



פרויקט של יובלים
באור יהודה,
ובעלי החברה,
איציק ברוך

צילום: כפיר זיו
הדמיה: מצנת
החברה



יזם הנדל"ן העולה איציק ברוך נחשף: מקים אלפי יח"ד, בעיקר במרכז הארץ

קבוצת יובלים השקעות, העוסקת בייזום ובנייה של פרויקטי התחדשות עירונית, פועלת לגייס 100 מיליון שקל בהנפקת אג"ח • חלק מכספי ההנפקה מיועד להשלמת הון עצמי בפרויקט פיננוי-בינוי

מספרי הדוחות של יובלים

10

מיליון שקל חלקה של יובלים השקעות ברווחי חברה כלולה 2020 ב'

52

מיליון שקל הונה העצמי של החברה בסיכום 2020

הון עצמי הנדרש בפרויקט פיננוי בינוי שלה באור יהודה (מתחם הכלנית שלב א'), והיתרה למימון פעילותה השוטפת, לרבות בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברות הקבוצה ולתשלומי דמי ניהול לחברה של ברוך (א.ב. יובלים).

הסכם הניהול, שנקבע בחודשים האחרונים על רקע שינוי מבני, קובע בין היתר כי החברה המונפקת תקבל שירותי ניהול מלאים מכ"ל, 25 עובדים, בהם שירותי מנכ"ל, ניהול כספים, הנרסה, שיווק ומכירות, ויתר השירותים הנדרשים לקידום פרויקטים - עבור תשלום חודשי בסך 300 אלף שקל ותמורה של 2.2% מסך עלויות פרויקט עבור החברה מקבלת שירותים. ב' 2020 התשלומים לחברה של ברוך הסתכמו בכ"ל 840 אלף שקל. קבוצת יובלים השקעות, החברה המונפקת, "ממוהה את זרוע ההשקעות של יובלים בתחום ההתחדשות העירונית", ולפי הנתונים שמציגה החברה, היא "בין הבודדות שהוציאו לפועל ומסרו דירות במיזמי פיננוי בינוי רחבי היקף". זאת אחרי שבאמצעות חברת רמות בעיר סיימה הקמת שני מגדלים במסגרת פרויקט פיננוי בינוי ברמת השרון, עם קרוב ל-600 דירות. רמות בעיר, שבה מחויק ברוך יחד עם שותפו ישראלי לוי, נסחרת כיום בבורסה באמצעות אג"ח בהיקף של פחות מ-20 מיליון שקל, אחרי שכחודש פברואר האחרון הודיעה על ביצוע פידיון מוקדם של עיקר (כ"ל 82%) יתרת החוב, בסכום של יותר מ-90 מיליון שקל. מועד הפידיון האחרון של הסדרה הוא בסוף שנה זו. •

יובלים השקעות

עוסקת בנדל"ן יזמי בישראל, בעיקר בייזום ובניית פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית • בעלי החברה הוא איציק ברוך • פעילותה כוללת: 5 פרויקטים בהקמה ובתכנון, עם קרוב ל-1,000 דירות; 10 פרויקטים כעתודות קרקע, עם יותר מ-2,800 דירות, ושטחי מסחר ומשרדים

אביב לוי

כשלוש שנים לאחר שיום הנדל"ן איציק ברוך הביא לבורסה בת"א את חברת הבנייה למגורים רמות בעיר, באמצעות הנפקת אג"ח, הוא מקדם כעת מהלך דומה עבור בעלת השליטה בה (בשרשור), קבוצת יובלים השקעות, המבקשת לגייס 100.70 מיליון שקל בהנפקת אגרות חוב. קבוצת יובלים השקעות, שהתאגדה בשנת 2011, עוסקת בתחום הנדל"ן היומי בישראל, בעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית. ברוך, 49, מכהן כמנכ"ל וכיו"ר החברה. על פי הפרטים שמציגת החברה המנפיקה אג"ח, כיום היא בעלת זכויות ב-5 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ותכנון, ובמסגרתם מתוכננות קרוב ל-1,000 דירות. כן בידיה גם כ-10 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע, במסגרתם מתוכננות יותר מ-2,800 דירות, וכן שטחי מסחר ומשרדים.

לא הכירה בהכנסות ב' 2019-2020

איציק ברוך, לפי המצגת שפרסמה החברה מנפיקת האג"ח, החל לפעול בשוק הנדל"ן המקומי בשנת 2000 באמצעות חברת א.ב. יובלים (החברה האם של קבוצת יובלים השקעות) שעד היום הקימה ומקימה כ-1,300 דירות וכ-34 אלף מ"ר משרדים ומסחר, בנוסף לתכנון של יותר מ-5,000 דירות וכ-350 אלף שטחי משרדים ומסחר. את הפרויקטים שלה, שהוקמו בין היתר בת"א, רעננה, רמת השרון, נס ציונה ואשדוד, מבצעת יובלים באמצעות חברות הביצוע

המובילות בארץ" דוגמת תדרה, אלקטרה, עץ השקד ועוד. קבוצת יובלים השקעות מגיעה לבורסה לאחר שבשנתיים האחרונות לא הציגה הכנסות, וזאת משום שהחברה "טרם החלה בביצוע הפרויקטים ולא מכרה דירות, ועל כן טרם החלה להכיר בהכנסות בשנים 2019 ו-2020", נכתב. אולם חלקה ברווחי חברה כלולה בשנה שעברה הגיעו לכ"ל 10 מיליון שקל והרווח הנקי הסתכם בכ"ל 7.5 מיליון שקל. זאת אחרי רווחים מתברות כלולות של קרוב ל-3.5 מיליון שקל ב' 2019 ורווח נקי של קרוב ל-2.5 מיליון שקל בסיכום אותה שנה. הונה העצמי של החברה בסיכומה של 2020 עמד על כ"ל 52 מיליון שקל, והיא הציגה התחייבויות שוטפות של כ"ל 7 מיליון שקל, כשבקופתה מוזמנים בשווי של כ"ל 2.5 מיליון שקל.

תשלום דמי ניהול בסך 300 אלף שקל בחודש

חלק משמעותי מכספי ההנפקה מיועד להשלמת

יובלים תגייס עד 100 מיליון שקל באג"ח למימון פרויקטים להתחדשות עירונית



איציק ברוך, בעלי חברת יובלים צילום: כפיר זיו

רויקטים ברמת השרון, בתל אביב, בנתניה ובאשדוד. החברה מקימה כיום כ-1,300 יחידות דיור וכ-34 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר.

במסגרת התשקיף, החברה דיווחה על רווח של 7.4 מיליון שקל ב-2020, לעומת 2.3 מיליון שקל ב-2019. יובלים שיווקה 63 יחידות דיור ב-2020, לעומת 28 יחידות דיור ב-2019. הונה העצמי של החברה, נכון לסוף 2020, מסתכם ב-52.5 מיליון שקל. החברה צופה הכנסות של 24 מיליון שקל ב-2021 ממקדמות וחוזי מכירה מחייבים.

יוסף חרש

יובלים הגישה אתמול תשקיף לקראת הנפיקת אג"ח עד 100 מיליון שקל. האג"ח (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז שתערוך החברה. האג"ח המונפקות הן שקליות, הקרן תיפרע בשלושה תשלומים ב-2024 וב-2025 והמח"מ שלהן הוא שלוש שנים וחצי. את ההנפקה מובילה חברת החיתום פועלים IBI בשיתוף עם דיסקונט חיתום.

החברה תיעד את תמורת ההנפקה לטובת ההון העצמי הנדרש לשלב א' בפרויקט פיננסי-בינוי במתחם הכלני באור יהודה, וכן למימון פיתוח עסקי ופעילות השוטפת. שלב א' בפרויקט הוא של התחדשות עירונית, שבמסגרתו תהרוס החברה 66 דירות ותבנה במקומן 328 – מתוכן 262 מיועדות למכירה, תמורת 480 מיליון שקל, לפי הערכות.

יובלים צופה כי שלב א' של הפרויקט יניב רווח של 66 מיליון שקל. הקבוצה השקיעה בפרויקט הון עצמי של כ-9.7 מיליון שקל, נכון לסוף 2020, ועל פי הסכם הליווי שנחתם עם מוסד פיננסי, ההון העצמי הנדרש הוא 62.1 מיליון שקל.

קבוצת יובלים נמצאת כבעלות החברה האם, א.ב. יובלים, שבשליטת איציק ברוך. יובלים פועלת באמצעות החברות הבנות שבקבוצה בתחום ההתחדשות העירונית, ייזום למגורים, משרדים ולוגיסטיקה באזורים שונים בישראל. בין היתר, מחזיקה יובלים ב-50% מחברת רמות בעיר עם ישראל לוי גרל"ן, כבעלות היזם ישראל לוי. החברה מעורבת גם בפ