

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

8-16 בינואר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.ג.

הנדון: עדכון בקשר עם פרויקטים של החברה

המצגת המדווחת במקביל לדיווח מיידי זה, נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או יכולה להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובדוחות השנתיים והרבעוניים של החברה, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה, בטרם קבלת החלטת השקעה בניירות ערך של החברה. במצגת נכללים גם נתונים אשר טרם נכללו בדיווחי החברה או שהוצגו ברמת פירוט או בפילוח שונה בדיווחי החברה או שמעודכנים כעת ביחס לנתון שהתפרסם בעבר על ידי החברה. יודגש כי, הנתונים המפורטים להלן ובמצגת הינם על פי דוחות הפיקוח של המפקח מטעם הבנק ולכן עשויים להיות שונים מאלו שהחברה מפרסמת במסגרת הדוחות העיתיים¹, בהתאם לתקינה חשבונאית. להלן פירוט בדבר נתונים אלו:

שם הפרויקט וחלק החברה	מס' יח"ד	מס' יח"ד למכירה	שיעור מכירות ²	סטטוס תכנון וביצוע	צפי לסיום	היקף מכירות צפוי ³ (במיליון ש"ח)	אומדן עלויות (במיליון ש"ח)	רווח חזוי כלכלי (במיליון ש"ח)	עודף חזוי כלכלי (במיליון ש"ח)	יחס בטוחה לחוב ליום לעומת הדרישה בשטר
אור יהודה שלב א' ⁴ (100%)	328	262	כ-83% (216 יח"ד)	בביצוע 74%-	רבעון 2025 3	596	471	125	כ-175 ⁵	125% < 172%
אור יהודה שלב ב' ⁷ (100%)	328	280	כ-53% (147 יח"ד)	בביצוע 17%-	רבעון 2027 2	687	503	184	כ-256 ⁸	125% < 207%
נתניה שלב א' ⁹ (50%)	480	368	כ-90% (332 יח"ד)	בביצוע 34%-	רבעון 2026 2	861	678	183	כ-268 ¹⁰	122% < 154%
פארק חדרה ¹¹ (100%)	252	750 מסחרי + 252 מסחרי	כ-28% (71 יח"ד ו-750 מסחרי)	היתר דיפון וחפירה	רבעון 2027 4	575	514	62	כ-113 ¹²	-
רמות השרון שלב א' (50%)	148	100	100%	הסתיים	-	264	241	23	כ- (בפועל)	-
רמות השרון שלב ב' (50%)	154	112	100%	הסתיים	-	268	185	83	כ- (בפועל)	-
רמת השרון שלב ג' ¹³ (50%)	171	123	כ-61% (76 יח"ד)	בביצוע 72%-	רבעון 2026 1	439	313	126	כ-205 ¹⁴	-
נתניה שלב ב' ¹⁵ (50%)	392	296	כ-6% (18 יח"ד)	היתר דיפון וחפירה	רבעון 2028 4	726	589	137	כ-225	-
מופת רעננה ¹⁶ (50%)	179	179 מסחרי + 740 מסחרי	טרם יצא לשיווק	היתר בניה	רבעון 2029 1	550	465	85	כ-164 ¹⁷	-
יו-פארק פ"ת ¹⁸ (50%)	-	65,000 מ"ר	כ-76% (1976 כ-616 מיליון ש"ח)	בביצוע (כ-87%)	רבעון 2025 4	כ-806 ²⁰	כ-687 ²¹	כ-119 ²²	כ-161 ²³	125 < 147 141 %
סה"כ	2,432	1,972 יח"ד ו-66,490 מסחרי	-	-	-	5,772	4,646 ²⁴	כ-1,126 ²⁵	כ-1,618	-

¹ שבהם, מקום שטרם נערך דוח פיקוח מהמפקח מטעם הבנק, הנתונים מוצגים על פי דוח אפס.

² הנתונים נכונים ליום 31.12.2024.

³ על פי דוחות הפיקוח.

⁴ הנתונים על פי דוח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחדש נובמבר 2024.

⁵ כולל הון עצמי בסך של כ-50.2 מיליון ש"ח.

⁶ היחס לאחר תשלום ריבית והחזר קרן בסך של 55.5 מיליון ש"ח ע.נ. מיום 5 בינואר 2025 הינו 395%.

⁷ ראה ה"ש 4 לעיל.

⁸ כולל הון עצמי בסך של כ-72 מיליון ש"ח.

⁹ ראה ה"ש 4 לעיל.

¹⁰ כולל הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח.

¹¹ הנתונים על פי דוח אפס משמאי מטעם הבנק לחדש אוגוסט 2024.

¹² כולל הון עצמי בסך של כ-51 מיליון ש"ח, בהתאם לטיוטת הסכם הלוויה.

¹³ ראה ה"ש 4 לעיל.

¹⁴ כולל הון עצמי בסך של כ-79 מיליון ש"ח.

¹⁵ הנתונים על פי דוח אפס מינואר 2024.

¹⁶ הנתונים על פי דוח אפס של השמאי מטעם הגוף המלווה.

¹⁷ כולל הון עצמי בסך של כ-79 מיליון ש"ח.

¹⁸ ראה ה"ש 4 לעיל.

¹⁹ הנתונים נכונים ליום 31.12.2024.

²⁰ לא כולל דמי יזום כפי שאושרו על ידי הגוף המלווה.

²¹ לא כולל דמי יזום כפי שאושרו על ידי הגוף המלווה.

²² כולל הון עצמי בסך של כ-94 מיליון ש"ח.

בקשר עם פרויקט נתניה שלב ב' (חלק החברה 50%), צפי להתחלת בניה הינו הרבעון השני לשנת 2025 וצפי לסיום עומד על הרבעון הרביעי לשנת 2028. התקבלו היתרי הריסה, דפון, חפירה וביסוס. 100% מבעלי הדירות חתמו על ההסכם ונחתם הסכם ליווי עם בנק לאומי. ביום 1.1.25 הודיעה החברה לבעלי הדירות שעליהם להתפנות בתוך 90 ימים.

להלן תחזית הרווח מפרויקטים בביצוע ושיווק עד סיום הפרויקטים:

פרויקט	חלק החברה	הכנסות ²³	יחידות לשיווק	הסכמים שנחתמו (יח"ד) ²⁴	רווח כולל על פי דוח פיקוח ²⁵ (במיליוני ש"ח)	חלק החברה על פי דוח פיקוח (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי שהוכר בפועל ²⁷ (במיליוני ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר ²⁸ (במיליוני ש"ח)
אור יהודה א	100%	כ-594,596	262	216 (כ-83%)	כ-125,124	כ-125,124	כ-87	כ-56
אור יהודה ב	100%	כ-684,687	280	147 (כ-53%)	כ-184,171	כ-184,171	כ-15	כ-193
נתניה א	50%	כ-859,861	368	332 (כ-90%)	כ-183,181	כ-90,591.5	כ-31	כ-74
נתניה ב	50%	כ-726	392,296	18 (כ-6%)	כ-29,137	כ-68.5	-	כ-103,93
רמת השרון	50%	כ-439	123	76-74 (כ-60.61%)	כ-126	כ-63	כ-36	כ-53
יו-פארק	50%	כ-806	65,000 מ"ר	145-149 (כ-76%)	כ-161,30	כ-180.5	כ-49	כ-39
חדרה	100%	כ-575	252	71 (כ-27%)	כ-62,32	כ-62	-	כ-99
סה"כ	-	כ-4,683,4,690	1,677,1,581	1,007,1,005	כ-962,978	כ-659,5674.5	כ-218	כ-617,607

המידע האמור בדיווח מיידי זה בקשר עם הפרויקטים של החברה לרבות, צפי לסיום הפרויקטים, היקף מכירות צפוי, אומדן עלויות, רווח חזוי כלכלי, עודף חזוי כלכלי, רווח כולל על פי דוח הפיקוח, ויתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והינו מבוסס על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם החלטות רגולטוריות, אומדן שווי יתרת המלאי, אומדן יתרת ההוצאות בגין הפרויקט, קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות, לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון הפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, היקף התקבולים הצפויים ממכירות מלאי הדירות לשיווק ומועדיהם, קצב התקדמות הפרויקטים, אודן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם, עמידה בסכומים מוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם, וכן כפוף לעמידה בלוחות הזמנים החזויים. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; ו- (ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבנייה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדירור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023³³ ובדוח לרבעון השלישי לשנת 2024. בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדירור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יחזק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

²³ על פי דו"ח עדכניים של מפקחים מטעם הגופים המממנים לנובמבר 2024, פרט לנתניה אשר הנתונים על פי דוח אפס מינואר 2024 וחדרה אשר הנתונים על פי דוח אפס מאוגוסט 2024.
²⁴ נכון ליום 31.12.2024
²⁵ ראה הייש-15 לעיל.
²⁶ על פי דו"ח עדכניים של מפקחים מטעם הגופים המממנים לנובמבר 2024.
²⁷ סכומים מצטברים עד לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2024.
²⁸ בהתאם לתקינה החשבונאית.
²⁹ הנתונים על פי דוח אפס מינואר 2024.
³⁰ הנתונים אינם כוללים דמי יזום כפי שאושרו על ידי הגוף המלווה.
³¹ לא כולל דמי יזום כפי שאושרו ע"י הבנק המלווה.
³² הנתונים על פי דוח אפס מאוגוסט 2024.
³³ מסי' אסמכתא: 2024-01-031284.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

ינואר 2025 מצגת חברה



ק ב ל י מ
יובלים
ה ש ק ע ו ת

YUVALIM

מידע צופה פני עתיד

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא איננה מיועדת או להחליף את הצורך בעיון בדיווחי החברה ובפרט בתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 31 במאי 2024 (פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2024 מס' אסמכתא: 2024-01-055270) (להלן: "התשקיף"), בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 וכן הדוח לרבעון השלישי לשנת 2024 וביתר דיווחי החברה.

מצגת זו איננה כוללת את מלוא התוצאות והמידע הכספי של החברה ואת הביאורים להם, ו/או את התוכניות העסקיות של החברה ו/או את תיאור כלל פעילותה ו/או גורמי הסיכון של החברה. חלק מן התמונות המוצגות במצגת הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.

המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות, אומדנים ומידע אחר, לרבות מידע המובא בדרך של איורים ו/או גרפים ו/או טבלאות, המתייחסים לאירועים ו/או מצבים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד איננו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה והמפורטים בסעיפי גורמי הסיכון ומידע צופה פני עתיד במסגרת הפרסומים השונים של החברה. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם.

מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; ו-(ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר. יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ובדוח לרבעון השלישי לשנת 2024. בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות.

להסרת ספק מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות אשר ישררו לאחר מועד עריכת המצגת.

כמו כן מובהר, כי תכניות ואסטרטגיות של החברה הכלולות במצגת זו נכונות למועד פרסומן ויכול וישתנו בהתאם להחלטות הנהלת החברה מעת לעת.



קבוצת יובלים, בראשותו של איציק ברוך, הוקמה בשנת 2000 ומעסיקה כיום כ- 40 מנהלים ועובדים עתירי ניסיון.

מתמחה בייזום, תכנון, פיתוח והקמה של פרויקטים למגורים, התחדשות עירונית, מסחר משרדים ולוגיסטיקה, באזורי ביקוש במרכז הארץ.

נכון להיום יובלים יזמה 40 פרויקטים חלקם עם שותפים עסקיים שהסתיימו או שנמצאים בביצוע בהם 4,441 יח"ד וכ- 170,000 מ"ר מסחרי. בנוסף הקבוצה יוזמת כ- 92 פרויקטים חלקם עם שותפים עסקיים בהם מתוכננות כ- 27,000 יח"ד (מהן כ- 6,300 יח"ד עם תוכנית מפורטת מאושרת בהליכי רישוי) וכ- 555,000 מ"ר מסחרי (מהם כ- 360,000 מ"ר בהליכי רישוי) בין היתר בערים תל אביב, רמת השרון, הוד השרון, קריית אונו, פתח תקווה, רעננה, אור יהודה, נתניה ואשדוד.

יובלים מבצעת את הפרויקטים באמצעות חברות הביצוע המובילות, כגון: תדהר בניה, אלקטרה, עץ השקד, דניה סיבוס, שובל נחשון וכו'.

קבוצת יובלים מלווה פיננסית על ידי המוסדות הפיננסים המובילים בישראל, בנק לאומי, הפועלים, מזרחי, בינלאומי, הראל, הפניקס וכלל ביטוח ונהנית ממוניטין מרשים המאפשר בחירה של הגוף המלווה בהתאם לתנאי האשראי המיטביים.

יובלים*

קבוצה של מקצועיות, איכות, אמינות ומוניטין גבוה

HELLO

כרטיס ביקור

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה") מהווה את זרוע השקעות של יובלים בתחום ההתחדשות עירונית, מוחזקת 100% על ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן-יובלים).

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עומד הונה העצמי של החברה על כ- 204 מיליון ₪.

החברה לרבות החברות המוחזקות, מתמקדת באזורי ביקוש, תוך קידום הליכי השבחה לרבות תב"עות והינה בין הבודדות שהוציאו לפועל ומסרו דירות במיזמי פינוי בינוי רחבי היקף והראשונה לאשר תוכניות פינוי בינוי בותמ"ל.

החברה, באמצעות חברת רמות בעיר המוחזקת על ידה בשיעור של 50%, סיימה הקמת שני מגדלים (בהם 302 יח"ד) במסגרת פרויקט פינוי בינוי בהיקף כולל של 588 יח"ד ברמת השרון. בנוסף, החברה יזמה ומקדמת את 2 הפרויקטים הראשונים של התחדשות עירונית אשר אושרו בותמ"ל הכוללים 872 יח"ד בנתניה בו החל ביצוע שלב א' הכולל 480 יח"ד (בשותפות 50%) ו- 656 יח"ד באור יהודה הנמצא בביצוע בשני שלבים הכוללים 328 יח"ד כ"א. בנוסף החברה (בשותפות 50%) מבצעת את פרויקט יו-פארק - מבנה מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בהיקף של כ-65,000 מ"ר באזור תעשייה סגולה בפתח תקווה ושני מגדלים בשכונת הפארק בחדרה הכוללים 252 יח"ד ושטחי מסחר.





VISION

חזון

שואפת להמשיך ולבסס את מעמדה בפסגת תחום הנדל"ן והיזמות, תוך הקפדה על סטנדרטים גבוהים ביותר של תכנון מוקפד, ניהול וביצוע איכותי של כל פרויקט על ידי צוות ניהולי מקצועי ומיומן.

555,000 מ"ר נדל"ן מסחרי מתוכו כ 360,000 מ"ר בהליכי רישוי

42 פרויקטים של התחדשות עירונית

כ-21,000 יח"ד בתכנון ו- 6,313 בהליכי רישוי

16 פרויקטים בביצוע – 3,060 יח"ד וכ- 132,000 מ"ר מסחרי

1,381 יח"ד הוקמו ואוכלסו

170,000 מ"ר מסחרי הוקמו ובהקמה

22 ערים בעיקר באזורי ביקוש ברחבי המדינה



STRUCTURE

מבנה החברה המנפיקה



LEADERSHIP

בעלי החברה והנהלתה

טל גרסון

משנה למנכ"ל

תואר ראשון במנהל עסקים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ובוגר לימודי שמאות מקרקעין. בעל ניסיון מצטבר של כ-13 שנה בנדל"ן.

איציק ברוך

יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה (100%)

תואר ראשון במנהל עסקים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ובוגר לימודי שמאות מקרקעין. בעל ניסיון של כ-27 שנים בתחום, יזם וניהל הקמת פרויקטים רבים ומגוונים.

איל קורן

סמנכ"ל כספים

תואר שני במנהל עסקים ותואר ראשון בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית ירושלים. בעל ניסיון מצטבר של כ-34 שנה בענף הנדל"ן.

רנה סטקליאר, עו"ד

יועצת משפטית ומזכירת חברה

תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי. ותק של כ-15 שנים כעו"ד בתחום הנדל"ן מתוכם כ-10 שנים במשרד וינרוט ושות'

POPULATED

פרויקטים שהסתיימו - פירוט חלקי*



תיאודור, הרצל 136-138,
 תל אביב
 מגורים ושימור. 160 יח"ד.



שערי העיר, אשדוד
 240 יח"ד.



קמפוס יובלים
פארק המדע, נס ציונה
 פרויקט משרדים ומסחר. 32,000 מ"ר.



מתחם קרן, תל אביב
 44 יח"ד ומלון דריסקו.



חזנוביץ' 10-12, תל אביב
 87 יח"ד.



רמות השרון, רמת השרון
 א+ב 302 יח"ד (מתוך 588).



מגדל יובלים, הוד השרון
 86 יח"ד.



THE CUBE,
 נחלת בנימין 96-98 ת"א
 32 יח"ד.



יובלים בגבעה,
 גבעת שמואל
 55 יח"ד.



יובלים סנטר, קרית אונו
 פרויקט מסחרי. 1,500 מ"ר.



גלרי בוטיק, אילת
 62 יח"ד.



יובלים, נווה זמר, רעננה
 194 יח"ד, 12 בניינים.

IN PROGRESS

פרויקטים בביצוע* 3,060 יח"ד וכ- 132,000 מ"ר מסחרי



יו פארק, סגולה, פתח תקוה
כ- 65,000 מ"ר.



רמת השרון, שלב ג
171 יח"ד.



כוכב הצפון, אשדוד,
שלב א + ב
650 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר מסחרי.



ימים הצעירה, נתניה
שלב א
480 יח"ד.



קיימא, אור יהודה,
שלב א + ב
656 יח"ד.



היליטס, שכונת הפארק,
חדרה שלב א
252 יח"ד וכ- 750 מ"ר מסחר.



נס ציונה, שלב ב
מגרשים 113-114, כ- 32,000 מ"ר.



אלנבי 100, תל אביב
מגורים. 29 יח"ד.



השלישיה על הפארק,
קרית אונו
178 יח"ד.



מגדל יובלים, מגרש 1003,
הוד השרון
84 יח"ד.



ג'ולי, הרצל 91, תל אביב
152 יח"ד וקומת מסחר.



אמסטרדם, פתח תקוה
170 יח"ד ו- 4,000 מ"ר מסחר
ומשרדים.

IN PROGRESS

פרויקטים בהליכי רישוי/הליכי תכנון מתקדמים



מופת, רעננה
179 יח"ד ושטחי מסחר.



פרנקלי, שלמה 44, ת"א
160 יח"ד מלון ושטחי מסחר.



נווה עופר, תל אביב
1,353 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה



דרך השלום 77-85, ת"א
480 יח"ד ו-1,560 מ"ר מסחרי.



חסן ערפה, תל אביב
שותפות ב-3 פרויקטים שונים הכוללים כ-250,000 מ"ר של תעסוקה ומגורים.



ימים הצעירה, נתניה
שלב ב
392 יח"ד.



כפר יונה
108 יח"ד וכ-5,800 מסחר ותעסוקה.



גבעת שמואל
84 יח"ד וכ-25,000 מ"ר מסחרי.



הקרית האקדמית,
פתח תקוה
114 יח"ד.



שכונת ח-300, חולון
148 יח"ד וכ-2,190 מ"ר מסחר ותעסוקה.



פארק הים, בת-ים
214 יח"ד ב-2 פרויקטים.



המשנה 7-11 + הכנסת
16-18, ת"א, שכונת בבלי
96 יח"ד.

IN PROGRESS

פרויקטים בולטים של התחדשות עירונית בהליכי תב"ע*



עולי הגרדום, ירושלים
200 יח"ד.



מרכז העיר פתח תקווה
692 יח"ד ו-1,150 מ"ר מסחרי



הבילויים, רמת גן
308 יח"ד וכ-15,800 מ"ר מסחרי.



ארבר 2-10, תל אביב
280 יח"ד ו-1,200 מ"ר מסחרי



מתחם הסייפן, אור יהודה
730 יח"ד.



צהל 2-10 רמת ורבר,
פתח תקווה
369 יח"ד ושטחי מסחר.



אבן גביהול, אשדוד
670 יח"ד.



התחיה, הוד השרון
196 יח"ד.



מצפה הגליל, חיפה
242 יח"ד
ו-104 יח"ד למעונות סטודנטים



הירדן, רמת גן
390 יח"ד ושטחי מסחר.



השיטה, חולון
448 יח"ד ו-3,350 מ"ר מסחרי.

פרויקטים באזורי ביקוש אטרקטיביים



1. קרית ביאליק
 • 1 בתהליכי תב"ע

2. חיפה
 • 2 ברישוי
 • 2 בתהליכי תב"ע

3. חדרה
 • 1 בביצוע
 • 1 ברישוי

4. נתניה
 • 2 בביצוע
 • 2 ברישוי
 • 1 בתהליכי תב"ע

5. כפר יונה
 • 1 ברישוי

6. הרצליה ורעננה
 • 2 בביצוע
 • 2 ברישוי
 • 3 בתהליכי תב"ע

7. רמת השרון
 • 1 בביצוע
 • 1 ברישוי
 • 1 בתהליכי תב"ע

8. תל אביב
 • 3 בביצוע
 • 13 ברישוי
 • 12 בתהליכי תב"ע

9. רמת גן
 • 1 ברישוי
 • 4 בתהליכי תב"ע
10. גבעת שמואל
 • 2 ברישוי

11. הוד השרון
 • 1 בביצוע
 • 1 ברישוי
 • 1 בתהליכי תב"ע
12. פתח תקווה
 • 2 בביצוע
 • 2 ברישוי
 • 3 בתהליכי תב"ע

13. אור יהודה
 • 2 בביצוע
 • 3 בתהליכי תב"ע

14. קרית אונו
 • 1 בביצוע

15. חולון
 • 1 ברישוי
 • 3 בתהליכי תב"ע

16. בת ים
 • 2 ברישוי
 • 1 בתהליכי תב"ע

17. ראשל"צ
 • 1 ברישוי

18. יבנה
 • 1 בתהליכי תב"ע

19. נס ציונה
 • 1 בביצוע

20. אשדוד
 • 2 בביצוע
 • 4 בתהליכי תב"ע

21. אשקלון
 • 4 בתהליכי תב"ע

22. ירושלים
 • 2 בתהליכי תב"ע

פרויקטים בביצוע ושיווק

רמת השרון



רמת השרון
 אחוז שיווק: 61%
 אחוז ביצוע: 74%

YU PARK

מולטי-קומפלקס תעשייתי



פתח תקוה
 אחוז שיווק: 76%
 אחוז ביצוע: 84%

HIGHLIGHTS

BY YUVALIM



חדרה
 אחוז שיווק: 28%
 אחוז ביצוע: 1%

ימים הצעירה



נתניה א+ב
 אחוז שיווק: 6% / 90%
 אחוז ביצוע: 0% / 34%

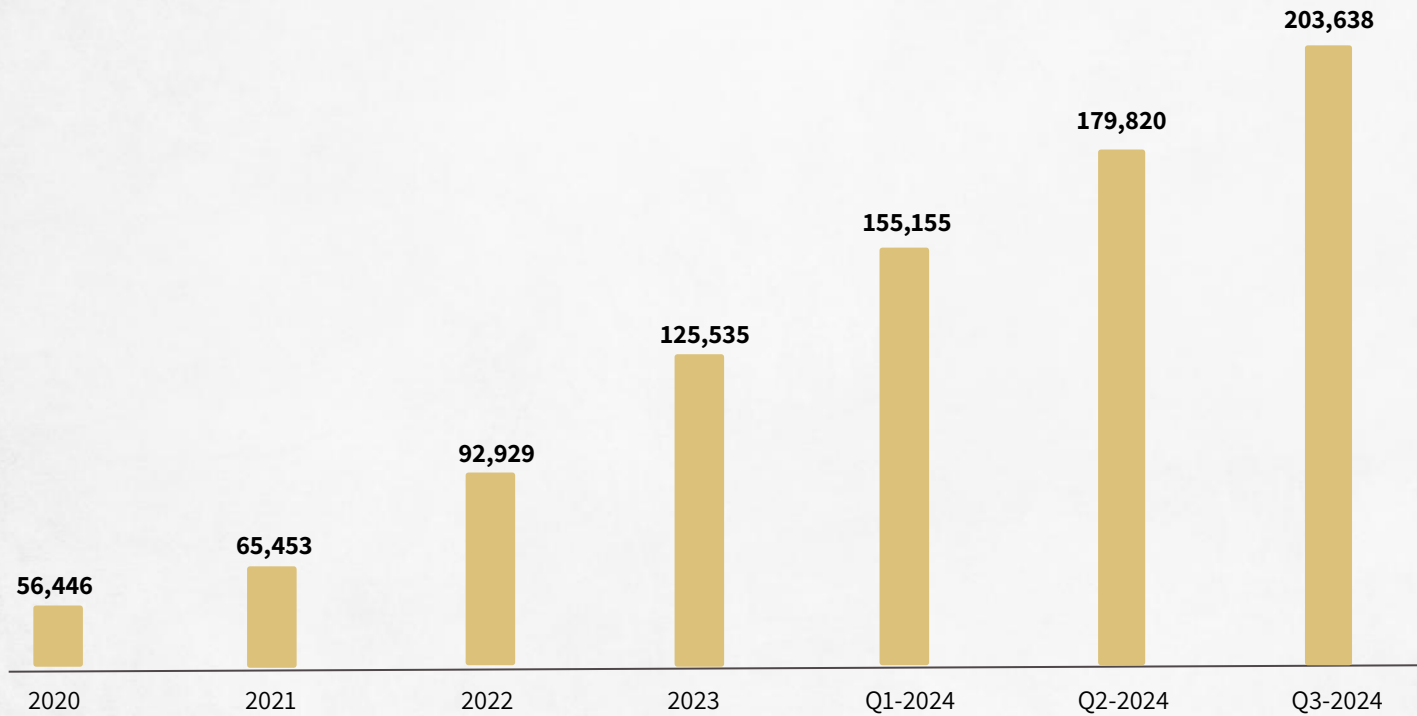
KAI-MA



אור יהודה א+ב
 אחוז שיווק: 53% / 83%
 אחוז ביצוע: 17% / 74%

EQUITY

התפתחות הון עצמי (אלפי ש"ח)



TIMELINE



פרויקטים בולטים

OR-YEHUDA



קיימא, אור יהודה

114 דירות קיימות

656 דירות חדשות

שני שלבים הכוללים 328 יח"ד בכל שלב - סה"כ 656 יח"ד

תב"ע מאושרת

שלב א' - בהקמה

שלב ב' - בהקמה

ליווי - הראל חברה לביטוח

קבלן מבצע - תדהר

מיקום מרכזי - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים



KAI-MA

חווית מגורים ירוקה
בלב בקעת אונו

אור יהודה - שלב א'

חלק החברה 100%
העודפים משמשים כבטוחה
לאג"ח א'

מספר יחידות דיור	328 יח"ד
יח"ד למכירה	262 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-83% ממכירות צפויות (נמכרו 216 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע (כ-74%)
צפי לסיום	רבעון 3 - 2025
היקף מכירות צפוי*	כ- 596 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ- 471 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ- 125 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ- 175 מיליון ש"ח
יחס בטוחה לחוב ל-30.9.24	172% > 125%

* הנתונים על פי דוח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש נובמבר 2024

** כולל הון עצמי (שהושקע בפרויקט) בסך של כ- 50.2 מיליון ש"ח

*** הנתונים נכונים ליום 31.12.24

» היחס לאחר תשלום ריבית והחזר קרן בסך של 55.5 מיליון ש"ח נ"ב - 5 לינואר 25, עומד על כ- 395%.



KAI-MA

חווית מגורים ירוקה
בלב בקעת אונו

אור יהודה - שלב ב'

חלק החברה 100%
העודפים משמשים כבטוחה
לאג"ח ד'

מספר יחידות דיור	328 יח"ד
יח"ד למכירה	280 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-53% ממכירות צפויות (נמכרו 147 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע (כ-17%)
צפי לסיום	רבעון 2 - 2027
היקף מכירות צפוי*	כ-687 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ-503 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ-184 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ-256 מיליון ש"ח
יחס בטוחה לחוב ל-30.9.24	207% > 125%

* הנתונים על פי דו"ח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש נובמבר 2024

** כולל הון עצמי בסך של כ-72 מיליון ש"ח

*** הנתונים עדכניים לתאריך 31.12.24



NETANYA



ימים הצעירה, נתניה

208 דירות קיימות

872 דירות חדשות

תב"ע מאושרת

שני שלבים הכוללים 480 יח"ד בשלב א' ו-392 יח"ד בשלב ב'

שלב א' - בהקמה

שלב ב' - התקבלו היתרי בניה להריסה, דיפון, חפירה וביסוס

ליווי - בנק לאומי

קבלן מבצע - עץ השקד

מיקום מרכזי - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים

*חלק החברה 50%. הדמיות להמחשה בלבד.



ימים הצעירה

נתניה - שלב א'

חלק החברה 50%
העודפים משמשים כבטוחה
לאג"ח ב'

מספר יחידות דיור	480 יח"ד
יח"ד למכירה	368 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-90% ממכירות צפויות (נמכרו 332 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע כ-34%
צפי לסיום	רבעון 2 - 2026
היקף מכירות צפוי*	כ-861 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ-678 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ-183 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ-268 מיליון ש"ח
יחס בטוחה לחוב ל-30.9.24	154% > 122%

* הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש נובמבר 2024.

** כולל הון עצמי בסך 85.3 מיליון ש"ח - בהתאם להסכם הליווי.

*** הנתונים נכונים ליום 31.12.24



ימים הצעירה

נתניה – שלב ב' פרויקט בתכנון

מספר יחידות דיור	392 יח"ד
יח"ד למכירה	296 יח"ד
שיעור מכירות	כ-6% ממכירות צפויות (נמכרו 18 יח"ד)
צפי התחלת בניה *	Q2/2025
צפי לסיום *	Q4/2028
מצב תכנוני	התקבלו היתרי הריסה, דיפון, חפירה וביסוס
אחוז חתימות	100%
ליווי בנקאי	נחתם הסכם ליווי עם בנק לאומי
היקף מכירות צפוי **	כ- 726 מיליון ₪
אומדן עלויות **	כ- 589 מיליון ₪
רווח חזוי **	כ- 137 מיליון ₪
עודף חזוי **	כ- 225 מיליון ₪

*תאריך משוער

**חלק החברה 50%

** הנתונים על פי דוח אפס של השמאי מטעם הגוף המלווה מינואר 2024.

בתאריך 1.1.25 החברה הודיעה לבעלי הדירות שעליהם להתפנות תוך 90 ימים.

HADERA



היילויטס, פארק חדרה

כ- 252 יח"ד

כ- 750 מ"ר מסחר

תב"ע מאושרת

התקבל היתר בניה לדיפון וחפירה

תחילת בנייה - רבעון שלישי 2024

ליווי - במו"מ לסגירת הסכם ליווי

קבלן מבצע - דניה סיבוס

מיקום - שכונת הפארק חדרה

שלב ב'- מסחר כ-5,000 מ"ר ותב"ע בהכנה לתוספת זכויות למגורים



HIGHLIGHTS

BY YUVALIM

פארק חדרה חלק החברה 100%

מספר יחידות דיור	252 יח"ד + 750 מ"ר מסחרי
שיעור מכירות***	כ-28% ממכירות צפויות (נמכרו 71 יח"ד) + 750 מ"ר השטח המסחרי
סטטוס תכנון וביצוע	דיפון וחפירה
צפי לסיום	רבעון 4 - 2027
היקף מכירות צפוי*	כ- 575 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ- 514 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ- 62 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ- 113 מיליון ש"ח
הון עצמי שהושקע ל-31.12.24	כ- 44 מיליון ש"ח

* הנתונים על פי דוח אפס משמאי מטעם הבנק לחודש אוגוסט 2024
 ** כולל הון עצמי בסך של כ- 51 מיליון ש"ח - בהתאם לטיטות הסכם הליווי
 *** הנתונים נכונים ליום 31.12.24

RAMAT HASHARON



רמות השרון, רמת השרון

168 דירות קיימות

588 דירות חדשות

שלבים א' + ב' בהם 302 יח"ד אוכלסו בשנים 2019-2020

תב"ע מאושרת

שלב ג' - ובו 171 יח"ד בבניה ומלווה ע"י כלל ביטוח ומכלול

שלב ד' - ובו 115 יח"ד בהליכי רישוי

מיקום מרכזי - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים



רמות השרון

השכונה הפרטית של רמת השרון

רמת השרון שלב א'+ב' (הסתיימו)

שלב ב	שלב א	
154 יח"ד	148 יח"ד	מספר יחידות דיור
112 יח"ד	100 יח"ד	יח"ד למכירה
100%	100%	שיעור מכירות*
הסתיים	הסתיים	סטטוס
268 מיליון ₪	264 מיליון ₪	היקף מכירות
83 מיליון ₪	23 מיליון ₪	רווח



רמת השרון

השכונה הפרטית של רמת השרון

רמת השרון - שלב ג'

חלק החברה 50%
העודפים משמשים כבטוחה
לסדרה ב' של חברת רמות בעיר

מספר יחידות דיור	171 יח"ד
יח"ד למכירה	123 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-61% ממכירות צפויות (נמכרו 76 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע (כ-72%)
צפי לסיום	רבעון 1 - 2026
היקף מכירות צפוי*	כ-439 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ-313 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ-126 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ-205 מיליון ₪

* הנתונים על פי דו"ח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש נובמבר 2024

** כולל הון עצמי בסך של כ-79 מיליון ₪

*** הנתונים עדכניים לתאריך 30.12.24



RAANANA



מופת, רעננה

179 יח"ד וכ- 740 מ"ר שטחים מסחריים

התקבל היתר בניה

צפי התחלת בנייה - רבעון 1 2025

צפי סיום, רבעון 1 2029

מיקום מרכזי - קרבה למרכזי בילוי, מסחר ותעסוקה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - מרחק קצר מפארקים ומרכזי שעשועים

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים



מספר יחידות דיור למכירה	179 יח"ד + כ- 740 מ"ר מסחר
שיעור מכירות	טרם יצא לשיווק
סטטוס	התקבל היתר בנייה
צפי לסיום	רבעון 1 - 2029
היקף מכירות צפוי*	כ- 550 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ- 465 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ- 85 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ- 164 מיליון ש"ח

*הנתונים על פי דוח אפס של השמאי מטעם הגוף המלווה
 ** כולל הון עצמי בסך של כ- 79 מיליון ש"ח

מופת

חלק החברה 50%
 העודפים משמשים כבטוחה
 לאג"ח ג' של חברת רמות בע"ר

PETACH TIKVA



יו פארק, פתח תקוה

כ- 65,000 מ"ר לשיווק לתעשייה קלה ומסחר

תב"ע מאושרת

התקבל היתר בנייה

תחילת בנייה - אפריל 2023

ליווי - הראל, חברה לביטוח

קבלן מבצע - שובל נחשון

מיקום - אזור תעשייה סגולה, פתח תקוה

שלב ב' - אושרה תב"ע, תוספת לשיווק של כ- 7,000 מ"ר



יו פארק
 חלק החברה 50%
 75% מהעודפים משמשים כבטוחה
 לסדרה ג'

כ- 65,000	סה"כ מ"ר ברוטו לשיווק
בביצוע (87%)	שיעור התקדמות הנדסי
כ-76% (כ- 616 מיליון ש"ח, 145 חוזים חתומים)	שיעור מכירות***
רבעון 4 - 2025	צפי לסיום
כ- 806 מיליון ש"ח	היקף מכירות צפוי*
כ- 645 מיליון ש"ח	אומדן עלויות*
כ- 161 מיליון ש"ח	רווח חזוי*
כ- 212 מיליון ש"ח	עודף חזוי**
141% > 125%	יחס בטוחה לחוב ל-30.9.24

- הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש נובמבר 2024 ואינם כוללים דמי יזום כפי שאושרו ע"י הגוף המלווה.
- הנתונים אינם כוללים את שלב ב'.
- ** כולל הון עצמי בסך של כ- 51 מיליון ש"ח
- *** הנתונים נכונים ליום 31.12.24

תמצית נתונים כספיים

תחזית רווחים צפויים מפרויקטים בביצוע ושיווק

(מיליוני ש"ח)

פרויקט	חלק החברה	הכנסות *	יחידות לשיווק	הסכמים שנחתמו ***	רווח כולל על פי דוח פיקוח *	חלק החברה	רווח גולמי שהוכר **	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר
אור יהודה א	100%	596	262	216 (83%)	125	125	87	56
אור יהודה ב	100%	687	280	147 (53%)	184	184	15	193
נתניה א	50%	861	368	332 (90%)	91.5	183	31	74
נתניה ב	50%	726	296	18 (6%)	68.5	137	-	93
רמת השרון	50%	439	123	76 (61%)	63	126	36	53
יו-פארק	50%	806	65,000 מ"ר	145 (76%)	80.5	161 ****	49	39
חדרה	100%	575	252	71 (27%)	62	62	-	99
סה"כ	-	4,690	1,581	1,005	674.5	978	218	607

* על פי דו"ח עדכניים של מפקחים מטעם הגופים המממנים לנובמבר 2024

** סכומים מצטברים עד לדו"ח כספי 30 לספטמבר 2024

*** נכון ל- 31.12.24

**** אינם כוללים דמי יזום כפי שאושרו ע"י הגוף המלווה .

BALANCE

מאזן מאוחד (אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	2023	Q3-2024	מאזן מאוחד
63,208	328,579	764,503	1,031,735	1,343,706	סך מאזן
15,794	252,118	558,753	743,402	997,437	נכסים שוטפים
47,414	76,461	205,750	288,333	346,269	נכסים שאינם שוטפים
6,762	249,048	523,102	753,050	998,862	התחייבויות שוטפות
56,446	65,453	92,929	125,535	203,638	הון

PROFIT AND LOSS

דוח רווח והפסד

(אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	2023	Q3-2024	דוח רווח והפסד מאוחד
-	-	20,352	203,196	401,144	הכנסות
(38)	(68)	4,174	44,803	92,383	רווח \ (הפסד) גולמי
7,827	(1,183)	(5,984)	40,366	111,548	רווח \ (הפסד) תפעולי
7,992	(810)	(11,684)	23,641	77,686	רווח \ (הפסד) נקי

תודה רבה



ק ב ו צ ת
יובלים
ה ש ק ע ת