יובלים.

9.7.2 ביום 28 בפברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים עם יובלים נתניה ועם יובלים סיטי, בנפרד, על הסכמי מסגרת על פיהם תעמיד א.ב. יובלים ליובלים נתניה וליובלים סיטי, לפי העניין, הלוואות מעת לעת בסכום מצטבר בסך של עד 10 מיליון ש"ח לכ"א מהחברות הנ"ל (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026. ביום 26 בינואר 2022 התקשרו החברה, א.ב. יובלים, יובלים נתניה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה, בתוספת להסכם בעלי מניות, לפיו ככל שהחברה תגייס אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של הפרויקט של יובלים נתניה, ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה תישא ריבית בהתאם לריבית שתיקבע במכרז על אגרות החוב בתוספת שיעור של 1%, קרי, החל מהמועד שבו כספי התמורה במסגרת גיוס אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הועברו לחשבון הליווי, הריבית של ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה עומדת על שיעור של 6.6%. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.1.2 ו-18.3 בפרק א' לדוח זה.

במסגרת כל הסכמי המסגרת הנ"ל, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואות.

9.7.3 ביום 28 בנובמבר 2019, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון והאסיפה הכללית של רמות בעיר, את התקשרותה של רמות בעיר בעסקת מסגרת עם בעלי השליטה בה ו/או חברות בשליטתם, במסגרתה הוסכם כי בעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם יעמידו לרמות בעיר מסגרת אשראי עד ליום 31 בדצמבר 2021, בסכום של 30 מיליון ש"ח. ההלוואות תשאנה, ממועד העמדתן (וככל שתועמדנה), ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי.

ביום 23 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רמות בעיר את הארכת ההתקשרות בהסכם והגדלת המסגרת, כך שעל פי ההסכם שאושר בעלי השליטה ברמות בעיר, בהם מר יצחק ברוך, יעמידו לחברה ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות נכדות מסגרת אשראי בהיקף של עד 50,000 אלפי ש"ח (חלף 30,000 אלפי ש"ח על פי ההסכם המקורי), במשך שנתיים נוספות, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2023. כן הוסכם כי ההלוואות שתועמדנה מכח הסכם המסגרת תשאנה, ממועד העמדתן, ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי, ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

ביום 30 במאי 2021 וביום 28 בנובמבר 2021, אישרו האורגנים המוסמכים לכך בחברה, כי הלוואות מכוח עסקת המסגרת, כאמור בסעיף זה לעיל, יכול ותועמדנה לרמות בעיר באמצעות החברה. החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, לא תועמדנה על ידה הלוואות לרמות בעיר, כאמור בסעיף זה לעיל, אשר כתוצאה מכך ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח החברה העמידה לרמות בעיר הלוואות בעלים בסך כולל של כ-3 מיליון ש"ח אשר הומרו לשטרי הון שהונפקו לחברה ע"י רמות בעיר ובסה"כ נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הונפקו לחברה ע"י רמות בעיר שטרי הון על סך של כ-32.7 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לרמות בעיר אין יתרת הלוואות בעלים מהחברה האם והחברה.

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של רמות בעיר, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של רמות בעיר וקודמים רק לחלוקת עודפי הרוש של רמות בעיר בפירוק.

9.8 פוליסת ביטוח לפעילות רמות בעיר ו/או פעילות בעלות השליטה ברמות בעיר

9.8.1 רמות בעיר, יובלים רמת השרון בע"מ וישראל לוי נדל"ן, בנק ירושלים בע"מ, ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה של מי מהם (להלן בסעיף זה: "המבוטחים") הינם מוטבים על פי פוליסת ביטוח עבודות קבלניות שנרכשה על-ידי רמות בעיר. סכום הפרמיה הכולל הינו כ-933 אלפי ש"ח בפרויקט רמות השרון - שלב ג'. יצוין, כי רמות בעיר נושאת במלוא סכום הפרמיה כאמור, עבור כלל המבוטחים, אם כי החברה מקזזת את סכום הפרמיה במלואו מסכום חובותיה לקבלן המבצע את הפרויקט.

9.8.2 רמות בעיר וחברות בשליטתה ובהחזקתה הינן מוטבות בפוליסות ביטוח אשר נרכשו על-ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ וכוללות ביטוח חבות מוצר וביטוח מבנה ותכולה. מובהר, כי כל אחת מבין המוטבות על-פי פוליסות הביטוח כאמור נושאת בחלקה בעלות הפוליסות.

9.9 הסכמי מכירת זירות בפרויקט הכלנית שלב א' ובפרויקט ימים הצעירה שלב א'

(1) ביום 25 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של זירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 51 יח"ד (יחד עם 41 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-103 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

הסכם המכר הותנה בכך שעד ליום 24 באפריל 2022 יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר (להלן בס"ק זה: "התנאים המתלים"): (1) קבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט במתכונת המפורטת בתוכניות המצורפות להסכם המכר; (2) חתימת כל הבעלים על הסכמים לפינוי בינוי בינם ובין החברה; (3) התקשרות עם הבנק בהסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט; (4) קבלת החזקה במקרקעין לשם הקמת הפרויקט. ביום 23 בדצמבר 2021, התקיימו כל התנאים המתלים הנ"ל. יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי זירות אשר אינם קשורים לרוכש כהגדרתו לעיל.

(2) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של זירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן בסעיף זה,

בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף". על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מהחברה 20 יח"ד (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלניתי שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-41.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שבתוך 12 חודשים ממועד חתימתו, דהיינו עד ליום 22 במאי 2022, יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל. כאמור בסעיף (1) לעיל, כל התנאים המתלים התקיימו. יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש הנוסף.

(3) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש (כהגדרתו בסעיף 1 לעיל) (להלן בסעיף זה: "הסכם המכר"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בעבור תמורה כוללת בסך של כ-186 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל, בהתאמות הנדרשות.

בחלוף המועד להתקיימותו של התנאי לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה וביום 2 באוגוסט 2023, התקיימו כל התנאים המתלים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש.

(4) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש הנוסף (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל) (להלן בסעיף זה: "הסכם המכר"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-60.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים, ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל, בהתאמות הנדרשות. בחלוף המועד להתקיימותו של התנאי לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה וביום 2 באוגוסט 2023, התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש הנוסף כהגדרתו לעיל.

עוד יצוין כי, מאחר והסכמי המכר המפורטים בסעיפים 3 ו-4 לעיל, בקשר עם פרויקט ימים הצעירה שלב א' נערכו טרם בחירת דירות התמורה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין עליהם יוקם פרויקט ימים הצעירה, נקבע בהסכם המכר כדלקמן:

א. ככל והדירה כהגדרתה בהסכם המכר, תיבחר ע"י מי מהבעלים כיחידת תמורה כהגדרתה בהסכם הפינוי בינוי ולא תכלול ביחידות הנרכשות, הדירה תוחלף לדירה מאותו הסוג/דגם הממוקמת בקומה גבוהה או נמוכה יותר כפי שיוסכם בין הצדדים (בהתאם לזמינות במלאי הדירות הקיים) כאשר למחיר הדירה יתווסף או יופחת סך של 15,000 ש"ח לכל קומה (תוספת תחול ככל והדירה בקומה גבוהה יותר והפחתה במחיר הדירה ככל והדירה בקומה נמוכה יותר).

ב. ככל ובעקבות שינוי בתכנון ו/או בעקבות הצמדת החניה מתוך הדירות הנרכשות לאיזו מיחידות הבעלים לא תתאפשר הצמדת החניה לאיזו מהיחידות הנרכשות, אזי במקומה תוצמד לאותה יחידה נרכשת חניה חלופית, אשר במידת האפשר תהא צמודת דופן לחניה המקורית (שאיננה חניית נכים), ובמידה שהדבר אינו מתאפשר חניה סמוכה לחניה המקורית.

יצוין כי, לדעת דירקטוריון החברה, ארבעת העסקאות המתוארות בסעיף זה לעיל, בוצעו במחירים המשקפים (במועד אישורן) שווי שוק, לרבות בקשר עם שיווק יח"ד במסגרת מכירה מוקדמת.

למידע נוסף בדבר החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לדחיית תשלומים ראה סעיף 9.3 לעיל. 9.10 ביום 23 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רמות בעיר התקשרויות של רמות בעיר עם מנכ"ל רמות בעיר ועם שני בעלי השליטה בה, בהם מר ברוך, בעסקאות למכירת דירות בפרויקט "רמות השרון" של החברה (להלן: "הפרויקט"). להלן פירוט אודות עסקת המכר עם מר ברוך: עסקה עם מר יצחק ברוך, מבעלי השליטה בחברה, או קרובו, למכירת דירה בת 5 חדרים בבניין 2 (שלב ב') בפרויקט בשטח של 115 מ"ר ו- 19 מ"ר מרפסת, מחסן ושתי חניות, בקומה 24, בתמורה לסך של 2,930,000 ש"ח. העסקה נחתמה ביום 3 באוקטובר 2021.

מחירי הדירות בעסקאות שאושרו עמדו על לא פחות מהמחיר שנקבע להן בהתאם להערכת השמאי המלווה של כל שלב רלוונטי בפרויקט, במסגרת דוח אפס ו/או דוחות ההתקדמות שנערכו לטובת הבנק המלווה של הפרויקט במועד הרלוונטי.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מר ברוך מחזיק ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה באמצעות א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך.

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים (תקנה 24א)

11.1 הון המניות הרשום של החברה, נכון למועד הדוח, הינו סך של 10,000 ש"ח, מחולק ל-10,000 מניות גלילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

11.2 הון המניות המונפק והנפרע של החברה, נכון למועד דוח תקופתי זה, הינו סך של 2,974 ש"ח, מחולק ל-2,974 מניות החברה.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לעיל.

13. דירקטוריון החברה (תקנה 26)

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | מען להמצאת כתבי בי-דין | נתינות | חברות בועדות של הדירקטוריון | האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני | האם הוא עובד של החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין | תחילת כהונה | השכלתו | עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות | תאגידים אחרים כדירקטור | קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים | האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה | האם הוא שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות |
|---------------|------------|------------|-------------------------------------|---------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יצחק ברוך | 028707503 | 20/11/1971 | דרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104 | ישראלית | לא | לא | יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה | 06/06/2011 | בוגר (B.A.) בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה למנהל | דירקטור במספר חברות פרטיות אשר מר ברוך מחזיק במניותיהן (במישרין או בעקיפין) | חברות פרטיות הקשורות לקבוצת יובלים וכן ברמות בעיר כולה שהינה תאגיד מדווח | לא | בעל כשירות מקצועית | לא |
| ריטה בעל-טכסא | 011341682 | 12/06/1972 | שדרות קרן קיימת לישראל 144, תל אביב | ישראלית | כן | כן (דב"ת) | לא | 30/05/2021 | בוגרת תואר ראשון (LL.B) במשפטים מאוני' תל אביב; בוגרת תואר שני (M.Sc) במדעי הניהול מאוניברסיטת פוליטכניק ניו-יורק | בעלים ומייסדת אר.בי. טריישן בע"מ (החל משנת 2019) כיהנה כדירקטוריות באילון חברה לביטוח בע"מ כסמנכ"לית בכירה במארש ישראל בע"מ (2014-2019) Cief Insurance Markets חברת VESTTOO (החל משנת 2021) מנכ"ל ודירקטור בפוליווי בע"מ (החל משנת 2024) | דח"צית במגוריט ישראל בע"מ דח"צ בנקסטיון מערכות מיוצבות בע"מ | כן | כן | כן |
| צביקה ברומברג | 055887038 | 25/05/1959 | מבוא חבצלת 9, יהוד 5640512 | ישראלית | כן | כן (דח"צ) | לא | 29/07/2021 | בוגר (B.A.) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה בתל אביב; בעל רישיון רו"ח. | יו"ר ומנכ"ל באובליסק מיזוגים ורכישות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל באובליסק לוגיסטיקה בע"מ; דח"צ בלידר החזקות והשקעות בע"מ; | פולירם תעשיות פלסטיק בע"מ (דח"צ) גי.פי. גלובל פאוור בע"מ (דב"ת), לוזון רונסון אן.וי (דח"צ). | לא | כן | כן |
| עודד דולינסקי | 031113962 | 28/03/1980 | חיים בר לב 9/8, רמת גן 5265370 | ישראלית | כן | כן (דח"צ) | לא | 29/07/2021 | בוגר (B.A.) מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות), במסלול האקדמי המכללה בעל למנהל; בעל רישיון רו"ח. | סמנכ"ל כספים בסוויצ' אפ בע"מ (כיום). סמנכ"ל כספים בטרואליט בע"מ, סמנכ"ל כספים ברני צים מרכזי קניות בע"מ; | פסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ, רני צים מרכזים מסחריים בחברה הערבית בע"מ. | כן | כן | כן |

14. נושאי משרה בכירה (תקנה 26א)

| שם | מספר זיהוי | תאריך לידה | התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או חברה קשורה או בבעל עניין בו | תאריך תחילת כהונה | האם הוא מורה חתימה עצמאי בחברה | האם הוא בעל עניין בחברה או נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | השכלתו | ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות |
|--------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| טל גרסון | 017131988 | 24/07/1970 | משנה מנכ"ל | 01/01/2021 | כן | לא | תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למינהל. | משנה למנכ"ל, א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ. |
| איל קורן | 058825811 | 17/04/1964 | סמנכ"ל כספים | 16/01/2022 | לא | לא | בוגר כלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית ומוסמך מנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. | סמנכ"ל כספים באפי נתיב פיתוח בע"מ; מנכ"ל בלבקוביץ אחזקות בע"מ; סמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ. |
| רנה סטקליאר | 062858659 | 11/11/1982 | סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה | 01/01/2023 | לא | לא | תואר ראשון משפטים ומנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה. עורכת דין. | עו"ד במשרד י.וינרוט ושות' ובמשרד בעז בן צור ושות' |
| נועם בנימיני | 028486751 | 24/03/1971 | מנכ"ל יובלים סיטי בע"מ ⁸ | 2017 | לא | לא | תואר שני MBA (מסלול מימון) - המרכז הבינתחומי. | מנכ"ל אפריקה התחדשות עירונית מקבוצת אפריקה ישראל; בעלים קבוצת בן דן השקעות ונכסים- ייזום נדל"ן ובנייה. |
| דורון כהן | 028015592 | 10/10/1970 | מבקר פנימי | 2021 | לא | לא | רואה חשבון מוסמך, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות. | שותף בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ, מבקר פנימי בחברות. |
| מורן קפלון | 300988490 | 25/10/1987 | חשבת | 23/01/2022 | לא | לא | תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. | מנג'רית ב-PWC Israel ישראל וחשבת בחברת QAS. |

יצוין כי, מר נועם בנימיני הינו בעל מניות בחברת יובלים סיטי בע"מ בה הוא מחזיק בשיעור של 15% מההון המונפק והנפרע.

15. מורשה חתימה עצמאי (תקנה 26ב)

מר ברוך הינו מורשה חתימה עצמי בחברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך. ביום 28 ביולי 2021, אישר דירקטוריון החברה, את תיקון מורשה חתימה עצמי בחברה (לרבות חברות בנות של החברה), באופן שיהיו בחברה שני מורשי חתימה בלעדיים, כהגדרת מונח זה בהנחיית רשות ניירות ערך מיום 3 בינואר 2008, אשר הינם מר ברוך ומר טל גרסון, המשנה למנכ"ל החברה.

16. רואה החשבון המבקר (תקנה 27)

שם: משרד רואי החשבון של החברה - KPMG סומך חייקין
מען: רחוב הארבעה 17, תל אביב, תא דואר 609.

17. שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)

ביום 30 במאי 2021, בסמוך למועד ההנפקה הראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה נוסח תקנון חדש בחברה. לפרטים נוספים אודות תקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-099768).

18. המלצות והחלטות הדירקטורים (תקנה 29)

18.1 שינויים בתקנון החברה

ראו סעיף 17 לעיל.

18.2 החלטות אסיפה כללית

- (1) ביום 29 במאי 2023, אישרה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:
 - (1) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דח"צים), ה"ה יצחק ברוך (יו"ר דירקטוריון) וריטה בכל-טכסא (דב"ת);
 - (2) מינוי מחדש של משרד KPMG סומך חייקין כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה.
- (2) הנפקת שטרי הון: בימים 26 במרס 2023, 29 במרס 2023 וביום 31 בדצמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה וחברת האם, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות של החברה על ידי חברת א.ב. יובלים לשטרי הון. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1 בפרק א' לדוח זה.
- (3) ביום 29 במרס 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-135 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים, לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה.

19. החלטות החברה (תקנה 29א)

19.1 כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור, בנוסח המצורף כנספח 8א' לתשקיף (להלן: "כתב הפטור") במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור.

(2) ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור כאמור.

(3) ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה למר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור כאמור.

(4) ביום 19 בפברואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לגב' רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור האמור.

19.2 כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי, בהתאם לנוסח כתב השיפוי (להלן: "כתב השיפוי"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר) לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי,

- השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת.
- (2) ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.
- (3) ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לשיפוי למר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.
- (4) ביום 19 בפברואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי מפני חובת הזהירות כלפי החברה לגבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.

19.3 ביטוח

- (1) ביום 30 במאי 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "הפוליסות העתידיות").
- (2) באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה.
- (3) ביום 14 ביוני 2021 התקשרה החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 15 חודשים ובגבול אחריות של עד 7.5 מיליוני דולר, למקרה ולתקופה. ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את הכללת הדירקטורים החיצוניים בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (4) ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הכללתו של מר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (5) ביום 20 בספטמבר 2022, אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 במרס 2024 ובגבול אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-270 אלפי ש"ח.
- (6) ביום 19 בפברואר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הכללתה של גבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (7) ביום 25 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול), את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14

בספטמבר 2025 ובגבולות אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-216 אלפי ש"ח.

25/03/2024

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

תאריך

תפקיד

שמות החותמים

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

יצחק ברוך

פרק ה'

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יצחק ברוך מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

25 במרץ 2024

תאריך

יצחק ברוך, יו"ר דירקטוריון

ומנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, איל קורן, מצהיר כי :

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

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

25 במרץ 2024

תאריך

איל קורן, סמנכ"ל כספים