

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2023, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א ביום 25 במרס 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031284) (להלן: "הדוח התקופתי"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2024 (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

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

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

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

1.2 תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

החברה עוסקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הבנות וחברות מוחזקות על ידי החברה, בשלושה תחומי פעילות:

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

כמו כן, הקבוצה מחזיקה בעקיפין ובמישרין בנכסים של נדל"ן להשקעה והכל כמפורט בפרק א' לדוח התקופתי.

ב. **נדל"ן יזמי שאינו למגורים (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%.

ג. **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 השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה¹

1.3.1 השפעת עליית מדד תשומות הבנייה ותיקון מס' 9 לחוק המכר - ביום 30 ביוני 2022 פורסם

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

1.3.2 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 להשלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

ביום 18 באפריל 2024 הורידה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של AA- לרמה של A+ עם תחזית שלילית, וזאת לאור החרפת העימות בין ישראל לאיראן והסיכונים הגיאופוליטיים עמם מתמודדת ישראל מאז פרוץ המלחמה. בהתאם לתחזית של בנק ישראל מאפריל 2024, בהתבסס על ההנחות הבאות:

¹ 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.

1) ההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, והיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת ובשנת 2025 לא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות.

2) חלק הארי של המלחמה ימשיך להיות מוגבל לעזה. התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 וב-5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2025) צפוי להיות 2.8%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.7% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.3%. ברבעון הראשון של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%².

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. ביום 10 במאי 2024 חברת Moody's אישר מחדש את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A2 עם תחזית שלילית.³

ביום 2 באפריל 2024 אישרה מחדש חברת דירוג האשראי Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ אך עדכנה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל"שלילית", הסיכונים הגיאופוליטיים הקשורים למלחמה בעזה נותרו גבוהים וקיים סיכון להסלמה נוספת.⁴ 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.

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 למועד פרסום הדוח חלק מאתרי הבנייה של הפרויקטים בביצוע של החברה וחברות כלולות שלה עובדים בקיבולת של 65%-80% מהקיבולת הרגילה. בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי 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.

1.3.3 השפעת העלייה בריבית הפריים והאינפלציה

במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעור האינפלציה אשר המשיכה גם בתחילת שנת 2023 ונבלמה במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023. 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 בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2025) צפוי

² לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, אפריל 2024.
³ לפרטים נוספים ראו: הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.maalot.co.il; www.fitchratings.com; www.moodys.com.
⁴ לפרטים נוספים ראו: הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.maalot.co.il; www.fitchratings.com; www.moodys.com.

להיות 2.8%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.7% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.3%. ברבעון הראשון של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%⁵. להערכת החברה, בלימת האינפלציה והצפי לירידת ריבית הפריים עשויים להקל על החברה. זאת, לאור העובדה כי חלק מחובות החברה צמודים לריבית הפריים. בנוסף, שינוי סביבת הריבית עשוי להקל על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון. במידה ושיעור הריבית לא ירד, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה בשל עליה בעלויות המימון וירידה בביקוש ליחידות דיור. יצוין כי 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. החברה עוקבת ובוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית. נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-465 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-1,048 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר תאריך הדוח החברה וחברות כלולות נטלו הלוואות בסך כולל של כ-23.5 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-4.9 מיליון ש"ח. יובהר כי, לחברה אין חובות פיננסיים צמודים למדד כך שאופן ההשפעה של עליית המדד על חברה הינה באופן עקיף בלבד, דרך ההשפעה על ריבית הפריים ועל עלות תשומות הבנייה.

1.4. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, הקבוצה המשיכה לפעול, לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים הן מסוג של התחדשות עירונית והן של יזמות קלאסית, והינה מצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב. נכון למועד הדוח הקבוצה הינה בעלת זכויות באחד עשרה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה או שהקמתם צפויה ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח במסגרתם⁶ יתווספו כ-1,362 יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-39 אלף מ"ר לצורכי מסחר ולוגיסטיקה (חלק החברה), כ-22 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-4,436⁷ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-32 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של 16 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם, להערכת החברה, יתווספו כ-83,756⁸ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-14 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה). בנוסף החברה מקדמת ארבעה פרויקטים בתחום הנדליין להשקעה.

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, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק 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,

⁵ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, אפריל 2024.
⁶ לרבות הפרויקטים רמות השרון שלב ג', מתחם מופת רעננה ועיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה המקודמים על ידי חברת רמות בע"מ ויובל ים שלב ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ (חברות כלולות של החברה אשר מחזיקה בהן בשיעור של 50%).
⁷ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.
⁸ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תוכניות החברה, נכון למועד זה וביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע:

1.4.1 **פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יוקמו 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד וכ-300 מ"ר למסחר, מתוכן 261 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. למועד הדוח, נמשכות עבודות הבנייה ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-36%.**
נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 210 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-459 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 186 יח"ד בתמורה של 398 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יחידות. זכויות החברה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.2 **פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו יוקמו 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד, מתוכן 279 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. למועד הדוח, הפרויקט מצוי בשלב עבודות חפירה ודיפון. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-4.5%.**
נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 107 חוזי מכר, מותנים בקבלת היתר בנייה, בתמורה כוללת של כ-265 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). נכון למועד הדוח טרם התקבל לפרויקט היתר בנייה מלא ובהתאם החברה טרם הכירה בהכנסות מחיצונים בפרויקט. זכויות החברה לקבלת העודפים משלב ב' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3 **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 יחידות לשיווק על ידי יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%), כנגד 112 דירות שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט.**

למועד הדוח, נמשכות עבודות הבנייה ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-20%.
נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 304 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-652 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכן הוכרו כמכירה 273 יח"ד בתמורה של 575 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 129 יחידות.

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד'5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה'8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024. בנוסף ראה סעיף 3 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.4 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%. למועד הדוח, נמשכות עבודות הבנייה ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-53.6%. בנוסף יצוין כי, החברה פועלת לניוד זכויות מחלקה סמוכה לצורך הגדלת שטחי הפרויקט. הניוד טרם אושר.

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 140 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-566 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.

הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה

בחודש מרס 2024 הוגדלה מסגרת האשראי פעם נוספת בסך של 70 מיליון ש"ח כנגד הזרמת הון עצמי על ידי החברה 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 ביאור 9ג'3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה'2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024. בנוסף ראה סעיף 5 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.5 פרויקט בחברה כלולה רמות השרון שלב ג' - פרויקט פיננסי בינוי במתחם "רמות השרון" שבשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 31 קומות אשר יכול ל-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 הבנייה ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-45%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 50 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-166 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

להלן פרויקטים בגינם החברה דיווחה במהלך תקופת הדוח על אירוע מהותי:

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

1.4.7 מתחם הביילויים, 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 חברת יובלים סיטי, אשר החברה מחזיקה ב-85% ממניותיה בשכונת הביילויים 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 ומסחר בן 16 קומות בשטח של כ-15,800 מ"ר ומבנה ציבור בן 6 קומות. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ג) (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.4.8 השיטה חולון - ביום 28 במרס 2024, התקשרה החברה בהסכם עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו-"**לוינסקי**") לרכישת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכניסת החברה כשותפה בפרויקט.

פרויקט השיטה הינו פרויקט של התחדשות עירונית ברח' השיטה בחולון שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי לשיווק בהתאם לתב"ע ח/619 החלה על הפרויקט והכל בכפוף ובהתאם להיתר הבנייה שיתקבל.

להלן עיקרי ההסכם:

- תמורת הרכישה - תמורת השיעור של 49% מהזכויות בפרויקט תשלם החברה ללוינסקי:
- 1) תשלום מינימלי של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו תוך 60 יום עם רישום הערות אזהרה לטובת החברה במקרקעין, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 יום מקבלת היתר בנייה לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
 - 2) תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח תשולם אם במועד קבלת היתר הבנייה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון) רווחיות הפרויקט תעלה על שיעור של 18% רווח לעלות בהתאם לדוח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
 - 3) מחצית מההוצאות שלוינסקי הוציאה בפרויקט עד למועד ההסכם בסך של כ-1.25 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.4.9 תיקון תנאי ההתקשרות בהסכם של חברה כלולה לרכישת זירות בפראג - ביום 15 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם לרכישת בניין בצ'כיה שבין Ramot Investment s.r.o (להלן: "**החברה הצ'כית**"), שהינה חברה צ'כית המוחזקת בשרשור (90%) על ידי חברת רמות בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%), לפיו, בין היתר, היקף העסקה יצומצם באופן שהחברה הצ'כית 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.

לאחר תאריך הדוח, הגיעה החברה הצ'כית להסכמה עם המוכרת לפיה יופחתו 2 יחידות דיור נוספות מכמות יחידות הדיור שתירכש ובהתאם לכך, החברה הנכדה צפויה לרכוש 57 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות צ'כיות (כ-15 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ). להערכת הנהלת רמות בע"מ, מסירת יחידות הדיור צפויה להתבצע במהלך המחצית השנייה של 2024.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-017376), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (9) (ג') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.4.10 עדכון תנאי הלוואה מתחם מופת 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 מיידי של החברה מיום 21 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-018489), אשר כל האמור בו מובע לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג'(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה'(9)(ח') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.4.11 מכירת זכויות בעסקה מותנית בגליל ים - ביום 31 במרס 2024 חברה נכדה של רמות בעיר (להלן: "החברה הנכדה") אשר 45% ממניותיה מוחזקות בשרשור ע"י החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לרמות בעיר ואו לחברה ואו לבעלי השליטה בהן, לפיו מימש הרוכש את זכותו לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של החברה הנכדה לרכישת קרקע בגליל ים על פי הסכם רכישת זכויות שנחתם בין החברה הנכדה לבין קיבוץ גליל ים ביום 2 בדצמבר 2019 (להלן: "הסכם רכישת הזכויות"), זאת בתמורה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בהתאם להסכם רכישת הזכויות, רכשה החברה הנכדה את זכויותיו של קיבוץ גליל ים לרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-2.5 דונם המצויים בסמוך לקיבוץ. התמורה מהרוכש התקבלה במלואה והחברה הנכדה רשמה רווח לפני מס של כ-40.4 מיליון ש"ח (רווח לאחר מס בסך של כ-31 מיליון ש"ח), מתוך זה חלק החברה 45%.
לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה'(9)(א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

מידע נוסף:

1.4.12 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 הכלנית שלב ב' באור יהודה. לפרטים נוספים ראה ביאור 15ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביאור 1ה'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 וסעיף 7.13 לדוח דירקטוריון זה.

1.4.13 גיוס על ידי חברה כלולה של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') - ביום 28 בפברואר 2024 רמות בעיר ביצעה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ב') שלה, באמצעות הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק 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 15ט' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה'(9)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.5 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.5.1 הסבת זכויות של החברה האם לחברה ומימוש אופציה, בפרויקט פינוי בינוי בתל אביב - בהמשך למתואר בביאור 26א'(12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר התקשרות א.ב. יובלים בהסכם הלוואה ובהסכם אופציה עם צד ג' אשר הינו חברת פרויקט ייעודית (להלן: "חברת הפרויקט") המקדמת פרויקט פינוי בינוי בתל אביב (להלן: "הפרויקט")

ביום 7 באפריל 2024 הושלמה הסבת הזכויות והתחייבויות של א.ב. יובלים בחברת הפרויקט לחברה בתמורה להחזר השקעות וההלוואה שהעמידה א.ב. יובלים לחברת הפרויקט בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, והושלם מימוש הסכם האופציה המקנה לחברה האם אופציה לרכישת 80% מחברת הפרויקט.

הפרויקט צפוי לכלול סה"כ כ-192 יחידות דיור מתוכן 64 יחידות דיור לבעלים ו-128 יחידות דיור לשיווק על ידי חברת הפרויקט.

לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (12) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.5.2 הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') - ביום 22 במאי 2024 אישר דירקטוריון החברה לבצע הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך. ביום 27 במאי 2024 השלימה החברה את הרחבת הסדרה כאמור, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 22 במאי 2024, מיום 26 במאי 2024 ומיום 27 במאי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-050743, 2024-01-051742 ו-2024-01-052168), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 1ה' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

1.5.3 ביום 29 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את מינויים מחדש, לכהונה שנייה, של ה"ה עודד דולינסקי וצביקה ברומברג כדירקטורים חיצוניים בדירקטוריון החברה (להלן: "הדירקטורים החיצוניים"), החל מיום 29 ביולי 2024 (מועד סיום כהונתם הראשונה). כמו כן, באותו המועד אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים החיצוניים, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), בהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. היות והגמול האמור הינו בטווח שבין הסכומים הקבועים לסכומים המרביים שבתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, הרי שבהתאם לתקנה 7 לתקנות הגמול, ההחלטה אושרה כהתקשרות שאינה טעונה אישור אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לדוח דירקטוריון זה.

1.5.4 ביום 29 במאי 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של 51% מכל זכויותיה והתחייבויותיה של א.ב. יובלים, לחברה, בתמורה להחזר הוצאות כמפורט להלן, בפרויקט פינוי בינוי במקרקעין הידועים כחלקה 44, גוש 30435 בירושלים (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסבה", בהתאמה). שיעור של 49% הנותרים מכל זכויותיה והתחייבויותיה של א.ב. יובלים בפרויקט יועברו לצד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לא.ב. יובלים (להלן: "השותף").

בתמורה להסבה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה המפורט להלן, תחזיר החברה לא.ב. יובלים את ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט, בהתאם לחלקה של החברה, אשר הינם בסך של כ-144 אלפי ש"ח. יובהר כי, ההסבה האמורה כפופה לכך שא.ב. יובלים תתקשר עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינוי בינוי (להלן: "התנאי המתלה"), אשר נכון למועד זה טרם התקיים.

כמו כן, באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם השותף בקשר עם ניהול הפרויקט (להלן: "הסכם העקרונות"), לפיו

בין היתר, הפרויקט יבוצע במשותף על ידי הצדדים להסכם העקרונות, בהתאם לחלקם בפרויקט, וכן הצדדים יפעלו להתקשרות בהסכם מפורט אשר יסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, אשר טרם נחתם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לדוח דירקטוריון זה.

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבנייה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבנייה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

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

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

מצב כספי

3.1 להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 לעומת ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס		הסעיף
		2023	2024	
לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים ראה הסברים לדוח על תזרימי המזומנים להלן.	16,960	16,304	66,667	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות חוב על פי תנאי שטרי הנאמנות. בנוסף סך של כ-4.5 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 ד') ביום 13 בפברואר 2024. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7 לדוח דירקטוריון זה וביאור 1ה' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	16,572	10,320	20,672	מזומנים מיועדים
יתרת הפיקדונות המוגבלים בשימוש נובעת מהפקדת תקבולי רוכשים בחשבון הליווי של פרויקט אור יהודה שלב א' ושלב ב' ופרויקט יו-פארק (חלק החברה 50%) ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הקמת הפרויקטים. הגידול ביתרת הפיקדונות ליום 31 במרס 2024 נובע בעיקר מפיקדונות רוכשים שנתקבלו בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה.	16,785	39,426	65,884	פיקדונות מוגבלים בשימוש
הכנסות לקבל מלקוחות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. היתרה נמדדת ברמת כל רוכש ונובעת מקצב התקדמות בפרויקטים העולה על קצב התשלומים. לפרטים נוספים, ראה ביאורים 1ה' (2) ו-1ה' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	50,642	-	104,629	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול נטו בסך של כ-15.8 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקר מגידול של כ-13.3 מיליון ש"ח בהלוואת לשותפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, בעיקר בגין הזרמת הון עצמי נוסף לפרויקט בסך 12.5 מיליון ש"ח (חלק השותפים). לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2024.	57,877	29,668	73,703	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	-	1,746	תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
הגידול נטו בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקר מגידול בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח עקב התקשרות בהסכם לרכישת 49% מהזכויות בפרויקט השיטה חולון והתקדמות הבנייה בפרויקטים בביצוע, הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה, בניכוי עלויות הפרויקטים שהוכרו בעלות המכר בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאורים 1ה' ו-4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	582,866	452,573	592,082	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
	743,402	548,291	925,383	סך הכל נכסים שוטפים

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס		הסעיף
		2023	2024	
יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות.	4,460	-	4,544	פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-33.3 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאור ה'5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2023.	27,015	16,732	30,980	השקעות והלוואות לזמן ארוך
עיקר היתרה בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח הינה בגין סיחור אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינוי בינוי מותנים ביבנה, והעברת הלוואות שניתנו למקנה האופציה, מהחברה האם לחברה. להרחבה ראה ביאורים ב'7 ו-26א'13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	3,579	735	3,579	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
היתרה הינה בגין זכויות במגרש מסי' 501 בחולון (שטחי המסחר והמשרדים) ושכונת הפארק בחדרה (שטחי מסחר ומשרדים). להרחבה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	40,650	30,700	40,650	נדל"ן להשקעה
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-17.3 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי חברות כלולות, רמות בעיר בע"מ ויובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-14.7 מיליון ש"ח וכ-2.6 מיליון ש"ח בהתאמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	168,038	141,261	185,293	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. להרחבה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	19,465	18,709	19,806	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
הגידול נטו בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח בזכויות במקרקעין לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינוי בינוי. להרחבה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	23,471	16,506	25,209	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
-	1,655	1,684	1,466	רכוש קבוע
-	-	472	-	נכסי מסים נדחים
	288,333	226,799	311,527	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
	1,031,735	775,090	1,236,910	סך הכל נכסים
הגידול נטו באשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ-23.6 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מגידול באשראי בסך של כ-23.4 למימון התקדמות הבנייה בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה.	259,095	181,631	282,711	אשראי מתאגידים פיננסיים
היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרה א'), אגרות חוב (סדרה ב'), אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות חוב (סדרה ד'). הגידול נטו בסך של כ-127 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב המסווגת בהתחייבויות השוטפות ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהשלמת גיוס חוב ציבורי בסך של כ-120 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בשיעור ריבית של 7.6% (לא צמודה) בתמורה לסך של כ-120 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד העודפים מפרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה. בנוסף, 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, אג"ח סדרה ב' וסדרה ג' בעיקר ביולי 2026 ואג"ח סדרה ד' בינואר 2028. לפרטים נוספים ראה סעיף 7 לדוח דירקטוריון זה, ביאור ה'1) לדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	219,451	136,718	346,209	אגרות חוב
הגידול נטו בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירותים ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מגידול ביתרת קבלן מבצע בפרויקטים מתחם הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה ויו-פארק פתח תקווה המשקף את התקדמות הביצוע בפרויקטים.	28,637	22,502	56,925	ספקים ונותני שירותים

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס		הסעיף
		2023	2024	
הקיטון נטו בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מקיטון בהתחייבות למוסדות עקב תשלום מס רכישה בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות לשלם בעיקר בשל תשלומים למקדם פרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה.	42,432	30,472	32,648	זכאים ויתרות זכות
היתרה הינה בגין התחייבות לשכ"ד והתחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה.	21,506	5,747	20,182	זכאים בגין עסקאות קומבינציה
היתרה 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%). הגידול בסך של כ-23.8 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מלקוחות ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשים שהתקבלו בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה, וכן מתקבולים מרוכשים בפרויקטים מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה בניכוי סכומים שהוכרו כהכנסה ממכירות בפרויקטים אלו בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקטים בתקופה.	50,309	88,944	74,059	מקדמות מלקוחות
היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בנייה בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ופרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. הקיטון נטו בסך של כ-11 מיליון ש"ח בהתחייבות לשרותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקטים אלו.	129,442	73,948	118,420	התחייבות לשרותי בנייה
היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון והתקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאורים 18 ו-26ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	2,178	43	2,034	החברה האם
	753,050	540,005	933,188	סך הכל התחייבויות שוטפות
היתרה הינה בגין 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.	4,971	9,000	4,971	אשראי מתאגידים פיננסיים
ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.	143,443	128,066	135,390	אגרות חוב
לחברה יתרת מסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	4,658	-	8,378	התחייבות מסים נדחים
-	78	145	-	התחייבויות אחרות
	153,150	137,211	148,739	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
	906,200	677,216	1,081,927	סך הכל התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-29.4 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מרווח לתקופה בסך של כ-29.6 מיליון ש"ח והפסד מהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.	125,535	97,874	154,983	הון עצמי
	1,031,735	775,090	1,236,910	סך הכל התחייבויות והון

3.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2023	2024	
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה	31,238	60,341	הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ובמכירות בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה והתחלת ביצוע והכרה בהכנסה מבעלי הקרקע בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. החברה טרם החלה להכיר בהכנסה ממכירת דירות בפרויקט הכלנית שלב ב' מאחר שלמועד הדוח טרם נתקבל היתר בנייה לפרויקט. למועד הדוח שיעור ההשלמה בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה עומד על כ-36% לעומת שיעור מצטבר של כ-12.8% במרס 2023 ושיעור ההשלמה בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה עומד על כ-4.5%.
הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה	9,997	45,696	הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ומכירות בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-53.6% לעומת שיעור מצטבר של כ-4.4% במרס 2023.
סך הכל הכנסות	41,235	106,037	203,196
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה	(24,407)	(46,914)	ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה לעיל.
עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו	(7,113)	(35,418)	ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל.
סך הכל עלות המכירות	(31,520)	(82,332)	(158,393)
רווח גולמי	9,715	23,705	44,803
הוצאות בגין פרויקטים של פינוי בינוי אשר טרם הגיעו לשיעור החתמות של הרוב הדרוש בהתאם לחוק הדייר הסרבן.	(536)	(299)	(1,959)
הוצאות מכירה ושיווק	(941)	(1,959)	הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה בהוצאות שיווק ופרסום פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה והוצאות שיווק פרויקט יו-פארק בפתח תקווה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,383)	(1,453)	(5,514)
רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה	(388)	(97)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר.
הכנסות אחרות	19	20	(5,152)
חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,081)	17,296	הרווח לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 נבע בעיקר מרווח מעסקה למכירת זכויות חברה נכדה של חברה כלולה (50%) רמות בעיר בגליל ים, ממנה נבע לחברה רווח לפני מס בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח. בנוסף רווחים בחברות הכלולות (50%), רמות בעיר ויובלים נתניה, מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט רמות השרון שלב ג' ופרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, בניכוי הוצאות מימון. להרחבה ראה ביאורים 1ה' (8), 1ה' (9) ו-5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.
רווח תפעולי	4,405	37,213	40,366

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרס		הסעיף
		2023	2024	
הגידול בהכנסות המימון בתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, מהכנסות ריבית ממתן הלוואות לשותפים בעסקה משותפת יו-פארק והכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי אשר סווגו מהכנסות ממכירה להכנסות מימון. לפרטים נוספים ראה ביאורים 1ה' (2) ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 וביאורים 11ד' (2), 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	16,386	2,617	6,882	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות המימון בתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרס 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה ג') שהונפק ב-9 באוגוסט 2023 בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח ובגין אג"ח (סדרה ד') שהונפק ב-13 בפברואר 2024 בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח.	(25,845)	(5,838)	(10,596)	הוצאות מימון
	30,907	1,184	33,499	רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים נדחים בתקופה בעיקר בגין הפרשי עיתוי בין הכרה ברווח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15 לפי התקדמות הפרויקטים לבין הכרה ברווח לצורכי מס במועד סיום הפרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	(7,266)	(896)	(3,832)	מסים על הכנסה
	23,641	288	29,667	רווח לתקופה
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור 1ה' (9) (ג') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.	315	657	(219)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
	23,956	945	29,448	סך הכל רווח כולל לתקופה

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 במרס 2024 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-87,339 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרס		הסעיף
		2023	2024	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שלושה שנתיימה ביום 31 במרס 2024 שימשו בעיקר לעלויות הבנייה והשקעות במלאי מקרקעין נטו ממקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות, בעיקר בפרויקט יו-פארק פתח תקווה בסך של כ-17.8 מיליון ש"ח (נטו), רכישת 49% מהזכויות בפרויקט השיטה חולון בסך של כ-5 מיליון ש"ח, תשלום מס רכישה בפרויקט הכלנית שלב ב' אור יהודה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח ויתרת מע"מ בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח בקיזוז מקדמות שהתקבלו מרוכשי יחידות נטו מעלויות בנייה והשקעות במלאי בפרויקט הכלנית שלב ב' אור יהודה בסך כ-25.5 מיליון ש"ח (נטו) וכן בגין תשלומי הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ופרויקטים בייזום.	(86,264)	24,125	(9,873)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שלושה שנתיימה ביום 31 במרס 2024 שימשו בעיקר להשקעה בפיקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-49.1 מיליון ש"ח, הענקת הלוואות לשותפים בפעילות משותפת בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח והעמדת הלוואות במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.	(53,747)	(19,033)	(64,951)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שלושה שנתיימה ביום 31 במרס 2024 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-117.9 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה, נטו מפירעונות, למימון התקדמות פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה בסך של כ-23.5 ופרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח ופירעון משיכת יתר בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח.	122,804	(29,207)	128,631	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(17,207)	(24,115)	53,807	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים

3.4 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.

בחדש יוני 2021, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה א')) בסך של כ-100 מיליון ש"ח וזאת כנגד שיעבוד עודפים מפרויקט הכלניתי, אור יהודה (שלב א'). תמורת הנפקת גיוס החוב, שימשה, בין היתר, להשלמת ההון העצמי הנדרש (כ-44 מיליון ש"ח) בהתאם להסכם הליווי עם הגורם המממן בפרויקט הכלניתי, אור יהודה (שלב א'). יצוין כי, בהתאם להסכם המימון שנחתם עם אותו גורם מממן, לחברה מסגרת אשראי כספי בסך של 85 מיליון ש"ח, שמתוכה נוצל נכון למועד הדוח כ-24.1 מיליון ש"ח.

בחדש 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.

בחדש 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.

בחדש דצמבר 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%. בחודש מרס 2024 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.

בחדש 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, שימשה 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 מאי 2024, לאחר תאריך הדוח, ביצעה החברה הרחבה בדרך של הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-17 מיליון ש"ח ע.ג, ובסה"כ כ-115 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ג'). בהתאם להסכמות בין החברה לבין השותפות שלה, תמורת הרחבת הסדרה הועמדה לחברה בלבד.

בחדש פברואר 2024, השלימה החברה גיוס חוב ציבורי (אגרות חוב (סדרה ד')) בסך של 119,687 אלפי ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד עודפי פרויקט הכלניתי שלב ב' באור יהודה. תמורת ההנפקה עתידה לשמש, בין היתר:

- (1) השלמת ההון העצמי הנדרש לפתיחת הליווי הבנקאי;

(2) השקעה בפרויקטים ופעילות שוטפת של החברה.

תאגידי פיננסיים העמידו לחברה הלוואות בסך של כ-162 מיליון ש"ח שהיוו השלמת תשלום בגין הרכישות מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, בת-300 בחולון, ובפרויקטים בקריית המסלול בהרצליה ובכפר יונה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיף 7 לחלק ג' להלן וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים אודות אשראי מתאגידי 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	
555,839	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
144,388	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
42,781	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
77,635	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) מתוך יתרת האג"ח ליום 31 במרס 2024 בסך 488 מיליון ש"ח ערך נקוב (יתרה כוללת בדוח הכספי של 482 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), 234 מיליון ש"ח (קרן), כ-24 מיליון ש"ח (קרן) וכ-96 מיליון ש"ח (קרן) עומד לפירעון בשנים 2025, 2026, 2027 ו-2028, בהתאמה.

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

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4 תרומות

החברה תרמה בתקופת הדוח סכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה.

5 מורשי החתימה של החברה

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

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6 אומדנים חשבונאיים מהותיים

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

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2023 וכן ביאור 2 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2024.

7 פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

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

אגרות החוב (סדרה א')	
13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור)	מועד הנפקה
-	מועד הרחבת סדרה
100,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
100,000	שווי נקוב ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
848	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2024
100,351	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.03.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
98,370	שווי בבורסה ליום 31.03.2024 (באלפי ש"ח)
7.25% / 98,870	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 31.03.2024
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.2 פרטים בדבר הנאמן :

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

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

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

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

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

7.4 הנפקת אגרות חוב נוספות :

החברה רשאית להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות ובלבד ש : 1) החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעונן של אגרות החוב (סדרה א'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו ; 2) ככל ואגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות, דירוג אגרות החוב (סדרה א') לא יפגע ; 3) ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהא הגבוה מביניהן ; 4) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר הנאמנות (מפורטות בסעיף 7.17 להלן), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות ; 5) החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב ; 6) המח"מ של הסדרה החדשה יהא ארוך יותר מהמח"מ של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור ; 7) אין בהנפקת הסדרה החדשה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

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

מועד הנפקה	אגרות החוב (סדרה ב')
מועד הרחבת סדרה	7 ביוני 2022
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).
שווי נקוב ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)	134,000
שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)	170,000
שכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2024	(אג"ח לא צמודות)
עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.03.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)	2,243
שווי בבורסה ליום 31.03.2024 (באלפי ש"ח)	169,452
שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	168,640
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	6.9% / 170,204
מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבוע - 5.6%.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).
האם ניתנת להמרה	שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח.
דירוג אגרות החוב	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	לא
ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב	אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.
החברה המדרגת	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	לא רלוונטי
דירוג האג"ח ליום 31.03.2024	-
היסטוריית דירוג	-
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
האם בוצעו פעולת שינוי לבקשת הנאמן?	לא.

7.6 פרטים בדבר הנאמן:

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

7.7 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב'): 7.7.1

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול 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 לעיל.

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

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

7.8 הנפקת אגרות חוב נוספות:

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

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

אגרות החוב (סדרה ג')	מועד הנפקה
9 באוגוסט 2023	מועד הרחבת סדרה
27 במאי 2024 (הונפקו 17,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
98,000	שווי נקוב ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
98,000	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2024
2,053	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.03.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
98,920	שווי בבורסה ליום 31.03.2024 (באלפי ש"ח)
104,439	שווי בבורסה/תשואה ברטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
6.28% / 124,798	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שיעור ריבית קבוע - 8.89%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	האם ניתנות להמרה
לא.	דירוג אגרות החוב
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
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.	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
לא רלוונטי	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.03.2024
-	היסטוריית דירוג

אגרות החוב (סדרה ג')	
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשרת הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.10 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

7.11.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על

מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם לעיל (לעיל ולהלן: "החשבון המשועבד").

7.11.2 החברה ויוקה מתחייבות להעביר את מלוא העודפים (100%) כהגדרתם בסעיף 1.4 לשרת הנאמנות

(יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשרת הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה ובכפוף להוראות הסכם הליווי, ישירות לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון המשועבד (זאת מבלי לגרוע מבעלותן על סכומים אלו). לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ביום 6 באוגוסט 2023 העבירו החברה והשותפות, כהגדרתן לעיל, הוראה בלתי חוזרת בכתב לבנק המלווה, להעביר את מלוא העודפים (100%) כהגדרתם בסעיף 1.4 לשרת הנאמנות (יובהר כי, בהתאם להגדרה האמורה בסעיף 1.4 לשרת הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), תרשומנה החברה ויוקה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי עודפים.

7.11.3 כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל

נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהחלטה מיוחדת.

7.12 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 ג'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

7.13 להלן 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 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2024 (אלפי ש"ח)
1,171	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2024
119,192	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.03.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
122,895	שווי בבורסה ליום 31.03.2024 (באלפי ש"ח)
7.35%/ 123,637	שווי בבורסה/תשואה ברוטו 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 31.03.2024
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?

7.14 פרטים בדבר הנאמן:

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

7.15 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ד'):

7.15.1 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.

7.15.2 החברה מתחייבת להעביר את מלוא העודפים מפרויקט הכלניית שלב ב' באור יהודה, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי של פרויקט הכלניית 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

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

7.16 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.

7.17 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ¹⁰		סך הון עצמי ⁹				
נכון ליום 31.03.24	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	נכון ליום 31.03.24	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	
$\frac{154,983}{936,910} = 16.5\% > 15\%$	15%	13% (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	155 מיליון ש"ח	43 מיליון ש"ח	35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה א'
				50 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ב'
				70 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ג'
				85 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ד'

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 בנייה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ¹¹				
נכון ליום 31.03.24	סך מינימלי	נכון ליום 31.03.24	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי		
<p>יתרת המזומנים ליום 31 במרס 2024 הינה סך של כ-67 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח.</p> <p>בנוסף, בגין אגרות חוב סדרה ג' הופקד אצל הנאמן סך של כ-4.5 מיליון ש"ח.</p>	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{190,837}{100,848} = 189\% > 125\%$	125%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)	אגרות חוב סדרה א'	
	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.	$\frac{253,401}{172,243} = 147\% > 122\%$	122%		125%	אגרות חוב סדרה ב'
	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{159,905}{95,537} = 167\% > 125\%$	125%			אגרות חוב סדרה ג'
	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{243,918}{120,830} = 202\% > 125\%$	125%	125%	אגרות חוב סדרה ד'	

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

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

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 29 במאי 2024 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 במרס 2024, 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 ואילו לא 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

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 לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

ההלוואה האמורה ידחה עד למועד בו הפרויקט יכנס לליווי בנייה, במועד זה ההלוואה כאמור תוסב להלוואת ליווי. על פי הערכת החברה המועד הצפוי להתחלת עבודות חפירה ודיפון הינו ברבעון השלישי 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 תאגידים בנקאיים ועם גופים מוסדיים. דירקטוריון החברה קבע כי 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 במרס 2026 (להלן: "תזרים המזומנים החזוי"), אשר מצורף לדוח זה. 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 התשלומים 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 אינדיקציה המעידה 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.

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

- א. נכון ליום 31 במרס 2024 לחברה חוב בגין אג"ח (סדרה א'), אג"ח (סדרה ב'), אג"ח (סדרה ג') ואג"ח (סדרה ד') בסך כולל של כ-488 מיליון ש"ח ערך נקוב (נכון למועד פרסום הדוח כ-505 מיליון ש"ח ערך נקוב) אשר כנגדו הועמדו שיעבוד העודפים בפרויקט הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה, שיעבוד העודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ושיעבוד העודפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקטים, הכלנית שלב א' באור יהודה, הכלנית שלב ב' באור יהודה, עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה ויו-פארק פתח תקווה, על פי דוח שמאי הינם בסך של כ-191 מיליון ש"ח, כ-244 מיליון ש"ח, כ-259 מיליון ש"ח וכ-215 מיליון ש"ח (מתוך זה מהווה בטוחה לאג"ח ג' 75%), בהתאמה.
- ב. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי במסגרת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט בסך של כ-199 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) כנגד שיעבוד נכסי הפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-215 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).
- ג. החברה בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה נטלה אשראי כספי במסגרת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט בסך של כ-24.1 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד נכסי הפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-191 מיליון ש"ח.

ד. 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 יתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה כ-170 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-49 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 עיר ימים הצעירה בנתניה שלב ב', פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה, פרויקט יו-פארק בפתח תקווה והארכת מועד פירעון אשראי בנקאי קיים בחדרה בסך של כ-117 מיליון ש"ח או כניסת הפרויקט לליווי בנייה.

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 הבנייה וגביית יתרת הכספים מהמכירות התזרים השוטף חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

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

א. לחברה אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח, כנגד המקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, אשר מועד פירעונו ביום 31 באוקטובר 2024. להערכת הנהלת החברה סכום החוב יהווה חלק ממסגרת האשראי לליווי הפרויקט אשר צפוי להתחיל ברבעון 1 לשנת 2025. הונח כי לטובת פתיחת הליווי תידרש השלמת השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הבנייה הצפויות בהתאם לדוח אפס.

ב. גיוס חוב כנגד שעבוד עודפים צפויים :

1) הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') כנגד שעבוד עודפי פרויקט יו-פארק, פתח תקווה.

ביום 27 במאי 2024, לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה 17,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נוספות בדרך של הקצאה פרטית תמורת 18,173 אלפי ש"ח.

2) הרחבה של אג"ח (סדרה ד') כנגד עודפי שלב ב' של פרויקט הכלנית באור יהודה שהקמתו החלה ברבעון הרביעי לשנת 2023 וצפי לעמידה ביעד מכירות ויחס בטוחה לחוב כפי שנקבע בשטר הנאמנות.

3) גיוס אג"ח (סדרה ה') כנגד עודפי פרויקט שלב ב' בעיר ימים הצעירה, נתניה שצפוי להתחיל ברבעון הראשון לשנת 2025.

ג. שחרור עודפים בפרויקטים הכלנית באור יהודה שלב א' ועיר ימים הצעירה בנתניה שלב א' בהתאם למועדי פירעון קרן האג"ח.

ד. הקדמת פירעון אגרות חוב (סדרה ג') מרבעון 3 2026 לרבעון 4 2025 ושחרור עודפים מפרויקט יו-פארק בפתח תקווה במועד זה.

ה. השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הבנייה הצפויות לצורך פתיחת הליווי הפיננסי לפרויקטים הכנסת הגדולה והמשנה.

ו. 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.

8.3 להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לתקופה של שלושה חודשים שיתיימו ביום 31 במרס 2026	לשנה שתתיים ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שיתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
34,104	27,403	87,172	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*)
מקורות סולו:			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
105,284	169,303	11,800	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
-	-	5,000	פיצויי בגין אי התקיימות תנאים מתלים בהסכם מותנה
תזרים מזומנים מפעילות מימון			
-	175,910	47,905	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו
-	-	2,113	נטילת הלוואות מתאגיד בנקאי
341	1,698	1,596	ריבית מתאגידים בנקאיים
תזרים מזומנים מפעילות השקעה			
-	34,000	-	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות
58,771	1,077	2,726	פירעון הלוואות מאחרים
164,396	381,988	71,140	סך הכל מקורות
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):			
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
(1,500)	(6,000)	(4,500)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,000)	(12,000)	(10,500)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
-	(44,500)	(23,089)	רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	(6,500)	מקדמות על חשבון רכישת פרויקט
-	(42,944)	(36,132)	השקעת הון עצמי בפרויקטים
(11,507)	(14,155)	(1,362)	מסים על הכנסה
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(1,250)	(81,901)	(5,850)	הלוואות לחברות מוחזקות
-	-	(5,890)	הלוואות לאחרים
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(115,000)**	(124,000)	(10,000)	פירעון קרן אגרות חוב
-	-	(2,021)	פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים
(22,266)	(49,787)	(25,065)	ריבית ועמלות
(154,523)	(375,287)	(130,909)	סך הכל התחייבויות צפויות
9,873	6,701	(59,769)	סך הכל תזרים נטו בתקופה
43,977	34,104	27,403	יתרת מזומנים לסוף תקופה

(*) יצוין כי נתוני תזרים המזומנים החזוי לעיל, מורכבים מנתוני סולו של החברה.
 (**) הקדמת פירעון בהתאם לצפי למועד סיום הפרויקט.

תזרים המזומנים החזוי וההנחות שבבסיסו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. תזרים המזומנים החזוי כולל הערכות ואומדנים שונים בנוגע להכנסות ומקורות המימון של החברה וההוצאות והתשלומים הצפויים שלה, נכון למועד הדוח. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הנתונים הידועים לחברה נכון למועד פרסום הדוח, על תוכניות העבודה של החברה ועל הערכותיה בדבר יכולתה לגייס חוב וכן לקבל אשראי והלוואות ולשנות את התנאים של ההלוואות הקיימות שלה, ועל גורמים נוספים המפורטים בהנחות לעיל. יובהר כי, החברה עשויה לפעול באופן שונה מהאמור בתחזית תזרים המזומנים שלעיל על בסיס הזדמנויותיה 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.

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

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
נכס ברחוב ההגנה בתל אביב (*)	31 בדצמבר 2023 ¹²	204,000 אלפי ש"ח	204,000 אלפי ש"ח	ארו כהן- חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ (1989)	בוגר קורס ללימודי שמאות מקרקעין, שלוחת הטכניון בת"א. תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, אוניברסיטת ת"א. משפטן- LL.B מהקריה האקדמית אונו. יו"ר לשכת שמאי מקרקעין לשעבר. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמסקיף בוועדת התקינה השמאית.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת ההשוואה	א. שווי למ"ר מבונה דיור מוגן : 8,420 ש"ח. ב. שווי למ"ר מבונה מעונות סטודנטים : 10,230 ש"ח. ג. שווי למ"ר מבונה מרכז רפואי : 8,460 ש"ח. ד. שווי למ"ר מבונה מסחר ונלוות : 7,290 ש"ח.
ניצנים (*)	31 בדצמבר 2023 ¹³	78,307 אלפי ש"ח	78,307 אלפי ש"ח	מר ארו אבירן בעלים ומנהל חברת אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	בוגר אוניברסיטת תל אביב-התוכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים- לימודי תעודה לאחר לימודי 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 ביצע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	חלופה א- השוואה ישירה חלופה ב'- השוואה ישירה למחירי דיור מוגן בגוים השוואה: 3. וחילוץ הקרקע משווי הפרויקט	א. שיעור היוון/ תשואה : 7.5%-7% ב. מחיר למ"ר : מסחר- 10,000 ש"ח למ"ר לפני דחייה. דיור מוגן- 325,000 ש"ח שווי קרקע ליח. ג. טווח מחירים למ"ר של קרקעות ברות השוואה : דיור מוגן- 290,000 ש"ח עד 390,000 ש"ח שווי קרקע ליח. ד. מספר הקרקעות ברות השוואה : 3. מכרז 266/2021 של רשות מקרקעי ישראל פסגת זאב מכרז 257/2021 של רשות מקרקעי ישראל מודיעין מכרז 115/2021 של רשות מקרקעי ישראל ראשלי"צ. ה. דחייה של 5 שנים לשלב ב'.

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

¹² נכון ליום 31 במרס 2024 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2023.
¹³ נכון ליום 31 במרס 2024 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2023.

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

עודד דולינסקי
דירקטור

תאריך אישור הדוח ביום 29 במאי 2024.

נספח א'

1. פרויקט מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה

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

2022	2023	2024		מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
30,964	36,261	37,387		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
21,058	21,065	21,090		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
27,356	38,953	40,694		עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁴
12,590	66,735	88,006		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,977	1,977	1,977		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
93,945	164,991	189,154		סה"כ עלות מצטברת לתקופה¹⁵
198,347	271,717	307,246		סה"כ עלות מצטברת בספרים
(16,156)	(96,362)	(140,581)		בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
182,191	175,355	166,665		סה"כ עלות מצטברת בספרים
12,333	11,911	11,726		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
34,859	27,231	21,253		עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁶
295,528	247,348	226,273		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
342,720	286,490	259,252		סה"כ עלות שנותרה להשלמה¹⁷
6.3%	25.7%	36%		שיעור השלמה הנדסי ¹⁸ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2025	Q2/2025	Q3/2025		מועד השלמת בנייה צפוי

¹⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹⁵ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-36 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82 מיליון ש"ח.

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

¹⁷ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 במרס 2024 הינם כ-448 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹⁸ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

1.2. שיווק הפרויקט^{20,19}

2022	2023	2024		מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
49	55	25	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,449	6,044	2,814	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
21,026	22,549	22,872	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
130	185	210	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
13,141	19,186	22,000	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
19,635	20,553	20,830	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
547,786	581,053	583,087	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
258,029	394,332	458,260	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²¹	
50%	71%	80%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
132	77	51	מס' יחידות דיור	
15,092	9,046	6,101	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
268	268	268	שטחי מסחר (מ"ר)	
62,025	60,690	41,124	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
	1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח	
	22,787		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

¹⁹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 261 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

²⁰ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

²¹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

2. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

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

2022	2023	2024		מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
6,612	10,912	21,124		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
245	2,246	2,246		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,426	5,692	7,062		עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²²
-	²³ 2,207	11,069		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,461	2,355	2,355		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
10,744	23,412	43,856		סה"כ עלות מצטברת לתקופה²⁴
18,620	117,625	134,190		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	(2,695)		בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
18,620	117,625	131,495		סה"כ עלות מצטברת בספרים
27,563	33,810	22,712		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
23,590	25,514	25,514		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
63,644	59,452	58,082		עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²⁵
336,128	324,747	315,885		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
500	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
451,425	443,523	422,193		סה"כ עלות שנותרה להשלמה²⁶
-	-	4.5%		שיעור השלמה הנדסי ²⁷ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027		מועד השלמת בנייה צפוי

²² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²³ עלויות ביטוח קבלני בלבד.

²⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-25 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.

²⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-33 מיליון ש"ח.

²⁶ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 במרס 2024 הינם כ-466 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

²⁷ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

2023	2024	
	רבעון 1 (כל התקופה)	
מתחם הכלני שלב ב', אור יהודה		
90	17	מס' יחידות דיור
9,551	1,582	יחידות דיור (מ"ר)
23,666	24,619	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
90	107	מס' יחידות דיור
9,550	11,133	יחידות דיור (מ"ר)
23,666	23,775	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
665,815	665,815	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
226,021	264,673	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁰
32%	38%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
190	172	מס' יחידות דיור
16,503	19,138	יחידות דיור (מ"ר)
33,038	43,448	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
3		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח
27,732		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

²⁸ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 279 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.
²⁹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.
בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.
³⁰ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

3. פרויקט עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה

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

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

2022	2023	2024		עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
26,605	46,208	47,510		עלויות שהושקעו
922	48,316	48,316		
25,012	40,804	42,929		
6,560	49,823	70,540		
4,191	4,191	4,191		
63,290	189,342	213,486		
233,469	343,380	365,930		
(3,240)	(77,342)	(112,881)		
230,229	266,038	253,049		
36,245	15,808	14,542		
34,299	-	-		עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
66,929	69,148	63,330		
400,138	364,591	344,165		
-	-	-		
537,611	449,547	422,037		
2.8%	15%	19.9%		
Q2/2026	Q2/2026	Q3/2026		

31 כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.
 32 העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-33 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-119 מיליון ש"ח.
 33 כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-29 מיליון ש"ח.
 34 סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 במרס 2024 הינם כ-636 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).
 35 שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

3.2. שיווק הפרויקט^{37,36}

2022	2023	2024		עיר ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
87	63	25		מס' יחידות דיור
10,952	6,768	2,590		יחידות דיור (מ"ר)
20,803	22,822	22,411		יחידות דיור (באלפי ש"ח)
216	279	304		מס' יחידות דיור
23,575	30,343	32,932		יחידות דיור (מ"ר)
18,598	19,498	19,725		יחידות דיור (באלפי ש"ח)
772,079	823,752	830,767		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
438,430	591,606	649,639		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁸
59%	76%	83%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
152	89	64		מס' יחידות דיור
16,738	9,970	7,381		יחידות דיור (מ"ר)
47,398	55,417	41,024		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
1				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
23,250				מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

³⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.
³⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.
 בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.
³⁸ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

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

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

2022	2023	2024		עיר ימים הצעירה שלב ב', נתניה
		רבעון 1 (כל התקופה)		
3,240	3,246	3,246		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
59	609	1,119		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
1,939	4,177	4,942		עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁹
-	-	-		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,035	1,389	1,469		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
6,273	9,421	10,776		סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴⁰
13,703	19,766	20,817		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-		בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
13,703	19,766	20,817		סה"כ עלות מצטברת בספרים
טרם ניתן להערכה	39,127	39,127		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
	37,683	37,173		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
	94,836	92,705		עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴²
	359,712	359,712		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
	354	240		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	531,712	528,957		סה"כ עלות שנתורה להשלמה ⁴³
-	-	-		שיעור השלמה הנדסי ⁴⁴ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028		מועד השלמת בנייה צפוי

4.2. שיווק הפרויקט

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

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

⁴⁰ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

⁴¹ בהתאם לדוח אפס מיום 15 בינואר 2024.

⁴² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-54 מיליון ש"ח.

⁴³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 במרס 2024 הינם כ-540 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁴⁴ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

5. פרויקט יו-פארק - סגולה פתח תקוה

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

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

2022 ⁴⁵	2023	2024		פרויקט יו פארק סגולה פ"ת
		רבעון 1 (כל התקופה)		
169,140	179,430	179,430		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	41,325	41,324		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,894	19,352	21,566		עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁴⁶
7,268	108,393	141,911		עלויות מצטברות בגין בנייה
768	768	768		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
185,070	349,268	384,999		סה"כ עלות מצטברת לתקופה⁴⁷
197,614	369,616	426,906		סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(156,216)	(227,052)		עלויות שנזקפו לרווח והפסד
197,614	213,400	199,854		סה"כ עלות מצטברת בספרים
9,784	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
44,982	-	-		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
42,722	42,375	39,157		עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴⁸
324,070	227,929	194,936		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
421,558	270,304	234,093		סה"כ עלות שנתרה להשלמה⁴⁹
-	37.1%	53.6%		שיעור השלמה הנדסי ⁵⁰ (לא כולל קרקע)(%)
Q3/2026	Q4/2025	Q3/2025		מועד השלמת בנייה צפוי

⁴⁵ ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.

⁴⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁴⁷ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-42 מיליון ש"ח.

⁴⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-20 מיליון ש"ח.

⁴⁹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 במרס 2024 הינם כ-619 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁵⁰ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

5.2. שיווק הפרויקט⁵¹

2022	2023	2024		פרויקט יו פארק סגולה פ"ת
		רבעון 1 (כל התקופה)		
26,709	16,385	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)
12,935	15,042	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)
26,709	43,094	43,094	43,094	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁵²
12,935	13,737	13,737	13,737	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)
789,658	801,655	801,920	801,920	שיעור השיווק של הפרויקט
343,036	591,927	591,927	591,927	
46%	74%	74%	74%	
31,792	15,407	15,407	15,407	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁵⁴
107,392	97,343	112,431	112,431	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
		3		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
		17,455		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁵¹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 במרס 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

⁵² שטח אקוויוולנטית לשיווק.

⁵³ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

⁵⁴ שטח אקוויוולנטית לשיווק.

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

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

2022	2023	2024		רמות השרון שלב ג'
		רבעון 1 (כל התקופה)		
15,618	18,974	19,414		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)
12,598	12,598	12,598		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
5,183	7,654	8,285		עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)
18,926	63,415	77,025		עלויות מצטברות בגין בנייה
3,260	4,712	5,621		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו*)(*)
55,585	107,353	122,943		סה"כ עלות מצטברת
55,585	107,353	122,943		סה"כ עלות מצטברת בספרים⁵⁵
10,550	8,317	7,900		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)
119	123	124		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)
18,099	15,264	14,660		עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)
159,561	117,420	103,908		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
10,513	9,516	8,639		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)
198,842	150,640	135,231		סה"כ עלות שנתרה להשלמה
14.38%	36.85%	44.53%		שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
	2026			מועד השלמת בנייה צפוי

- (*) כולל עמלות ערבות חוק מכר ועמלת ליווי ולמעט עלויות מימון שאינן מהוונות.
- (**) כולל תשלומי שכ"ד.
- (***) לא כולל עלויות תקורה ושיווק שאינן מהוונות.
- (****) נתוני העלויות שטרם הושקעו עודכנו, בין היתר, בהתאם לעליה במדד תשומות הבנייה.

⁵⁵ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

6.2 שיווק הפרויקט

2022	2023	2024	רמות השרון שלב ג'
		רבעון 1 (כל התקופה)	
17	21	11	מס' יחידות דיור
1,595	2,456	1,202	יחידות דיור (מ"ר)
31,851	30,807	30,798	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
18	39	50	מס' יחידות דיור
1,717	4,173	5,375	יחידות דיור (מ"ר)
31,027	30,898	30,876	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
432,791	434,338	435,088	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
51,571	131,286	168,369	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵⁶
12%	30%	39%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
105	84	73	מס' יחידות דיור
12,312	9,834	8,632	יחידות דיור (מ"ר)
48,782	75,370	75,765	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
19			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
30,944			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁵⁶ כולל הכנסות משדרוגים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרס 2024**

תוכן העניינים

עמוד

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



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במאי 2024

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		ביאור	
2023	2023	2024	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים					
נכסים שוטפים					
16,960	16,304	66,667			מזומנים ושווי מזומנים
16,572	10,320	20,672			מזומנים מיועדים
16,785	39,426	65,884			פיקדונות מוגבלים בשימוש
50,642	-	104,629			לקוחות והכנסות לקבל
57,877	29,668	73,703			חייבים ויתרות חובה
1,700	-	1,746			תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
582,866	452,573	592,082	4		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
743,402	548,291	925,383			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
4,460	-	4,544			פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
27,015	16,732	30,980	1ה'(5)		השקעות והלוואות לזמן ארוך
3,579	735	3,579			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
40,650	30,700	40,650			נדל"ן להשקעה
168,038	141,261	185,293	5,6		השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,465	(*)18,709	19,806			מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
23,471	(*)16,506	25,209	4		זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,655	1,684	1,466			רכוש קבוע
-	472	-	8		נכסי מסים נדחים
288,333	226,799	311,527			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,031,735	775,090	1,236,910			סך הכל נכסים

(*) סווג מחדש

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		ביאור
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
259,095	181,631	282,711		אשראי מתאגידים פיננסיים
219,451	136,718	346,209	(1)ה1	אגרות חוב
28,637	22,502	56,925		ספקים ונותני שירותים
42,432	(*) 30,472	32,648		זכאים ויתרות זכות
21,506	(*) 5,747	20,182		זכאים בגין עסקאות קומבינציה
50,309	88,944	74,059		מקדמות מלקוחות
129,442	73,948	118,420		התחייבות לשרותי בנייה
2,178	43	2,034	6	החברה האם
753,050	540,005	933,188		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
4,971	9,000	4,971		אשראי מתאגידים פיננסיים
143,443	128,066	135,390	(1)ה1	אגרות חוב
4,658	-	8,378	8	התחייבות מסים נדחים
78	145	-		התחייבויות אחרות
153,150	137,211	148,739		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
906,200	677,216	1,081,927		סך הכל התחייבויות
הון				
3	3	3		הון מניות
4	4	4		פרמיה על מניות
1,011	1,353	792		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
95,469	90,819	95,469		שטרי הון
26,463	3,098	56,138		יתרת עודפים
125,699	98,026	155,155		סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(164)	(152)	(172)		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
125,535	97,874	154,983		סך הכל הון
1,031,735	775,090	1,236,910		סך הכל התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי 2024

איל קורן סמנכ"ל כספים	עודד דולינסקי דירקטור	יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		ביאור
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
101,772	31,238	60,341	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
101,424	9,997	45,696	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
203,196	41,235	106,037	סך הכל הכנסות
(80,285)	(24,407)	(46,914)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
(78,108)	(7,113)	(35,418)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(158,393)	(31,520)	(82,332)	סך הכל עלות המכירות
44,803	9,715	23,705	רווח גולמי
(1,959)	(536)	(299)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(4,748)	(941)	(1,959)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,514)	(1,383)	(1,453)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,034	(388)	(97)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
5,152	19	20	הכנסות אחרות
1,598	(2,081)	17,296	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
40,366	4,405	37,213	רווח תפעולי
16,386	2,617	6,882	הכנסות מימון
(25,845)	(5,838)	(10,596)	הוצאות מימון
(9,459)	(3,221)	(3,714)	הוצאות מימון, נטו
30,907	1,184	33,499	רווח לפני מסים על ההכנסה
(7,266)	(896)	(3,832)	מסים על ההכנסה
23,641	288	29,667	רווח לתקופה
23,663	298	29,675	רווח מיוחס ל:
(22)	(10)	(8)	בעלים של החברה
23,641	288	29,667	זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
23,641	288	29,667
315	657	(219)
<u>23,956</u>	<u>945</u>	<u>29,448</u>
23,978	955	29,456
(22)	(10)	(8)
<u>23,956</u>	<u>945</u>	<u>29,448</u>

רווח לתקופה

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה
ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל רווח כולל לתקופה

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

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
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)									
125,535	(164)	125,699	26,463	1,011	95,469	2,749	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2024
סך הכל רווח כולל לתקופה									
29,667	(8)	29,675	29,675	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(219)	-	(219)	-	(219)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס
29,448	(8)	29,456	29,675	(219)	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
154,983	(172)	155,155	56,138	792	95,469	2,749	4	3	יתרה ליום 31 במרס 2024
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)									
92,929	(142)	93,071	2,800	696	85,635	3,933	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2023
סך הכל רווח כולל לתקופה									
288	(10)	298	298	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
657	-	657	-	657	-	-	-	-	רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
945	(10)	955	298	657	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
5,184	-	5,184	-	-	5,184	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
(1,184)	-	(1,184)	-	-	-	(1,184)	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
97,874	(152)	98,026	3,098	1,353	90,819	2,749	4	3	עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה
יתרה ליום 31 במרס 2023									

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

סך הכל	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
									לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
23,641	288	29,667	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(70,406)	23,837	(39,540)	רווח לתקופה
(46,765)	24,125	(9,873)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת- נספח א'
(39,499)	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין
-	-	-	רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
(86,264)	24,125	(9,873)	מסים ששולמו
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
6,052	4,199	1,042	ריבית שהתקבלה
(4,356)	-	(28)	השקעה בפיקדונות בנאמנות
2,800	-	-	פירעון פיקדון בנאמנות
26,570	3,928	(49,099)	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
(862)	(191)	(38)	רכישת רכוש קבוע
100	-	-	תמורה מכירת רכוש קבוע לצד קשור
(7,513)	(50)	(61)	רכישת נדל"ן להשקעה
(28,390)	(7,501)	(3,520)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
16,400	6,400	-	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(44,085)	(30,003)	(1,000)	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,500	8,500	-	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,000)	-	-	השקעה בשטר הון שהונפק על ידי חברה כלולה
(43,231)	(5,000)	(12,500)	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
17,268	685	253	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(53,747)	(19,033)	(64,951)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
5,145	-	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(79)	-	(3,124)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
4,971	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי
82,474	18,942	37,850	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
(43,024)	(41,805)	(11,120)	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
96,389	-	117,944	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
1,065	-	-	קבלת הלוואות מאחרים
9,600	-	-	קבלת הלוואות מהחברה האם
(9,500)	-	(12)	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
5,600	3,600	-	הנפקת שטרי הון לחברה האם
(110)	(27)	-	פירעון התחייבויות אחרות
(29,727)	(9,917)	(12,907)	ריבית ועמלות ששולמו
122,804	(29,207)	128,631	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(17,207)	(24,115)	53,807	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
50,739	50,739	33,532	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
33,532	26,624	87,339	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
324	67	62
(87)	-	-
(1,034)	388	97
9,459	3,221	3,714
(1,598)	2,081	(17,296)
7,266	896	3,832
(1,700)	-	(46)
(33,389)	(24,215)	(7,335)
277	10,825	(332)
1,519	-	(527)
(45,951)	-	(51,495)
(13,472)	25,163	23,750
(60)	-	(7)
24,924	11,009	18,573
(16,884)	(5,598)	(12,530)
(70,406)	23,837	(39,540)

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

פחת והפחתות	
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה	
הוצאות מימון, נטו	
חלק בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
הוצאות מסים על ההכנסה	
שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין	
גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	
קיטון (גידול) ביתרות זכות צדדים קשורים	
גידול בלקוחות והכנסות לקבל	
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	
גידול במקדמות על חשבון מקרקעין	
גידול בספקים וזכאים אחרים	
קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה	
סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת	

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

3,050	400	-
79,710	-	-
-	479	36
2,592	-	450

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בנייה וזכאים בגין עסקאות קומבינציה
גידול ברכוש קבוע ונדליין להשקעה כנגד גידול בזכאים
גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך/מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם

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

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

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

החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2024 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל בשלושה תחומים:

- תחום פעילות ייזום בנייה למגורים, במסגרתו מבצעת הקבוצה פרויקטים של בנייה למגורים בעיקר בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדירור 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 והשכרת הנכסים לצורכי דירור מוגן, מסחר ושימושים נוספים.

ב. יש לעיין בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר 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 המונית 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 רכישה 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. ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בין היתר במסגרת הנושאים הבאים:

- סיכונים פיננסיים לעניין סיכון ריבית ומטבע חוץ.
- עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבנייה.
- שינויים בשווי הוגן.

לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית, מדד ומטבע חוץ, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המצב הבטחוני גרם בין היתר לשיבוש בשרשרת האספקה והייצור, לירידה בהיקף התחבורה הארצית ולמחסור בכוח אדם.

בעקבות זאת, בהתאם לקצב המכירות והבנייה בפרויקטים של החברה והחברה הכלולה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניכרת בחברה האטה בביקושים לדירות, אולם ניכרים עיכובים בהתקדמות הבנייה בשל מחסור בכוח אדם.

נכון למועד פרסום הדוח חלק מאתרי הבנייה בפרויקטים הפעילים של החברה (כלנית א' ו-ב' באור יהודה) והחברה הכלולה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (עיר ימים נתניה א') עובדים בקיבולת של כ-80%-65% מהקיבולת הרגילה. בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. 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 ברבעון 1 2024 חלה התאוששות וגידול בקצב מכירת הדירות. מצב החירום גרם להאטה מסוימת בקצב הבנייה אך להערכת רמות בעיר לא באופן שישפיע מהותית על משך הפרויקט. בנוסף, בהמשך למתואר בביאור 11 ג' (11) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לעניין השלמת רכישת זכויות בנכס מקרקעין בעיר אשקלון, השלמת העסקה תלויה בהליך משפטי ודיונים בין המוכרת (מלוונות דן) לעיריית אשקלון. לאור מצב החירום, הבא לידי ביטוי ביתר שאת ברשויות בדרום הארץ (ובצפונה), רמות בעיר מעריכה כי המגעים בין המוכרת לבין העירייה ואף ההליך המשפטי ביניהם יתעכב באופן משמעותי וכפועל יוצא כך גם מועד השלמת העסקה. רמות בעיר מעריכה כי השלמת העסקה צפויה להיות לכל המוקדם ברבעון השלישי של שנת 2024.

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

למועד הדוח, בחנה החברה 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, הרחבת סדרות אגרות חוב כנגד שיעבוד עודפי פרויקטים (בעיקר אור יהודה שלב ב') וכן הנפקת אגרות חוב כנגד שיעבוד עודפים צפויים מפרויקט עיר ימים נתניה שלב ב', משיכת עודפי פרויקטים באור יהודה שלב א' ונתניה שלב א' ותמיכת החברה האם ובעל השליטה.

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1) הנפקת אגרות חוב סידרה ד'

א. בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 119,687,000 ש"ח ע.נ. בתמורה (ברוטו) לסך של 119,687,000 אלפי ש"ח (תמורה נטו בסך 117,944 אלפי ש"ח). היקף הסדרה ניתן להרחבה עד 200 מיליון ש"ח בהתאם לעמידת החברה ביעדי מכירות ויחס LTV, כפי שצוין בשטר הנאמנות.

ב. 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.

שיעור הריבית האפקטיבית השנתית בגין אגרות חוב (סדרה ד') הינו 8.22%.

שיעור הריבית שתישאנה אג"ח ד' יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, לעניין זה ראה סעיף ד' להלן.

ג. לעניין שיעבוד מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד') של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה, להבטחת התחייבויות החברה על-פי תנאי אגרות החוב סדרה ד', והתחייבות לשיעבוד שלילי, ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. לעניין אמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות בנוגע להנפקת אג"ח ד' ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 7 להלן.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

1 הנפקת אגרות חוב סידרה ד' (המשך)

ה. עוד נקבע בשטר הנאמנות כי ככל שלא יתקבל היתר בנייה לפרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה (להלן: "הפרויקט"), 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 הבנייה, לפי המוקדם. יובהר כי, במקרה שבו לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט בתוך עשרים וארבעה (24) חודשים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, אזי תבצע החברה פדיון מוקדם כפוי, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. לאחר מועד הדוח קיבלה החברה שוברי אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר בנייה בסך של כ-32 מיליון ש"ח. החברה צופה, בכפוף בין היתר לתשלום האגרות והיטלים כמתואר לעיל, קבלת היתר בנייה עד לתום הרבעון השלישי לשנת 2024.

ו. כמו כן, על פי תנאי שטר הנאמנות החברה התחייבה כי אמצעייה הנזילים בתום כל רבעון, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

ז. בשטר הנאמנות של אג"ח ד' נקבעו עילות לפירעון מיידי של אגרות החוב או למימוש הבטוחות שניתנו, בין היתר במקרה בו הלוואה מהותית (בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות) של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי; במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות (ראה סעיף ד' לעיל) ועוד. לפרטים נוספים ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

2 פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (להלן: "הפרויקט")

א. הגדלת מסגרת האשראי הכספי לפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 14' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מרס 2024, הוגדלה מסגרת האשראי לפרויקט בסך של 70 מיליון ש"ח, כנגד העמדת הון עצמי נוסף כמפורט להלן, כך שבסך הכל יעמיד התאגיד המממן לחברה ולשותפות שלה בפרויקט, מסגרת אשראי כספי כוללת בסך של 270 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור הפריים בתוספת ריבית בטווח המצוי בין 1% ל-2.2%. (עד לסך של 152 מיליון ש"ח - ריבית בשיעור של פריים +1%, מסגרת נוספת בסך 83 מיליון ש"ח - ריבית בשיעור של פריים +2%, ומסגרת נוספת בסך 35 מיליון ש"ח - ריבית בשיעור של פריים +2.2%). יצוין כי, 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 ניצול של מסגרת אשראי בסך של 235 מיליון ש"ח, ישקיעו החברה והשותפות שלה הון עצמי נוסף בסך של 10 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-199 מיליון ש"ח. חלק החברה בהלוואה ובמסגרת שאושרה הינו 50%. מובהר כי, פרט לאמור לעיל לא חל כל שינוי בתנאי הסכם הליווי.

ב. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט - בהתאם לאמור לעיל, בתקופת הדוח העמידה החברה הון עצמי נוסף לפרויקט בגובה של 25 מיליון ש"ח, מתוך זה סך של 12.5 מיליון ש"ח נכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה כהלוואה לשותפות בפרויקט.

ג. ערביות השותפים - בחודש מרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת מסגרת האשראי לפרויקט והחלת ערביות השותפים על התוספת למסגרת האשראי, ביניהם בעל השליטה והחברה האם, בהתאם. לפרטים נוספים ראה ביאורים 14' ו-26'א(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. ניוד ותוספת זכויות לפרויקט - 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 בנייה בכפוף לאישור התביע. בחודש פברואר 2024, התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו. החברה פועלת להגשת מסמכים מתוקנים לצורך אישור התוכנית.

ה. מכירות והתקדמות הפרויקט - נכון למועד הדוח חתמה החברה על 145 חוזי מכירה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 140 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לעסקה המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-568 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו כ-284 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-53.6%.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

3 פרויקט פינני בינוי מתחם הכלנית באור יהודה (להלן: "הפרויקט")

- א. ביצוע הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש יולי 2022 נתקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוח הבניינים הישנים נהרסו והוחל בבצוע עבודות החפירה והדיפון בשלב ב'. שיעור ההשלמה למועד הדוח עומד על כ-36% וכ-4.5% בשלב א' ושלב ב' בפרויקט, בהתאמה.
- ב. היתר בנייה בשלב ב' בפרויקט - בחודש אוגוסט 2022 נתקבלה החלטת הוועדה המקומית אור יהודה לאשר בתנאים את הבקשה להיתר בנייה, נכון למועד חתימת הדוחות התנאים טרם אושרו וטרם נתקבל היתר בנייה.
- ג. ליווי פיננסי לפרויקט - בחודש אוגוסט 2022 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב ב' בפרויקט, לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התמלאו התנאים לפתיחת הליווי לשלב ב' בפרויקט.
- כמו כן, בתקופת הדוח החברה נטלה הלוואות בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוח נוצל סך של כ-24.1 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי כספי של 85 מיליון ש"ח לשלב א' בפרויקט.
- ד. מכירות - נכון למועד הדוח חתמה החברה על 107 חוזי מכירה בפרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה ותמורתם הכוללת הצפויה לחברה נאמדת בכ-265 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ אשר בגינם טרם החלה הכרה בהכנסה. החברה החלה להכיר בהכנסה מבעלי הקרקע משלב ב' בפרויקט בתקופת הדוח. כמו כן נכון למועד הדוח חתמה החברה על 210 חוזי מכירה בשלב א' בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 186 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-417 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. לפרטים בדבר מכירות לצדדים קשורים בשלב א' בפרויקט ראה ביאור 6 להלן.

4 התפתחות בפרויקטים נוספים

- בהמשך למתואר בביאור 9(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, להלן התפתחות בפרויקטים:
- א. פרויקט שכונת הפארק בחדרה - בחודש ינואר 2024 קיבלה החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר.
- ב. אנדרסון, רמת אביב (מוחזק בשרשור בשיעור של 85%) - נכון למועד חתימת הדוח הוגשה בקשה להיתר בנייה.
- ג. המשנה, תל-אביב - נכון למועד חתימת הדוח הושלמו התנאים לקבלת היתר בנייה למעט תשלום אגרות והיטלים.
- ד. פרויקט הבילויים ברמת גן (מוחזק בשרשור בשיעור של 85%) - בחודש מרס 2024 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל-אביב להפקיד את תוכנית בניין העיר הכוללת את הפרויקט.
- ה. מתן תוקף לתב"ע בפרויקטים רסקו והאירוס בתל אביב להקמת 1,353 יח"ד ושטחי מסחר - נכון למועד הדוח התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות.

5 התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

- בהמשך למתואר בביאור 27א(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים להסכם רכישת המניות, אשר טרם התקיימו למועד הדוח, ייכנס לתוקף הסכם בעלי המניות עם השותף, הכולל הוראות בדבר הסכמה על דמי ניהול הדדיים מקובלים בשיעור מההוצאות בפרויקט, ואשר ישולמו בפריסה חודשית בדרך של מקדמות.
- נכון למועד הדוח ניתנו לחברת הפרויקט הייעודית הלוואות, בצירוף ריבית שנצברה, בסך כ-22.6 מיליון ש"ח, מתוך זה חלק מסכומי הלוואה שימש את חברת הפרויקט לתשלום על חשבון דמי ניהול לשותף כאמור.
- לפרטים אודות השווי ההוגן של הלוואות שניתנו למועד הדוח, ראה ביאור 9(ב) להלן.
- כמו כן, נכון למועד הדוח ניתנו לשותף שיקים לביטחון מחברת הפרויקט הייעודית בסך כ-6.5 מיליון ש"ח להבטחת יתרת התשלומים המגיעים לו על-פי ההסכם כאמור לעיל, אשר נפרעו לאחר מועד הדוח.
- נכון למועד פרסום הדוח התב"ע הופקדה להתנגדויות.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

6 הסכם עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ לרכישת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון

ביום 28 במרס 2024, התקשרה החברה בהסכם עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"לוינסקי") לרכישת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכניסת החברה כשותפה בפרויקט. פרויקט השיטה הינו פרויקט של התחדשות עירונית ברח' השיטה בחולון שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לשיווק בהתאם לתב"ע ח/619 החלה על הפרויקט והכל בכפוף ובהתאם להיתר הבנייה שיתקבל. להלן עיקרי ההסכם:

א. תמורת הרכישה - תמורת השיעור של 49% מהזכויות בפרויקט תשלם החברה ללוינסקי:

- 1) תשלום מינימלי של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו תוך 60 יום עם רישום הערות אזהרה לטובת החברה במקרקעין, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 יום מקבלת היתר בנייה לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
- 2) תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח תשולם אם במועד קבלת היתר הבנייה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון) רווחיות הפרויקט תעלה על שיעור של 18% רווח לעלות בהתאם לדוח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים (להלן: "דוח האפס"). דוח האפס יכלול, בין היתר, את הוצאות מס הרכישה שיחול על החברה בגין ההסכם, את דמי הניהול לחברה (ראה להלן), וכן עלות דמי ייזום בסך של 30.162 מיליון ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
- 3) מחצית מההוצאות של לוינסקי הוציאה בפרויקט עד למועד ההסכם בסך של כ-1.25 מיליון ש"ח.

ב. בטחונות - להבטחת זכויות החברה בפרויקט ירשם לטובתה ברשם החברות שיעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 49% מזכויות לוינסקי בפרויקט.

ג. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:

- 1) הפרויקט ינוהל על ידי וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
- 2) הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקם היחסי בפרויקט.
- 3) החברה תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס, עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבנייה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
- 4) ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט.
- 5) לוינסקי תשפה את החברה בגין כל חוב או תביעה שעילתם טרם מועד חתימת ההסכם.

ד. הסכם שיפוי לחברה - במקביל להתקשרות החברה ולוינסקי בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בלוינסקי בהסכם עם החברה בו התחייבו לשפות את החברה כדלקמן:

- 1) בגין כספים שהחברה תשלם ללוינסקי, במידה ובמועד קבלת היתר הבנייה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדוח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי יהיה בסכום שלאחר קבלת רווחיות החברה מהפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מתוך העלויות, בהתאם למתואר בסעיף א'(2) לעיל.
- 2) אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינני-בינוי שנחתם בין לוינסקי לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ללוינסקי. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי החברה ללוינסקי עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא החברה בפרויקט.

להבטחת התחייבות השיפוי לחברה של בעלי השליטה בלוינסקי נרשם לטובת החברה שעבוד על מניות חברה פרטית בה מחזיקים בעלי השליטה בלוינסקי.

ה. יצוין כי רכישת 49% מהזכויות בפרויקט על-ידי החברה אושרה ביום 27 במרס 2024 על-ידי באי כח בעלי הזכויות בפרויקט.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

7) הסבת זכויות של החברה האם לחברה ומימוש אופציה, בפרויקט פינני בינוי בתל אביב

בהמשך למתואר בביאור 26א' (12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התקשרות החברה האם בהסכם הלוואה ובהסכם אופציה עם צד ג' אשר הינו חברת פרויקט ייעודית (להלן: "חברת הפרויקט") המקדמת פרויקט פינני בינוי בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), בחודש אפריל 2024, לאחר מועד הדוח, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות של החברה האם בחברת הפרויקט לחברה, לרבות הסבת הלוואה שהעמידה החברה האם לחברת הפרויקט, לחברה, בתמורה לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח החזר לחברה האם של סכום כלל ההוצאות והלוואות שנשאה בהם לטובת קידום הפרויקט. להלן עיקרי פרטי העסקה:

(1) מימוש האופציה - הסכם האופציה מקנה לחברה האם אופציה לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, בתמורה לערכן הנקוב בסך של 80 ש"ח או לחילופין לרכוש מצד ג' (חברה פרטית המחזיקה ב-100% ממניות חברת הפרויקט, להלן: "חברה פרטית בבעלות צד ג'") 80% מזכויותיו בחברת הפרויקט, בדרך של המחאת זכות.
ביום 7 באפריל 2024, לאחר מועד הדוח, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות של החברה האם לחברה כאמור, בתמורה להחזר לחברה האם של כלל ההוצאות והלוואות שנשאה בהם לטובת קידום הפרויקט, בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח, והושלם מימוש האופציה. במועד זה הועברו 49% ממניות חברת הפרויקט לחברה וכן מונה דירקטור מטעם החברה בחברת הפרויקט.
לעניין זה יובהר כי, בהתאם להסכמי הפינני בינוי של הפרויקט, אין מניעה כי חברת הפרויקט תעביר 49% ממניות חברת הפרויקט לצד ג' ללא קבלת אישור בעלי הזכויות. לצורך העברת שיעור העולה על 49% יידרש אישור בעלי הזכויות, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקבל. עם זאת, הסכם האופציה קובע כי ככל שלא תאושר העברת יתרת מניות חברת הפרויקט לחברה, לא יהא בכך כדי לגרוע מזכויותיה של החברה ל-80% מרווחי הפרויקט.

(2) תיאור הפרויקט - הפרויקט הינו פרויקט פינני בינוי בתל אביב, כאשר במסגרת הסכמי הפינני בינוי אשר נחתמו בפרויקט, על ידי חברת הפרויקט וכ-80% מהבעלים בבניין אחד וכ-66% מהבעלים בבניין השני, התחייבה חברת הפרויקט להריסת המבנים הקיימים במקרקעין הפרויקט והקמת מבני מגורים חדשים, אשר על פי התכנון, ובכפוף לאישור תב"ע חדשה ובהתאם להיתרי בנייה שיוצאו כדן, צפויים לכלול סה"כ כ-192 יח"ד (מתוכן 64 יח"ד לבעלים ויתרת 128 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט).
יובהר כי לשם הוצאתו לפועל של הפרויקט, נדרש, ביו היתר, אישור תב"ע בסמכות מקומית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, אשר תקודם על-ידי חברת הפרויקט, וכן הכרזה על המתחם במסלול מיסוי.

(3) הסכם בעלי מניות - יצוין כי, על פי מתווה עקרונות אשר נחתם במועד חתימת הסכם האופציה, החברה תממן את מלוא ההון העצמי הדרוש למימון פעילות חברת הפרויקט, בדרך של הלוואות בעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים+6% וכן תינתן לחברה סמכות ההחלטה המלאה והבלעדית בכל החלטות חברת הפרויקט.

יצוין כי, מתנהל הליך משפטי מול יזם עימו התקשרו הדיירים באחד מהבניינים הקיימים על מקרקעין הפרויקט, בהסכם תמ"א 38/1 ומול מספר משקיעים שהשקיעו באותו מיזם ואשר לטובתם ולטובת היזם נרשמו הערות אזהרה בטאבו על זכויות הדיירים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה איננה יכולה להעריך את משך ההליך ואת תוצאותיו.

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

א. מכירות והתקדמות שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה - נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-20%. נכון למועד הדוח נמכרו בשלב א' בפרויקט 304 יחידות דור, מתוכן הוכרו כמכירה בגין 273 יחידות בתמורה (נומינלית) כוללת של כ-575 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט ראה ביאור 6א' (3) להלן.

ב. שלב ב' בפרויקט עיר ימים הצעירה - בשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דור מתוכן 296 יחידות דור מיועדות לשיווק ומכירה. למועד דוח זה, חתמה יובלים נתניה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדור הציבורי) בשיעור של כ-97%. 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 בנייה לבניית 6 בניינים במתחם. הבקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון אושרו, בכפוף למילוי תנאים מקובלים. הבקשות להיתרי בנייה נקלטו וטרם אושרו. יובלים נתניה צופה התחלת עבודות ההקמה בשלב ב' ברבעון הרביעי של שנת 2024.

ג. מכתב תמיכה ליובלים נתניה - ביום 29 במאי 2024, לאחר מועד הדוח, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף להעמיד ליובלים נתניה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של יובלים נתניה בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים מתאריך המכתב.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

א. מכירת זכויות חברה נכדה במקרקעין בגליל ים

חברה נכדה של רמות בעיר (המוחזקת על-ידי החברה בשרשור בשיעור של 45%) התקשרה עם צד ג' (להלן: "החברה הנכדה" ו-"הקיבוץ", בהתאמה), בהסכם לרכישת זכויותיו של הקיבוץ לרכוש מרשות מקרקעי ישראל את זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-2.5 דונם המצויים בסמוך לקיבוץ (להלן: "הסכם רכישת הזכויות"). במהלך תקופת הדוח אירעו האירועים כדלקמן:

(1) ביום 14 בפברואר 2024, התקשרו החברה הנכדה והקיבוץ בתוספת להסכם רכישת הזכויות במסגרתה, בין היתר, עודכנה התמורה המינימאלית שתשולם לקיבוץ על פי הסכם רכישת הזכויות לסך של כ-6.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ומועד תשלומה הוקדם כך שיחול בתוך 90 יום ממועד ההתקשרות בתוספת להסכם. סך של כ-6.1 מיליון ש"ח שולם לקיבוץ בחודש מרס 2024.

(2) ביום 31 במרס 2024 התקשרה החברה הנכדה בהסכם עם צד שלישי (להלן: "הרוכש"), שאינו קשור לרמות בעיר או לבעלי השליטה בה, לפיו מימש הרוכש את זכותו לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של החברה הנכדה על פי הסכם רכישת הזכויות, מכח הסכם שנחתם בין הצדדים, זאת בתמורה לסך של כ-48.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

לטובת הרוכש נרשם שיעבוד ראשון וספציפי על זכויות החברה הנכדה על-פי הסכם רכישת הזכויות, שיימחק עם חתימת הרוכש על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל או עם ביטול הסכם הרכישה מול הקיבוץ, כדין.

התמורה מהרוכש התקבלה במלואה בתקופת הדוח והחברה הנכדה רשמה רווח לפני מס של כ-40.4 מיליון ש"ח (רווח לאחר מס בסך כ-31 מיליון ש"ח), מתוך זה חלק החברה 45%.

ב. הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') של רמות בעיר בדרך של הרחבת סדרה

ביום 21 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון רמות בעיר הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, של 37.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של רמות בעיר, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במחיר של 91.5 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') של רמות בעיר, ובתמורה 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 111.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות החוב הנוספות שהונפקו לניצעים שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ב') הקיימות ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור.

ג. עדכון הסכם לרכישת דירות בפראג

לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה והתנאים לתשלום יתרת התמורה ראה ביאור 11ג(10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביום 15 בפברואר 2024 נחתם תיקון להסכם הרכישה, אשר עיקריו:

היקף העסקה יצומצם באופן שבו החברה הנכדה (המוחזקת על-ידי החברה בשרשור בשיעור של 45%) תרכוש 59 יחידות דיור, חניות ומחסנים. לאחר תאריך הדוח, הגיעה החברה הנכדה להסכמה עם המוכרת לפיה יופחתו 2 יחידות דיור נוספות מכמות יחידות הדיור שתירכש ובהתאם לכך, החברה הנכדה צפויה לרכוש 57 יחידות דיור בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות ציכיות (כ-15 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). כ-38% מהתמורה (כ-6 מיליון אירו, בתוספת מע"מ) שולמו למוכרת עד ליום 31 במרס 2024. יתרת התמורה (כ-9 מיליון אירו) בתוספת מע"מ תשולם למוכרת, ללא הצמדה, בסמוך למסירת יחידות הדיור.

נקבע כי החברה הנכדה 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%, בתקופה שתחל מ-30 יום מיום התמלאות התנאים להשלמת העסקה ועד ליום 1 בנובמבר 2024. לאחר מכן יעלה שיעור הריבית השנתית ל-13% עד למועד התשלום בפועל.

עוד נקבע כי היה והתנאים להשלמת העסקה לא יתקיימו במועדים שנקבעו בהסכם הרכישה, החברה הנכדה 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 לחברה הנכדה.

להערכת הנהלת רמות בעיר, מסירת יחידות הדיור לחברה הנכדה צפויה להתבצע במהלך המחצית השנייה של 2024.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

ד. רמות השרון שלב ג' - הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" 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 הדירות שפוננו בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר. נכון למועד הדוח נחתמו חוזים למכירת 50 דירות בפרויקט בתמורה כוללת של כ-166 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-45%.

ה. רמות השרון שלב ד' - הקמת הבניין הדרום-מזרחי במתחם "רמות השרון", אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בן 28 קומות בסה"כ, מהן 23 קומות מגורים, קומת לובי ועד 4 קומות חניון תת קרקעי, אשר יכיל 115 יחידות דיור ו-200 מ"ר עיקרי שטח מסחרי. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי פינוי-בינוי עם 100% מבעלי הדירות, רמות בעיר הגישה בקשה לקבלת היתר בנייה ופועלת לשינוי התבי"ע החלה על הפרויקט באופן שבו תהא רשאית לבנות עד 45 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח בנייה (ובסה"כ עד 160 יחידות דיור, מתוכן עד 120 ייחודו לחברה). לפרטים נוספים ראה ביאור 11ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ו. מסגרות אשראי לליווי פרויקטים רמות השרון שלב ג' ושלב ד' - בהמשך לאמור בביאור 11ג' (3) (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר מסגרות אשראי לביצוע הפרויקטים שלב ג' ושלב ד' ברמת השרון, ביום 25 בפברואר 2024, 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'). נכון ליום 31 במרס 2024 נוצל מתוך מסגרת האשראי סך של 26.4 מיליון ש"ח בגין שלב ג'.

ז. מתחם מופת ברעננה - מגרש בשטח של 5.6 דונם בעיר רעננה אשר בכוונת החברה להקים עליו פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים. הפרויקט אשר ישלב מגורים ומסחר יכול, בין היתר, קומת מסחר ו-179 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף וקומת גלריה תת קרקעית. למועד הדוח, נמשך ההליך המשפטי בנושא פירוק השיתוף בבית משפט השלום בכפר סבא, כאשר החברה הנכדה רמות בעיר מופת בע"מ (המוחזקת ע"י החברה בשרשור בשיעור של 45%) 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.

כמו כן, למועד הדוח, ממשיכה רמות בעיר לקדם את השלמת גיליון דרישות העירייה להשלמת התנאים שפורטו בהחלטת העירייה למתן היתר בנייה בכפוף לתנאים לפרויקט. בעקבות אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות להגדלת יח"ד בפרויקט קיבלה רמות בעיר שומת היטל השבחה מעיריית רעננה בסך כ-4 מיליון ש"ח. רמות בעיר חולקת על השומה. רמות בעיר העמידה ערבות בנקאית לטובת עיריית רעננה על סכום השומה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 11ג' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ח. הלוואה לפרויקט מופת ברעננה - בהמשך למתואר בביאור 11ג' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התקשרות רמות בעיר מופת בע"מ (המוחזקת ע"י החברה, בשרשור, בשיעור של 45%, להלן: "החברה הנכדה") בהסכם הלוואה בסך 184 מיליון ש"ח לפרויקט מופת ברעננה, ביום 21 לפברואר 2024, התקשרו הצדדים בהסכם לפיו יעודכנו תנאי הלוואה, אשר עיקריו:

- (1) תקופת הלוואה בגין שלב הקרקע תוארך עד ליום 7 במרס 2025. במקרה שבו תחל החברה הנכדה בביצוע הפרויקט עובר לתום תקופת הלוואה, תהיה החברה הנכדה רשאית להאריך את הלוואה לתקופה נוספת של 40 חודשים.
- (2) הריבית השנתית על הלוואה החל מיום 7 במרס 2024 תעודכן לפריים + 1.5%. הריבית בגין הלוואה תשולם באופן שוטף מדי רבעון. עם כניסה לליווי הפרויקט ובכפוף לעמידה בתנאי הליווי, יעודכן שיעור הריבית השנתי לפריים + 0.8% בלבד.
- (3) יתר תנאי הסכם הלוואה נותרו ללא שינוי מהותי, לרבות הבטוחות שהועמדו במסגרת הסכם הלוואה.

ט. הלוואה למימון הנכס ברחוב ההגנה בתל-אביב - בהמשך למתואר בביאור 11ג' (7) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר הלוואה בסך 111.4 מיליון ש"ח למימון הנכס ברח' ההגנה בתל-אביב, ביום 3 בינואר 2024, התקשרה רמות אופיס בע"מ (חברה נכדה המוחזקת בשרשור ע"י החברה בשיעור של 45%) בתיקון להסכם הלוואה במסגרתו נקבע כדלקמן:

- (1) פירעון קרן הלוואה נדחה ליום 1 בינואר 2025.
- (2) כלל הלוואות אשר הועמדו ו/או יועמדו לווה על-ידי בעלי מניותיה או על-ידי חברות קשורות, תהיינה נחותות לחוב הלווה כלפי הגורם המממן.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

י. תשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין מלון גני דן, אשקלון
לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה והתנאים לתשלום יתרת התמורה ראה ביאור 11 ג' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נתקיימו התנאים להשלמת העסקה.

10) הרחבת אגרות חוב סדרה ג' לאחר מועד הדוח

א. ביום 22 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 17,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "אגרות החוב") במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') למשקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "הניצעים"), במחיר של 106.9 אגרות לכל 1 ש"ח נקוב אגרות חוב (סדרה ג'), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-18,173 אלפי ש"ח. ביום 27 במאי 2024, לאחר קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב, הושלמה ההקצאה והתמורה נתקבלה בחברה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים (טרם ביצעו ההקצאה הפרטית), כמות אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור הסתכמה לסך של 98,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'). לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית, מסתכמת כמות אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור לסך של 115,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג').

אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ג') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור.

ב. אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות בשיעבוד 75% מעודפי פרויקט יו- פארק בפתח תקווה (להלן: "הפרויקט") הכולל שיעבוד עודפים בשיעור של 50% המהווה את חלק החברה בפרויקט ושיעבוד עודפים בשיעור 25% המהווה את חלק יוקה, השותפה בפרויקט. להרחבה בדבר אגרות החוב ותנאיהן ראה ביאור 15 ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ג. בהמשך למתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בקשר עם הסכמים בין החברה לבין השותפות שלה בפרויקט הכוללים בין היתר הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאגרות החוב (סדרה ג') (להלן: "ההסכם הנוסף"), עם השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') על ידי החברה, העמידה החברה שליש מהיקף כספי ההנפקה כהלוואה ליוקה, כנגד חלקה בעודפים המשועבדים לבעלי אגרות החוב (סדרה ג'). ביום 19 במאי 2024, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה עם יוקה בתוספת להסכם הנוסף (להלן: "התוספת"), לפיה, בין היתר, על אף האמור בהסכם הנוסף, הכספים הנוספים שיתקבלו כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב ג' יועמדו לטובת החברה בלבד (חלף העמדת 33.3% מהתמורה כהלוואה ליוקה). באותו המועד נחתם תיקון נוסף לכתב התחייבות השותפה הנוספת לפיו, השותפה הנוספת מסכימה כי סך הגיוס (הן במסגרת ההנפקה והן במסגרת ההרחבה) הינו עד לסך של 115 מיליון ש"ח.

ד. לעניין מנגנון חלוקת העודפים מהפרויקט, ובהמשך למתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בהסכם הנוסף הובהר כי, השעבודים על חלקה של יוקה בפרויקט שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ימשיכו לחול עד לאחר מלוא פירעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כפי שיהיו במועד הפירעון הסופי שלהן. עוד הובהר כי כספי הגיוס עקב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), ייפרעו מתוך חלקה של החברה בעודפים בלבד. ככל שיידרש החברה תפרע את הלוואת כספי הגיוס הנוספים לבעלי האגרות מהון עצמי.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוחות השנתיים המאוחדים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במאי 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות/השפעות צפויות
תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות פיננסיות	<p>התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.</p> <p>התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.</p> <p>בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.</p>	<p>התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024. התיקון והתיקון העוקב יושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.</p>	<p>ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.</p>
תקן דיווח כספי בינלאומי 18 IFRS, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.	<p>תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.</p> <p>התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי 1 IAS הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או הפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או הפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח מימון.</p> <p>בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("non-GAP").</p> <p>כמו כן, במסגרת התיקון נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כיאחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.</p>	<p>מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.</p>	<p>החברה טרם החלה בבחינת השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
416,584	298,337 (*)	417,544	417,544	קרקע
81,405	70,413 (*)	81,451	81,451	אגרות, מסים והיטלים
120,786	90,086	133,928	133,928	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (**)
141,680	46,446	217,649	217,649	עלויות בנייה
20,351	11,473	23,520	23,520	עלויות אשראי שהוונו
(254)	-	(175)	(175)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
(174,215)	(47,676)	(256,626)	(256,626)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
606,337	469,079	617,291	617,291	סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים
577,963	426,224	580,296	580,296	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

(*) סווג מחדש

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		בנכסים השוטפים
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
175,355	179,988	166,665	166,665	<u>פרויקטים מסוג פינני בינוי/תמ"א 38/2 :</u>
117,625	-	131,495	131,495	<u>בהקמה :</u>
-	20,194	-	-	אור יהודה שלב א'
-	1,772	-	-	אור יהודה שלב ב'
-	927	-	-	<u>בתכנון :</u>
1,516	1,211	1,568	1,568	אור יהודה שלב ב'
2,324	1,551	2,667	2,667	דרך השלום 77,79, תל אביב
1,063	694	1,287	1,287	דרך השלום 81,83, תל אביב
-	-	6,264	6,264	אנדרסן 4, תל אביב
106,700	120,620	99,927	99,927	המשנה, תל אביב
133,946	125,616	136,670	136,670	הכנסת הגדולה, תל אביב
40,457	-	41,328	41,328	השיטה, חולון
3,880	-	4,211	4,211	<u>פרויקטים נוספים :</u>
582,866	452,573	592,082	592,082	<u>בהקמה :</u> יו-פארק, פתח תקווה
				<u>בתכנון :</u>
				שכונת הפארק, חדרה
				חולון ח-300
				עסקת קומביניציה בכפר יונה
				סך הכל בנכסים השוטפים

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

בנכסים שאינם שוטפים

ליים 31 בדצמבר		ליים 31 במרס		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
				<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :</u>
4,611	4,132	4,889		הבילויים רמת גן
2,886	2,738	2,979		מתחם הרצל/זיבוטינסקי אשדוד
2,033	-	2,261		דרך השלום 77,79, תל אביב
1,726	-	1,838		דרך השלום 81,83, תל אביב
1,949	1,548	2,022		הדרים, הוד השרון
1,017	957	1,018		צה"ל 4, פתח תקווה
659	598	659		צה"ל 10-8-2, פתח תקווה
727	450	1,045		האירוס, תל אביב
369	-	392		רסקו, תל אביב
879	467	952		מתחם יכין, רמת גן
562	410	688		עולי הגרדום, ירושלים
604	312	649		שיק 2-6, תל אביב
297	-	297		ההסתדרות דגניה, אור יהודה
292	-	293		הדדי, בת ים
178	155	252		מתחם ויצמן, הרצליה
233	392	447		אחרים
				<u>פרויקטים נוספים :</u>
4,347	(*) 4,347	4,421		קריית המסלול, הרצליה
102	-	107		אחרים
<u>23,471</u>	<u>16,506</u>	<u>25,209</u>		סך הכל בנכסים שאינם שוטפים

(*) סווג מחדש

ג. מידע נוסף

בהמשך למתואר בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים החברה והחברות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלול התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", וחלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

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

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה			מיקום פעילות	שם החברה
	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 במרס 2023	ליום 31 במרס 2024		
יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	50%	50%	50%	ישראל	רמות בעיר בע"מ
החברה	50%	50%	50%	ישראל	יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2023	2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
371,486	353,235	432,893		נכסים שוטפים (*)
321,295	281,973	323,291		נכסים שאינם שוטפים
(556,745)	(535,210)	(588,815)		התחייבויות שוטפות (*)
(31,590)	-	(31,280)		התחייבויות שאינן שוטפות (*)
104,446	99,998	136,089		סך הכל הון
106,147	101,118	135,122		הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
53,074	50,559	67,561		חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
52	53	52		התאמות אחרות
53,126	50,612	67,613		יתרת חשבון השקעה בהון העסקה המשותפת
11,897	3,440	54,168		(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
488,554	454,560	508,015		מזומנים ושווי מזומנים
30,000	-	30,000		התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)
				התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
53,821	13,858	79,040	הכנסות
(2,823)	(2,030)	32,130	רווח (הפסד) לתקופה (*)
(2,082)	(1,794)	29,413	רווח (הפסד) שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(1,041)	(897)	14,706	סך הכל חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת
631	1,314	(438)	רווח (הפסד) כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה
315	657	(219)	סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל אחר של העסקה המשותפת
			(*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות:
1,579	102	955	הכנסות מימון
(17,046)	(4,037)	(6,060)	הוצאות מימון
(3,230)	(308)	(10,456)	מסים על ההכנסה

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
303,175	284,980	317,256	317,256	נכסים שוטפים (*)
1,234	17,212	1,201	1,201	נכסים שאינם שוטפים
(188,098)	(207,175)	(195,303)	(195,303)	התחייבויות שוטפות (*)
(446)	(7,344)	(1,953)	(1,953)	התחייבויות שאינן שוטפות (*)
(114,599)	(94,155)	(114,749)	(114,749)	הלוואות מצדדים קשורים
1,266	(6,482)	6,452	6,452	סך הכל הון
50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
633	(3,241)	3,226	3,226	חלק החברה
448	(3,375)	3,038	3,038	יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת (**)
746	3,895	452	452	(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
128,457	94,160	117,270	117,270	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 הפחתת רווחים נצברים בין החברה לעסקה המשותפת שטרם מומשו.

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
95,943	1,834	43,850	43,850	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
5,452	(2,296)	5,186	5,186	רווח (הפסד) לתקופה (**)
50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
2,726	(1,148)	2,593	2,593	חלק החברה
2,639	(1,184)	2,590	2,590	סך הכל חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת (*)
618	201	2,926	2,926	(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומשו.
(11,842)	(2,851)	(3,063)	(3,063)	(**) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות:
(1,676)	681	(1,507)	(1,507)	הכנסות מימון
				הוצאות מימון
				מסים על ההכנסה

ג. פרטים נוספים

- (1) יתרת הלוואות בעלים מהחברה ליובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ ליום 31 במרס 2024 הינה 114,642 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2023 - 114,464 אלפי ש"ח).
- (2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 1ה' (9).
- (3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 1ה' (8).

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

ד. צירוף דוחות כספיים

הקבוצה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברות הבאות: יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ; רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2024-01-051963.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(43)	(3)	(14)	עלויות מימון
45	-	-	הכנסות שכירות מצד קשור
6,801	1,607	1,851	הכנסות מימון מחברות כלולות (1)
(2,716)	(679)	(679)	עלות שירותים לפרויקט אור יהודה שלב א' לחברה האם (2)
(656)	-	(330)	עלות שירותים לפרויקט יו-פארק לחברה האם (2)
(463)	-	(450)	עלות לשלם בגין שירותים לפרויקט אור יהודה שלב ב' לחברה האם (2)
(3,600)	(900)	(900)	הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (3)
(2,183)	(150)	(790)	עלות שירותים לפרויקט לחברה האם ששולמו על-ידי העסקה המשותפת יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ (4) (7)
25,975	-	8,608	הכנסות ממכירת דירות לצד קשור בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה (6) (7)
19,304	6,479	10,148	הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (5)

- היתרה כוללת הלוואות ליובלים נתניה אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.6%. לפרטים נוספים בדבר הלוואות ותנאיהן ראה ביאורים 11א' ו-11ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.
- החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 6א' (4) להלן.
- החברה הכלולה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 6א' (3) להלן.
- ההכנסות/עלויות מוצגות לפי 100%. חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%.

2. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם

בהמשך לאמור בביאור 26א' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת מכתב דחייה מהחברה האם לחברה (להלן: "מכתב הדחייה"), על פיו מאשרת החברה האם כי תשלומים של דמי הניהול הכלליים ושל דמי הניהול לפרויקט, בקשר עם פרויקט הכלנית אור יהודה, שלב א' (להלן יחד: "דמי הניהול"), אשר להם תהא זכאית החל מחודש אפריל 2022, ידחו לתקופה של עד 24 חודשים (להלן: "תקופת הדחייה"). על אף האמור לעיל, ביצוע תשלומים של דמי הניהול במשך תקופת הדחייה יהא ניתן לביצוע בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה כי אין בביצועם (כולם או חלקם) בכדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות לתקופה בת 24 חודשים ממועד הבחינה.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)****2. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם (המשך)**

נכון למועד הדוחות הכספיים ועדת הביקורת אישרה את תשלום דמי הניהול בגין רבעון 2 לשנת 2022 עד וכולל רבעון 1 לשנת 2024. אישור ועדת הביקורת נעשה לאחר שזו בחנה את תזרים המזומנים החוזי 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.

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

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

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

למועד הדוח שולם על ידי הרוכש כ-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 נומינלי לתשלום בסך של כ-39,661 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף 25% ממחיר הדירות (כולל הפרשי הצמדה סך של כ-44,981 אלפי ש"ח). לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ופרטים נוספים ראה ביאור 26א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. בחודש מאי 2024, לאחר מועד הדוח, שילם הרוכש סך נוסף של כ-22,636 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווים כ-12.5% נוספים מתמורת ההסכמים ובסך הכל שולם נכון למועד חתימת הדוחות (כולל הפרשי הצמדה) סך של כ-49,525 אלפי ש"ח המהווה כ-27.5% ממחיר הדירות שנרכשו.

ב. בהמשך למתואר בביאור 26א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף") לרכישת 30 יחיד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), נכון למועד הדוח שולמה ע"י הרוכש הנוסף מקדמה בסך של 23,555 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר.

4. הסכמי מכירת דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה

בהמשך למתואר בביאור 26א' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות החברה 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. פינוי בינוי נתניה (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"), לרכישת 51 יחידות דיור (יחד עם 41 מקומות חנייה) מהחברה בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת נומינלית (לא כולל מע"מ) בסך של כ-88 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח שולמה ע"י הרוכש מקדמה בסך של 38,783 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר.

5. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה

לפרטים בדבר הסבת זכויות מהחברה האם לחברה ומימוש אופציה בפרויקט פינוי בינוי בתל-אביב ראה ביאור 1ה' (7) לעיל.

6. ערבות בעל השליטה לטובת הגורם המלווה בפרויקט יו-פארק - ביום 25 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת מסגרת האשראי לפרויקט והחלת ערבויות השותפים על התוספת למסגרת האשראי, ביניהם בעל השליטה והחברה האם, בהתאם. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב' וביאור 26א' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

7. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה - ביום 25 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשביתה 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 26ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

8. הסבת זכויות והתחייבויות החברה האם בפרויקט בירושלים לאחר מועד הדוח ביום 29 במאי 2024, לאחר מועד הדוח, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של 51% מכל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה האם בפרויקט פינני בינוי במקרקעין הידועים כחלקה 44, גוש 30435 בירושלים (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסבה", בהתאמה) להריסה של 56 יחידות דיור והקמה של כ-185 יחידות דיור חדשות. ההסבה כפופה לתנאי מתלה לפיו החברה האם תתקשר עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינני בינוי (להלן: "התנאי המתלה"), אשר נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקיים.

שיעור של 49% הנותרים מכל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה האם בפרויקט יועברו לצד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לחברה האם (להלן: "השותף").

בתמורה להסבה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט לעיל, תשיב החברה לחברה האם את ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט, בהתאם לחלקה של החברה, אשר הינם בסך של כ-144 אלפי ש"ח. יצוין כי הסבת הזכויות בפרויקט מהחברה האם לחברה ולצד ג' הינה בהתאם להוראות הסכמי הפינוי בינוי עם הדיירים בפרויקט. בנוסף, בהתאם להסכמים, תמשיך החברה האם לערוך להתחייבויות החברה על פי ההסכמים לאחר ההסבה, ללא כל הגבלה.

כמו כן, באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עקרוני לשיתוף פעולה עם השותף בקשר עם ניהול הפרויקט, לפיו בין היתר, הפרויקט יבוצע במשותף על ידי הצדדים להסכם העקרוני, בהתאם לחלקם בפרויקט, וכן הצדדים יפעלו בהמשך להתקשרות בהסכם מפורט אשר יסדיר את מערכת היחסים ביניהם בנוגע לפרויקט.

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2023	2023	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
במסגרת הנכסים השוטפים			
45	-	-	-
1,595	-	-	-
חייבים			
הכנסות לקבל (1)			
במסגרת הנכסים שאינם שוטפים			
114,464	94,024	114,642	114,642
הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2)			
במסגרת ההתחייבויות השוטפות			
-	11,231	3,248	3,248
2,178	43	2,034	2,034
מקדמות מלקוחות (1)			
הלוואות מהחברה האם (2)			
במסגרת ההון			
95,469	90,819	95,469	95,469
שטרי הון (3)			

- 1) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 6א' (4) לעיל.
- 2) לפרטים נוספים בדבר הלוואות שניתנו (התקבלו) ותנאיהן ראה ביאור 26ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- 3) לפרטים בדבר שטרי הון ותנאיהם ראה ביאור 18ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. הליכים משפטיים

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

ב. אמות מידה פיננסיות של החברה

1. אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואות - בהמשך למתואר בביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התניות פיננסיות ואחרות שנקבעו בהסכמי הלוואות לליווי פרויקטים ולמימון רכישת מקרקעין, להלן יובאו פרטים למועד הדוח בדבר ההתניות הפיננסיות:

פרויקט	התניות פיננסיות	יחס ליום 31 במרס 2024
שכונת הפארק בחדרה	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.	ההון העצמי של החברה האם, עפ"י דוחות כספיים מבוקרים אחרונים, עולה על 70 מיליון ש"ח.
מתחם ח-300 בחולון	היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה, כהגדרתו בהסכם, לבין מאזן החברה לא יפחת משיעור של 12%.	נכון למועד הדוח החברה עומדת ביחס הנדרש.

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות בהסכמי הליווי הפיננסי והסכמי הלוואות ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

2. אמות מידה פיננסיות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב - בהמשך למתואר בביאור 15' לדוחות השנתיים המאוחדים, בדבר אמות מידה פיננסיות על-פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות א-ד', המהוות עילה לפירעון מייד/העלאת שיעור הריבית, להלן יובאו פרטים נכון למועד הדוח:

א) עילות לפירעון מייד

בשטרי הנאמנות של אגרות החוב נקבעו עילות להעמדה לפירעון מייד או למימוש של בטוחות אגרות החוב במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות, בין היתר:

אמת מידה פיננסית	אג"ח סדרה א'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד'
אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו (1), פחת למשך שני רבעונים רצופים מהסך של:	35 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות (1), יהיה נמוך משיעור להלן, למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי.	120%	120%	120%	120%
אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו בשטרי הנאמנות (1) ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן במשך שני רבעונים רצופים	13%	13%	13%	13%

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 15' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות של החברה (המשך)

ב) עילות להעלאת ריבית

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן:

אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה א'	אמת מידה פיננסית
85 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח	50 מיליון ש"ח	43 מיליון ש"ח	אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו, יפחת מסך של:
125%	125%	122%	125%	אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של:
15%	15%	15%	15%	אם יחס ההון למאזן יפחת מהשיעור שנקבע להלן:

ג) יחס בפועל ליום 31 במרס 2024

אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה א'	אמת מידה פיננסית
	155,155			ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו
202%	167%	147%	189%	יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות
	16.5%			יחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטרי הנאמנות

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ביאור 8 - מסים על הכנסה

הוצאות המסים על הכנסה הוכרו בהתבסס על מיטב הערכת ההנהלה לגבי שיעור המס השנתי המשוקלל הצפוי ביחס להכנסה החייבת לשנה, שחושב בהתייחס להכנסה החייבת לתקופת הביניים. שיעור המס האפקטיבי ביחס לפעילות הנמשכת לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 היה 11.4% (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023: 75.7%). השינוי בשיעור המס האפקטיבי נובע בעיקר מכך שברבעון ראשון 2024 הרווח לפני מס כולל את חלק החברה ברווחי חברות כלולות שמנוטרלים לצורכי מס ואילו ברבעון ראשון 2023 הרווח לפני מס כולל את חלק החברה בהפסדי חברות כלולות.

שינויים בשיעורי המס

בחודש מרס 2024 אישרה מליאת הכנסת את הצו הקובע את העלאת המע"מ מ-17% ל-18% החל מיום 1 בינואר 2025.

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 במרס 2023		ליום 31 במרס 2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
95,250	101,140	90,990	99,840	98,370	100,351	אגרות חוב סדרה א'
159,273	171,506	151,317	167,999	168,640	169,452	אגרות חוב סדרה ב'
101,783	100,119	-	-	104,439	98,920	אגרות חוב סדרה ג'
-	-	-	-	122,895	119,192	אגרות חוב סדרה ד'

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

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

מכשיר פיננסי	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן
הלוואות לצד ג'	השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ע"י היוון תשלומי הקרן והריבית בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של הלווה והתנאים הספציפיים של הלוואה (רמת הבכירות, בטחונות, מח"מ וכו').	שיעורי היוון נקבעו כמרווח מעבר לריבית חסרת סיכון לתקופות ההלוואה הרלוונטיות. מרווחים אלה עומדים על כ-2%-4%.	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.

(1) תהליכי ההערכה המיושמים בחברה
 השווי ההוגן של הלוואות ליום 31 במרס 2024 נקבע באמצעות הערכת שווי פנימית (ליום 31 בדצמבר 2023 נקבע השווי ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי). הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה.
 הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון על פי טבלאות מרווח הוגן למח"מ הרלוונטי מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

(2) התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה

הלוואות לזמן ארוך לאחרים		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
15,495	27,015	יתרה ליום 1 בינואר
11,982	3,529	מתן הלוואות, נטו
126	-	אחר
(588)	436	<u>רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד</u>
27,015	30,980	התאמת שווי הוגן
		יתרת סגירה

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (5) לעיל.

ביאור 10 - 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 ויובלים 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 דיר 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 2023 או ברבעון 1 לשנת 2024.

אופן מדידת תוצאות המגזרים

תוצאות המגזר נמדדים על בסיס הרווח התפעולי, בקיזוז הוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב למימון פרויקטים ושיערוך נכסי נדל"ן להשקעה, כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות 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).

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024						
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	
106,037	(168,586)	-	-	91,392	183,231	הכנסות המגזר
21,447	(66,663)	-	(24)	18,921	69,213	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(2,860)	4,898	50	(2,992)	(1,963)	(2,853)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
20	-	-	-	-	20	הכנסות אחרות
(97)	375	-	(472)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
18,510	(61,390)	50	(3,488)	16,958	66,380	תוצאות המגזר
(1,453)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות
17,296						חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(854)						הוצאות מימון, נטו
33,499						רווח לפני מס

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 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	
41,235	(25,689)	-	-	19,994	46,930	הכנסות המגזר
8,238	(6,198)	-	(42)	5,358	9,120	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(3,180)	6,870	27	(1,846)	(2,994)	(5,237)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
19	-	-	-	-	19	הכנסות אחרות
(388)	42	-	(430)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
4,689	714	27	(2,318)	2,364	3,902	תוצאות המגזר
(1,383)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות
(2,081)						חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
(41)						הוצאות מימון, נטו
1,184						רווח לפני מס

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

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	
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 הוצאות הנהלה וכלליות חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו
1,598						רווח לפני מס
(2,673)						
30,907						

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

ליום 31 במרס 2024						
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	
1,139,957	(1,052,891)	28,678	323,583	394,644	1,445,943	נכסי המגזר
96,953	96,953					נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,236,910						סך הנכסים בדוח המאוחד
(1,008,241)	744,629	-	(163,204)	(322,385)	(1,267,281)	התחייבויות המגזר
(73,686)	(73,686)					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
(1,081,927)						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
135	(3,872)	3,636	371	-	-	השקעות הוניות

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

ליום 31 במרס 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	
740,866	(999,114)	25,057	273,597	262,331	1,178,995	נכסי המגזר
34,224	34,224					נכסים שלא הוקצו למגזרים
775,090						סך הנכסים בדוח המאוחד
(673,858)	708,155	-	(133,396)	(240,786)	(1,007,831)	התחייבויות המגזר
(3,358)	(3,358)					התחייבויות שלא הוקצו
(677,216)						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
290	(96)	245	141	-	-	השקעות הוניות
ליום 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	
991,192	(961,846)	24,863	323,478	330,067	1,274,630	נכסי המגזר
40,543	40,543					נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,031,735						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

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרס 2024

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

תוכן העניינים

עמוד

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במאי 2024

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		ביאור	
	2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים				
נכסים שוטפים				
16,734	15,980	66,500		מזומנים ושווי מזומנים
16,572	10,320	20,672		מזומנים מיועדים
16,785	39,426	65,884		פיקדונות מוגבלים בשימוש
50,642	-	104,629		לקוחות והכנסות לקבל
57,365	29,213	72,972		חייבים ויתרות חובה
1,700	-	1,746		תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
581,350	448,663	590,514	3	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
741,148	543,602	922,917		סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים				
4,460	-	4,544		פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
27,015	16,732	30,980		השקעות והלוואות לזמן ארוך
3,579	735	3,579		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
40,650	30,700	40,650		נדל"ן להשקעה
47,942	42,563	64,649		יתרה בגין חברות מוחזקות
133,880	109,362	135,072	4	הלוואות לחברות מוחזקות
19,465	(*) 18,709	19,806		מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
11,336	(*) 9,169	12,290	3	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,648	1,675	1,460		רכוש קבוע
-	472	-		נכסי מסים נדחים
289,975	230,117	313,030		סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,031,123	773,719	1,235,947		סך הכל נכסים
(*) סווג מחדש				

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		ביאור
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
259,095	181,631	282,711	אשראי מתאגידים פיננסיים
219,451	136,718	346,209	אגרות חוב
28,594	22,471	56,849	ספקים ונותני שירותים
41,826	(*) 26,142	31,693	זכאים ויתרות זכות
21,506	(*) 8,585	20,182	זכאים בגין עסקאות קומבינציה
50,309	88,944	74,059	מקדמות מלקוחות
129,442	73,948	118,420	התחייבות לשירותי בנייה
2,051	43	1,930	החברה האם
752,274	538,482	932,053	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
4,971	9,000	4,971	אשראי מתאגידים פיננסיים
143,443	128,066	135,390	אגרות חוב
78	145	-	התחייבויות אחרות
4,658	-	8,378	התחייבות מסים נדחים
153,150	137,211	148,739	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
905,424	675,693	1,080,792	סך הכל התחייבויות
הון			
3	3	3	הון מניות
4	4	4	פרמיה על מניות
1,011	1,353	792	קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749	2,749	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
95,469	90,819	95,469	שטרי הון
26,463	3,098	56,138	יתרת עודפים
125,699	98,026	155,155	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,031,123	773,719	1,235,947	סך הכל התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 29 במאי 2024.

איל קורן סמנכ"ל כספים	עודד דולינסקי דירקטור	יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2023	2024	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
101,772	31,238	60,341	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
101,424	9,997	45,696	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
203,196	41,235	106,037	סך הכל הכנסות
(80,205)	(24,395)	(46,914)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
(78,108)	(7,113)	(35,418)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(158,313)	(31,508)	(82,332)	סך הכל עלות המכירות
44,883	9,727	23,705	רווח גולמי
(1,003)	(298)	(110)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(4,739)	(941)	(1,959)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,405)	(1,345)	(1,393)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,034	(388)	(97)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
5,152	19	20	הכנסות אחרות
289	(2,431)	16,926	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
40,211	4,343	37,092	רווח תפעולי
17,063	2,776	7,139	הכנסות מימון
(26,345)	(5,925)	(10,724)	הוצאות מימון
(9,282)	(3,149)	(3,585)	הוצאות מימון, נטו
30,929	1,194	33,507	רווח לפני מסים על ההכנסה
(7,266)	(896)	(3,832)	מסים על ההכנסה
23,663	298	29,675	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
315	657	(219)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
23,978	955	29,456	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
23,663	298	29,675
(65,498)	24,757	(38,813)
(41,835)	25,055	(9,138)
(39,499)	-	-
(81,334)	25,055	(9,138)
6,052	4,199	1,042
(4,356)	-	(28)
2,800	-	-
26,570	3,928	(49,099)
(862)	(191)	(38)
100	-	-
(7,513)	(50)	(61)
(28,390)	(7,501)	(3,520)
16,400	6,400	-
(58,056)	(31,263)	(1,701)
17,450	8,546	-
(3,000)	-	-
(43,231)	(5,000)	(12,500)
17,268	685	253
(58,768)	(20,247)	(65,652)
5,145	-	-
(75)	-	(3,124)
4,971	-	-
82,474	18,942	37,850
(43,024)	(41,801)	(11,120)
96,389	-	117,944
1,065	-	-
-	-	(12)
5,600	3,600	-
(110)	(27)	-
(29,720)	(9,915)	(12,882)
122,715	(29,201)	128,656
(17,387)	(24,393)	53,866
50,693	50,693	33,306
33,306	26,300	87,172

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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 מוחזקות
פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
הנפקת שטר הון על-ידי חברה מאוחדת
הלוואות לשותפים 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
פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
הנפקת שטרי הון לחברה האם
פירעון התחייבויות אחרות
ריבית ועמלות ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

**גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
320	67	61	פחת והפחתות
(87)	-	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
(1,034)	388	97	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,282	3,149	3,585	הוצאות מימון, נטו
(289)	2,431	(16,926)	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
7,266	896	3,832	הוצאות מסים על ההכנסה
(1,700)	-	(46)	שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
(30,384)	(23,174)	(6,631)	גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
1,779	11,107	(167)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
603	-	(527)	גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים
(45,951)	-	(51,495)	גידול בלקוחות והכנסות לקבל
(13,472)	25,163	23,750	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(60)	-	(7)	גידול מקדמות-על חשבון מקרקעין
25,113	10,328	18,191	גידול בספקים וזכאים אחרים
(16,884)	(5,598)	(12,530)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(65,498)	24,757	(38,813)	סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
3,050	400	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
135	135	-	המחאת הלוואות לחברה מוחזקת כנגד גידול בהלוואות מהחברה האם
79,710	-	-	גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בנייה וזכאים בגין עסקאות קומבינציה
-	479	36	גידול ברכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד גידול בזכאים
2,592	-	450	גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך/מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם

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

ביאור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 במרס 2024 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 ולדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024 ובכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

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

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סיווג במאזן ולפי פרויקטים

ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר		
2024	2023	2023	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
417,544	298,337 (*)	416,584	81,292	קרקע
81,338	70,314 (*)	108,860	141,680	אגרות, מסים והיטלים
121,297	80,095	18,739	21,777	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות
217,649	46,446	(254)	(175)	עלויות בנייה
21,777	10,304	(174,215)	(174,215)	עלויות אשראי שהווננו
(175)	-	592,686	457,832	בניכוי הפרשה לירידת ערך
(256,626)	(47,664)	577,963	426,224	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
602,804	457,832	577,963	426,224	סך הכל בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים
580,296	426,224	577,963	426,224	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

(*) סווג מחדש

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

א. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סיווג במאזן ולפי פרויקטים (המשך)

בנכסים השוטפים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2023	2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
175,355	179,988	166,665	
117,625	-	131,495	
-	20,194	-	
2,324	1,551	2,667	
1,063	694	1,287	
-	-	6,264	
106,700	120,620	99,927	
133,946	125,616	136,670	
40,457	-	41,328	
3,880	-	4,211	
581,350	448,663	590,514	

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :

בהקמה:

אור יהודה שלב א'

אור יהודה שלב ב'

בתכנון:

אור יהודה שלב ב'

המשנה, תל אביב

הכנסת הגדולה, תל אביב

השיטה, חולון

פרויקטים נוספים:

בהקמה: יו-פארק, פתח תקווה

בתכנון:

שכונת הפארק, חדרה

חולון ח-300

עסקת קומבינציה בכפר יונה

סך הכל בנכסים השוטפים

בנכסים שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס	
2023	2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
1,949	1,548	2,022	
1,017	957	1,018	
659	598	659	
727	450	1,045	
369	-	392	
562	410	688	
604	312	649	
297	-	297	
292	-	293	
178	155	252	
233	392	447	
4,347	(*) 4,347	4,421	
102	-	107	
11,336	9,169	12,290	

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :

הדרים, הוד השרון

צה"ל 4, פתח תקווה

צה"ל 8-10-2, פתח תקווה

האירוס, תל אביב

רסקו, תל אביב

עולי הגרדום, ירושלים

שיק 2-6, תל אביב

ההסתדרות דגניה, אור יהודה

הדדי, בת-ים

מתחם ויצמן, הרצליה

אחרים

פרויקטים נוספים:

קריית המסלול, הרצליה

אחרים

סך הכל בנכסים שאינם שוטפים

(*) סווג מחדש

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

ב. מידע נוסף

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאורים 1ה' ו-4ג' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		שיעור ריבית ליום 31 במרס 2024	בסיס הצמדה	
2023	2024	2023	2024			
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר			
114,464	94,023	114,642	114,642	6.6%	לא צמוד	יתרת הלוואה לחברה כלולה
9,926	8,197	10,490	10,490	6%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
3,101	1,774	3,313	3,313	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
1,011	937	1,027	1,027	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
28	27	30	30	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
5,350	4,404	5,571	5,571	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

א. להרחבה ראה ביאור 1ה' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

להרחבה ראה ביאור 1ד' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור 1ג' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין

להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס 2024.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2024

תוכן העניינים

עמוד

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 31 במרס 2024, את הדוחות התמציתיים על הרווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

29 במאי 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרס		ביאור
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים				
נכסים שוטפים				
746	3,895	452		מזומנים ושווי מזומנים
754	30,823	16,754		פיקדונות מוגבלים בשימוש
47	-	13,243		הכנסות לקבל
15,824	13,665	12,941		חייבים ויתרות חובה
285,804	236,597	273,866	ג1	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
303,175	284,980	317,256		סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים				
-	14,091	-	ג1	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,234	1,209	1,201		רכוש קבוע, נטו
-	1,912	-		נכסי מסים נדחים
1,234	17,212	1,201		סך הכל נכסים שאינם שוטפים
304,409	302,192	318,457		סך הכל נכסים
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
13,858	5	2,521		אשראי מתאגידים בנקאיים
14,851	6,758	13,876		ספקים ונותני שירותים אחרים
33,361	39,529	36,074		זכאים ויתרות זכות
19,991	44,278	42,262		מקדמות מלקוחות
106,037	116,605	100,570		התחייבות בגין שירותי בנייה
114,599	94,155	114,749		הלוואות מצדדים קשורים
302,697	301,330	310,052		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
-	7,344	-		זכאים ויתרות זכות
446	-	1,953		התחייבות מסים נדחים
446	7,344	1,953		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
303,143	308,674	312,005		סך הכל התחייבויות
הון				
- (*)	- (*)	- (*)		הון מניות
1,266	(6,482)	6,452		יתרת עודפים
1,266	(6,482)	6,452		סך הכל הון
304,409	302,192	318,457		סך הכל התחייבויות והון

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

מאיר ישראל פשקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי, 2024.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2023	2024	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
95,943	1,834	43,850	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
(74,102)	(1,849)	(35,539)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
21,841	(15)	8,311	רווח (הפסד) גולמי
(3,077)	(238)	(849)	הוצאות מכירה ושיווק
(412)	(74)	(632)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,352	(327)	6,830	רווח (הפסד) תפעולי
618	201	2,926	הכנסות מימון
(11,842)	(2,851)	(3,063)	הוצאות מימון
(11,224)	(2,650)	(137)	הוצאות מימון, נטו
7,128	(2,977)	6,693	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(1,676)	681	(1,507)	מסים על הכנסה
5,452	(2,296)	5,186	רווח (הפסד) לתקופה

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

סך ההון	יתרת הפסד	הון המניות	באלפי ש"ח
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)
1,266	1,266	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
5,186	5,186	-	רווח לתקופה
<u>6,452</u>	<u>6,452</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 31 במרס 2024

סך ההון	יתרת הפסד	הון המניות	באלפי ש"ח
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)
(4,186)	(4,186)	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(2,296)	(2,296)	-	הפסד לתקופה
<u>(6,482)</u>	<u>(6,482)</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 31 במרס 2023

סך ההון	יתרת הפסד	הון המניות	באלפי ש"ח
			לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)
(4,186)	(4,186)	(*)-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
5,452	5,452	-	רווח לשנה
<u>1,266</u>	<u>1,266</u>	<u>(*)-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2023	2024	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
5,452	(2,296)	5,186	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות בגין:
288	64	79	פחת והפחתות
11,224	2,650	137	הוצאות מימון, נטו
1,676	(681)	1,507	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
(41,519)	(6,665)	12,018	קיטון (גידול) במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(1,884)	(827)	65	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
7	-	2	גידול ביתרת צדדים קשורים
(47)	-	(10,293)	גידול בהכנסות לקבל
(13,134)	11,153	22,271	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
3,002	(5,091)	(975)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(17,281)	(3,544)	2,692	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(15,222)	(1,834)	(6,338)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(72,890)	(4,775)	21,165	
(67,438)	(7,071)	26,351	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
618	201	22	ריבית שהתקבלה
19,056	(11,013)	(16,000)	קיטון (גידול) בביקדונות מוגבלים בשימוש, נטו
(281)	(32)	(46)	רכישת רכוש קבוע
19,393	(10,844)	(16,024)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
13,858	5	3,500	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	(14,837)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
44,085	30,003	1,000	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(8,500)	(8,500)	-	פירעון הלוואות מבעלי מניות
(4,599)	(3,645)	(284)	ריבית ועמלות ששולמו
44,844	17,863	(10,621)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3,201)	(52)	(294)	קיטון במזומנים ושווי מזומנים
3,947	3,947	746	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
746	3,895	452	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

החברה התאגדה ונרשמה עפ"י חוק חברות בחודש פברואר 2018. החברה הוחזקה ע"י חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים") וחברת כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ בחלקים שווים (50%) (להלן: "בעל המניות הנוסף").

בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם בין קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת יובלים השקעות", חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י א.ב. יובלים) לחברת א.ב. יובלים להעברה של מניות החברה שהוחזקו ע"י א.ב. יובלים לקבוצת יובלים השקעות.

ביום 29 באפריל 2021, לאחר הסרת שיעבוד על המניות לטובת צד ג', הושלמה העברת 50% ממניות החברה לקבוצת יובלים השקעות.

לחברה פרויקט פינני בינוי לבניית 872 יחידות דיור, בשני שלבים, בקריית נורדאו, נתניה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה סעיף ג' להלן.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. פרויקט פינני בינוי עיר ימים הצעירה, נתניה

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

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

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

שלב א' בפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה

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

נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט הינו כ-20% וכן נמכרו בשלב א' בפרויקט 304 יחידות דיור, מתוכן הוכרה הכנסה בגין 273 יחידות בתמורה (נומינלית) כוללת של כ-575 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור ב' להלן.

שלב ב' בפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה

למועד דוח זה, חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיר הציבורי) בשיעור של כ-97%. 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 אושרו, בכפוף למילוי תנאים מקובלים. הבקשות להיתרי בנייה נקלטו וטרם אושרו. החברה צופה התחלת עבודות הקמה בשלב ב' ברבעון הרביעי של שנת 2024.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. מצב עסקי החברה

עד וכולל שנת 2023 לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

ליום 31 במרס 2024 לחברה יתרת התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-115 מיליון ש"ח המהווה את "הלוואת האג"ח", אשר בהתאם להסכמי הלוואות הבעלים מועד פירעונה יחול בהתאם ללוח הסילוקין שנקבע בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות, על פיו קרן הלוואות תיפרע לא לפני חודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראה להלן ביאור 14 ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים.

בעלי המניות התחייבו במכתב מיום 29 במאי 2024, לאחר מועד הדוח, להעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין, ובכל מקרה למשך עשרים וארבע חודשים ממועד הנפקת המכתב.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, גיוסי המילואים, הכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"), נוצר מחסור מסוים בפועלים באתרים ולכן חלה האטה מסוימת בקצב הבנייה. למצב הבטחוני והמדיני בעקבות האירועים הללו עלולה להיות השפעה על זמינות ומחירי חומרי גלם. מבחינת הביקושים לדירות לא ניכרת האטה כלשהי ונכון למועד פרסום הדוח המכירות ממשיכות כסדרן.

נכון למועד פרסום הדוח אתר הבנייה בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה עובד בקיבולת של כ-65% מהקיבולת הרגילה. בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקט ובתקציבי הפרויקט מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים.

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

ו. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליית 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, לעליה 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. ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בין היתר במסגרת הנושאים הבאים:

- סיכונים פיננסיים לעניין סיכון ריבית.
- עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבנייה.
- לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית ומדד, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במאי 2024.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות/השפעות צפויות
תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות	<p>התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS1 (ראו להלן), מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.</p> <p>על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.</p> <p>התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.</p> <p>בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.</p>	<p>התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופת דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024. התיקון והתיקון העוקב יושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.</p>	<p>ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.</p>
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.	<p>תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד.</p> <p>התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים.</p> <p>כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או הפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או הפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח מימון.</p> <p>בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAP").</p> <p>כמו כן, במסגרת התיקון נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ'אחרים' (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.</p>	<p>מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.</p>	<p>החברה טרם החלה בבחינת השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.</p>

להרחבה אודות תקנים חדשים שטרם אומצו ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

ביאור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	-	8,439

במסגרת הנכסים השוטפים
(הכנסות לקבל מצד קשור (2))

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

114,464	94,024	114,642	הלוואות מבעלי מניות (1)
135	131	107	הלוואות מצדדים קשורים
915	-	745	מקדמות מצד קשור (2)

(1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) ראה סעיף ג' להלן.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה ביצעה מספר עסקאות עם צדדים קשורים אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

לשנה	לשלושה חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31 בדצמבר	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
25,975	-	8,608
354	91	80
6,456	1,521	1,773
2,183	150	790

הכנסות שהוכרו מצד קשור (3)

הוצאות מימון שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)

הוצאות מימון שזקפו לרווח והפסד (1)

עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהונו למלאי מקרקעין (2)

(1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות מבעלי המניות ותנאיהן ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה ביאור 21א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף ג' להלן וכן ביאור 21א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

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

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

למועד הדוח שולם על ידי הרוכש על חשבון התמורה סך של כ-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 נומינלי לתשלום של הרוכש בסך של כ-39,661 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף של 25% ממחיר הדירות (כולל הפרשי הצמדה סך של כ-44,981 אלפי ש"ח).

בחודש מאי 2024, לאחר מועד הדוח, שילם הרוכש סך נוסף סך של כ-22,636 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווים כ-12.5% נוספים מתמורת ההסכמים ובסך הכל שולם נכון למועד חתימת הדוחות (כולל הפרשי הצמדה) סך של כ-49,525 אלפי ש"ח המהווה כ-27.5% ממחיר הדירות שנרכשו.

לעניין אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות בדבר דחיית מועדי התשלום ולפרטים נוספים ראה 21ב'3) לדוחות הכספיים השנתיים.

2) בהמשך למתואר בביאור 21א'3)2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות 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") לרכישת 30 יחיד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), נכון למועד הדוח שולמה ע"י הרוכש הנוסף מקדמה בסך של 23,555 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר.

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

לעניין התחייבות החברה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט עיר ימים הצעירה, נתניה - שלב א', כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות ראה ביאור 14(ב')2)ה' לדוחות הכספיים השנתיים.



Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)
ארו כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

29 במאי 2024

לכבוד
קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מנחס בגין 11
רמת גן

הנדון: הסכמה לפרסום מכתב לציבור

הרינו להודיעכם כי אנו נותנים בזאת לחברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה"), את הסכמתנו להכללתו של מכתב עדכון הערכת שווי מקרקעין – רבעון 1 2024 לקרקע המצויה ברחוב ההגנה 137, תל אביב, גוש 6130 חלקה 335 ושהמועד הקובע הינו 31 במרץ 2024, בדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2024 של החברה ולפרסומו לציבור.


ז.כ. מחקר וסקרים (1989)
בע"מ

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך: 30/04/2024
סימנו: 42184.2-1

לכבוד
קבוצת יובלים השקעות

הנדון: מכתב עדכון - הערכת שווי מקרקעין - רבעון 1 2024
קרקע - בית מיון הדואר המרכזי לשעבר
רחוב ההגנה 137, תל אביב
גוש 6130 חלקה 335

1. ערכנו חוות דעת (להלן: "חוות הדעת ו/או "הערכת השווי") למועד הקובע 31/12/2023 לנכס הנדון ("להלן: הנכס ו/או הנכס הנדון") לצורך דיווח החברה לשווי הוגן עפ"י תקן 17.1.
2. נתבקשנו לבחון את שווי הנכס לרבעון הראשון של שנת 2024, מועד קובע 31/03/2024.
3. בהתאם לדיווח החברה, נכון למועד הקובע, אין שינויים תכנוניים ו/או משפטיים מהותיים.
4. הנכס מהווה קרקע פנויה המצריכה תכנון לפרוייקט עתידי.
5. לא אותרו עסקאות מהותיות המהוות אינדיקציה לשינויים מהותיים למועד הקובע.
6. לאור האמור לעיל, להערכתנו שווי הנכס למועד הקובע, 31/03/2024, נותר ללא שינוי על סך של: 204,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ).
7. הננו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו ו/או במזמין השומה.

בכבוד רב,
ארז כהן - שמאי מקרקעין

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

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

אני, יצחק ברוך, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

29 במאי 2024
תאריך

יצחק ברוך, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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

אני, איל קורן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

29 במאי 2024
תאריך

איל קורן, סמנכ"ל כספים