

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

17 ביולי 2025

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.נ.,

## 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 העיתיים<sup>1</sup>, בהתאם לתקינה חשבונאית. להלן פירוט בדבר נתונים אלו:

שם הפרויקט וחלק החברה	מס' יח"ד	מס' יח"ד למכירה	שיעור מכירות <sup>2</sup>	סטטוס תכנון וביצוע	צפי לסיום	היקף מכירות צפוי (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' <sup>3</sup> (100%)	328	261 + 300 מ"ר מסחר	כ-86% (224 יח"ד)	בביצוע כ-88%	רבעון 3 2025	612	482	130	כ-200 <sup>4</sup>	
אור יהודה שלב ב' <sup>5</sup> (100%)	328	279	כ-55% (155 יח"ד)	בביצוע כ-31%	רבעון 3 2027	695	515	180	כ-251 <sup>6</sup>	125% < 164%
נתניה שלב א' <sup>7</sup> (50%)	480	368	כ-92% (339 יח"ד)	בביצוע כ-63%	רבעון 3 2026	882	690	192	כ-278 <sup>8</sup>	122% < 160%
נתניה שלב ב' <sup>9</sup> (50%)	392	296	כ-17% (49 יח"ד)	בביצוע כ-1.5%	רבעון 4 2028 <sup>10</sup>	787	647	140	כ-229	-
פארק חדרה <sup>11</sup> (100%)	-	724 + 252 מ"ר מסחרי	כ-39% (99 יח"ד + 724 מ"ר השטח המסחרי)	בביצוע כ-9%	רבעון 1 2028	587	520	67	כ-118	-
רמות השרון שלב א' <sup>12</sup> (50%)	148	100	100%	הסתיים	-	264 (בפועל)	-	23 (בפועל)	-	-
רמות השרון שלב ב' <sup>13</sup> (50%)	154	112	100%	הסתיים	-	268 (בפועל)	-	83 (בפועל)	-	-
רמת השרון שלב ג' <sup>14</sup> (50%)	171	123	כ-67% (82 יח"ד)	בביצוע כ-88%	רבעון 1 2026	443	316	127	כ-206 <sup>15</sup>	-
מופת רעננה <sup>16</sup> (50%)	-	179 יח"ד + 740 מ"ר מסחר	טרם יצא לשיווק	החלו עבודות דיפון וחפירה	רבעון 4 2028	550	465	85	כ-164 <sup>17</sup>	-
יו-פארק פ"ת <sup>18</sup> (50%)	-	72,000 מ"ר	כ-76% <sup>17</sup> (652 מיליון ש"ח, 147 חוזים חתומים)	בביצוע (כ-95%)	רבעון 4 2025	875	760	115	כ-247 <sup>18</sup>	125% < 145%

<sup>1</sup> שבהם, מקום שטרם נערך דוח פיקוח מהמפקח מטעם הבנק, הנתונים מוצגים על פי דוח אפס.  
<sup>2</sup> הנתונים נכונים ליום 30.6.2025 (פרט בקשר עם רמת השרון שלב ג', שם הנתונים עדכניים ליום 30.5.2025).  
<sup>3</sup> הנתונים על פי דוח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחדש יוני 2025.  
<sup>4</sup> כולל הון עצמי (השושקע בפרויקט) בסך של כ-70.2 מיליון ש"ח.  
<sup>5</sup> ראה הי"ש 3 לעיל.  
<sup>6</sup> כולל הון עצמי בסך של כ-72 מיליון ש"ח.  
<sup>7</sup> ראה הי"ש 3 לעיל.  
<sup>8</sup> כולל הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח.  
<sup>9</sup> הנתונים על פי דוח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחדש מאי 2025.  
<sup>10</sup> תאריך משוער.  
<sup>11</sup> ראה הי"ש 3 לעיל.  
<sup>12</sup> ראה הי"ש 9 לעיל.  
<sup>13</sup> כולל הון עצמי בסך של כ-79 מיליון ש"ח.  
<sup>14</sup> הנתונים על פי דוח אפס של השמאי מטעם הגוף המלווה.  
<sup>15</sup> כולל הון עצמי בסך של כ-79 מיליון ש"ח.  
<sup>16</sup> ראה הי"ש 3 לעיל.  
<sup>17</sup> הנתונים נכונים ליום 31.12.2024.  
<sup>18</sup> כולל הון עצמי בסך של כ-131 מיליון ש"ח.

להלן תחזית הרווח הצפוי מפרויקטים בביצוע ושיווק עד סיום הפרויקטים :

פרויקט	חלק החברה	הכנסות <sup>19</sup>	יחידות לשיווק <sup>20</sup>	הסכמים שנחתמו (יח"ד) <sup>21</sup>	רווח כולל על פי דוח פיקוח <sup>22</sup> (במיליוני ש"ח)	חלק החברה על דוח פיקוח (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי שהוכר בפועל <sup>23</sup> (במיליוני ש"ח)	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר <sup>24</sup> (במיליוני ש"ח)
אור יהודה א'	100%	כ-612	261	224 (כ-86%)	כ-130	כ-130	כ-116	כ-34
אור יהודה ב'	100%	כ-695	279	155 (כ-55%)	כ-180	כ-180	כ-34	כ-162
נתניה א'	50%	כ-882	368	339 (כ-92%)	כ-192	כ-96	58	כ-52
נתניה ב'	50%	כ-787	296	49 (כ-17%)	כ-140	כ-70	-	כ-98
רמת השרון	50%	כ-443	123	82 (כ-67%)	כ-127	כ-64	כ-52	כ-38
יו-פארק	50%	כ-875	72,000 מ"ר	147 (כ-76%)	כ-115 <sup>25</sup>	כ-57.5	כ-63	כ-29
חדרה	100%	כ-587	252	99 (כ-39%)	כ-67	כ-67	כ-1	כ-70
מופת	45%	כ-550	179	0	כ-85	כ-38	0	כ-47
סה"כ	-	כ-5,431	1,758	1,095	כ-1,036	כ-702.5	כ-324	כ-530

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, אומדן 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 תתממנה 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 ואף מהותי, 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 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 2024<sup>26</sup> ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2025. יובהר כי, בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדירור אינו סופי ותלוי בהליכי התכנון ואישורי הרשויות המוסמכות.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

<sup>19</sup> על פי דו"ח עדכניים של מפקחים מטעם הגופים המממנים למאי – יוני 2025.

<sup>20</sup> לא כולל מ"ר מסחרי.

<sup>21</sup> נכון ליום 30.6.2025.

<sup>22</sup> ראה ה"ש 19 לעיל.

<sup>23</sup> סכומים מצטברים עד לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2025.

<sup>24</sup> בהתאם לתקינה החשבונאית.

<sup>25</sup> כולל דמי יזום כפי שאושרו על ידי הגוף המלווה.

<sup>26</sup> מסי' אסמכתא: 2025-01-121870.

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יולי 2025 מצגת חברה



ק ב ל י מ  
**יובלים**  
ה ש ק ע 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 2024 וכן הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 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 הנהגת 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 יתמשו 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 הדיוור 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 2024 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2025. בחלק מהפרויקטים, מספר יחידות הדיוור 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.



א.ב יובלים השקעות ונכסים בע"מ, בראשותו ובבעלותו של איציק ברוך, הוקמה בשנת 2000 ומעסיקה כיום כ- 40 מנהלים ועובדים עתירי ניסיון.

בשנת 2011 הוקמה קבוצת יובלים השקעות בע"מ בבעלות מלאה של א.ב יובלים.

יובלים 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 4,890 יח"ד וכ- 297,000 מ"ר מסחרי. בנוסף הקבוצה יזמת כ- 93 פרויקטים חלקם עם שותפים עסקיים בהם מתוכננות כ- 29,900 יח"ד (מהן כ- 6,600 יח"ד עם תוכנית מפורטת מאושרת בהליכי רישוי) וכ- 500,000 מ"ר מסחרי (מהם כ- 263,000 מ"ר בהליכי רישוי) בין היתר בערים תל אביב, ירושלים, רמת השרון, הוד השרון, קריית אונו, פתח תקווה, רעננה, אור יהודה, נתניה, אשדוד ועוד. לחברה 6 פרויקטים מניבים בהם 105 יח"ד וכ- 23,000 מ"ר מסחר.

יובלים מבצעת את הפרויקטים באמצעות חברות הביצוע המובילות, כגון: תדהר בניה, עץ השקד, דניה סיבוס, שובל נחשון, אלקטרה וכו'. קבוצת יובלים מלווה פיננסית על ידי המוסדות הפיננסים המובילים בישראל, בנק לאומי, בנק הפועלים, הראל ביטוח, הפניקס, מזרחי, הבינלאומי, דיסקונט, מכלול וכלל ביטוח ונהנית ממוניטין מרשים המאפשר בחירה של הגוף המלווה בהתאם לתנאי האשראי המיטביים.

# יובלים

## קבוצה של איכות, מקצועיות, אמינות ומוניטין גבוה



## א.ב יובלים השקעות ונכסים

כ- 500,000 מ"ר נדל"ן מסחרי מתוכו כ- 263,000 מ"ר בהליכי רישוי

50 פרויקטים של התחדשות עירונית

כ- 29,900 יח"ד בתכנון ומתוכם כ- 6,600 בהליכי רישוי

19 פרויקטים בביצוע - 3,452 יח"ד וכ- 264,000 מ"ר מסחרי

1,438 יח"ד הוקמו ואוכלסו

כ- 297,000 מ"ר מסחרי הוקמו ובהקמה

20 ערים בעיקר באזורי ביקוש ברחבי המדינה



# HELLO



## כרטיס ביקור

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה") מהווה את זרוע השקעות של יובלים בתחום ההתחדשות עירונית. ונמצאת בבעלות מלאה של א.ב. יובלים

נכון ליום 31 במרס 2025 עומד הונה העצמי של החברה על כ- 242 מיליון ₪. בשנת 2024 סיימה החברה עם רווח נקי לאחר מס בסך של 99 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 שלב א' נמצא בעיצומו והחל ביצוע שלב ב' (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-72,000 מ"ר באזור תעשייה סגולה בפתח תקווה ושני מגדלים בשכונת הפארק בחדרה הכוללים 252 יח"ד ושטחי מסחר.



# VISION

## חזון

קבוצת יובלים 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.

**220,000** מ"ר נדל"ן מסחרי מתוכנן כ-95,000 מ"ר בהליכי רישוי

**50** פרויקטים של התחדשות עירונית

**כ-27,200** יח"ד בתכנון, מתוכם 5,040 בהליכי רישוי

**8** פרויקטים בביצוע – 2,130 יח"ד וכ-74,000 מ"ר מסחרי

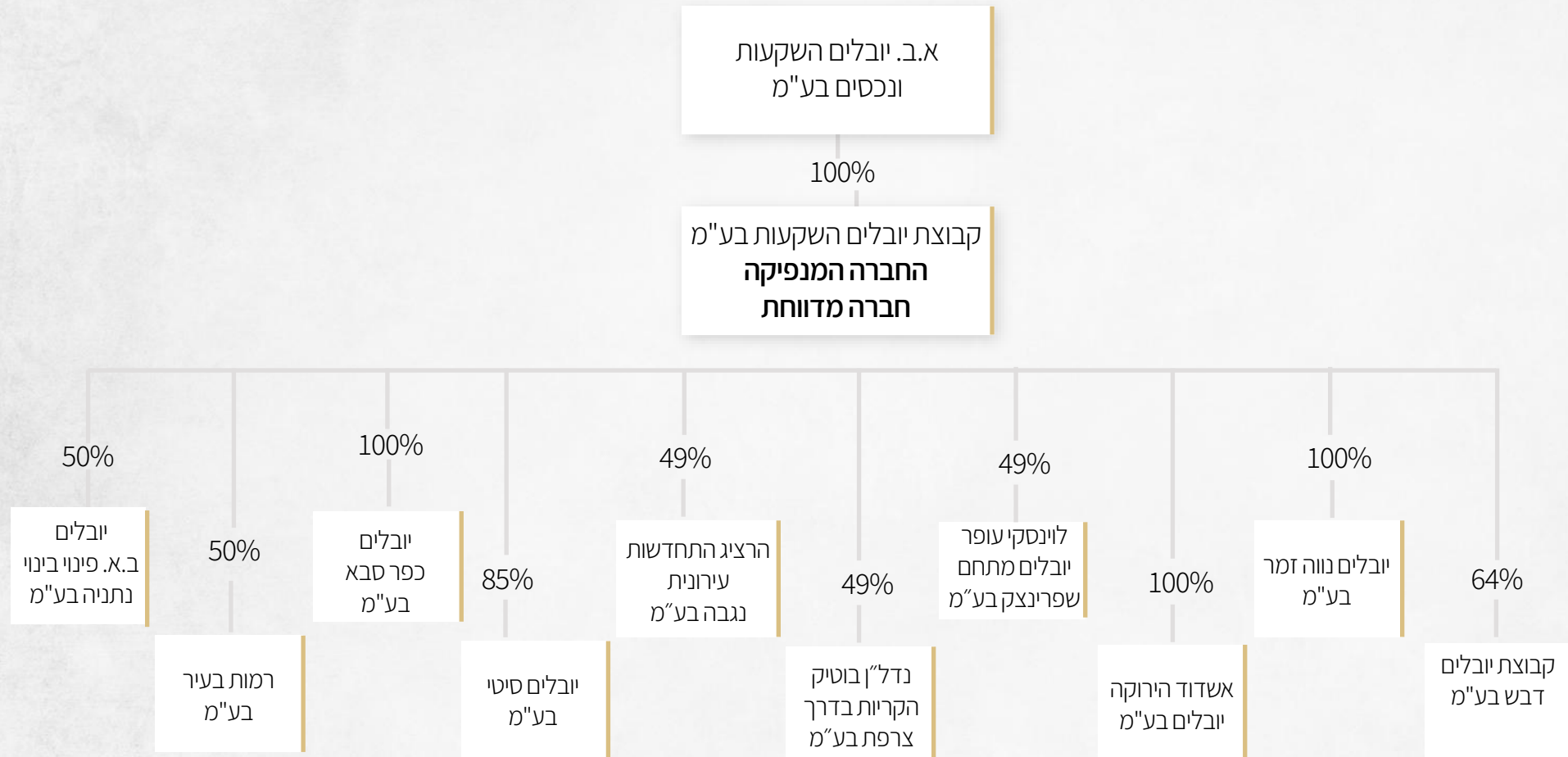
**358** יח"ד הוקמו ואוכלסו

**20** 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-14 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-28 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-35 שנה בענף הנדל"ן.

### רנה סטקליאר, עו"ד

#### סמנכ"לית, 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'

# IN PROGRESS

## פרויקטים שהסתיימו ובהקמה - 2,488 יח"ד וכ-74,000 מ"ר מסחר



**ימים הצעירה, נתניה**  
שלב א + ב  
872 יח"ד.



**קיימא, אור יהודה,**  
שלב א + ב  
656 יח"ד.



**רמות השרון, רמת השרון שלב ג**  
171 יח"ד.



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



**יו פארק, סגולה, פתח תקוה**  
כ-72,000 מ"ר.



**היילייטס, שכונת הפארק,**  
חדרה שלב א  
252 יח"ד ושטחי מסחר.



**מופת, רעננה**  
179 יח"ד ושטחי מסחר.

# IN PROGRESS

## פרויקטים בהליכי רישוי / הליכי תכנון מתקדמים



**מצפה הגליל, חיפה**  
242 יח"ד, 6,240 מ"ר מסחר  
ו-104 יח"ד למעונות סטודנטים.



**פוגל, פתח תקווה**  
692 יח"ד ו-1,150 מ"ר מסחרי.



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



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



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



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



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



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



**התחיה, הוד השרון**  
196 יח"ד.



**עולי הגרודים, ירושלים**  
264 יח"ד.



**צהל 2-10 רמת ורבר, פ"ת**  
369 יח"ד וכ-4,900 מ"ר שטחי  
מסחר.

# IN PROGRESS

## פרויקטים בולטים של התחדשות עירונית בהליכי תב"ע\*



**מתחם יכין, רמת גן**  
288 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר.



**דרך צרפת, חיפה**  
593 יח"ד



**אבן גבירול, אשדוד**  
1,341 יח"ד וכ-600 מ"ר שטחי מסחר.



**מתחם הגר"א, חולון**  
270 יח"ד וכ-500 מ"ר שטחי מסחר.



**בת ים, הדדי**  
250 יח"ד



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



**הירדן, רמת גן**  
360 יח"ד וכ-6,000 מ"ר שטחי מסחר.



**השיטה, חולון**  
499 יח"ד ו-2,000 מ"ר מסחרי.

# פרויקטים בביצוע ושיווק

## מופת רעננה



מופת רעננה  
 אחוז שיווק: 0%  
 אחוז ביצוע: 1.5%

## רמת השרון



רמת השרון  
 אחוז שיווק: 67%  
 אחוז ביצוע: 88%

## YU PARK מולטי-קומפלקס תעשייתי



פתח תקוה  
 אחוז שיווק: 76%  
 אחוז ביצוע: 95%

## HIGHLIGHTS BY YUVALIM



חדרה  
 אחוז שיווק: 39%  
 אחוז ביצוע: 9%

## ימים הצעירה



נתניה א+ב  
 אחוז שיווק: 17% / 92%  
 אחוז ביצוע: 1.5% / 63%

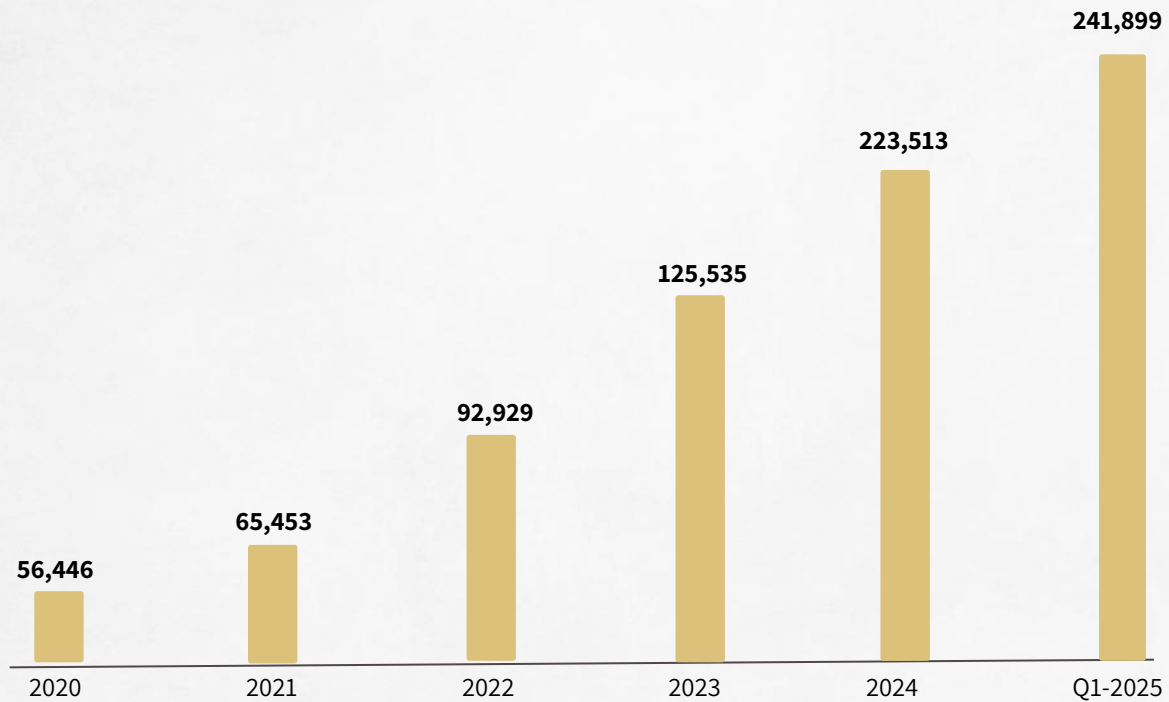
## KAI-MA



אור יהודה א+ב  
 אחוז שיווק: 55% / 86%  
 אחוז ביצוע: 31% / 88%

# EQUITY

## התפתחות הון עצמי (אלפי ש"ח)



# TIMELINE



# 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' - לקראת סיום

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%

החברה פרעה את מלוא הסכום של  
אג"ח א'

מספר יחידות דיור	328 יח"ד
יח"ד למכירה	261 יח"ד + 300 מ"ר מסחר
שיעור מכירות***	כ-86% ממכירות צפויות (במכרו 224 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע (כ-88%)
צפי לסיום	רבעון 3 - 2025
היקף מכירות צפוי*	כ- 612 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ- 482 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ- 130 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ- 200 מיליון ש"ח

\* הנתונים על פי דוח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש יוני 2025  
 \*\* כולל הון עצמי (שהושקע בפרויקט) בסך של כ- 70.2 מיליון ש"ח  
 \*\*\* הנתונים נכונים ליום 30.6.25





**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	279 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-55% ממכירות צפויות (נמכרו 155 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע (כ-31%)
צפי לסיום	רבעון 3 - 2027
היקף מכירות צפוי*	כ-695 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ-515 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ-180 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ-251 מיליון ש"ח
יחס בטוחה לחוב ל-31.3.25	164% > 125%

\* הנתונים על פי דו"ח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש יוני 2025

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

\*\*\* הנתונים עדכניים לתאריך 30.6.25

# 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' - בהקמה

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

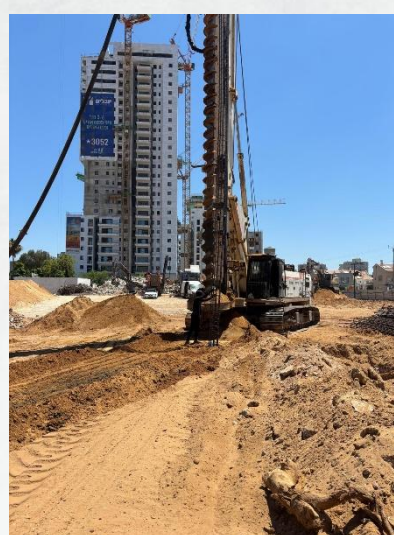
**נתניה - שלב א'**  
חלק החברה 50%  
העודפים משמשים כבטוחה  
לאג"ח ב'

מספר יחידות דיור	480 יח"ד
יח"ד למכירה	368 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-92% ממכירות צפויות (נמכרו 339 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע כ-63%
צפי לסיום	רבעון 3 - 2026
היקף מכירות צפוי*	כ-882 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ-690 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ-192 מיליון ש"ח
עודף חזוי**	כ-278 מיליון ש"ח
יחס בטוחה לחוב ל-31.3.25	160% > 122%

\* הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש יוני 2025.

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

\*\*\* הנתונים נכונים ליום 30.6.25



ימים  
הצעירה

נתניה – שלב ב'

חלק החברה 50%

מספר יחידות דיור	392 יח"ד
יח"ד למכירה	296 יח"ד
שיעור מכירות***	כ-17% ממכירות צפויות (נמכרו 49 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע כ-1.5%
צפי לסיום*	Q4/2028
היקף מכירות צפוי**	כ-787 מיליון ₪
אומדן עלויות**	כ-647 מיליון ₪
רווח חזוי**	כ-140 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ-229 מיליון ₪

\*תאריך משוער

\*\*חלק החברה 50%

\*\*הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש מאי 2025.

\*\*\*הנתונים נכונים ליום 30.6.25

# HADERA



## היילייטס, פארק חדרה

252 יח"ד

724 מ"ר מסחר ומבנה ציבור

תב"ע מאושרת

בשלבי חפירה ודיפון

תחילת בנייה - רבעון שלישי 2024

ליווי - מכלול + כלל חברה לביטוח

קבלן מבצע - דניה סיבוס

מיקום - שכונת הפארק חדרה

בתי ספר וגנים - קרבה במרחק הליכה ממוסדות חינוך מובילים

פארקים - בצמוד לפארק אקולוגי ומרכזי שעשועים המשתרע על פני 80 דונם

נגישות מהירה - לנתיבי תחבורה מרכזיים

ספורט ופנאי - גישה למרכזים מטופחים ומתקדמים

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 + 724 מ"ר מסחרי
שיעור מכירות**	כ-39% ממכירות צפויות (נמכרו 99 יח"ד) + 724 מ"ר השטח המסחרי
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע כ- 9%
צפי לסיום	רבעון 1 - 2028
היקף מכירות צפוי*	כ- 587 מיליון ש"ח
אומדן עלויות*	כ- 520 מיליון ש"ח
רווח חזוי*	כ- 67 מיליון ש"ח
עודף חזוי*	כ- 118 מיליון ש"ח

\* הנתונים על פי דוח של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש יוני 2025.

\*\* הנתונים נכונים ליום 30.6.25

# RAMAT HASHARON



## רמות השרון, רמת השרון

168 דירות קיימות

588 דירות חדשות

תב"ע מאושרת

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

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)

חלק החברה 50%

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-67% ממכירות צפויות (נמכרו 82 יח"ד)
סטטוס תכנון וביצוע	בביצוע (כ-88%)
צפי לסיום	רבעון 1 - 2026
היקף מכירות צפוי*	כ- 443 מיליון ₪
אומדן עלויות*	כ- 316 מיליון ₪
רווח חזוי*	כ- 127 מיליון ₪
עודף חזוי**	כ- 206 מיליון ₪

\* הנתונים על פי דו"ח מעודכן של השמאי המלווה מטעם הגוף המלווה לחודש מאי 2025

\*\* כולל הון עצמי בסך של כ-79 מיליון ₪

\*\*\* הנתונים עדכניים לתאריך 30.5.25

# RAANANA



## מופת, רעננה

179 יח"ד וכ- 740 מ"ר שטחים מסחריים

התקבל היתר בניה

בשלבי חפירה ודיפון

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



179 יח"ד + כ- 740 מ"ר מסחר	מספר יחידות דיור למכירה
טרם יצא לשיווק	שיעור מכירות
החלו עבודות דיפון וחפירה	סטטוס
רבעון 4 - 2028	צפי לסיום
כ- 550 מיליון ש"ח	היקף מכירות צפוי*
כ- 465 מיליון ש"ח	אומדן עלויות*
כ- 85 מיליון ש"ח	רווח חזוי*
כ- 164 מיליון ש"ח	עודף חזוי**

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

# מופת

חלק החברה 45%  
 העודפים משמשים כבטוחה  
 לאג"ח ג' של חברת רמות בעיר

# PETACH TIKVA



## יו פארק, פתח תקוה

כ- 72,000 מ"ר לשיווק לתעשייה קלה ומסחר

תב"ע מאושרת

התקבל היתר בנייה

שלבי בנייה - לקראת סיום

ליווי - הראל, חברה לביטוח

קבלן מבצע - שובל נחשון

מיקום - אזור תעשייה סגולה, פתח תקוה



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

כ- 72,000	סה"כ מ"ר ברוטו לשיווק
בביצוע (95%)	שיעור התקדמות הנדסי
כ-76% (כ- 652 מיליון ₪, 147 חוזים חתומים)	שיעור מכירות***
רבעון 4 - 2025	צפי לסיום
כ- 875 מיליון ₪	היקף מכירות צפוי*
כ- 760 מיליון ₪	אומדן עלויות*
כ- 115 מיליון ₪	רווח חזוי*
כ- 247 מיליון ₪	עודף חזוי**
145% >125%	יחס בטוחה לחוב ל-31.3.25

- הנתונים על פי דוח אפס של השמאי המלווה מטעם הבנק לחודש יוני 2025
- \*\* כולל הון עצמי בסך של כ- 131 מיליון ₪
- \*\*\* הנתונים נכונים ליום 30.6.25

# תמצית נתונים כספיים

# תחזית רווחים צפויים מפרויקטים בביצוע ושיווק

יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	רווח גולמי שהוכר **	חלק החברה	רווח כולל על פי דוח פיקוח *	הסכמים שנחתמו ***	יחידות לשיווק	הכנסות *	חלק החברה	(מיליוני ש"ח) פרויקט
34	116	130	130	(86%) 224	261	612	100%	אור יהודה א
162	34	180	180	(55%) 155	279	695	100%	אור יהודה ב
52	58	96	192	(92%) 339	368	882	50%	נתניה א
98	-	70	140	(17%) 49	296	787	50%	נתניה ב
38	52	64	127	(67%) 82	123	443	50%	רמת השרון
29	63	57.5	115	(76%) 147	72,000 מ"ר	875	50%	יו-פארק
70	1	67	67	(39%) 99	252	587	100%	חדרה
47	0	38	85	0	179	550	45%	מופת
530	324	702.5	1,036	1,095	1,758	5,431	-	סה"כ

\* על פי דו"ח עדכניים של מפקחים מטעם הגופים הממנים למאי- יוני 2025  
 \*\* סכומים מצטברים עד לדו"ח כספי 31 למרץ 2025  
 \*\*\* נכון ל- 30.6.25

# BALANCE

## מאזן מאוחד (אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	2023	2024	Q1-2025	מאזן מאוחד
63,208	328,579	764,503	1,031,735	1,444,557	1,548,811	סך מאזן
15,794	252,118	558,753	743,402	1,083,111	1,166,818	נכסים שוטפים
47,414	76,461	205,750	288,333	361,446	381,993	נכסים שאינם שוטפים
6,762	249,048	523,102	753,050	1,064,430	1,141,791	התחייבויות שוטפות
56,446	65,453	92,929	125,535	223,513	241,899	הון

# PROFIT AND LOSS

## דוח רווח והפסד (אלפי ש"ח)

2020	2021	2022	2023	2024	Q1-2025	דוח רווח והפסד מאוחד
-	-	20,352	203,196	523,763	115,408	הכנסות
(38)	(68)	4,174	44,803	119,867	28,619	רווח \ (הפסד) גולמי
7,827	(1,183)	(5,984)	40,366	142,422	32,313	רווח \ (הפסד) תפעולי
7,992	(810)	(11,684)	23,641	98,732	17,609	רווח \ (הפסד) נקי

# תודה רבה



ק ב ו צ ת  
**יובלים**  
ה ש ק ע ת