



ק ב ו צ ת
יובלים
יצירתיות בבנייה

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2024

סגולה | YU PARK



ימים הצעירה | נתניה



HIGHLIGHTS | פארק חדרה



KAI-MA | אור יהודה



רמות בעיר | רמת השרון



תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב' - דוחות כספיים

פרק ג' - הצהרות מנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 פיננסי-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 פינני-בינוי בהם מתמחה החברה וכן פרויקטים של יזמות קלאסית במתכונת של עסקאות קומבינציה ו/או עסקאות של רכישת מגרשים במזומן ו/או שילוב של עסקאות כאמור. כמו כן, 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, בפתח 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%. בחודש יוני 2024 אושרה תב"ע המוסיפה לפרויקט כ-7,000 מ"ר לשיווק. יצוין כי, טרם התקבל היתר בניה בגין תב"ע זו.

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 הקבוצה:

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 מהנ"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 פינני-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 9 בפברואר 2024 הורידה חברת Moody's את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 עם תחזית שלילית, וזאת לאור השלכותיה הרחביות של המלחמה, המעלים באופן מהותי את הסיכונים הפוליטיים למדינת ישראל, מחלישים את רשויות השלטון בישראל ופוגעים בחוסנה

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.

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.² 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.

ביום 12 אוגוסט 2024 הורידה חברת דירוג האשראי Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמה של A+ לרמה של A עם תחזית שלילית. הורדת הדירוג משקפת את ההשפעה של המתמשכות המלחמה בעזה, המתחים הגיאופוליטיים המוגברים והפעולות הצבאיות בחזיתות מרובות.³

תחזית של בנק ישראל מיולי 2024 גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך עד תחילת שנת 2025. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, ובפרט, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות.

על פי תחזית זו, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 וב-4.2% בשנת 2025. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3% ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 4.25%. ברבעון השני של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.25%. לנוכח עליית ההסתברות שבנק ישראל מייחס לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון עלייה בעוצמת ומשך הלחימה, הסיכון לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה והסיכון לתחזיות האינפלציה והריבית נוטה כלפי מעלה.⁴

מגמות אלה עלולות להביא לפגיעה משמעותית בשוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים, אשר עלולים להשפיע הן על יכולתה של החברה להשיג מימון לפרויקטים והן על יכולתם של רוכשי דירות לקבל משכנתאות בתנאים הולמים.

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. מחד, נכון למועד דוח זה, לא ניכרה בחברה האטה בביקושים לדירות, ומאידך 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%-75% 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%.

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

כאמור לעיל, על פי התחזית המקרו-כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8%. ברבעון השני של 2025 הריבית צפויה לעמוד על 5.4.25%

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.

יחד עם זאת, 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-499 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-1,099 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר תאריך הדוח החברה וחברות כלולות נטלו הלוואות בסך כולל של כ-66.5 מיליון ש"ח (חלק החברה); לעניין זה ראה גם סעיף 1.5.6 להלן). נכון למועד פרסום דוח זה, משמעות השינוי בשיעור ריבית הפריים ב-1% עבור החברה, במונחים שנתיים, הינה שינוי בהוצאות המימון בסך של כ-5.7 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 בשמונה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה או שהקמתם צפויה ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח במסגרתם⁵ יתווספו כ-1,198 יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-39 אלף מ"ר לצורכי מסחר ולוגיסטיקה (חלק החברה), כ-26 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-4,711 יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-32 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה) וכן פועלת לקידום של 17 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם, להערכת החברה, יתווספו כ-4,108⁶ יחידות דיור לשיווק (חלק החברה) וכ-13 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים (חלק החברה).

בנוסף החברה מקדמת ארבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן 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

⁵ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, יולי 2024.
⁶ לרבות הפרויקטים רמות השרון שלב ג', מתחם מופת רעננה וימים הצעירה שלב א' בנתניה המקודמים על ידי חברת רמות בע"מ וחברת יובלים ב.א. פינני 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.

על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 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 פינני 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-50.8%.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 211 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-461 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוכן הוכרו כמכירה 194 יח"ד בתמורה של כ-416 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), 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(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור ה'1(3)(א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.2 **פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה** - פרויקט פינני 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-7.1%.

ביום 24 ביוני 2024 קיבלה החברה היתר בנייה מלא לפרויקט. בהתאם ברבעון 2 לשנת 2024 החלה החברה להכירה בהכנסות מחיצונים מהפרויקט לפי קצב ההתקדמות.

נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 116 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-286 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוכן הוכרו כמכירה 98 יח"ד בתמורה של כ-240 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה).

זכויות החברה לקבלת העודפים משלב ב' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור ג'1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור ה'1(3)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3 **פרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה** - פרויקט פינני 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. פינני 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-24.3%. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 308 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-657 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוכן הוכרו כמכירה 296 יח"ד בתמורה של כ-625

מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), 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' (11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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-61.3%. ביום 21 ביוני 2024, אושרה תב"ע לניוד זכויות מחלקה סמוכה והגדלת שטחי הפרויקט המוסיפה כ-7,000 מ"ר לשיווק. טרם התקבל היתר להגדלת שטח הפרויקט כאמור. נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 149 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-611 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה). מתוך חוזי המכר שנחתמו הוכרה הכנסה בגין 144 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-585 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה) 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. 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 30 ביוני 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-54%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 72 יחידות דיור מתוכם הוכרה הכנסה בגין 68 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-230 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה). 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.

להערכת החברה התנאים לקבלת היתר בנייה יושלמו ברבעון הראשון של שנת 2025.

1.4.7 תיקון תנאי ההתקשרות בהסכם של חברה כלולה לרכישת דירות 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 בעיר (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של

(50%), לפיו, בין היתר, היקף העסקה יצומצם באופן שהחברה הצ'כית תרכוש 57 יחידות דיור, חניות ומחסנים, בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות צ'כיות (כ-15 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ).
להערכת הנהלת רמות בעיר, מסירת יחידות הדיור צפויה להתבצע עד תום שנת 2024.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 18 בפברואר 2024 ומיום 2 ביולי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-017376 ו-2024-01-068044, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (12)ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

1.4.8 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 מידי של החברה מיום 21 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-018489), אשר כל האמור בו מובע לדיווח מידי זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (12)ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

1.4.9 מכירת זכויות בעסקה מותנית במקרקעין בגליל ים - ביום 31 במרס 2024 התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר (להלן: "**החברה הנכדה**") אשר 45% ממניותיה מוחזקות בשרשור ע"י החברה, בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לרמות בעיר ו/או לחברה ו/או 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' (12)א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.
1.4.10 מתחם הבילויים, רמת גן - ביום 18 במרס 2024, התקבלה בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב, החלטה להפקדת תכנית בניין עיר, המתייחסת, בין היתר, לפרויקט של התחדשות עירונית שמקדמת חברת יובלים סיטי, אשר החברה מחזיקה ב-85% ממניותיה בשכונת הבילויים ברמת גן (להלן: "**הפרויקט**"). עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 96 יח"ד קיימות ב-8 מבנים והקמתן של 308 יח"ד חדשות ב-2 מבנים, בני 35 קומות והקמת מבנה לתעסוקה ומסחר בן 16 קומות בשטח של כ-16,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר ומבנה ציבורי בן 6 קומות. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ג' (6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (4)ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

1.4.11 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 שיעור 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 בתנאי שבמועד 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 30 ביוני 2024.
- 1.4.12 הסבת זכויות של החברה האם לחברה ומימוש אופציה, בפרויקט פינני 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 פינני 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 מיועד לכלול סה"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' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.
- 1.4.13 הסבת זכויות והתחייבויות החברה האם בפרויקט בירושלים** - 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 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. 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, החברה והשותף יתקשרו עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינני 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 ראה דיווח מידי מיום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 01-054160-2024), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.14 התקשרות עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ בקשר עם צירופה של החברה לפרויקט "שפרינצק" -
 ביום 30 במאי 2024 התקשרה החברה בהסכם עם לוינסקי-עופר בע"מ (להלן: "לוינסקי"), ועם חברת
 לוינסקי-עופר מתחם שפרינצק בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), בנוגע לפרויקט התחדשות עירונית
 במתחם ברחובות שפרינצק, חנקין וסקולוב בחולון (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).
 הפרויקט מיועד לכלול כ-260 דירות, מתוכן 70 דירות חליפין לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים, כ-190
 דירות לשיווק, ושטחי מסחר שיימסרו לבעלי שטחי המסחר הקיימים, בהתאם לתב"ע ח/619 -"תוכנית
 כוללת להתחדשות עירונית" של העיר חולון, והכל בכפוף ובהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו, ככל
 שיתקבלו. חלק החברה בחברת הפרויקט הינו 49%.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 ודיווחים מיידיים
 מיום 2 ביוני 2024 ומיום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-056191 ו-2024-01-073504,
 בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

מידע נוסף:

1.4.15 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 15' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביאור 1ה' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 וסעיף 7.13 לדוח דירקטוריון זה.

1.4.16 גיוס על ידי חברה כלולה של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') - ביום 28 בפברואר 2024 רמות בעיר ביצעה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ב') שלה, באמצעות הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, 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, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 15'ט' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (12) (ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

1.4.17 הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') - ביום 27 במאי 2024 השלימה החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (9) (א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024, סעיף 7.9 לדוח דירקטוריון זה, וכן 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, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.18 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. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 29 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-054175), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.5 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.5.1 פרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה – ביום 7 ביולי 2024 קיבלה החברה היתר ראשון למגרש 103

מהועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, להריסה, חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר למגרש המצוי בגוש 7959 חלקה 80.

שלב ב' של הפרויקט מיועד לכלול הריסה של 96 דירות קיימות והקמת 392 יחידות דיור חדשות. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקבלת היתרי בנייה להקמת 392 יחידות דיור ב-6 בניינים.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה(11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024. בנוסף ראה סעיף 4 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

ביום 28 באוגוסט 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ומר יצחק ברנד, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי, ככל שייחתם הסכם הליווי בקשר עם שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה.

1.5.2 התקשרות חברה בת של רמות בעיר בהסכם פינני בינוי בנשר - ביום 1 ביולי 2024 השלימה חברת רמות

בעיר החדשה בע"מ, שהינה חברה בת של רמות בעיר (להלן: "חברת הפרויקט"), המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 40% את התקשרותה בהסכם פינני בינוי עם כ-67% מבעלי הדירות המצויים ברחוב החבצלת מס' 1-29 בנשר וכוללים 120 יחידות דיור ב-15 בנייני מגורים (להלן: "המקרקעין" ו"ההסכם" בהתאמה). בכוונת רמות בעיר להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-720 יחידות דיור בשטח כולל של כ-72,000 מ"ר, מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט 600 יחידות דיור, ואשר ישלב ככל הנראה גם שטחי מסחר ותעסוקה על פי דרישת הרשויות.

לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה(12)(יא') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 ודיווח מידי מיום 2 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-068041), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.3 הרחבת אגרות חוב (סדרה א') - ביום 16 ביולי 2024 השלימה החברה הקצאה פרטית של 10 מיליון ש"ח

ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, במסגרת הרחבת סדרה, למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, במחיר של 97.3 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-9.73 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור 15ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, ביאור 1ה(9)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024, סעיף 7.1 לדוח דירקטוריון זה ודיווח מידי מיום 15 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073969), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

גיוס על ידי חברה כלולה של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') - ביום 16 ביולי 2024 השלימה רמות בעיר הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, במסגרתה נרכשו 18.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של 93.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-17.2 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-074533), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 15ט' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה(12)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

1.5.4 הדרים, הוד השרון - ביום 7 באוגוסט 2024 קיבלה החברה את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון (להלן: "הוועדה"), לפיה החליטה הוועדה להפקיד בתנאים המפורטים בהחלטה, את תוכנית בניין העיר שהגישה החברה בפרויקט המצוי ברחוב מרחביה פינת הרחוב הדרים 30 ו-32 ורחוב התחיה 7, 9 ו-11 בהוד השרון. הפרויקט מיועד לכלול הריסה של חמישה בניינים קיימים ובהם 68 יחידות דיור והקמתם של שלושה בניינים אשר יכללו 196 יחידות דיור חדשות. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור החתימות בפרויקט הינו כ-95% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט.

1.5.5 התקשרות בעסקת קומבינציה בחיפה - ביום 18 באוגוסט 2024 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בחלקות 127-132 בגוש 11212 בקרקע בחיפה, ששטחם הכולל הוא כ-10 דונם (להלן: "המקרקעין" ו-"הבעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. ההסכם הינו בכפוף לאישור תב"ע אשר פורסמה להתנגדויות, הכוללת 242 יח"ד, 104 יחידות למעונות סטודנטים, שטחי מסחר ותעסוקה.

1.5.6 לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 ודיווח מיידי מיום 19 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-090010), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה. רכישת מקרקעין מלון גני דן, אשקלון - ביום 21 באוגוסט 2024 השלימה רמות בעיר אשקלון בע"מ, שהינה חברה בת של רמות בעיר (להלן: "חברת הפרויקט"), המוחזקת על ידי החברה בשרשרת בשיעור של 45% עסקה לרכישת מלוא הזכויות בנכס מקרקעין הממוקם באשקלון בשטח של כ-16 דונם בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על גבי המקרקעין בנוי מבנה אשר שימש בעבר כמלון "גני דן אשקלון" וכיום לא נעשה בו שימוש, ולצידו מבנה חד קומתי נוסף. בכוננת חברת הפרויקט להקים על גבי המקרקעין פרויקט מגורים בשילוב שטחי מלונאות בהיקף מצומצם.

מימון השלמת העסקה - ביום 21 באוגוסט 2024 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברת הפרויקט הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח לצורך מימון תשלום חלק מיתרת התמורה בגין רכישת הנכס. מועד פירעון קרן ההלוואה נקבע ליום 21 באוגוסט 2026; ההלוואה אינה צמודה למדד כלשהוא, תישא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטוח של 0.4%-0.7%, אשר תיפרע באופן רבעוני.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11ג' (11) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 ודיווח מיידי מיום 22 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-086667), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

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 30 ביוני 2024 לעומת ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	
לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומיועדים מיועדים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים להלן.	16,960	4,669	23,209	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 הופקד 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 והרחבת אגרות חוב (סדרה ג') ביום 27 במאי 2024. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7 לדוח דירקטוריון זה וביאורים 1ה' (1) ו-1ה' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	16,572	10,307	22,128	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 30 ביוני 2024 נובע בעיקר מפיקדונות רוכשים שנתקבלו בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה.	16,785	15,252	29,720	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 30 ביוני 2024.	50,642	1,227	174,577	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול נטו בסך של כ-21 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקר מגידול בסך של כ-19.7 מיליון ש"ח בהלוואות נטו לשותפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, בעיקר בגין הזרמת הון עצמי נוסף לפרויקט בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח (חלק השותפים). לפרטים נוספים ראה ביאור 1ה' (2) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024.	57,877	23,695	78,837	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	-	1,750	תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
-	-	5,629	-	מקדמות על חשבון מקרקעין

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	
הגידול נטו בסך של כ-41 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקר מהתקדמות 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 וכן מגידול בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח עקב התקשרות בהסכם לרכישת 49% מהזכויות בפרויקט השיטה חולון. לפרטים נוספים ראה ביאורים 1ה' ו-4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	582,866	460,358	623,849	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
	743,402	521,137	954,070	סך הכל נכסים שוטפים
יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות.	4,460	-	4,599	פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח, נטו. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאור 1ה' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	27,015	20,603	35,222	השקעות והלוואות לזמן ארוך
עיקר היתרה הינה בגין סיחור אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינני בינוי מותנים ביבנה, והעברת הלוואות שניתנו למקנה האופציה, מהחברה האם לחברה בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח. בנוסף הסבת הסכם אופציה לרכישת 80% מהון מניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינני בינוי בתל אביב, והעברת הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח, מהחברה האם לחברה. להרחבה ראה ביאורים 7ב' ו-26א' (13) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 וביאור 1ה' (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	3,579	3,578	4,922	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
היתרה הינה בגין זכויות במגרש מס' 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, השקעה של החברה בחברה כלולה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ המוחזקת בשיעור 50% והשקעה של החברה בחברה כלולה לוינסקי-עופר מתחם שפרינצק בע"מ בשיעור 49%.	168,038	150,596	199,816	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול נטו בסך של כ-31.8 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023, נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי חברות כלולות, רמות בעיר בע"מ ויובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, בסך של כ-19.6 מיליון ש"ח וכ-5.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.				
בנוסף גידול בהלוואות וריבית שנצברה בגינן לחברות כלולות יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ ולוינסקי-עופר מתחם שפרינצק בע"מ בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח ו-0.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.				
לפרטים נוספים ראה ביאורים 1ה' (7) ו-5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.				
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	20,144	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
הגידול נטו בסך של כ-3.3 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 פינני בינוי. להרחבה ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	23,471	18,118	26,738	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
	-	1,704	1,414	רכוש קבוע
	-	431	-	נכסי מסים נדחים

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	
	288,333	244,439	333,505	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
	1,031,735	765,576	1,287,575	סך הכל נכסים
הגידול נטו באשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ-54.6 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מגידול באשראי נטו בסך של כ-38 למימון התקדמות הבנייה בפרויקט הכלני שלב א' באור יהודה ומגידול באשראי נטו בסך של כ-19.8 למימון התקדמות הבנייה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה.	259,095	188,442	313,732	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-139 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 הכלני שלב ב' באור יהודה וכן השלמת הקצאה פרטית בדרך של הרחבה של 17 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך של כ-18.2 מיליון ש"ח, ברוטו, וזאת כנגד שיעבוד 75% מעודפי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה. 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 קרן אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג' הינו בין יולי 2025 ליולי 2026 (בעיקר יולי 2026) ומועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה ד' בעיקר בינואר 2028. לפרטים נוספים ראה סעיף 7 לדוח דירקטוריון זה, ביאורים 1ה'1) ו-1ה'9) לדוחות הכספים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	219,451	139,008	358,308	אגרות חוב
הגידול נטו בסך של כ-30 מיליון ש"ח ביתרת ספקים ונותני שירותים ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מגידול ביתרת קבלן מבצע בפרויקטים מתחם הכלני שלב א' ושלב ב' באור יהודה ויו-פארק פתח תקווה המשקף את התקדמות הביצוע בפרויקטים.	28,637	14,399	58,643	ספקים ונותני שירותים
	42,432	30,968	41,222	זכאים ויתרות זכות
היתרה הינה בגין התחייבות לשכ"ד והתחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות בגין פרויקט מתחם הכלני שלב א' ושלב ב' באור יהודה.	21,506	8,190	18,063	זכאים בגין עסקאות קומביניציה
היתרה הינה בגין מכירת דירות בפרויקטים מתחם הכלני שלב א' ושלב ב' באור יהודה ומכירת יחידות לוגיסטיקה, משרדים ומסחר בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה (חלק החברה-50%), תקבולים מרוכשים שהתקבלו בניכוי סכומים שהוכרו כהכנסה ממכירות בפרויקטים אלו בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקטים בתקופה.	50,309	72,232	51,697	מקדמות מלקוחות
היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בנייה בפרויקט מתחם הכלני שלב א' באור יהודה ופרויקט מתחם הכלני שלב ב' באור יהודה. הקיטון נטו בסך של כ-24.6 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקטים אלו.	129,442	71,138	104,835	התחייבות לשירותי בנייה
היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון והתקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאורים 18ב' ו-26ב'4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	2,178	9,042	1,471	החברה האם
	753,050	533,419	947,971	סך הכל התחייבויות שוטפות

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	
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	126,254	141,516	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 30 ביוני 2024.	4,658	-	13,485	התחייבות מסים נדחים
-	78	123	-	התחייבויות אחרות
	153,150	135,377	159,972	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
	906,200	668,796	1,107,943	סך הכל התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-54 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מרווח לתקופה.	125,535	96,780	179,632	הון עצמי
	1,031,735	765,576	1,287,575	סך הכל התחייבויות והון

3.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ו-2023 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	2023	2024	
הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ובמכירות בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה והתחלת ביצוע והכרה בהכנסה בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. למועד הדוח שיעור ההשלמה בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה עומד על כ-50.1% לעומת שיעור מצטבר של כ-16.6% ביוני 2023 ושיעור ההשלמה בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה עומד על כ-7.1%.	101,772	18,128	102,848	49,366	163,189	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בביצוע ומכירות בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על כ-61.3% לעומת שיעור מצטבר של כ-8.8% ביוני 2023.	101,424	12,596	27,302	22,593	72,998	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
	203,196	30,724	130,150	71,959	236,187	סך הכל הכנסות
ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה לעיל.	(80,285)	(14,073)	(76,308)	(38,480)	(123,222)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל.	(78,108)	(10,802)	(21,205)	(17,915)	(56,623)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
	(158,393)	(24,875)	(97,513)	(56,395)	(179,845)	סך הכל עלות המכירות
הגידול ברווח הגולמי בתקופת הדוח נובע מהתקדמות בפרויקטים כמוסבר לעיל והכרה לראשונה ברווח בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה ברבעון השני לשנת 2024.	44,803	5,849	32,637	15,564	56,342	רווח גולמי
הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר טרם הגיעו לשיעור החתמות של הרוב הדרוש בהתאם לחוק הדייר הסרבן.	(1,959)	(433)	(546)	(969)	(845)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה בהוצאות שיווק ופרסום פרויקטים מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה, יו-פארק בפתח תקווה ושכונת הפארק בחדרה.	(4,748)	(824)	(2,669)	(1,765)	(4,628)	הוצאות מכירה ושיווק

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	2023	2024	
-	(5,514)	(1,324)	(1,513)	(2,707)	(2,966)	הוצאות הנהלה וכלליות
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר.	1,034	(410)	(152)	(798)	(249)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
-	5,152	-	11	19	31	הכנסות אחרות
הרווח לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נבע בעיקר מרווח מעסקה למכירת זכויות חברה נכדה של חברה כלולה (50%) רמות בעיר בגליל ים, ממנה נבע לחברה רווח לאחר מס בסך של כ-14 מיליון ש"ח. בנוסף רווחים בחברות הכלולות (50%), רמות בעיר ויובלים נתניה, מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט רמות השרון שלב ג' ופרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה, בניכוי הוצאות מימון. להרחבה ראה ביאורים 11ה' (11), 12ה' (12) ו-5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	1,598	(1,053)	7,549	(3,134)	24,845	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	40,366	1,805	35,317	6,210	72,530	רווח תפעולי
הגידול בהכנסות המימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ריבית בגין הלוואות 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 30 ביוני 2024 וביאורים 11ד' (2), 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.	16,386	2,504	6,799	5,121	13,681	הכנסות מימון
הגידול בהוצאות המימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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-4.8 מיליון ש"ח ובגין אג"ח (סדרה ד') שהונפק ב-13 בפברואר 2024 בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח וכן גידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ממוסדות פיננסים בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח בשל גידול ביתרת ההלוואות.	(25,845)	(5,576)	(12,452)	(11,414)	(23,048)	הוצאות מימון

הסברי זירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	2023	2024	
	30,907	(1,267)	29,664	(83)	63,163	רווח (הפסד) 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 30 ביוני 2024.	(7,266)	(84)	(5,260)	(980)	(9,092)	מסים על הכנסה
	23,641	(1,351)	24,404	(1,063)	54,071	רווח (הפסד) לתקופה
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצי'כה. להרחבה ראה ביאור 1ה(12)(ג') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.	315	257	245	914	26	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
	23,956	(1,094)	24,649	(149)	54,097	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-45,337 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	שנת יימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		הסעיף
		2023	2024	2023	2024	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2024 שימשו בעיקר לעלויות הבנייה והשקעות במלאי מקרקעין נטו ממקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות, בעיקר בפרויקט הכלנית שלב א' אור יהודה בסך של כ-28.7 מיליון ש"ח (נטו), פרויקט הכלנית שלב ב' אור יהודה בסך של כ-32.8 מיליון ש"ח (נטו), הכולל תשלום אגרות והיטלים בסך של כ-34 מיליון ש"ח) ופרויקט יו-פארק פתח תקווה בסך של כ-29.3 מיליון ש"ח (נטו), וכן תשלומי הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות ופרויקטים בייזום.	(86,264)	(38,238)	(113,564)	(14,113)	(123,437)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2024 שימשו בעיקר להשקעה בפקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח, הענקת הלוואות נטו מפירעונות לשותפים בפעילות משותפת בסך של כ-17.3 מיליון ש"ח, העמדת הלוואות נטו מפירעונות במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.	(53,747)	16,476	26,448	(2,557)	(38,503)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2024 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ד'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-117.9 מיליון ש"ח, הרחבת אגרות חוב (סדרה ג'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-18 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה, נטו מפירעונות, למימון התקדמות פרויקט הכלניות שלב א' באור יהודה בסך של כ-38 מיליון ש"ח ופרויקט יו-פארק בפתח תקווה בסך של כ-19.8 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-16.8 מיליון ש"ח ופירעון משיכת יתר בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.	122,804	10,114	45,114	(19,093)	173,745	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(17,207)	(11,648)	(42,002)	(35,763)	11,805	גידול (קטון) 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 חוב מהציבור, הלוואות מגופים פיננסיים, והנפקת שטרי הון לבעל השליטה. גיוסי החוב באמצעות אגרות חוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינני-בינני והתחדשות עירונית.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות א'-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 ראה סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023. להלן היקפם הממוצע של האשראי של החברה ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	
604,036	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
143,906	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
50,283	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
108,619	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) מתוך יתרת האג"ח ליום 30 ביוני 2024 בסך של כ-505 מיליון ש"ח ערך נקוב (יתרה כוללת בדוח הכספי של כ-500 מיליון ש"ח, נטו, בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון). להן מועדי פירעון קרן אגרות חוב (באלפי ש"ח):

שנה/חודש	ינואר	יולי	סך הכל
2024 (**)	-	10,000	10,000
2025 (**)	50,000	74,000	124,000
2026	23,000	228,000	251,000
2027	11,969	11,969	23,938
2028	95,750	-	95,750

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.

(**) ביום 5 יולי 2024, לאחר מועד הדוח, נפרע סך של 10 מיליון ש"ח מקרן אגרות חוב (סדרה א'). ביום 16 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, ביצעה החברה הרחבה בדרך של הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-10 מיליון ש"ח ע.נ.. לאחר ביצוע הרחבת אגרות חוב (סדרה א') סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') עומד על סך כולל של 100 מיליון ש"ח ע.נ.

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, ראה ביאור 2ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2023 וכן ביאור 2 לדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 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:

מועד הנפקה	אגרות החוב (סדרה א')
מועד הרחבת סדרה	13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור)
שוי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	16 ביולי 2024 (הונפקו 10,000,000 אגרות חוב (סדרה א') נוספות בדרך של הקצאה פרטית)
שוי נקוב ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)	100,000
שוי נקוב צמוד ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)	100,000
סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2024	(אג"ח לא צמודות)
עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)	1,795
שוי בבורסה ליום 30.06.2024 (באלפי ש"ח)	101,376
שוי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	97,600
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	שיעור ריבית קבוע - 3.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל).
מועדי תשלום הקרן	שלושה תשלומים. ביום 5 ביולי 2024 10% מקרן האג"ח, ביום 5 בינואר 2025 50% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2025 40% מקרן האג"ח.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא.
דירוג אגרות החוב	אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב	לא רלוונטי
החברה המדרגת	-
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	-
דירוג האג"ח ליום 30.06.2024	-
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 מייד?	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד.
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?	לא.

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'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.

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

7.3.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תנאי 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 בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה החברה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.

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

לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות על אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

7.4 הנפקת אגרות חוב נוספות:

החברה רשאית להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות ובלבד ש: (1) החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה א'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו; (2) ככל ואגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות, דירוג אגרות החוב (סדרה א') לא יפגע; (3) ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהא הגבוה מביניהן; (4) החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר הנאמנות (מפורטות בסעיף 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:

אגרות החוב (סדרה ב')	
7 ביוני 2022	מועד הנפקה
20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
134,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
170,000	שווי נקוב ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
4,617	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2024
172,197	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
166,600	שווי בבורסה ליום 30.06.2024 (באלפי ש"ח)
7.21% / 167,450	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 5.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). שני תשלומים. ביום 5 ביולי 2025 20% מקרן האג"ח וביום 5 ביולי 2026 80% מקרן האג"ח. אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לא	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	האם ניתנות להמרה
לא רלוונטי	דירוג אגרות החוב
-	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
-	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2024
-	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?

7.6 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

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

7.7.2 בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי עודפים. כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה במחזור, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי זכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות על אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

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 פירעון 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')	
9 באוגוסט 2023	מועד הנפקה
27 במאי 2024 (הונפקו 17,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
98,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
115,000	שווי נקוב ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
4,958	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2024
118,809	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
119,646	שווי בבורסה ליום 30.06.2024 (באלפי ש"ח)
6.59% / 120,957	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 8.89%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שני תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וביום 5 ביולי 2026 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה

אגרות החוב (סדרה ג')	דירוג אגרות החוב
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.	
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2024
-	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 המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולת 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'ימפיון, 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 בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירו החברה ושותפות שלה בפרויקט, הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות (יובהר כי, בהתאם לשטר הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה ושותפה שלה בפרויקט לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה והשותפה של בפרויקט, לקבלת כספי עודפים. כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות על אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

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 שיייתה 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 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2024 (אלפי ש"ח)
3,439	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2024
121,608	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2024 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
119,089	שווי בבורסה ליום 30.06.2024 (באלפי ש"ח)
7.69% / 121,123	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 30.06.2024
-	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:

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

7.15 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 חשבוניותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות.

7.15.2 בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה החברה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים. כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי זכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות על אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

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 פירעונן 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 30.06.24	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	נכון ליום 30.06.24	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי
$\frac{179,820}{1,067,643} = 16.8\% > 15\%$	15%	13% (למשך רבעונים רצופים)	180 מיליון ש"ח	35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה א'
				43 מיליון ש"ח	אגרות חוב סדרה ב'
				50 מיליון ש"ח	אגרות חוב סדרה ג'
				70 מיליון ש"ח	אגרות חוב סדרה ד'
				70 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ¹¹		
נכון ליום 30.06.24	סך מינימלי	נכון ליום 30.06.24	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי
<p>יתרת המזומנים ליום 30 ביוני 2024 הינה סך של כ-23.2 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-22.1 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין אגרות חוב סדרה ג' הופקד אצל הנאמן סך של כ-4.6 מיליון ש"ח.</p>	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{194,133}{101,746} = 191\% > 125\%$	125%	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.	$\frac{260,236}{174,616} = 149\% > 122\%$	122%	אגרות חוב סדרה ב'
	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{159,852}{115,387} = 139\% > 125\%$	125%	אגרות חוב סדרה ג'
	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{249,425}{123,098} = 203\% > 125\%$	125%	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 ושויי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

¹¹ סך העודפים הצפויים מפרויקט מתחם הכלניית שלב א', מתחם הכלניית שלב ב', פרויקט ימים הצעירה שלב א' ופרויקט יו-פארק (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

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

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

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 28 באוגוסט 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 30 ביוני 2024, התקיים סימן אזהרה כהגדרת מונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות עקב גירעון בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לפיכך מצרפת החברה לדוחותיה תזרים מזומנים חזוי לשנתיים הקרובות.

יצוין כי, ההון החוזר השלילי של החברה לתקופה של שניים עשר חודשים נובע בעיקרו מהלוואה שהחברה נטלה מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח כנגד שעבוד המקרקעין בפרויקט פארק חדרה ואשר לפי לוח הסילוקין עתידה להיפרע ביום 31 באוקטובר 2024 ואילולא מועד הפירעון היה נקבע למועד האמור, אלא למועד מאוחר יותר, הרי שלחברה היה הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים. להערכת הנהלת החברה מועד הפירעון של ההלוואה האמורה ידחה עד למועד בו הפרויקט יכנס לליווי בנייה, במועד זה ההלוואה כאמור תוסב להלוואת ליווי. על פי הערכת החברה המועד 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 בהתחייבויות השוטפות של החברה, לרבות תשלום ריבית וקרן אגרות החוב שלה בתקופה של 12 החודשים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים שיסתיימו ביום 30 ביוני 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 התחייבויות 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 הדוח וליום פרסום הדוח, לחברה חוב בגין אגרות חוב בסך כולל של כ-505 מיליון ש"ח ערך נקוב, אשר כנגדו הועמדו שיעבוד עודפים בפרויקטים. ליום הדוח העודפים הצפויים בפרויקטים המשועבדים על פי דוח שמאי הינם בסך כולל של כ-917 מיליון ש"ח. להלן פרוט העודפים נכון ליום 30 ביוני 2024 לפי פרויקטים (באלפי ש"ח):

אגרות חוב	ערך נקוב	פרויקט משועבד	עודפים בהתאם לדוח שמאי
אג"ח (סדרה א')	100,000	הכלנית שלב א', אור יהודה	194,133 (*)
אג"ח (סדרה ב')	170,000	ימים הצעירה שלב א', נתניה	260,236
אג"ח (סדרה ג')	115,000	יו-פארק, פתח תקווה	213,136 (**)
אג"ח (סדרה ד')	119,687	הכלנית שלב ב', אור יהודה	249,425

(*) בחודש יולי 2024, לאחר מועד הדוח, נמשכו עודפים בסך של 11,800 אלפי ש"ח.

(**) מתוך עודפים אלו 75% מהווים בטוחה לאג"ח סדרה ג'.

- ב. החברה ושותפיה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה נטלו אשראי כספי במסגרת הסכם ליווי פיננסי לפרויקט בסך של כ-233 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) כנגד שיעבוד נכסי הפרויקט יו-פארק בפתח תקווה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-213 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-38.6 מיליון ש"ח כנגד שיעבוד נכסי הפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. העודפים הצפויים בפרויקט הינם בסך של כ-194 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 סך של כ-173 מיליון ש"ח.
- 2) חטיבת קרקע בהרצליה, קריית המסלול, אשר עלות הרכישה שלה על פי הסכם הרכישה הינה סך של כ-27 מיליון ש"ח ויתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מקדמות על חשבון מקרקעין הינה סך של כ-20 מיליון ש"ח.
- 3) חטיבת קרקע בחולון, ח-300, אשר יתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה הינה סך של כ-50 מיליון ש"ח.
- 4) עסקת קומבינציה בכפר יונה אשר יתרתה בדוחות הכספיים במסגרת מלאי מקרקעין בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

עולה מהאמור לעיל כי קיים פער בטחון בין שווי הנכסים לבין היקף ההלוואות.

ההנחות המהותיות אשר שימשו בהצגת תזרים המזומנים החזוי כללן:

- 1) משיכת עודפים מפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה, ימים הצעירה בנתניה שלב א', יו-פארק בפתח תקווה.
- 2) גיוסי חוב על בסיס עודפי פרויקטים ימים הצעירה בנתניה שלב ב', הכלנית שלב א' באור יהודה, פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה.

3) הארכת מועד פירעון אשראי בנקאי קיים בחדרה בסך של כ-117 מיליון ש"ח, אשר מועד הפירעון שלו הינו 31 באוקטובר 2024 או כניסת הפרויקט לליווי בנייה.

יצוין כי פעילות יזמית של פרויקטים מתאפיינת בתזרים מזומנים שלילי בשלבים הראשונים של ההקמה. בשלבים אלו, בשל עלות הקרקע והתחלת הקמת הפרויקט החברה צורכת אשראי שנפרע רק בשלבים יותר מאוחרים לקראת סיום הבנייה וגביית יתרת הכספים מרוכשי הדירות. עוד יצוין כי בשנה האחרונה, נוכח עליית הריבית, וציפייה שהיא תרד בעתיד, רוב מוחלט של עסקאות רכישת דירה חדשה מתאפיינות בתנאי תשלום של 15% מהתמורה במועד חתימת הסכם הרכישה ו-85% מהתמורה במסירת הדירה, עובדה המגדילה את הגרעון בתזרים המזומנים כאמור לעיל. על מנת להקטין את הגרעון הנ"ל, חברה מציעה לרוכשים הטבות כגון "הלוואת קבלן" בה הרוכש לוקח הלוואת משכנתא לצורך תשלום עבור הדירה והחברה משלמת עבורו את הריבית בגין אותה משכנתא, בדרך כלל עד למועד האכלוס (ובמקרה כאמור, חלק מהותי מתוך התמורה בגין רכישה הדירה מתקבל בשלבים מוקדמים בידי החברה), ומקל על תזרים המזומנים השלילי.

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 עיקר 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 א'), בסמוך לתשלום השני של קרן אגרות החוב, כנגד שעבוד עודפי שלב א' של פרויקט הכלנית באור יהודה.

2) הרחבה של אגרות חוב (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 אגרות חוב (סדרה ה') כנגד עודפי פרויקט שלב ב' בימים הצעירה, נתניה שצפוי להתחיל ברבעון הראשון לשנת 2025, בכפוף לחתימת הסכם ליווי עם גורם מממן.

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

ד. הקדמת פירעון אגרות חוב (סדרה ג') מרבעון 3 2026 לרבעון 1 2026 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 שצפויים להתחיל ברבעון השני לשנת 2025 ורבעון הרביעי לשנת 2025, בהתאמה.

ו. הגדלת מסגרת אשראי בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה כנגד הזרמת הון עצמי נוסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

ז. הגדלת מסגרת אשראי בפרויקט הכלנית באור יהודה שלב א' ללא הזרמת הון עצמי נוסף.

ח. 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 שישה חודשים שתסתיים ביום 30 ביוני 2026	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שישה חודשים שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
48,196	44,520	45,179	יתרת מזומנים לתחילת התקופה (*)
			מקורות סולו:
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
105,560	184,020	11,800	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
			תזרים מזומנים מפעילות מימון
-	231,133	39,800	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים, נטו
-	-	2,113	נטילת הלוואות מתאגיד פיננסי
			תזרים מזומנים מפעילות השקעה
-	34,000	-	פירעון הלוואות מחברות מוחזקות
60,245	1,485	736	פירעון הלוואות מאחרים
619	2,158	691	ריבית מתאגידים בנקאיים
166,424	452,796	55,140	סך הכל מקורות
			התחייבויות צפויות (שימושים צפויים):
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(3,000)	(6,000)	(3,000)	הוצאות הנהלה וכלליות
(8,400)	(16,800)	(8,400)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(10,000)	(49,800)	(500)	רכישת מקרקעין וזכויות במקרקעין
-	-	(5,000)	מקדמות על חשבון רכישת פרויקט
(193)	(45,828)	(1,200)	השקעת הון עצמי בפרויקטים
(13,527)	(14,115)	(1,362)	מסים על הכנסה
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,040)	(75,464)	(2,040)	הלוואות לחברות מוחזקות
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(115,000)	(189,500)	(10,000)	פירעון קרן אגרות חוב
-	-	(1,983)	פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים
(27,363)	(51,613)	(22,314)	ריבית ועמלות
(179,523)	(449,120)	(55,799)	סך הכל התחייבויות צפויות
(13,099)	3,676	(659)	סך הכל תזרים נטו בתקופה
35,097	48,196	44,520	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 הלוואות 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 נוסא סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נוסא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים שיפוי	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 כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וביצע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	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 ¹²	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 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	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. השוואה : 266/2021 מכרז של רשות מקרקעי ישראל פסגת זאב 257/2021 מכרז של רשות מקרקעי ישראל מודיעין 115/2021 מכרז 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 30 ביוני 2024 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2023.

¹³ נכון ליום 30 ביוני 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 28 באוגוסט 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	רבעון 2 (כל התקופה)		
30,964	36,261	37,387	38,531	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
21,058	21,065	21,090	21,090	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
27,356	38,953	40,694	42,688	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁴	
12,590	66,735	88,006	126,082	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,977	1,977	1,977	1,977	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
93,945	164,991	189,154	230,368	סה"כ עלות מצטברת לתקופה¹⁵	
198,347	271,717	307,246	354,664	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(16,156)	(96,362)	(140,581)	(203,980)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
182,191	175,355	166,665	150,684	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
12,333	11,911	11,726	9,848	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
34,859	27,231	21,253	17,890	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁶	
295,528	247,348	226,273	189,436	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
342,720	286,490	259,252	217,174	סה"כ עלות שנותרה להשלמה¹⁷	
6.3%	25.7%	36%	50.8%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁸ (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2025	Q2/2025	Q3/2025	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-42 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-15 מיליון ש"ח.

¹⁷ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 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	רבעון 2	כל התקופה	
49	55	25	1	26	מס' יחידות דיור
5,449	6,044	2,814	136	2,950	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
21,026	22,549	22,872	22,563	22,717	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
130	185	210	211	211	מס' יחידות דיור
13,141	19,186	22,000	22,136	22,136	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
19,635	20,553	20,830	20,818	20,818	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
547,786	581,053	583,087	587,780	587,780	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
258,029	394,332	458,260	460,848	460,848	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²¹
50%	71%	80%	81%	81%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
132	77	51	50	50	מס' יחידות דיור
15,092	9,046	6,101	5,965	5,965	יחידות דיור (מ"ר)
268	268	268	268	268	שטחי מסחר (מ"ר)
62,025	60,690	48,838	57,812	57,812	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
		28,030			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 דיור 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 30 ביוני 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 חיזוניים 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	רבעון 2 (כל התקופה)		
6,612	10,912	21,124	29,565	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
245	2,246	2,246	27,857	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
2,426	5,692	7,062	10,820	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²²	
-	²³ 2,207	11,069	19,361	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,461	2,355	2,355	2,355	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
10,744	23,412	43,856	89,958	סה"כ עלות מצטברת לתקופה²⁴	
18,620	117,625	134,190	181,617	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	(2,695)	(15,586)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
18,620	117,625	131,495	166,031	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
27,563	33,810	22,712	17,428	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
23,590	25,514	25,514	1,058	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
63,644	59,452	58,082	55,533	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²⁵	
336,128	324,747	315,885	310,156	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
500	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
451,425	443,523	422,193	384,175	סה"כ עלות שנוותר להשלמה²⁶	
-	-	4.5%	7.1%	שיעור השלמה הנדסי ²⁷ (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2027	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-26 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 בגינן בפרויקט הינו כ-29 מיליון ש"ח.

²⁶ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2024 הינם כ-474 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

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

2.2. שיווק הפרויקט^{29,28}

2023	2024			מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
90	17	9	26	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,551	1,582	863	2,445	יחידות דיור (מ"ר)	
23,666	24,619	25,210	24,828	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
90	107	116	116	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,550	11,133	11,995	11,995	יחידות דיור (מ"ר)	
23,666	23,775	23,881	23,881	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
665,815	665,815	677,987	677,987	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
226,021	264,673	286,459	286,459	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁰	
32%	38%	42%	42%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
190	172	163	163	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,503	19,138	18,276	18,276	יחידות דיור (מ"ר)	
33,038	43,448	70,123	70,123	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
	15			מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח	
	23,029			מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

²⁸ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן 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 30 ביוני 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 חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

3. פרויקט 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. פינוי בינוי נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

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

2022	2023	2024		ימים הצעירה שלב א', נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)		
26,605	46,208	47,510	48,887	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
922	48,316	48,316	48,316	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
25,012	40,804	42,929	45,723	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³¹	
6,560	49,823	70,540	88,704	עלויות מצטברות בגין בנייה	
4,191	4,191	4,191	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה	
63,290	189,342	213,486	235,821	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ³²	
233,469	343,380	365,930	386,525	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(3,240)	(77,342)	(112,881)	(148,152)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
230,229	266,038	253,049	238,373	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
36,245	15,808	14,542	13,360	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
34,299	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
66,929	69,148	63,330	59,681	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³³	
400,138	364,591	344,165	328,072	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
537,611	449,547	422,037	401,113	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ³⁴	
2.8%	15%	19.9%	24.3%	שיעור השלמה הנדסי ³⁵ (לא כולל קרקע)	
Q2/2026	Q2/2026	Q3/2026	Q3/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

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-31 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-119 מיליון ש"ח.
³³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיים שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-29 מיליון ש"ח.
³⁴ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2024 הינם כ-637 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			ימים הצעירה שלב א', נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
87	63	25	4	29	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
10,952	6,768	2,590	457	3,047	יחידות דיור (מ"ר)	
20,803	22,822	22,411	23,768	22,451	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
216	279	304	308	308	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
23,575	30,343	32,932	33,389	33,389	יחידות דיור (מ"ר)	
18,598	19,498	19,662	19,682	19,682	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
772,079	823,752	830,767	839,697	839,697	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
438,430	591,606	647,595	657,221	657,221	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁸	
59%	76%	83%	84%	84%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
152	89	64	60	60	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,738	9,970	7,381	6,924	6,924	יחידות דיור (מ"ר)	
47,398	55,417	45,152	45,893	45,893	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
9					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
24,402					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

³⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק 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 30 ביוני 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 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		ימים הצעירה שלב ב', נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)		
3,240	3,246	3,246	3,253	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
59	609	1,119	1,119	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
1,939	4,177	4,942	6,480	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁹	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,035	1,389	1,469	1,560	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה	
6,273	9,421	10,776	12,412	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴⁰	
13,703	19,766	20,817	22,626	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד	
13,703	19,766	20,817	22,626	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
טרם ניתן להערכה	39,127	39,127	39,120	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
	37,683	37,173	37,173	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
	94,836	92,705	91,167	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴²	
	359,712	359,712	359,712	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
	354	240	171	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
	531,712	528,957	527,343	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה ⁴³	
-	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי ⁴⁴ (לא כולל קרקע) (%)	
Q4/2028	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 בגינן בפרויקט הינו כ-54 מיליון ש"ח.

⁴³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 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	רבעון 2 (כל התקופה)		
169,140	179,430	179,430	179,430	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	41,325	41,324	41,324	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,894	19,352	21,566	23,337	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁴⁶	
7,268	108,393	141,911	201,774	עלויות מצטברות בגין בנייה	
768	768	768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה	
185,070	349,268	384,999	446,633	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴⁷	
197,614	369,616	426,906	484,451	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(156,216)	(227,052)	(269,462)	עלויות שנזקפו לרווח והפסד	
197,614	213,400	199,854	214,989	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	26,185	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴⁸	
324,070	227,929	194,936	147,345	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
421,558	270,304	234,093	173,530	סה"כ עלות שנתורה להשלמה ⁴⁹	
-	37.1%	53.6%	61.3%	שיעור השלמה הנדסי ⁵⁰ (לא כולל קרקע) (%)	
Q3/2026	Q4/2025	Q3/2025	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-38 מיליון ש"ח.

⁴⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-29 מיליון ש"ח.

⁴⁹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2024 הינם כ-620 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון בנוסף העלויות כאמור אינן כוללות את העלויות הצפויות לאחר אישור היתר השינויים כמתואר בסעיף 1.4.4 מאחר וטרם התקבל היתר בנייה).

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	רבעון 2	כל התקופה		
26,709	16,385	-	1,264	1,264	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
12,935	15,042	-	17,724	17,724	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
26,709	43,094	43,094	44,358	44,358	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁵²	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12,935	13,737	13,737	13,773	13,773	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
789,658	801,655	801,920	801,920	801,920	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵³	שיעור השיווק של הפרויקט
343,036	591,927	591,927	610,946	610,946	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵⁴	
46%	74%	74%	76%	76%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
31,792	15,407	15,407	14,143	14,143	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁵⁵	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
107,392	97,343	112,431	117,122	117,122		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
		-				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
		-				מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁵¹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 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 סך ההכנסות אינן כוללות את ההכנסות הנוספות הצפויות לאחר אישור היתר השינויים כמתואר בסעיף 1.4.4 מאחר וטרם התקבל היתר בניה.

⁵⁴ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

⁵⁵ שטח אקוויוולנטית לשיווק. יצוין כי ביוני 2024 אושרה תב"ע המוסיפה לפרויקט כ-7,000 מ"ר לשיווק. טרם התקבל היתר בניה בגין תב"ע זו.

6. פרויקט רמות השרון - שלב ג'

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	רבעון 2 (כל התקופה)		
15,618	18,974	19,414	19,864	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)	עלויות שהושקעו
12,598	12,598	12,598	12,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
5,183	7,654	8,285	10,070	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות (***)	
18,926	63,415	77,025	91,465	עלויות מצטברות בגין בנייה	
3,260	4,712	5,621	5,234	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (*)	
55,585	107,353	122,943	139,231	סה"כ עלות מצטברת	
55,585	107,353	122,943	139,231	סה"כ עלות מצטברת בספרים ⁵⁶	
10,550	8,317	7,900	7,560	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (**)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה (***)
119	123	124	125	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (***)	
18,099	15,264	14,660	11,907	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (**)	
159,561	117,420	103,908	92,563	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
10,513	9,516	8,639	7,703	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	
198,842	150,640	135,231	119,858	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
14.38%	36.85%	44.53%	54.46%	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.

⁵⁶ 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	רבעון 2	כל התקופה	
17	21	11	18	29	מס' יחידות דיור
1,595	2,456	1,202	2,090	3,292	יחידות דיור (מ"ר)
31,851	30,807	30,798	30,962	30,902	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
18	39	50	68	68	מס' יחידות דיור
1,717	4,173	5,375	7,465	7,465	יחידות דיור (מ"ר)
31,027	30,898	30,876	30,900	30,900	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
432,791	434,338	435,088	436,803	436,803	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
51,571	131,286	168,369	233,511	233,511	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵⁷
12%	30%	39%	53%	53%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
105	84	73	55	55	מס' יחידות דיור
12,312	9,834	8,632	6,542	6,542	יחידות דיור (מ"ר)
48,782	75,370	75,765	65,028	65,028	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
3					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
35,159					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁵⁷ כולל הכנסות משדרוגים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2024**

תוכן העניינים

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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
7-9	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-39	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 לתקופות ביניים אלו 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

28 באוגוסט 2024

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור	
2023	2023	2024	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים					
נכסים שוטפים					
16,960	4,669	23,209			מזומנים ושווי מזומנים
16,572	10,307	22,128			מזומנים מיועדים
16,785	15,252	29,720			פיקדונות מוגבלים בשימוש
50,642	1,227	174,577			לקוחות והכנסות לקבל
57,877	23,695	78,837			חייבים ויתרות חובה
-	5,629	-			מקדמות על חשבון מקרקעין
1,700	-	1,750			תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
582,866	460,358	623,849	4		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
743,402	521,137	954,070			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
4,460	-	4,599			פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
27,015	20,603	35,222	1ה' (5), 9		השקעות והלוואות לזמן ארוך
3,579	3,578	4,922			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
40,650	30,700	40,650			נדל"ן להשקעה
168,038	150,596	199,816	5		השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,465	18,709	20,144			מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
23,471	18,118	26,738	4		זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,655	1,704	1,414			רכוש קבוע
-	431	-	8		נכסי מסים נדחים
288,333	244,439	333,505			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,031,735	765,576	1,287,575			סך הכל נכסים

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		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	188,442	313,732			אשראי מתאגידים פיננסיים
219,451	139,008	358,308	1ה'(1)		אגרות חוב
28,637	14,399	58,643			ספקים ונותני שירותים
42,432	30,968 (*)	41,222			זכאים ויתרות זכות
21,506	8,190 (*)	18,063			זכאים בגין עסקאות קומבינציה
50,309	72,232	51,697			מקדמות מלקוחות
129,442	71,138	104,835			התחייבות לשרותי בנייה
2,178	9,042	1,471	6		החברה האם
753,050	533,419	947,971			סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות					
4,971	9,000	4,971			אשראי מתאגידים פיננסיים
143,443	126,254	141,516	1ה'(1)		אגרות חוב
4,658	-	13,485	8		התחייבות מסים נדחים
78	123	-			התחייבויות אחרות
153,150	135,377	159,972			סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
906,200	668,796	1,107,943			סך הכל התחייבויות והון
הון					
3	3	3			הון מניות
4	4	4			פרמיה על מניות
1,011	1,610	1,037			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	1,756	80,558			יתרת עודפים
125,699	96,941	179,820			סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(164)	(161)	(188)			הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
125,535	96,780	179,632			סך הכל הון
1,031,735	765,576	1,287,575			סך הכל התחייבויות והון

(*) סווג מחדש

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באוגוסט 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 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
101,772	18,128	102,848	49,366	163,189	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
101,424	12,596	27,302	22,593	72,998	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
203,196	30,724	130,150	71,959	236,187	סך הכל הכנסות
(80,285)	(14,073)	(76,308)	(38,480)	(123,222)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
(78,108)	(10,802)	(21,205)	(17,915)	(56,623)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(158,393)	(24,875)	(97,513)	(56,395)	(179,845)	סך הכל עלות המכירות
44,803	5,849	32,637	15,564	56,342	רווח גולמי
(1,959)	(433)	(546)	(969)	(845)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(4,748)	(824)	(2,669)	(1,765)	(4,628)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,514)	(1,324)	(1,513)	(2,707)	(2,966)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,034	(410)	(152)	(798)	(249)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
5,152	-	11	19	31	הכנסות אחרות
1,598	(1,053)	7,549	(3,134)	24,845	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
40,366	1,805	35,317	6,210	72,530	רווח תפעולי
16,386	2,504	6,799	5,121	13,681	הכנסות מימון
(25,845)	(5,576)	(12,452)	(11,414)	(23,048)	הוצאות מימון
(9,459)	(3,072)	(5,653)	(6,293)	(9,367)	הוצאות מימון, נטו
30,907	(1,267)	29,664	(83)	63,163	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7,266)	(84)	(5,260)	(980)	(9,092)	מסים על ההכנסה
23,641	(1,351)	24,404	(1,063)	54,071	רווח (הפסד) לתקופה
23,663	(1,342)	24,420	(1,044)	54,095	רווח (הפסד) מיוחס ל:
(22)	(9)	(16)	(19)	(24)	בעלים של החברה
23,641	(1,351)	24,404	(1,063)	54,071	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח (הפסד) לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
23,641	(1,351)	24,404	(1,063)	54,071	רווח (הפסד) לתקופה
315	257	245	914	26	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
23,956	(1,094)	24,649	(149)	54,097	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
23,978	(1,085)	24,665	(130)	54,121	סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל: בעלים של החברה
(22)	(9)	(16)	(19)	(24)	זכויות שאינן מקנות שליטה
23,956	(1,094)	24,649	(149)	54,097	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

<u>באלפי ש"ח</u>								
הון המניית	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
3	4	2,749	95,469	1,011	26,463	125,699	(164)	125,535
יתרה ליום 1 בינואר 2024								
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	54,095	54,095	(24)	54,071
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
-	-	-	-	26	-	26	-	26
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	26	54,095	54,121	(24)	54,097
יתרה ליום 30 ביוני 2024								
3	4	2,749	95,469	1,037	80,558	179,820	(188)	179,632

<u>באלפי ש"ח</u>								
הון המניית	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)								
3	4	3,933	85,635	696	2,800	93,071	(142)	92,929
יתרה ליום 1 בינואר 2023								
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	(1,044)	(1,044)	(19)	(1,063)
הפסד לתקופה								
-	-	-	-	914	-	914	-	914
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
-	-	-	-	914	(1,044)	(130)	(19)	(149)
סך הכל הפסד כולל לתקופה								
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון								
-	-	-	5,184	-	-	5,184	-	5,184
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון								
-	-	(1,184)	-	-	-	(1,184)	-	(1,184)
עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה								
3	4	2,749	90,819	1,610	1,756	96,941	(161)	96,780
יתרה ליום 30 ביוני 2023								

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

באלפי ש"ח								
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)								
3	4	2,749	95,469	792	56,138	155,155	(172)	154,983
יתרה ליום 1 באפריל 2024								
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	24,420	24,420	(16)	24,404
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
-	-	-	-	245	-	245	-	245
סך הכל רווח כולל לתקופה								
3	4	2,749	95,469	1,037	80,558	179,820	(188)	179,632
יתרה ליום 30 ביוני 2024								

באלפי ש"ח								
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)								
3	4	2,749	90,819	1,353	3,098	98,026	(152)	97,874
יתרה ליום 1 באפריל 2023								
סך הכל הפסד כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	(1,342)	(1,342)	(9)	(1,351)
הפסד לתקופה								
-	-	-	-	257	-	257	-	257
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
-	-	-	-	257	(1,342)	(1,085)	(9)	(1,094)
סך הכל הפסד כולל לתקופה								
3	4	2,749	90,819	1,610	1,756	96,941	(161)	96,780
יתרה ליום 30 ביוני 2023								

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
לשנה 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 שזקפו ישירות להון המרת הלואות מהחברה האם לשטרי הון									
9,834	-	9,834	-	-	9,834	-	-	-	עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה
(1,184)	-	(1,184)	-	-	-	(1,184)	-	-	
<u>125,535</u>	<u>(164)</u>	<u>125,699</u>	<u>26,463</u>	<u>1,011</u>	<u>95,469</u>	<u>2,749</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	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 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
23,641	(1,351)	24,404	(1,063)	54,071	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
(70,406)	(31,258)	(137,968)	(7,421)	(177,508)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א' מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על חשבון רכישת מקרקעין
(46,765)	(32,609)	(113,564)	(8,484)	(123,437)	רכישת קרקעות ותשלומים על חשבון רכישת מקרקעין
(39,499)	(5,629)	-	(5,629)	-	מסים ששולמו
-	-	-	-	-	
(86,264)	(38,238)	(113,564)	(14,113)	(123,437)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
6,052	255	1,039	4,454	2,081	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ריבית שהתקבלה
(4,356)	-	-	-	(28)	השקעה בפיקדונות בנאמנות
2,800	-	-	-	-	פירעון פיקדון בנאמנות
26,570	24,174	36,164	28,102	(12,935)	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
(862)	(506)	(10)	(697)	(48)	רכישת רכוש קבוע
100	-	-	-	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע לצד קשור
(7,513)	(119)	(134)	(169)	(195)	רכישת נדל"ן להשקעה
(28,390)	(9,100)	(7,818)	(16,601)	(11,338)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
16,400	5,100	3,500	11,500	3,500	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(44,085)	(8,501)	(1,216)	(38,504)	(2,216)	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
8,500	-	-	8,500	-	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,000)	-	(10)	-	(10)	השקעה במניות / שטר הון שהונפק על ידי חברה כלולה
(43,231)	(100)	(5,890)	(5,100)	(18,390)	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
17,268	5,273	823	5,958	1,076	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(53,747)	16,476	26,448	(2,557)	(38,503)	
5,145	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(79)	-	(34)	-	(3,158)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
4,971	-	-	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי
82,474	6,800	48,225	25,742	86,075	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
(43,024)	-	(17,179)	(41,805)	(28,299)	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
96,389	-	17,998	-	135,942	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
1,065	-	-	-	-	קבלת הלוואות מאחרים
9,600	5,500	-	5,500	-	קבלת הלוואות מהחברה האם
(9,500)	-	-	-	(12)	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
5,600	-	-	3,600	-	הנפקת שטרי הון לחברה האם
(110)	(28)	-	(55)	-	פירעון התחייבויות אחרות
(29,727)	(2,158)	(3,896)	(12,075)	(16,803)	ריבית ועמלות ששולמו
122,804	10,114	45,114	(19,093)	173,745	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(17,207)	(11,648)	(42,002)	(35,763)	11,805	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
50,739	26,624	87,339	50,739	33,532	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
33,532	14,976	45,337	14,976	45,337	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
324	83	62	150	124
(87)	-	-	-	-
(1,034)	410	152	798	249
9,459	3,072	5,653	6,293	9,367
(1,598)	1,053	(7,549)	3,134	(24,845)
7,266	84	5,260	980	9,092
(1,700)	-	(4)	-	(50)
(33,389)	(7,036)	(30,602)	(31,251)	(37,937)
277	982	(3,014)	11,807	(3,346)
1,519	901	(135)	901	(662)
(45,951)	(1,227)	(68,512)	(1,227)	(120,007)
(13,472)	(16,712)	(22,362)	8,451	1,388
(60)	-	-	-	(7)
24,924	(9,603)	(1,940)	1,406	16,633
(16,884)	(3,265)	(14,977)	(8,863)	(27,507)
(70,406)	(31,258)	(137,968)	(7,421)	(177,508)
3,050	-	-	400	-
79,710	-	-	-	-
2,592	2,592	-	2,592	-

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

פחת והפחתות
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
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 (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת

**נספח ב'
פעילות מהותית שאינה במזומן**

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
כנגד גידול בהתחייבות לשירותי בנייה וזכאים בגין
עסקאות קומבינציה
גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך 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"). ציון כי בעל השליטה בחברה האם הינו מר יצחק ברוך, שהינו כפועל יוצא גם בעל השליטה בחברה (להלן: "בעל השליטה").

החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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, השבחתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים אלו לקהל הרחב.
- בתחום פעילות יזמות שאינה למגורים מקימה החברה פרויקט לוגיסטיקה ותעשייה קלה במרכז הארץ לשיווק ללקוחות מסחריים.
- בתחום פעילות נדל"ן מניב פועלת הקבוצה באיתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשכרת הנכסים לצורכי דיור 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 2022-2024. 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 שינוי 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 אתרי הבנייה בפרויקטים הפעילים של החברה והחברה הכלולה יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (ימים הצעירה נתניה א') עובדים בקיבולת של כ-75%-65% מהקיבולת הרגילה. בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי הגמר ובתקציבי הפרויקטים, מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים.

עם זאת ובשים לב לחוסר הוודאות בדבר המשך המלחמה והיקפה, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על פעילותה.

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 במחצית הראשונה של שנת 2024 חלה התאוששות מסויימת וגידול בקצב מכירת הדירות. מצב החירום גרם להאטה מסוימת בקצב הבנייה אך להערכת רמות בעיר לא באופן שישיע מהותית על משך הפרויקט.

כמו כן, מלחמת חרבות ברזל הובילה להתייקרות בעלויות ההקמה של פרויקטי נדל"ן הנובעת, בין היתר, ממחסור בכח אדם וכן ממסבר הסחר עם טורקיה. להערכת החברה, השפעתה של ההתייקרות בעלויות ההקמה על הפרויקטים בביצוע אינה צפויה להיות מהותית, בין היתר, מאחר שההתקשרות בהסכם עם הקבלן המבצע בפרויקטים בביצוע הינה בהסכמים פאזליים (הצמודים למדד תשומות הבניה). עם זאת, ההתייקרות כאמור עלולה להוביל לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

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 א' ושלב ב') וכן הנפקת אגרות חוב כנגד שיעבוד עודפים צפויים מפרויקט ימים הצעירה נתניה שלב ב', משיכת עודפי פרויקטים באור יהודה שלב א' ויו-פארק בפתח תקווה 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 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 שנתית 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 לשעבוד 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. כמו כן, על פי תנאי שטר הנאמנות החברה התחייבה כי אמצעיה הנזילים בתום כל רבעון, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

ו. 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 ב' 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 בטוח 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 מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-233 מיליון ש"ח. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מסגרת האשראי שנוצלה עומדת על כ-215 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. ערבונות השותפים - בחודש מרס 2024 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת מסגרת האשראי לפרויקט והחלת ערבונות השותפים על התוספת למסגרת האשראי, ביניהם בעל השליטה והחברה האם, בהתאם. לפרטים נוספים ראה ביאורים 14 ב' ו-26 א' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. ניוד ותוספת זכויות לפרויקט - בחודש יוני 2024 אושרה תב"ע לתוספת שטחי שיווק לפרויקט בסך של כ-7,000 מ"ר, בעיקר שטחי גלריות נוספים. נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נתקבל היתר בניה ולפיכך טרם הכירה החברה בהכנסות ובעלויות הנובעות מתוספת הזכויות. להערכת החברה לתוספת הזכויות כאמור לא צפויה השפעה מהותית על רווחיות הפרויקט.

ה. מכירות והתקדמות הפרויקט - נכון למועד הדוח חתמה החברה על 149 חוזי מכירה בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 144 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לעסקה המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-587 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו כ-294 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-61%. כמו כן נחתמו הסכמי מכר מותניים לשטחי גלריות אופציונליות (בהתאם לתב"ע החדשה) בגינם החברה טרם הכירה בהכנסה.

3 פרויקט פיניו בינוי מתחם הכלניתי באור יהודה (להלן: "הפרויקט")

א. מתחם הכלניתי באור יהודה שלב א':

1) ביצוע הפרויקט - שיעור ההשלמה למועד הדוח עומד על כ-51%.

2) ליווי פיננסי לפרויקט -

נכון למועד הדוח נוצל סך של כ-39 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי כספי של 85 מיליון ש"ח לשלב א' בפרויקט, מתוך זה סך של כ-38 מיליון ש"ח נוצל בתקופת הדוח. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים סך ההלוואות שנוצלו מתוך המסגרת הינו כ-71 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי ראה ביאור 14 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

3) מכירות - נכון למועד הדוח חתמה החברה על 211 חוזי מכירה בשלב א' בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 194 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-436 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. לפרטים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 6 להלן.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

3) פרויקט פינני בינוי מתחם הכלנית באור יהודה (המשך)

- ב. מתחם הכלנית באור יהודה שלב ב':
- 1) ביצוע הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש יולי 2022 נתקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוח הבניינים הישנים נהרסו והוחלל בביצוע עבודות החפירה והדיפון בשלב ב'. שיעור ההשלמה למועד הדוח עומד על כ-7%.
 - 2) היתר בנייה בשלב ב' בפרויקט - בחודש אוגוסט 2022 נתקבלה החלטת הוועדה המקומית אור יהודה לאשר בתנאים את הבקשה להיתר בנייה, בתקופת הדוח שילמה החברה אגרות והיטלים לצורך קבלת היתר בנייה בסך של כ-34 מיליון ש"ח. ביום 24 ביוני 2024 נתקבל היתר בניה לפרויקט.
 - 3) 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. למועד הדוחות הכספיים הושקע ההון העצמי הנדרש על פי הסכם הליווי והתמלאו התנאים לפתיחת הליווי לשלב ב' בפרויקט. למועד הדוח לא נוצל אשראי כספי מתוך המסגרת.
 - 4) מכירות - נכון למועד הדוח חתמה החברה על 116 חוזי מכירה בפרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 98 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-241 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. החברה החלה להכיר בהכנסה ממכירת דירות בשלב ב' בפרויקט ברבעון השני של שנת 2024.

4) התפתחות בפרויקטים נוספים

- בהמשך למתואר בביאור 9ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, להלן התפתחות בפרויקטים:
- א. פרויקט שכונת הפארק בחדרה - בחודש ינואר 2024 קיבלה החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר. להערכת החברה התנאים לקבלת היתר בנייה יושלמו ברבעון הראשון של שנת 2025.
 - 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 היטלים.
 - ד. פרויקט הבינויים ברמת גן (מוחזק בשרשור בשיעור של 85%) - בחודש מרס 2024 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל-אביב להפקיד את תוכנית בניין העיר של הפרויקט.
 - ה. מתן תוקף לתב"ע בפרויקטים רסקו והאירוס בתל אביב להקמת 1,353 יח"ד ושחתי מסחר - נכון למועד הדוח התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות. בחודש אוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 - ו. פרויקט ברחובות התחיה והדרים בהוד השרון - בחודש אוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הוד השרון (להלן: "הוועדה המקומית"), להפקיד בתנאים המפורטים בהחלטתה, את תכנית בניין העיר (תב"ע) שהגישה החברה בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקות 183-128 ו-185 בגוש 6407, ברחוב מרחביה פינת רחוב הדרים 30 ו-32 ורחוב התחיה 7, 9 ו-11, בהוד השרון, אשר יכלול הריסה של חמישה בניינים קיימים ובהם 68 יחידות דיור והקמתם של שלושה בניינים אשר יכללו 196 יחידות דיור חדשות. נכון למועד הדוח, שיעור החתימות בכלל הפרויקט הינו כ-95% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט.

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 יושלמו בפרסיה חודשית בדרך של מקדמות.

כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בהתקיימותם של כלל התנאים המתלים הבאים:

- א) אישור תאגיד בנקאי להחרגת המניות הנמכרות מכוח ההסכם, משעבוד החל עליהן לטובתו;
 - ב) בעלי הזכויות אשר חתמו על הסכמי פינני בינוי עם חברת הפרויקט ואשר יחתמו על הסכם פינני בינוי, ייתנו הסכמתם לכך שהחברה תהא בעלת מניות בחברת הפרויקט בשיעור של 50% או למעלה מכך;
 - ג) לא פחות מ-67% מהדיירים בפרויקט ולא פחות מ-60% מהדיירים בכל אחד מהבניינים, יחתמו על הסכם פינני בינוי עם חברת הפרויקט וירשמו על זכויותיהם הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט.
- לא יתקיימו התנאים המתלים כאמור לעיל בתוך 6 חודשים ממועד הפקדת התוכנית החדשה תהא החברה רשאית לבטל את ההסכם או להאריך את התקופה להתקיימות התנאים המתלים, מעת לעת, ועד 3 חודשים נוספים או לוותר על התקיימות מי מהם. התוכנית החדשה הופקדה להתנגדויות בחודש דצמבר 2023. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים המועד לקיום התנאים המתלים חלף, יחד עם זאת לא התקבלה כל אינדיקציה להפסקת קידום הפרויקט על ידי החברה והחברה צופה את המשך קידומו.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

5) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית (המשך)

נכון למועד הדוח, סך ההלוואות אשר הועמדו, בעיקרן, למוכר ולחברת הפרויקט מסתכמות לכ-37.5 מיליון ש"ח ומוצגות לפי שווי הוגן בסך של כ-35.2 מיליון ש"ח, מתוך זה חלק מסכומי ההלוואה שימש את חברת הפרויקט לתשלום על חשבון דמי ניהול לשותף כאמור. לפרטים אודות השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו למועד הדוח, ראה ביאור 9' בהלן.

בחודש יוני 2024 עודכנו תנאי ההלוואות לחברת הפרויקט באופן שהריבית השנתית שתחול על ההלוואות הינה בשיעור של פריים +2.5% חלף ריבית בשיעור 6% וזאת החל מהמועד בו הועמדה כל הלוואה ועד למועד פירעונה, בנוסף ייבחן מעת לעת המרווח על ריבית הפריים. כמו כן, נכון למועד הדוח ניתנו לשותף שיקים לביטחון מחברת הפרויקט היעודית בסך כ-10 מיליון ש"ח להבטחת יתרת התשלומים המגיעים לו על פי ההסכם כאמור לעיל, אשר נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נפרעו.

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 מניימלי של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2024, 2.7 מיליון ש"ח שולמו במהלך הרבעון השני של שנת 2024, 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 בתנאי שבמועד קבלת היתר הבנייה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון) רווחיות הפרויקט תעלה על שיעור של 18% רווח לעלות בהתאם לדוח האפס שיוכך 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 שלוינסקי 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 השליטה 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 הפיננסי-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) התקשרות עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ בקשר עם צירופה של החברה לפרויקט "שפרינצק"

ביום 30 במאי 2024 התקשרה החברה בהסכם עם לוינסקי-עופר בע"מ (להלן: "לוינסקי"), ועם חברת לוינסקי-עופר מתחם שפרינצק בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), בנוגע לפרויקט התחדשות עירונית "שפרינצק" בחולון (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

הפרויקט:

מתחם הפרויקט כולל למועד ההתקשרות 3 בניינים ברחובות שפרינצק מס' 12, חנקין מס' 4 וסוקולוב מס' 88 בחולון הידועים כחלקות 100, 101 ו-103 בגוש 7170, שבהם 51 יח"ד ו-23 נכסים מסחריים וחנויות. עד למועד חתימת ההסכם התקשרה חברת הפרויקט בהסכמי פינוי בינוי עם רוב מיוחס מבין בעלי הדירות בחלקות 100, 101 ו-103 כמשמעו בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי).

ביום 14 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, חתמה חברת הפרויקט על הסכמי פינוי בינוי עם דיירים בשני בניינים נוספים ברחוב שפרינצק מס' 8 ו-10 בחלקות 105 ו-107 בגוש 7170, שבהן 19 דירות, מתוכן נחתמו הסכמים עם 18 מבין 19 בעלי הדירות.

לאחר הרחבתו, מיועד הפרויקט לכלול כ-260 דירות, מתוכן 70 דירות חליפין לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים, כ-190 דירות לשיווק, ושטחי מסחר שיימסרו לבעלי שטחי המסחר הקיימים, בהתאם לתב"ע ח/619 "תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" של העיר חולון, והכל בכפוף ובהתאם להיתרי הבניה שיתקבלו, ככל שיתקבלו.

עיקרי ההסכם:

1. חברת הפרויקט תקצה לחברה מניות, כך שלאחר ההקצאה תחזיק החברה בשיעור של 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט ולוינסקי תחזיק בשיעור של 51% מהון חברת הפרויקט. ההקצאה תיעשה בתמורה לערך הנקוב של המניות.
2. המדיניות לגבי ניהול וביצוע הפרויקט תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפרויקט, שבו יכהנו שני דירקטורים מטעם החברה ושני דירקטורים מטעם לוינסקי (להלן יכונה החברה ולוינסקי יחד: "הצדדים"). כל ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט תתקבלנה פה אחד.
3. החברה תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2% מרווחי הפרויקט שישולמו לה בכל שחרור עודפים, לאחר החזר ההון העצמי, כולו או חלקו, אשר הועמד על ידי הצדדים.
4. פעילות חברת הפרויקט תמומן על ידי הצדדים בהתאם לחלקם היחסי בחברת הפרויקט, לרבות העמדת הון עצמי ובטחונות, כפי שידרש. החברה העבירה סך של כ-725 אלפי ש"ח לחברת הפרויקט עבור הון מניות וחלקה היחסי בהלוואות בעלים שלוינסקי העמידה לחברת הפרויקט. הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2% אשר תיבחן מעת לעת.
5. בהתאם להסכם, ועל אף שבהסכמי הפינוי בינוי בקשר עם הפרויקט נקבע כי לוינסקי ערבה לכלל התחייבויות חברת הפרויקט, הסכימו הצדדים כי החברה תשפה את לוינסקי בהתאם לחלקה היחסי בהון חברת הפרויקט.
6. ההסכם כולל סעיפים נוספים מקובלים, בין היתר, בקשר עם פתרון סכסוכים והפרות ותורפות.

8) הסבת זכויות של החברה האם לחברה ומימוש אופציה, בפרויקט פינוי 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 פינוי בינוי בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), בחודש אפריל 2024, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות של החברה האם בחברת הפרויקט לחברה, לרבות הסבת הלוואה שהעמידה החברה האם לצד ג', לחברה, בתמורה לסך של כ-1.5 מיליון ש"ח החזר לחברה האם של סכום כלל ההוצאות והלוואות שנשאה בהם לטובת קידום הפרויקט. יצוין כי הלוואה תוחזר לחברה מתוך חלקו של המוכר (צד ג') ברווחי הפרויקט (20%). להלן עיקרי פרטי העסקה:

- (1) מימוש האופציה - הסכם האופציה מקנה לחברה האם אופציה לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, בתמורה לערך 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, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות של החברה האם לחברה כאמור והושלם מימוש האופציה. במועד זה הועברו 49% ממניות חברת הפרויקט לחברה וכן מונה דירקטור מטעם החברה בחברת הפרויקט.

לעניין זה יובהר כי, בהתאם להסכמי הפינוי 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 מזכויותה של החברה ל-80% מרווחי הפרויקט.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

8) הסבת זכויות של החברה האם לחברה ומימוש אופציה, בפרויקט פינני בינוי בתל אביב (המשך)

(2) תיאור הפרויקט - הפרויקט הינו פרויקט פינני בינוי בתל אביב, כאשר במסגרת הסכמי פינני 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 כ-128 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט). כמו כן החברה פועלת לצירוף בניין נוסף לפרויקט. 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. 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 אינה יכולה להעריך את משך ההליך ואת תוצאותיו.

(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+2% וכן תינתן לחברה סמכות ההחלטה המלאה והבלעדית בכל החלטות חברת הפרויקט.

9) הרחבת אגרות חוב סדרה ג' וסדרה א'

א. הרחבת אגרות חוב סדרה ג'

(1) 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 ערך 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. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית בגין הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') הינו 7.74%. טרם ביצוע 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 חוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ג') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור.

(2) 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 15ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(3) 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, 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.

(4) 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

9) הרחבת אגרות חוב סדרה ג' וסדרה א' (המשך)

ב. הרחבת אגרות חוב סדרה א'

ביום 5 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, נפרעה סך של 10 מיליון ש"ח קרן אגרות חוב (סדרה א'). ביום 16 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, ביצעה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, של 10 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת במחיר של 97.3 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-9.73 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, עומד סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') על סך כולל של 100 מיליון ש"ח ע.נ.

10) התקשרות בעסקת קומבינציה בחיפה

ביום 18 באוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בחלקות 127-132 בגוש 11212 בקרקע בחיפה, ששטחם הכולל הוא כ-10 דונם (להלן: "המקרקעין" ו-"הבעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה. ההסכם הינו בכפוף לאישור תב"ע אשר פורסמה להתנגדויות, הכוללת 242 יח"ד, 104 יחידות למעונות סטודנטים, שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "התב"ע החדשה") ועיקרו:

- א. החברה תקנה מהבעלים את החלק היחסי מזכויותיהם במקרקעין בהתאם לאחוזי הקומבינציה של החברה, בכפוף להוראות ההסכם, בתמורה לכך שהחברה תבנה ותקים את יחידות הבעלים.
- ב. אחוזי הקומבינציה יקבעו בסמוך למועד קבלת היתר הבניה באמצעות שמאי מוסכם, על בסיס התנאים ובהתאם למנגנון שפורטו בהסכם (להלן: "התמורה הבסיסית").
- ג. בנוסף לתמורה הבסיסית, התחייבה החברה לשלם לבעלים מחצית התמורה עבור יחידות החברה שהינה מעבר למחיר המכירה הכולל של יחידות החברה, כפי שייקבע על ידי השמאי (להלן: "התמורה העודפת").
- ד. החברה תעמיד לבעלים הלוואה בסכום שאינו מהותי לחברה ותפעל מול גורם מממן להגדלת הלוואה קיימת של הבעלים או לחילופין תעמיד החברה הלוואה לבעלים בגובה תשלומי הריבית החודשיים בגין משכנתא קיימת. ההלוואה תישא ריבית בשיעור הריבית המשולמת לגורם המממן.
- ה. הנאים מתלים: ההסכם מותנה בכך שתתקבל החלטה למתן תוקף של תב"ע חדשה וזאת בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התנאי המתלה"). כאמור לעיל התב"ע החדשה פורסמה להתנגדויות. ככל וניתנה הודעת ביטול בגין אי התקיימות התנאי המתלה, תושב לחברה הלוואה שניתנה לבעלים לצורך מימון הוצאות התכנון בתוך 90 ימים בצירוף הריבית המשולמת. הארכת המועד להתקיימות התנאי המתלה הינה בהתאם להוראות ההסכם.
- ו. יחידות הבעלים יימסרו לא יאוחר מ-42 חודשים ממועד התחלת הבנייה, למעט אם הבנייה תהיה בשלבים בהתאם להחלטת הבנק המלווה, שאז הבנייה תושלם בהתאם להחלטת הבנק המלווה, בכפוף לאמור בהסכם.
- ז. החברה תמציא לבעלים ערבויות ובטחונות כמקובל בהסכם מסוג זה, ותעמיד לבעלים הלוואה לצורך תשלומים ומיסים כמפורט בהסכם.
- ח. ההסכם כולל הוראות מקובלות, בקשר עם, בין היתר, הפרה יסודית של ההסכם.
- ט. מסים ותשלומים - כמקובל בהסכמי קומבינציה, החברה תשא, בין היתר, בתשלומים כדלקמן: (1) מס רכישה; (2) בכל עלויות ההקמה של הפרויקט. הבעלים ישא, בין היתר, בתשלומים כדלקמן: (1) מס שבח/מס הכנסה; (2) מס רכוש; (3) היטלי השבחה; (4) מע"מ בגין שירותי הבנייה ככל ויחול.

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

- א. מכירות והתקדמות שלב א' בפרויקט ימים הצעירה נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-24% וכן נמכרו בשלב א' בפרויקט 308 יחידות דיור, מתוכן החברה הכירה בהכנסה בגין 296 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-663 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 א'6 (2) להלן.
- ב. שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה בשלב השני צפויות להיבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. למועד דוח זה, חתמה יובלים נתניה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיור הציבורי) בשיעור של כ-98%. כמו כן, הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס וכן הוגשו בקשות להיתר בנייה לבניית 6 בניינים במתחם. הבקשות להיתר הריסה חפירה ודיפון אושרו, בכפוף למילוי תנאים מקובלים. הבקשות להיתר בנייה נקלטו וטרם אושרו. ביום 7 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, קיבלה יובלים נתניה היתר ראשון למגרש 103 מהועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, להריסה, חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר למגרש המצוי בגוש 7959 חלקה 80. בחודש אוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יובלים נתניה צופה התחלת עבודות הקמה בשלב ב' ברבעון הראשון של שנת 2025.
- ג. מכתב תמיכה ליובלים נתניה ביום 28 באוגוסט 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)

12) 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 רכישת 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

(1) ביום 21 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון רמות בעיר הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, של 37.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של רמות בעיר, בנות 1 ש"ח ע.נ. 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. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית בגין אגרות החוב הנוספות שהונפקו בהקצאה פרטית הינו כ-8.8% לאחר עלויות הנפקה. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, עומד סך ערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') של רמות בעיר על סך כולל של 111.5 מיליון ש"ח ע.נ.

(2) ביום 10 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון רמות בעיר הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, של 18.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת במחיר של 93.1 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-17.2 מיליון ש"ח. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, עומד סך ערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') על סך כולל של 130 מיליון ש"ח ע.נ.

ג. עדכון הסכם לרכישת דירות בפראג - לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה והתנאים לתשלום יתרת התמורה ראה ביאור 11ג' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

בחודש פברואר 2024 נחתם תיקון להסכם הרכישה, במסגרתו צומצם היקף העסקה באופן שבו החברה הנכדה (המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 45%) תרכוש 57 יחידות דיור, חניות ומחסנים בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות צ'כיות (כ-15 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). כ-38% מהתמורה (כ-6 מיליון אירו, בתוספת מע"מ) שולמו למוכרת עד ליום 30 ביוני 2024. יתרת התמורה (כ-9.5 מיליון אירו) בתוספת מע"מ תשולם למוכרת, ללא הצמדה, בסמוך למסירת יחידות הדיור הצפויה עד תום שנת 2024.

נכון למועד הדוח התקיימו מלוא התנאים להשלמת העסקה והעברת יתרת התמורה (בסך של כ-9.5 מיליון אירו, בתוספת מע"מ, סך של כ-38 מיליון ש"ח נכון למועד הדוח) למוכרת.

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. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם שולמה יתרת התמורה.

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.

ד. רמות השרון שלב ג' - הקמת 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 הסכמים למכירת 72 דירות בפרויקט מתוכם הוכר בהכנסה בגין 68 דירות בתמורה כוללת של כ-230 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-54%.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

ה. רמות השרון שלב ד' - הקמת הבניין הדרום-מזרחי במתחם "רמות השרון", אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בן 28 קומות בסך הכל, מהן 23 קומות מגורים, קומת לובי ועד 4 קומות חניון תת קרקעי, אשר צפוי לכלול 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 התב"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 הכספיים שהועמדו לפרויקטים באופן שבו חלף מסגרת אשראי כספית בהיקף של 50 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת ביצוע שלב ג' ומסגרת אשראי כספית בהיקף של 20 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת ביצוע שלב ד', יעמידו הגורמים המממנים מסגרת אשראי כספית אחת כוללת בהיקף של 70 מיליון ש"ח לביצוע שני הפרויקטים (רמות השרון שלבים ג' ו-ד'). נכון ליום 30 ביוני 2024 נוצל מתוך מסגרת האשראי סך של 35 מיליון ש"ח בגין שלב ג'.

ז. מתחם מופת ברעננה - מגרש בשטח של 5.6 דונם בעיר רעננה אשר בכוונת חברה נכדה של רמות בעיר - רמות בעיר מופת בע"מ (מוחזקת בשרשור ע"י החברה בשיעור של 45%) להקים עליו פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים. הפרויקט אשר יושלבו מגורים, מסחר ומשרדים יכלול, 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 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 מופת לקדם את השלמת גיליון דרישות העירייה להשלמת התנאים שפורטו בהחלטת העירייה למתן היתר בנייה בכפוף לתנאים לפרויקט. בעקבות אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות להגדלת יחיד בפרויקט קיבלה רמות בעיר מופת שומת היטל השבחה מעיריית רעננה בסך כ-4 מיליון ש"ח. בחודש אוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, נתקבלה החלטתו של השמאי המכריע לפיה סכום היטל השבחה יעמוד על כ-65 אלפי ש"ח בלבד. 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 בפברואר 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 ללווה 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)****12) עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (מוחזקת בשיעור 50%) (המשך)****י. תשלומים על חשבון רכישת מקרקעין מלון גני דן, אשקלון**

(1) **הסכם הרכישה** - לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה והתנאים לתשלום יתרת התמורה ראה ביאור 11 ג' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. בחודש יוני 2024 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה בין המוכר לעיריית אשקלון לפיו כנגד תשלום פיצוי לעיריית אשקלון ירשמו זכויות הבעלות באחת החלקות במתחם מלון גני דן אשקלון על שם המוכר כשהן נקיות מכל זכות של צד שלישי כלשהו. ביום 1 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, נרשמו זכויות הבעלות בחלקה על שם המוכר. בהתאם, יתרת התמורה בגין רכישת הנכס בסך של כ-90 מיליון ש"ח, תשולם למוכר בתוך 45 ימים ממועד השלמת רישום הזכויות כאמור כנגד מסירת החזקה בנכס לידי החברה הנכדה והמצאת אישורי העברה כאמור בהסכם. ביום 21 באוגוסט 2024, שולמה יתרת התמורה והבעלות בנכס הועברה לחברה הנכדה.

(2) **מימון השלמת העסקה** - ביום 21 באוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה הנכדה של רמות בעיר בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הנכדה הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח לצורך מימון תשלום חלק מיתרת התמורה בגין רכישת הנכס. מועד פירעון קרן הלוואה נקבע ליום 21 באוגוסט 2026; ההלוואה אינה צמודה למדד כלשהוא, תישא ריבית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטוח של 0.4%-0.7%, אשר תיפרע באופן רבעוני.

בנוסף יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הנכדה הלוואה בסך של כ-15 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ בגין רכישת הנכס, אשר תיפרע לכל המאוחר בתום תקופה של שלושה חודשים ממועד העמדתה. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס לרמות בעיר והן ביחס לחברה הנכדה), לרבות הפרת ההתחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; שינוי בהרכב בעלי המניות; פירעון הלוואות בעלים; קבלת החלטה על חלוקה; מיזוג או שינוי מבנה; וכן העמדת חוב או קיומה של זכות להעמדת חוב של נושה אחר לפירעון מיידי (Cross Default).

(3) **ערבובות** - לטובת הבטחת פירעון הלוואה, תירשם לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה הנכדה בנכס. כמו כן, הועמדו ערבובות ללא הגבלה בסכום, בין היתר, על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר, ביחד ולחוד, ביניהם החברה הבת יובלים רמת השרון ומר איציק ברוך, בעל השליטה בחברה.

יא. התקשרות בהסכם פינוי בינוי בנשר

ביום 1 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, השלימה חברת רמות בעיר החדשה בע"מ, שהינה חברה בת של רמות בעיר (להלן: "חברת הפרויקט", המוחזקת על ידי החברה בשרשרת בשיעור של 40%) את התקשרותה בהסכם פינוי בינוי עם כ-67% מבעלי הדירות המצויים על גבי קרקע בשטח של כ-7.8 דונם ברחוב החבצלת מס' 29-1 בנשר (חלקות 9-11 בגוש 11146) וכוללים 120 יחידות דיור ב-15 בנייני מגורים (להלן: "המקרקעין" ו"ההסכם" בהתאמה). בכוננת רמות בעיר להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-720 יחידות דיור, מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט 600 יחידות דיור, ואשר ישלב ככל הנראה גם שטחי מסחר ותעסוקה על פי דרישת הרשויות. בהסכם נקבע, בין היתר, כי חברת הפרויקט תפעל להכרזת המקרקעין כ-"מתחם פינוי בינוי" כמשמעות המונח בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ותגיש בקשה לאישור תב"ע חדשה לפרויקט בתוך שישה חודשים מהמועד שבו יחתמו על ההסכם בעליהן של 50% מיחידות הדיור לפחות בכל בניין. תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, כמקובל, ביניהם אישור תב"ע חדשה בתוך 5 שנים ממועד הגשתה (בכפוף לארכות שיינתנו בעת התקיימות תנאים שנקבעו בהסכם). יצוין, כי לחברת הפרויקט זכות להאריך את מועד קיומו של כל אחד מהתנאים המתלים בתקופה נוספת של שנה. כמו כן בהסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול על ידי הבעלים. בהסכם נקבעו גם עילות מקובלות לביטול על ידי חברת הפרויקט הניתנות למימוש עד למועד ההודעה על פינוי הבעלים מדירותיהם, וביניהן, ככל ששיעור רווחיות בפרויקט יהיה נמוך מ-18%.

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

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 באוגוסט 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 ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 3 - 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
<p>תיקון ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם מידה פיננסיות</p>	<p>התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל-1 IAS (ראה 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>
<p>תקן כספי בינלאומי 18 IFRS, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.</p>	<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.</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 יסווג לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון.</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>בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידיים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופת דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.</p>	<p>החברה טרם החלה בבחינת השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.</p>

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
416,584	299,689	417,274	417,274	קרקע
81,405	72,160	113,343	113,343	אגרות, מסים והיטלים
120,786	99,932	147,383	147,383	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (*)
141,680	65,363	300,224	300,224	עלויות בנייה
20,351	13,835	26,660	26,660	עלויות אשראי שהונו
(254)	(793)	(154)	(154)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
(174,215)	(71,710)	(354,143)	(354,143)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
606,337	478,476	650,587	650,587	סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים
577,963	426,976	611,225	611,225	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

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

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		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	180,112	150,684	150,684	<u>פרויקטים מסוג פינני בינוי/תמ"א 38/2 :</u>
117,625	-	166,031	166,031	<u>בהקמה :</u>
-	21,692	-	-	אור יהודה שלב א'
-	1,850	-	-	אור יהודה שלב ב'
-	950	-	-	<u>בתכנון :</u>
1,516	1,396	1,607	1,607	אור יהודה שלב ב'
2,324	1,787	2,894	2,894	דרך השלום 77,79, תל אביב
1,063	735	1,673	1,673	דרך השלום 81,83, תל אביב
-	-	6,450	6,450	אנדרסן 4, תל אביב
106,700	118,901	107,495	107,495	המשנה, תל אביב
133,946	127,963	139,545	139,545	הכנסת הגדולה, תל אביב
40,457	1,382	42,380	42,380	השיטה, חולון
3,880	3,590	5,090	5,090	<u>פרויקטים נוספים :</u>
582,866	460,358	623,849	623,849	<u>בהקמה :</u> יו-פארק, פתח תקווה
				<u>בתכנון :</u>
				שכונת הפארק, חדרה
				חולון ח-300
				עסקת קומבינציה 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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
				<u>פרויקטים מסוג פינני/תמ"א 38/2 :</u>
4,611	4,304	5,096		הבילויים רמת גן
2,886	2,752	2,991		מתחם הרצל/זיבוטינסקי אשדוד
2,033	-	2,350		דרך השלום 77,79, תל אביב
1,726	-	1,790		דרך השלום 81,83, תל אביב
1,949	1,782	2,040		הדרים, הוד השרון
1,017	973	1,026		צה"ל 4, פתח תקווה
659	606	675		צה"ל 2,8,10, פתח תקווה
727	476	1,592		האירוס, תל אביב
369	169	830		רסקו, תל אביב
879	709	969		מתחם יכון, רמת גן
562	416	695		עולי הגרדום, ירושלים
604	591	690		שיק 2,4,6, תל אביב
297	407	432		ההסתדרות דגניה, אור יהודה
292	264	294		הדדי, בת ים
178	156	259		מתחם ויצמן, הרצליה
233	166	555		אחרים
				<u>פרויקטים נוספים :</u>
4,347	4,347	4,347		קריית המסלול, הרצליה
102	-	107		אחרים
<u>23,471</u>	<u>18,118</u>	<u>26,738</u>		סך הכל בנכסים שאינם שוטפים

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 "פינני 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		ליום 30 ביוני		
	2023	2023	2024		
יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	50%	50%	50%	ישראל	רמות בעיר בע"מ
החברה	50%	50%	50%	ישראל	יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ
החברה	-	-	49%	ישראל	לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ (*)

(*) ראה ביאור 1ה' (7)

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
371,486	355,657	437,205		נכסים שוטפים (*)
321,295	312,198	323,736		נכסים שאינם שוטפים
(556,745)	(537,798)	(610,551)		התחייבויות שוטפות (*)
(31,590)	(30,000)	(4,324)		התחייבויות שאינן שוטפות (*)
104,446	100,057	146,066		סך הכל הון
106,147	101,503	145,472		הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
53,074	50,752	72,736		חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
52	52	53		התאמות אחרות
53,126	50,804	72,789		יתרת חשבון השקעה בהון העסקה המשותפת
11,897	7,494	38,972		(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
488,554	467,433	547,114		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 והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30		
	2023	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
53,821	16,598	56,429	30,456	135,469		הכנסות
(2,823)	(513)	9,433	(2,543)	41,563		רווח (הפסד) לתקופה (*)
(2,082)	(130)	9,860	(1,924)	39,273		רווח (הפסד) שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	50%		שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(1,041)	(65)	4,931	(962)	19,637		סך הכל חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת
631	515	490	1,829	52		רווח כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה
315	258	245	915	26		סך הכל חלק החברה בפרטי רווח כולל אחר של העסקה המשותפת
1,579	921	1,750	1,023	2,705		(*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות/ הכנסות הבאות:
(17,046)	(4,204)	(5,936)	(8,241)	(11,996)		הכנסות מימון
(3,230)	(1,079)	(3,788)	(1,387)	(14,244)		הוצאות מימון
						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 30 ביוני	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
303,175	306,809	333,133	נכסים שוטפים (*)
1,234	19,180	1,122	נכסים שאינם שוטפים
(188,098)	(222,737)	(198,197)	התחייבויות שוטפות (*)
(446)	(7,344)	(3,533)	התחייבויות שאינן שוטפות (*)
(114,599)	(104,284)	(120,785)	הלוואות מצדדים קשורים
1,266	(8,376)	11,740	סך הכל הון
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
633	(4,188)	5,870	חלק החברה
(185)	(175)	(214)	התאמות אחרות
448	(4,363)	5,656	יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת (**)
			(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
746	16	6,572	מזומנים ושווי מזומנים
128,457	104,284	120,787	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 והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
95,943	3,348	46,431	5,182	90,281	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
5,452	(1,894)	5,288	(4,190)	10,474	רווח (הפסד) לתקופה (**)
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
2,726	(947)	2,644	(2,095)	5,237	חלק החברה
(87)	(41)	(26)	(77)	(29)	התאמות אחרות
2,639	(988)	2,618	(2,172)	5,208	סך הכל חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת (*)
					(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומשו.
618	320	287	521	3,213	(**) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות/הכנסות הבאות:
(11,842)	(2,699)	(2,846)	(5,550)	(5,909)	הכנסות מימון
(1,676)	565	(1,580)	1,246	(3,087)	הוצאות מימון
					מסים על ההכנסה

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

ג. פרטים נוספים

- (1) יתרת הלוואות בעלים מהחברה לחברות הכלולות יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ ולוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ ליום 30 ביוני 2024 הינה 120,645 אלפי ש"ח ו-716 אלפי ש"ח, בהתאמה (הלוואה ליובלים נתניה ליום 31 בדצמבר 2023 - 114,464 אלפי ש"ח).
- (2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 1ה' (12).
- (3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 1ה' (11).

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' 2024-01-088633.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(43)	(6)	(23)	(8)	(37)
45	-	-	-	-
6,801	1,630	1,859	3,237	3,710
(3,835)	(789)	(3,436)	(1,468)	(4,895)
(3,600)	(900)	(900)	(1,800)	(1,800)
(2,183)	(150)	(960)	(300)	(1,750)
25,975	-	9,331	-	17,939
19,304	6,479	14,802	10,221	24,950

- עלויות מימון
- הכנסות שכירות מצד קשור
- הכנסות מימון מחברות כלולות (1)
- עלות שירותים לפרויקטים לחברה האם (2)
- הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (3)
- עלות שירותים לפרויקט לחברה האם ששולמו על-ידי העסקה המשותפת יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ (4) (7)
- הכנסות ממכירת דירות לצד קשור בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה (6) (7)
- הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (5)

- (1) 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.
- (2) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (3) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (4) לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.
- (5) 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' (3) להלן.
- (6) 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' (2) להלן.
- (7) ההכנסות/עלויות מוצגות לפי 100%. חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכמי מכירת דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה

א. יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה (להלן "יובלים נתניה") התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר יצחק 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 ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יחיד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת נומינלית בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

בחודש מאי 2024, 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 הדוח (כולל הפרשי הצמדה) סך של כ-49,525 אלפי ש"ח המהווה כ-27.5% ממחיר הדירות שנרכשו.

יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב נומינלי לתשלום בסך של כ-19,833 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף 12.5% ממחיר הדירות (כולל הפרשי הצמדה סך של כ-22,676 אלפי ש"ח). לעניין אישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום כאמור ופרטים נוספים ראה ביאור 26א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. בהמשך למתואר בביאור 26א' (11) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט 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 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.

3. 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. פינני בינוי נתניה (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"), לרכישת 51 יחידות דור (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.

4. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה

לפרטים בדבר הסבת זכויות מהחברה האם לחברה ומימוש אופציה בפרויקט פינני בינוי בתל-אביב ראה ביאור 1ה' (8) לעיל.

5. 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.

6. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה - ביום 25 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול), את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 בספטמבר 2025 ובגבולות אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-216 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 26ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

7. הסבת זכויות והתחייבויות החברה האם בפרויקט בירושלים

ביום 29 במאי 2024 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 דור והקמה של כ-185 יחידות דור חדשות.

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

ההסבה כפופה לתנאי מתלה לפיו החברה האם, החברה וצד ג' יתקשרו עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינני בינוי (להלן: "התנאי המתלה"), אשר נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקיים.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

8. הסבת זכויות והתחייבויות החברה האם בפרויקט בירושלים (המשך)

בתמורה להסבה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט לעיל, תשיב החברה לחברה האם את ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט, בהתאם לחלקה של החברה, 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 לערוב להתחייבויות החברה על פי ההסכמים לאחר ההסבה, ללא כל הגבלה.

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

9. ערבות לטובת הלוואה שהועמדה על-ידי תאגיד בנקאי לרכישת מקרקעין באשקלון - לפרטים בדבר ערבות שהועמדה על-ידי החברה הבת יובלים רמת השרון ובעל השליטה בחברה מר איציק ברוך, לטובת הלוואה שנטלה חברה נכדה של רמות בעיר (המוחזקת בשרשור על-ידי החברה בשיעור של 45%) לצורך מימון רכישת מקרקעין באשקלון ראה ביאור 1ה'(12)(י).

10. ערבות לטובת הסכם ליווי בפרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה - ביום 28 באוגוסט 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי, ככל שייחתם הסכם ליווי בקשר עם שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
45	-	-
1,595	-	11,554
114,464	104,155	121,361
-	7,489	-
2,178	9,042	1,471
95,469	90,819	95,469

במסגרת הנכסים השוטפים

חייבים

(1) הכנסות לקבל

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

(2) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

(1) מקדמות מלקוחות

(2) הלוואות מהחברה האם

במסגרת ההון

(3) שטרי הון

- (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(3) לעיל.
- (2) לפרטים נוספים בדבר הלוואות שניתנו (התקבלו) ותנאיהן ראה ביאור 26ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (3) לפרטים בדבר שטרי ההון ותנאיהם ראה ביאור 18ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. הליכים משפטיים

למיטב ידיעת החברה ויועצה המשפטיים לא עומדות כנגדה וכנגד חברות 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 30 ביוני 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 מידי/העלאת שיעור הריבית, להלן יובאו פרטים נכון למועד הדוח:

א) עילות לפירעון מיידי

בשטרי הנאמנות של אגרות החוב נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי 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 מהשיעור 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 ("יחס ההון למאזן") (1) 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)

2. אמות מידה פיננסיות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב

(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 30 ביוני 2024

אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה א'	אמת מידה פיננסית
	179,820			ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו
203%	139%	149%	191% (*)	יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות
	16.8%			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.

(*) בהמשך למתואר בביאור 14' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בהתקיים שיעור מכירות העולה על 60% ושיעור השלמה הנדסי של לפחות 50% יפחת ההון העצמי הנדרש על פי הסכם הליווי לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט. בחודש יולי 2024 פחת ההון העצמי בהתאם בסך של 11.8 מיליון ש"ח. בהתחשב בהפחתת ההון העצמי כאמור למועד הדוח יחס הבטוחה לחוב של סדרה א' הינו כ-180%.

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 לרווח לפני מס לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 היה 14.4% (לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023: 118%). השינוי בשיעור המס האפקטיבי נובע בעיקר מכך שבחציון ראשון 2024 הרווח לפני מס כולל את חלק החברה ברווחי חברות כלולות שמנוטרלים לצורכי מס ואילו בחציון ראשון 2023 ההפסד לפני מס כולל את חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, המנוטרל לצורכי מס בחברה.

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 המוצגות בדוח על המצב הכספי הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 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	101,765	96,400	101,736	97,600	101,746	אגרות חוב סדרה א'
159,273	174,669	155,380	174,590	166,600	174,617	אגרות חוב סדרה ב'
101,783	100,196	-	-	119,646	119,958	אגרות חוב סדרה ג'
-	-	-	-	119,089	123,126	אגרות חוב סדרה ד'

(*) היתרה בספרים מוצגת לפני ניכוי עלויות נדחות, 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 הפריים. מרווחים אלה עומדים על -0.9% ו-5.24%.	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.

1) תהליכי ההערכה המיושמים בחברה
 השווי ההוגן של הלוואות נקבע ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה. הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור ריבית 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	6,520	מתן הלוואות, נטו
126	21	אחר
(588)	1,666	רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
27,015	35,222	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 ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה המכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה.

הבדלים מול ההצגה בדוח המאוחד

בביאור זה מוצגת הפעילות המגזרית של החברות הכלולות רמות בעיר יובלים נתניה המוחזקות על ידי החברה בשיעור של 50%, וכן של ההסדר המשותף בפרויקט יו-פארק, שחלק החברה בו 50%, לפי נתונים כספיים בשיעור של 100%, בהתאם לאופן סקירת מקבל ההחלטות 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) 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 דיור 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 בשנת 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 ההחלטות התפעולי הראשי. תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות 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

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
236,187	(298,748)	-	-	145,996	388,939	הכנסות המגזר
50,869	(102,011)	-	(148)	30,480	122,548	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(7,806)	8,765	147	(6,036)	(3,103)	(7,579)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
31	-	-	-	-	31	הכנסות אחרות
(249)	521	-	(770)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
42,845	(92,725)	147	(6,954)	27,377	115,000	תוצאות המגזר
(2,966)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות
24,845						חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,561)						הוצאות מימון, נטו
63,163						רווח לפני מס

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
71,959	(58,230)	-	-	45,185	85,004	הכנסות המגזר
12,830	(13,231)	-	(102)	8,457	17,706	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(6,175)	12,084	38	(3,967)	(4,742)	(9,588)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
19	-	-	-	-	19	הכנסות אחרות
(798)	233	-	(1,031)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
5,876	(914)	38	(5,100)	3,715	8,137	תוצאות המגזר
(2,707)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות
(3,134)						חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
(118)						הוצאות מימון, נטו
(83)						הפסד לפני מס

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
130,150	(130,162)	-	-	54,604	205,708	הכנסות המגזר
29,422	(35,348)	-	(124)	11,559	53,335	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(4,946)	3,867	97	(3,044)	(1,140)	(4,726)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים הכנסות אחרות
11	-	-	-	-	11	שיערוך נדל"ן להשקעה
(152)	146	-	(298)	-	-	תוצאות המגזר
24,335	(31,335)	97	(3,466)	10,419	48,620	
(1,513)						פריטים שלא הוקצו למגזרים הוצאות הנהלה וכלליות
7,549						חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(707)						הוצאות מימון, נטו
29,664						רווח לפני מס

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
30,724	(32,541)	-	-	25,191	38,074	הכנסות המגזר
4,592	(7,033)	-	(60)	3,099	8,586	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(2,995)	5,214	11	(2,121)	(1,748)	(4,351)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
(410)	191	-	(601)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
1,187	(1,628)	11	(2,782)	1,351	4,235	תוצאות המגזר
(1,324)						פריטים שלא הוקצו למגזרים הוצאות הנהלה וכלליות
(1,053)						חלק בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
(77)						הוצאות מימון, נטו
(1,267)						הפסד לפני מס

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
סך הכל	התאמות	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי שאינו למגזרים	נדל"ן יזמי למגזרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
203,196	(251,188)	-	-	202,848	251,536	הכנסות המגזר
38,096	(56,226)	-	(172)	44,400	50,094	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
(6,786)	27,350	52	(8,262)	(8,277)	(17,649)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו שהוקצו למגזרים
5,152	133	-	-	-	5,019	הכנסות אחרות
1,034	(6,407)	-	7,441	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
37,496	(35,150)	52	(993)	36,123	37,464	תוצאות המגזר
(5,514)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות
1,598						חלק ברווחי חברות מוחזקות
(2,673)						המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
						הוצאות מימון, נטו
<u>30,907</u>						רווח לפני מס

פריטים שלא הוקצו למגזרים
 הוצאות הנהלה וכלליות
 חלק ברווחי חברות מוחזקות
 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מס

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

ליום 30 ביוני 2024						
סך הכל	התאמות	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי שאינו למגזרים	נדל"ן יזמי למגזרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,229,109	(1,082,124)	28,855	323,458	459,908	1,499,012	נכסי המגזר
58,466						נכסים שלא הוקצו למגזרים
<u>1,287,575</u>						סך הנכסים בדוח המאוחד
(1,056,033)	760,078	-	(168,304)	(356,183)	(1,291,624)	התחייבויות המגזר
(51,910)						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
<u>(1,107,943)</u>						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
297	(4,873)	4,400	770	-	-	השקעות הוניות

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

ליום 30 ביוני 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
741,859	(936,462)	26,072	308,519	252,902	1,090,828
23,717					
765,576					
(653,026)	749,962	-	(168,754)	(223,747)	(1,010,487)
(15,770)					
(668,796)					
882	(31,163)	1,526	30,519	-	-

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו למגזרים
סך הנכסים בדוח המאוחד

התחייבויות המגזר
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סך ההתחייבויות בדוח המאוחד

השקעות הוניות

ליום 31 בדצמבר 2023					
סך הכל	התאמות	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי שאינו למגורים	נדל"ן יזמי למגורים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
991,192	(961,846)	24,863	323,478	330,067	1,274,630
40,543					
1,031,735					
(877,349)	742,457	-	(170,484)	(283,730)	(1,165,592)
(28,851)					
(906,200)					
8,418	(34,690)	2,192	40,916	-	-

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו למגזרים
סך הנכסים בדוח המאוחד

התחייבויות המגזר
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סך ההתחייבויות בדוח המאוחד

השקעות הוניות

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 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 נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר 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 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 מבירורים, 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 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

28 באוגוסט 2024

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		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					
16,734	4,580	23,051			מזומנים ושווי מזומנים
16,572	10,307	22,128			מזומנים מיועדים
16,785	15,252	29,720			פיקדונות מוגבלים בשימוש
50,642	1,227	174,577			לקוחות והכנסות לקבל
57,365	23,327	78,350			חייבים ויתרות חובה
1,700	-	1,750			תמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
-	5,629	-			מקדמות על חשבון מקרקעין
581,350	456,162	622,242	3		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
741,148	516,484	951,818			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
4,460	-	4,599			פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
27,015	20,603	35,222			השקעות והלוואות לזמן ארוך
3,579	3,578	4,922			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
40,650	30,700	40,650			נדל"ן להשקעה
47,942	41,378	72,134			יתרה בגין חברות מוחזקות
133,880	115,600	142,896	4		הלוואות לחברות מוחזקות
19,465	18,709	20,144			מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
11,336	10,353	13,542	3		זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,648	1,696	1,408			רכוש קבוע
-	431	-			נכסי מסים נדחים
289,975	243,048	335,517			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,031,123	759,532	1,287,335			סך הכל נכסים

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		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	188,442	313,732		אשראי מתאגידים פיננסיים
219,451	139,008	358,308		אגרות חוב
28,594	14,241	58,622		ספקים ונותני שירותים
41,826	37,660	40,920		זכאים ויתרות זכות
21,506	-	18,063		זכאים בגין עסקאות קומבינציה
50,309	72,232	51,697		מקדמות מלקוחות
129,442	71,138	104,835		התחייבות לשירותי בנייה
-	951	-		הלוואות מחברות מוחזקות
2,051	3,542	1,366		החברה האם
752,274	527,214	947,543		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
4,971	9,000	4,971		אשראי מתאגידים פיננסיים
143,443	126,254	141,516		אגרות חוב
78	123	-		התחייבויות אחרות
4,658	-	13,485		התחייבות מסים נדחים
153,150	135,377	159,972		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
905,424	662,591	1,107,515		סך הכל התחייבויות
הון				
3	3	3		הון מניות
4	4	4		פרמיה על מניות
1,011	1,610	1,037		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	1,756	80,558		יתרת עודפים
125,699	96,941	179,820		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,031,123	759,532	1,287,335		סך הכל התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 28 באוגוסט 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.

תמצית נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
101,772	18,128	102,848	49,366	163,189	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
101,424	12,596	27,302	22,593	72,998	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
203,196	30,724	130,150	71,959	236,187	סך הכל הכנסות
(80,205)	(14,025)	(76,291)	(38,420)	(123,205)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
(78,108)	(10,802)	(21,205)	(17,915)	(56,623)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(158,313)	(24,827)	(97,496)	(56,335)	(179,828)	סך הכל עלות המכירות
44,883	5,897	32,654	15,624	56,359	רווח גולמי
(1,003)	(172)	(429)	(470)	(539)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(4,739)	(815)	(2,669)	(1,756)	(4,628)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,405)	(1,292)	(1,494)	(2,637)	(2,887)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,034	(410)	(152)	(798)	(249)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
5,152	-	11	19	31	הכנסות אחרות
289	(1,442)	7,230	(3,873)	24,156	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
40,211	1,766	35,151	6,109	72,243	רווח תפעולי
17,063	2,672	7,062	5,448	14,201	הכנסות מימון
(26,345)	(5,696)	(12,533)	(11,621)	(23,257)	הוצאות מימון
(9,282)	(3,024)	(5,471)	(6,173)	(9,056)	הוצאות מימון, נטו
30,929	(1,258)	29,680	(64)	63,187	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7,266)	(84)	(5,260)	(980)	(9,092)	מסים על ההכנסה
23,663	(1,342)	24,420	(1,044)	54,095	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
315	257	245	914	26	פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
23,978	(1,085)	24,665	(130)	54,121	סך הכל רווח (הפסד) 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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
23,663	(1,342)	24,420	(1,044)	54,095
(65,498)	(30,544)	(136,968)	(5,787)	(175,781)
(41,835)	(31,886)	(112,548)	(6,831)	(121,686)
(39,499)	(5,629)	-	(5,629)	-
(81,334)	(37,515)	(112,548)	(12,460)	(121,686)
6,052	255	1,039	4,454	2,081
(4,356)	-	-	-	(28)
2,800	-	-	-	-
26,570	24,174	36,164	28,102	(12,935)
(862)	(506)	(10)	(697)	(48)
100	-	-	-	-
(7,513)	(119)	(134)	(169)	(195)
(28,390)	(9,100)	(7,818)	(16,601)	(11,338)
16,400	5,100	3,500	11,500	3,500
(58,056)	(9,033)	(2,225)	(40,296)	(3,926)
17,450	5,543	-	14,089	-
(3,000)	-	(10)	-	(10)
(43,231)	(100)	(5,890)	(5,100)	(18,390)
17,268	5,273	823	5,958	1,076
(58,768)	21,487	25,439	1,240	(40,213)
5,145	-	-	-	-
(75)	-	(34)	-	(3,158)
4,971	-	-	-	-
82,474	6,800	48,225	25,742	86,075
(43,024)	-	(17,179)	(41,801)	(28,299)
96,389	-	17,998	-	135,942
1,065	-	-	-	-
-	-	-	-	(12)
5,600	-	-	3,600	-
(110)	(28)	-	(55)	-
(29,720)	(2,157)	(3,894)	(12,072)	(16,776)
122,715	4,615	45,116	(24,586)	173,772
(17,387)	(11,413)	(41,993)	(35,806)	11,873
50,693	26,300	87,172	50,693	33,306
33,306	14,887	45,179	14,887	45,179

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת - נספח א'

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני רכישת
קרקעות ותשלומים על חשבון רכישת מקרקעין**

רכישת קרקעות ותשלומים על חשבון רכישת מקרקעין
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה
השקעה בפיקדונות בנאמנות
פירעון פיקדון בנאמנות
קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת 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
השקעה במניות/שטר הון שהונפק על ידי חברה מוחזקת
הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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**

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

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

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

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
320	81	62	148	123	פחת והפחתות
(87)	-	-	-	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
(1,034)	410	152	798	249	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,282	3,024	5,471	6,173	9,056	הוצאות מימון, נטו
(289)	1,442	(7,230)	3,873	(24,156)	הפסד (רווח) בגין חברות מוחזקות
7,266	84	5,260	980	9,092	הוצאות מסים על ההכנסה
(1,700)	-	(4)	-	(50)	שינויים בתמורות עבור אופציה לרכישת מקרקעין
(30,384)	(6,439)	(30,373)	(29,613)	(37,004)	גידול במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
1,779	894	(3,083)	12,001	(3,250)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
603	901	(135)	901	(662)	גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים
(45,951)	(1,227)	(68,512)	(1,227)	(120,007)	גידול בלקוחות והכנסות לקבל
(13,472)	(16,712)	(22,362)	8,451	1,388	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(60)	-	-	-	(7)	גידול מקדמות על חשבון מקרקעין
25,113	(9,737)	(1,237)	591	16,954	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
(16,884)	(3,265)	(14,977)	(8,863)	(27,507)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(65,498)	(30,544)	(136,968)	(5,787)	(175,781)	סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי 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 וגידול בזכאים בגין עסקאות קומבינציה
2,592	2,592	-	2,592	-	גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם

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

ביאור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2024 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים 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 בקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
416,584	299,689	417,274	113,246	קרקע
81,292	72,047	134,503	300,224	אגרות, מסים והיטלים
108,860	89,360	24,834	(154)	עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות
141,680	65,363	(354,143)	635,784	עלויות בנייה
18,739	12,547	(174,215)	592,686	עלויות אשראי שהונו
(254)	(793)	(154)	(154)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
(174,215)	(71,698)	(354,143)	(354,143)	בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
592,686	466,515	635,784	635,784	סך הכל בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים
577,963	426,976	611,225	611,225	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

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 30 ביוני	
2023	2023	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
175,355	180,112	150,684	150,684
-	-	166,031	166,031
117,625	21,692	-	-
2,324	1,787	2,894	2,894
1,063	735	1,673	1,673
-	-	6,450	6,450
106,700	118,901	107,495	107,495
133,946	127,963	139,545	139,545
40,457	1,382	42,380	42,380
3,880	3,590	5,090	5,090
581,350	456,162	622,242	622,242

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 30 ביוני	
2023	2023	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
1,949	1,782	2,040	2,040
1,017	973	1,026	1,026
659	606	675	675
727	476	1,592	1,592
369	169	830	830
562	416	695	695
604	591	690	690
297	407	432	432
292	264	294	294
178	156	259	259
233	166	555	555
4,347	4,347	4,347	4,347
102	-	107	107
11,336	10,353	13,542	13,542

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :

הדרים, הוד השרון

צה"ל 4, פתח תקווה

צה"ל 2,8,10, פתח תקווה

האירוס, תל אביב

רסקו, תל אביב

עולי הגרדום, ירושלים

שיק 2,4,6, תל אביב

ההסתדרות דגניה, אור יהודה

הדדי, בת-ים

מתחם ויצמן, הרצליה

אחרים

פרויקטים נוספים:

קריית המסלול, הרצליה

אחרים

סך הכל בנכסים שאינם שוטפים

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 30 ביוני 2024.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		שיעור ריבית ליום 30 ביוני 2024	בסיס הצמדה	
2023	2023	2024	2024			
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר			
114,464	104,155	120,645	120,645	6.6%	לא צמוד	יתרת הלוואה לחברה כלולה
-	-	716	716	8%	לא צמוד	יתרת הלוואה לחברה כלולה
9,926	8,634	11,334	11,334	6%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
3,101	1,841	3,375	3,375	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
1,011	942	1,038	1,038	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
28	28	31	31	5.18%	לא צמוד	יתרת הלוואה עם חברה בת
5,350	(951)	5,757	5,757	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 30 ביוני 2024.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

להרחבה ראה ביאור 1ד' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור 1ג' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין

להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 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
5-6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים
7	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים
8-12	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 ביוני 2024, את הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

סומך חייקין
רואי חשבון

28 באוגוסט 2024

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		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	16	6,572			מזומנים ושווי מזומנים
754	36,616	24,918			פיקדונות מוגבלים בשימוש
47	-	26,832			הכנסות לקבל
15,824	15,390	13,812			חייבים ויתרות חובה
285,804	254,787	260,999		ג1	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
303,175	306,809	333,133			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
-	15,314	-		ג1	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,234	1,389	1,122			רכוש קבוע, נטו
-	2,477	-			נכסי מסים נדחים
1,234	19,180	1,122			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
304,409	325,989	334,255			סך הכל נכסים
התחייבויות והון					
התחייבויות שוטפות					
13,858	-	2			אשראי מתאגידים בנקאיים
14,851	12,215	13,744			ספקים ונותני שירותים אחרים
33,361	42,882	31,514			זכאים ויתרות זכות
19,991	53,415	57,280			מקדמות מלקוחות
106,037	114,225	95,657			התחייבות בגין שירותי בנייה
114,599	104,284	120,785			הלוואות מצדדים קשורים
302,697	327,021	318,982			סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות					
-	7,344	-			זכאים ויתרות זכות
446	-	3,533			התחייבות מסים נדחים
446	7,344	3,533			סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
303,143	334,365	322,515			סך הכל התחייבויות
הון					
- (*)	- (*)	- (*)			הון מניות
1,266	(8,376)	11,740			יתרת עודפים
1,266	(8,376)	11,740			סך הכל הון
304,409	325,989	334,255			סך הכל התחייבויות והון
(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.					

מאיר ישראל פסקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 באוגוסט, 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	לשלושה חודשים שהסתיימו		לשישה חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר
95,943	3,348	46,431	5,182	90,281	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
(74,102)	(3,223)	(35,271)	(5,072)	(70,810)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
21,841	125	11,160	110	19,471	רווח גולמי
(3,077)	(154)	(1,101)	(392)	(1,950)	הוצאות מכירה ושיווק
(412)	(51)	(632)	(125)	(1,264)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,352	(80)	9,427	(407)	16,257	רווח (הפסד) תפעולי
618	320	287	521	3,213	הכנסות מימון
(11,842)	(2,699)	(2,846)	(5,550)	(5,909)	הוצאות מימון
(11,224)	(2,379)	(2,559)	(5,029)	(2,696)	הוצאות מימון, נטו
7,128	(2,459)	6,868	(5,436)	13,561	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(1,676)	565	(1,580)	1,246	(3,087)	מסים על הכנסה
5,452	(1,894)	5,288	(4,190)	10,474	רווח (הפסד) לתקופה

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

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל ההון אלפי ש"ח	באלפי ש"ח
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
(*)-	1,266	1,266	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	10,474	10,474	רווח לתקופה
(*)-	11,740	11,740	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל ההון אלפי ש"ח	באלפי ש"ח
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
(*)-	(4,186)	(4,186)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	(4,190)	(4,190)	הפסד לתקופה
(*)-	(8,376)	(8,376)	יתרה ליום 30 ביוני 2023

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

באלפי ש"ח		
הון המניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל ההון אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		
- (*)	6,452	6,452
יתרה ליום 1 באפריל 2024		
-	5,288	5,288
רווח לתקופה		
- (*)	11,740	11,740
יתרה ליום 30 ביוני 2024		

באלפי ש"ח		
הון המניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל ההון אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)		
- (*)	(6,482)	(6,482)
יתרה ליום 1 באפריל 2023		
-	(1,894)	(1,894)
הפסד לתקופה		
- (*)	(8,376)	(8,376)
יתרה ליום 30 ביוני 2023		

באלפי ש"ח		
הון המניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל ההון אלפי 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		
- (*)	1,266	1,266
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
5,452	(1,894)	5,288	(4,190)	10,474	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
288	66	80	130	159	התאמות בגין: פחת והפחתות
11,224	2,379	2,559	5,029	2,696	הוצאות מימון, נטו
1,676	(565)	1,580	(1,246)	3,087	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
(41,519)	(19,306)	12,958	(25,971)	24,976	קיטון (גידול) במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(1,884)	(1,725)	2,810	(2,552)	2,875	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
7	-	-	-	2	גידול ביתרת צדדים קשורים
(47)	-	(13,506)	-	(23,799)	גידול בהכנסות לקבל
(13,134)	9,137	15,018	20,290	37,289	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
3,002	5,457	(132)	366	(1,107)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(17,281)	3,227	(4,706)	(317)	(2,014)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(15,222)	(3,348)	(5,735)	(5,182)	(12,073)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(72,890)	(4,678)	10,926	(9,453)	32,091	
(67,438)	(6,572)	16,214	(13,643)	42,565	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
618	320	204	521	226	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ריבית שהתקבלה
19,056	(5,793)	(8,164)	(16,806)	(24,164)	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים בשימוש, נטו
(281)	(246)	(1)	(278)	(47)	רכישת רכוש קבוע
19,393	(5,719)	(7,961)	(16,563)	(23,985)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
13,858	-	-	-	3,500	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	(5)	(2,519)	-	(17,356)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
44,085	8,501	500	38,504	1,500	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(8,500)	-	-	(8,500)	-	פירעון הלוואות מבעלי מניות
(4,599)	(84)	(114)	(3,729)	(398)	ריבית ועמלות ששולמו
44,844	8,412	(2,133)	26,275	(12,754)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3,201)	(3,879)	6,120	(3,931)	5,826	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,947	3,895	452	3,947	746	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
746	16	6,572	16	6,572	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 מוחזקת ע"י חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת יובלים השקעות") וחברת כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ בחלקים שווים (50%) (להלן: "בעל המניות הנוסף").

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 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 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. ביום 2 באוגוסט 2023, התקבלו מלוא היתרי הבנייה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט.

נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט הינו כ-24% וכן נמכרו בשלב א' בפרויקט 308 יחידות דיור, מתוכן החברה הכירה בהכנסה בגין 296 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-663 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 4ב' להלן.

שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה

למועד דוח זה, חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיור הציבורי) בשיעור של כ-98%. כמו כן, הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס וכן הוגשו בקשות להיתר בנייה לבניית 6 בניינים במתחם. הבקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון אושרו, בכפוף למילוי תנאים מקובלים. הבקשות להיתרי בנייה נקלטו וטרם אושרו. ביום 7 ביולי 2024, לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה היתר ראשון למגרש 103 מהועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, להריסה, חפירה, דיפון וביסוס בתנאים המפורטים בהיתר למגרש המצוי בגוש 7959 חלקה 80. בחודש אוגוסט 2024, לאחר מועד הדוח, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה צופה התחלת עבודות הקמה בשלב ב' ברבעון הראשון של שנת 2025.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. מצב עסקי החברה

עד וכולל שנת 2023 לחברה היה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. ליום 30 ביוני 2024 לחברה יתרת התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-121 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 28 באוגוסט 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.

ה. מלחמת "חרבות ברזל"

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, גיוסי המילואים והכרזת 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 ימים הצעירה שלב א' בנתניה עובד בקיבולת של כ-65% מהקיבולת הרגילה. בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה החברה צופה פגיעה מסוימת במועדי גמר הפרויקט ותיכתן פגיעה לא משמעותית בתקציב הפרויקט, אולם לא מעבר לתקציב שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים.

כמו כן, מלחמת חרבות ברזל הובילה להתייקרות בעלויות ההקמה של פרויקטי נדל"ן הנובעת, בין היתר, ממחסור בכח אדם וכן ממשבר הסחר עם טורקיה. להערכת החברה, השפעתה של ההתייקרות בעלויות ההקמה על הפרויקט בביצוע אינה צפויה להיות מהותית, בין היתר, מאחר שההתקשרות בהסכם עם הקבלן המבצע בפרויקט בביצוע הינה בהסכם פאושלי (הצמודים למדד תשומות הבניה). עם זאת, ההתייקרות כאמור עלולה להוביל לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

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 2022-2024. 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 המוניטרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל לרמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6%.

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

כמו כן, לעלייה בשיעור הריבית עלולה להיות פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלום המשכנתאות ולקבל משכנתאות חדשות, ופגיעה ביכולת רוכשי דירות ושטחי מסחר לעמוד בלוח התשלומים, וכפועל יוצא מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה. ההשפעות החשבונאיות של שינוי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בין היתר במסגרת הנושאים הבאים:

- סיכונים פיננסיים לעניין סיכון ריבית.
- עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבניה.
- 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 ומיידים), התש"ל - 1970.
 תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 באוגוסט 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

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

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

השלכות/השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון תקן ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות
ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.	התיקון והתיקון העוקב יושמו בתקופת דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2024. התיקון והתיקון העוקב יושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.	התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל-1 IAS (ראו להלן), מחליף דרישות 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. התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה. בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.	

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

השלכות/השפעות צפויות	תחילה והוראות מעבר	דרישות הפרסום	תקן/פרשנות/תיקון
החברה טרם החלה בבחינת השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.	להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן החל מתקופת דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.	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. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 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. 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"). 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.	תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.

ביאור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	8,480		במסגרת הנכסים השוטפים הכנסות לקבל מצד קשור (2)
114,464	104,155	120,645		במסגרת ההתחייבויות השוטפות הלוואות מבעלי מניות (1) הלוואות מצדדים קשורים מקדמות מצד קשור (2)
135	129	140		
915	-	14,091		

(1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.
(2) ראה סעיף ג' להלן.

ביאור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו		לשישה חודשים שהסתיימו		הכנסות שהוכרו מצד קשור (3) הוצאות מימון שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
25,975	-	9,331	-	17,939	
354	108	91	199	171	
6,456	1,521	1,771	3,042	3,544	הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד (1)
2,183	150	960	300	1,750	עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהונו למלאי מקרקעין (2)

- לפרטים נוספים בדבר ההלוואות מבעלי המניות ותנאיהן ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.
- לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה ביאור 21א(2) לדוחות הכספיים השנתיים.
- 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.

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

1) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט 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 ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יחיד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט 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-49,525 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-27.5% מסך התמורה.

יצוין כי בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר נכון למועד הדוח קיימת יתרת חוב נומינלי לתשלום של הרוכש בסך של כ-19,833 אלפי ש"ח בגין תשלום נוסף בהיקף של כ-12.5% ממחיר הדירות (כולל הפרשי הצמדה סך של כ-22,676 אלפי ש"ח).

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

2) בהמשך למתואר בביאור 21א(3)(2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט 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 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 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.

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 השני 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.

28 באוגוסט 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 השני 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.

28 באוגוסט 2024
תאריך

איל קורן, סמנכ"ל כספים