



ק ב ו צ ת

יובלים

יצירתיות בבנייה

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2025

סגולה | YU PARK



ימים הצעירה | נתניה



פארק חדרה | HIGHLIGHTS



אור יהודה | KAI-MA



רמות בעיר | רמת השרון



רמות השרון

תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב' - דוחות כספיים

פרק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (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 2024 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א ביום 29 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021870) (להלן: "הדוח התקופתי"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (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.

החל ממועד התאגדותה ונכון 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 (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 גם מספר פרויקטים 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 בהסכם פאושל) 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 תוכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) אשר לרוב הינם בסדרי גודל קטנים

לעומת אלו מסוג של פיננסי-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 שותפים 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 ובחודש מאי 2025 התקבל היתר בניה בגין תב"ע זו.
- ג. **נדל"ן להשקעה**: תחום זה כולל איתור שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נכון למועד דוח זה, לחברה, במישרין ובעקיפין, ארבע קרקעות אשר טרם החלה לפתח, אשר יעודן שימושים ציבוריים, מסחריים ומשרדים ומטרתם השאת ערך. יצוין כי בדרך כלל שטחי הנדל"ן להשקעה נרכשים כחלק מפרויקט מגורים.

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 חשיפה לעליית המדד. ככל ששיעור המדד יותר גבוה, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. לאור העובדה שמרבית הפרויקטים שהחברה מבצעת נכון למועד דוח זה הם מסוג פיננסי-בינוי רוב העלויות (כ-65% עד 70%) צמודות למדד תשומות בנייה, לכן בפרויקטים אלו החשיפה גדולה יותר מפרויקטים אחרים בהם הקרקע נרכשה במזומן. נכון למועד זה, להערכת החברה, לעלייה במדד תשומות הבנייה השפעה מוגבלת על רווחיות הפרויקטים בביצוע של החברה.

1.3.2 השפעת מלחמת 'חרבות ברזל'

בחודש אוקטובר 2023, פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר נכון למועד פרסום דוח זה עדיין נמשכת. ביום 13 ביוני 2025 פתחה ישראל במבצע 'עם כלביא', כחלק מהמערכה שבין ישראל ואיראן במלחמת חרבות ברזל. המבצע אשר כלל תקיפות של מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. במהלך המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות מחמירות על תושבי ישראל, אשר כללו את סגירת מערכת החינוך ואיסור התקהלויות. המבצע הסתיים ביום 24 ביוני 2025, עם הסכמת הצדדים להפסקת אש. המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים הציבו בפני המשק אתגרים מורכבים, אשר השפיעו הן על פעילות המשק והן על השווקים הפיננסיים.

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.

הימשכות המלחמה עלולה לגרום להשלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

במהלך שנת 2024 סוכנויות דירוג האשראי הפחיתו את דרוגה של ישראל מספר פעמים. בחודשים מרס, מאי ויולי לשנת 2025 הודיעו חברות דירוג האשראי כי הותירו את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי עם תחזית שלילית אולם כולל אזהרה באשר מתרחש בתחום הפוליטי והביטחוני בישראל. להלן דירוג האשראי של ישראל נכון ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024:

| חברת דרוג | דירוג אשראי של ישראל |
|-----------|----------------------|
| מוד"ס | Baa1 עם תחזית שלילית |
| S&P | A עם תחזית שלילית |
| פיץ | A עם תחזית שלילית |

בחודש יולי 2025, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית². התחזית גובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה שהיא תישמר. למבצע "עם כלביא" יש השפעה על התחזית, הן בשל ההשפעה הכלכלית שהיתה לו בעת התרחשותו והן ביחס לתחזית קדימה. באשר לחימה בעזה, התחזית גובשה תחת ההנחה שההסכם הנידון כעת להפסקת אש בעזה יביא לכך שבאופן התחזית, החל מחודש יולי, לא תהיה בעזה לחימה עצימה.

על פי תחזית זו, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 3.3% בשנת 2025 וב-4.6% בשנת 2026. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026) צפוי להיות 2.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2.0%. רמת הריבית ברבעון השני של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.75%³.

המצב הביטחוני עלול לגרום לקושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון ו/או לייקור משמעותי בעלויות הקמת הפרויקטים, בין היתר, כתוצאה ממחסור בכוח אדם בענף הבניה עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ועזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות, על רקע המלחמה.

על אף האמור לעיל, 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 משמעותית על תחום הנדל"ן והסביבה בה פועלת החברה. נכון למועד פרסום הדוח, מורגשת בחברה האטה בביקושים לדירות, וכמו כן יש עיכובים לא מהותיים בהתקדמות הבנייה בחלק מהפרויקטים בשל מחסור בכוח אדם. אתרי הבניה בפרויקטים הפעילים של החברה (קיימא שלב א' ושלב ב' באור יהודה, יו-פארק בפתח תקווה ושכונת הפארק בחדרה) והחברות הכלולות יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (ימים הצעירה נתניה א') ורמות בעיר בע"מ (רמת השרון שלב ג') עובדים בקיבולת קרובה לקיבולת המקסימלית. בהינתן אי החמרה של המצב הביטחוני החברה לא צופה פגיעה במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים.

² ראה באתר בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>
³ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, יולי 2025.

1.3.3 חוק התייעלות כלכלית

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק התייעלות הכלכלית אשר במסגרתו תוקן תיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א - 1961. לאור התיקון, לצורך קביעת האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור המס השנתי החזוי לשנת הדיווח המלאה, החברה בחנה את השפעת התיקון לחוק על דוחותיה הכספיים והגיע למסקנה כי לא צפויה השפעה מהותית על הוצאות המסים השוטפים של החברה לשנת 2025.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המלחמה בישראל, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, נכון למועד דוח זה. ההשפעה בפועל של המלחמה על מצבה של החברה והמצב המקרו כלכלי ו/או המדיניות המוניטארית בישראל, עשויה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה, ואינה בשליטת החברה בלבד. זאת כתוצאה, בין היתר, מהאטה כלכלית אשר עלולה להתפתח במדינת ישראל, החרפת המלחמה, מאחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל בקשר עם המלחמה ושינויים מקרו כלכליים, אשר עלולים להשפיע על פעילותה של החברה.

1.3.4 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 נותר ללא שינוי ועומד על שיעור של 6%.

על פי התחזית של בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 3.3% בשנת 2025 וב-4.6% בשנת 2026. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026) צפוי להיות 2.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2.0%. רמת הריבית ברבעון השני של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 4.3.75% בנוסף יצוין כי שיעור עלית מדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים שהסתיימו בחודש יולי 2025 הינו כ-3.3%.

כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-3.74% וב-12 החודשים האחרונים (ביוני 2024 ועד ליוני 2025) עלה מדד מחירי תשומת בבניה למגורים בשיעור של כ-5.6%. כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-1.4% וב-12 החודשים האחרונים (מיוני 2024 ועד ליוני 2025) עלה מדד מחירי תשומת בבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-3.1%.

להערכת החברה, בלימת האינפלציה וירידת ריבית הפריים עשויים להקל על החברה. זאת, לאור העובדה כי חלק ניכר 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 בביקושים ליחידות דור.

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.

⁴ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, יולי 2025.

החברה עוקבת ובוחרת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית. נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-689 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-1,590 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר מועד הדוח, החברה וחברות כלולות נטלו הלוואות נוספות בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח (חלק החברה). נכון למועד פרסום דוח זה, משמעות השינוי בשיעור ריבית הפריים ב-1% עבור החברה, במונחים שנתיים, הינה שינוי בהוצאות המימון בסך של כ-7.1 מיליון ש"ח. יובהר כי, לחברה אין חובות פיננסיים צמודים למדד כך שאופן ההשפעה של שינוי במדד על חברה הינו באופן עקיף בלבד, דרך השפעה אפשרית על ריבית הפריים ועל עלות תשומות הבנייה.

בנוסף יצוין כי, החברה נוהגת לאפשר לרוכשים לשלם הון עצמי של עד 15-20% ממחיר הדירה ולהשלים את יתרת התשלום ע"י משכנתאות באופן שהחברה תממן את מרכיב הריבית עד מועד האכלוס. לאחרונה בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה, ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות לוח התשלומים יהיה כזה שעד 3 חודשים לפני מועד האכלוס ישולמו לפחות 60% ממחיר הדירה וכן הוראות נוספות בקשר עם פרויקטים שכבר נמצאים במכירה. בנוסף, בנק ישראל הטיל מגבלות על בנקים למשכנתאות בקשר עם העמדת ההלוואות הקבלן. החברה צופה שלהוראות אלו עלולה להיות השפעה ממתנת על היקף הביקושים בטווח הקצר. יצוין שאחד הכלים להתמודד עם מגבלות אלו, הינה קבלת ליווי לפרויקטים מאשראי חוץ בנקאי.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, 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 השפעת האינפלציה, 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 2024, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

1.4. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בחודש ינואר 2025, גייסה החברה חוב מהציבור בסך של כ-239.3 מיליון ש"ח באמצעות אגרות חוב (סדרה ה') וזאת בנוסף לסך של כ-538.7 מיליון ש"ח אשר גייסה החברה מהציבור בשנים 2021-2024 באמצעות אגרות חוב (סדרות א'-ד'). כמו כן בחודש ינואר 2025 פרעה החברה חלק מקרן אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-55,555 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א'). בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה את יתרת קרן אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-44,444 אלפי ש"ח וכן חלק מקרן אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 34,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרות א'-ב').

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 במסגרתם יתווספו כ-1,266 יחידות דיור וכ-38 אלף מ"ר שטחי מסחר ולוגיסטיקה; שישה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בתכנון במסגרתם יתווספו כ-277 יחידות דיור וכ-8 אלף מ"ר שטח מסחרי; 37 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-7,570 יחידות דיור וכ-37 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים, (מתוך הפרויקטים המסווגים כעתודות קרקע אושרה תבי"ע ל-10 פרויקטים במסגרתם יתווספו כ-1,678 יחידות דיור וכ-19 אלף מ"ר שטח מסחרי); וכן פועלת החברה לקידום של כ-12 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם יתווספו כ-3,710 דיור. בנוסף החברה מקדמת ארבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה.

יצוין כי כלל יחידות הדיור והשטחים המתוארים לעיל מתייחסים לחלק החברה בלבד.

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע ו/או במכירה:

1.4.1. **פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה** - פרויקט פינני בינוי במסגרתו מוקמים 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 ביצוע הפרויקט הינו כ-88.9%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 221 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-491 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יח"ד. זכויות החברה לקבלת העודפים משלב א' בפרויקט זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 9(1)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 10(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה. **תוספת להסכם מימון אור יהודה שלב א' -** ביום 24 בפברואר 2025 חתמה החברה על תוספת שנייה להסכם המימון עם הראל לפיו מסגרת המימון הכספי יעמוד על סך כולל של 230 מיליון ש"ח (חלף 170 מיליון ש"ח), בצירוף ריבית בטווח של בין פריים+0.75% ועד פריים+1.25%. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012777), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 14(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

1.4.2. **פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה** - פרויקט פינני בינוי במסגרתו מוקמים 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד, מתוכן 279 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. למועד הדוח נמשכות עבודות הבנייה ושיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-32.1%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 155 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-381 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 9(1)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 10(4)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3. שכונת הפארק שלב א' בחדרה - פרויקט יזמי במסגרתו מוקמים 2 בניינים הכוללים 252 יחידות דיור וכ-724 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אוגוסט 2024 החלה החברה בהתארגנות וביצוע עבודות דיפון. בחודש מרס 2025 לאחר תשלום אגרות בנייה והיטלים בסך של כ-19 מיליון ש"ח, התקבל היתר בנייה מלא. בהתאם ברבעון 1 לשנת 2025 החלה החברה להכיר בהכנסות מחיצוניים מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבניה. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 99 יחידות דיור וכ-724 מ"ר שטחי המסחר בתמורה כוללת של כ-233 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה) ושיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-9.2%.

לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 1'ו(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. בנוסף ראה סעיף 3 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה. חתימה על הסכם ליווי בקשר לפרויקט שכונת הפארק בחדרה - ביום 21 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הגורם המלווה") בקשר לפרויקט, בהיקף מסגרת של עד 612.3 מיליון ש"ח, כמפורט להלן: (א) מסגרת ערבויות חוק מכר בסך של 577 מיליון ש"ח. מסגרת הערבויות יישא ריבית שנתית בשיעור 0.6%.

(ב) מתוך מסגרת ערבויות חוק מכר מסגרת, מסגרת האשראי הכספי למימון ההקמה של הפרויקט יעמוד על סך שלא יעלה על 169.2 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הפיננסי יישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1%.

(ג) בנוסף אשראי לצורך הפרשי עיתוי מע"מ על סך של מיליון ש"ח, אשראי לצורך ערבויות אוטונומיות לצדדים שלישיים 3.5 מיליון ש"ח, אשראי מקרקעין של שלב ב' של הפרויקט בסך 30.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 14'ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ודיווח מיידי מיום 21 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-005810), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.4. פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - פרויקט שהחברה מקימה עם שותפים במסגרת עסקה משותפת להקמת מתחם המיועד למסחר, תעשייה קלה ולוגיסטיקה באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה. חלק החברה בפרויקט הינו 50%. למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-91.6%. ביום 21 ביוני 2024, אושרה תב"ע לניוד זכויות מחלקה סמוכה והגדלת שטחי הפרויקט המוסיפה כ-7,000 מ"ר לשיווק. בחודש מאי 2025, התקבל היתר בניה להגדלת שטח הפרויקט כאמור. נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 152 חוזי מכר בתמורה כוללת של כ-639 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה).

זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט זה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 1'ו(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. בנוסף ראה סעיף 6 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע ו/או במכירה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1.4.5. פרויקט בחברה כלולה רמות השרון שלב ג' - פרויקט פינני בינוי במתחם "רמות השרון" שבשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 31 קומות אשר יכלול 171 יחידות דיור, מתוכן 123 יחידות דיור מיועדות לשיווק על ידי רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר", המוחזקת ע"י החברה בשרשור סופי בשיעור 50%). למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-89%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 82 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-285 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 11(ג)1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11(א)1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. בנוסף ראה סעיף 7 לנספח א' לדוח תקופתי זה.

1.4.6. מתחם מופת ברעננה:

פרויקט המקודם ע"י חברת רמות בעיר מופת בע"מ (להלן: "רמות בעיר מופת", חברה נכדה של רמות בעיר, המוחזקת ע"י החברה בשרשור בשיעור של 45%) להקמת שני בנייני מגורים בני 7 קומות כל אחד, מעל קומת כניסה ו-3 קומות של מרתפי חניה, אשר יכללו יחד 179 יחידות דיור, שטחי מסחר בהיקף של כ-740 מ"ר, וכן מוסדות ציבור בהיקף של כ-550 מ"ר. בחודש אוקטובר 2024 התקבל היתר הבניה להקמת הפרויקט ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 החלו עבודות הריסה וחפירה בפרויקט. יצוין, כי רמות בעיר מופת הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה ברעננה תוכנית שינויים להיתר הבניה שהתקבל, לפיה, בין היתר, ימומשו בפרויקט זכויות המיועדות למסחר בהיקף של כ-1,260 מ"ר נוספים, וכן שטחי משרדים בהיקף של כ-500 מ"ר וזאת בהתאם לתב"ע החלה ביחס לפרויקט. תכנית השינויים כאמור כפופה לקבלת הקלות מהעירייה לגבי המדיניות שלה ביחס לתקן החניה בפרויקט.

עדכון תנאי הלוואה מתחם מופת ברעננה - ביום 4 במרס 2025 התקשרה רמות בעיר מופת בהסכם לפיו עודכנו תנאי הלוואה בגין רכיב רכישת המקרקעין כדלקמן:

(א) מועד פירעונה של הלוואה לא יאוחר מיום 7 במרס 2026;

(ב) הלוואה תישא ריבית שנתית בטווח של בין פריים+0.7% ועד פריים+1.2% אשר תשולם מידי רבעון, עם כניסת הפרויקט לליווי יופחת שיעור הריבית ויעמוד על פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.6%-0.9%.

(ג) יתר תנאי הלוואה יוותרו ללא שינוי.

כמו כן ביום 4 ביוני 2025 נחתמה תוספת להסכם המימון לפיו עודכנו תנאי מסגרות האשראי שיועמדו בקשר עם הקמת הפרויקט כדלקמן:

- (1) מסגרת פוליסות ביטוח חוק מכר וערבויות הביצוע תעמוד על סך של 574 מיליון ש"ח.
- (2) סך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 574 מיליון ש"ח.

כן עודכנו התנאים המוקדמים להעמדת השירותים המימוניים לשלב הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 5 ביוני 2025 ומיום 4 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040300, 2025-01-014393, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11(ג)3(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11(ג)1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

1.4.7. 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, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-65.8%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 339 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-739 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' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 10(א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. בנוסף ראה סעיף 4 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.8. פרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה - פרויקט פינני בינוי המיועד לכלול הריסה של 96 דירות קיימות והקמת 392 יחידות דיור חדשות בשישה בניינים, מתוכן 296 יחידות לשיווק.

למועד הדוח פונו כלל בעלי הדירות ובחודש מאי 2025 החלו עבודות הריסת הבניינים הישנים. שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-2.2%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב ב' בפרויקט לגבי 49 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-133 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה).

חתימה על הסכם ליווי בקשר לשלב ב' של פרויקט ימים הצעירה - ביום 5 בינואר 2025 התקשרה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%) בהסכם ליווי עם בנק לאומי (להלן: "הגורם המלווה") בקשר לפרויקט, בהיקף מסגרת של עד כמיליארד ש"ח, כמפורט להלן:

(א) מסגרת אשראי הפיננסי למימון ההקמה של הפרויקט תעמוד על סך שלא יעלה על 160 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הפיננסי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת בטוח שבין 1%-0.7%.

(ב) מסגרת הערבויות (לרבות ערבות דמי שכירות, ערבויות חוק מכר, ערבויות לבעלי קרקע) תעמוד על סך שלא יעלה על כ-846 מיליון ש"ח. מסגרת הערבויות יישא ריבית שנתית בטוח שבין 1%-0.5%.

חתימה על הסכם קבלן מבצע לפרויקט ימים הצעירה שלב ב' - ביום 9 במרס 2025 התקשרה יובלים נתניה עם עץ השקד הנדסה בע"מ בהסכם קבלן פאושלי לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של הפרויקט בתמורה לסך של כ-388 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ). ביום 7 במאי 2025, החלה יובלים נתניה בהריסה של היחידות הקיימות.

לפרטים נוספים ראה ביאורים 11ד' (4) ו-11ד' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביאור 10(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 ודיווחים מיידיים מיום 5 בינואר 2025, מיום 9 במרס 2025 ומיום 7 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001530, 2025-01-015579-01-2025 ו-032149-01-2025, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף ראה סעיף 5 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפם ולהיתר שיתקבל, ככל שיתקבל. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקטים בהתאם לתוכניות החברה. 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 בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו\או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

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

- 1.4.9. הדרים, הוד השרון - פרויקט המצוי ברחוב מרתביה פינת הרחוב הדרים ורחוב התחייה בהוד השרון המיועד לכלול הריסה של חמישה בניינים קיימים ובהם 68 יחידות דיור והקמתם של שלושה בניינים אשר יכללו 196 יחידות דיור חדשות. נכון למועד הדוח, שיעור החתימות בפרויקט הינו כ-97% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט.
- בחודש ינואר 2025 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (להלן: "הוועדה") לתת תוקף לתוכנית, בתנאים המפורטים בהחלטה. בחודש אפריל 2025, התוכנית פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ודיווח מיידי מיום 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006240), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.4.10. מתחם הבילויים, רמת גן - בחודש מרס 2025 הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב (להלן: "הוועדה") החליטה על מתן תוקף לתוכנית פרויקט התחדשות עירונית שמקדמת חברת יובלים סיטי בע"מ, אשר החברה מחזיקה ב-85% ממניותיה, בשכונת הבילויים ברמת גן (להלן: "הפרויקט").
- בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח, קיבלה התוכנית תוקף ופורסמה ברשומות.
- עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 96 יח"ד קיימות ב-8 מבנים והקמתן של 308 יח"ד חדשות ב-2 מבנים, בני 35 קומות והקמת מבנה לתעסוקה ומסחר בן 16 קומות בשטח של כ-15,800 מ"ר לתעסוקה ומסחר ומבנה ציבורי בן 6 קומות. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'9(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וכן דיווח מיידי מיום 16 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017125), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.4.11. הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית לקידום פרויקט פינוי בינוי בפתח תקווה - בחודש בפברואר 2025 נודע לחברה כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז החליטה לתת תוקף לתוכנית (תב"ע) בקשר עם פרויקט ברחוב פוגל בפתח תקווה, הכולל פינוי של 184 יחידות דיור והקמה של 692 יחידות דיור מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה ל-20 שנה ב-7 בניינים הכוללים בנוסף 4,500 מ"ר עיקרי למסחר ו-2,090 מ"ר עיקרי מבני ציבור. בחודש מאי 2025 התוכנית קיבלה תוקף.
- לפרטים נוספים ראה ביאור א'27(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ודיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013049), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.4.12. התקשרות בהסכם הקצאת מניות בפרויקט דרך צרפת חיפה - בחודש מרס 2025 התקשרה החברה עם חברת פרויקט (להלן: "חברת הפרויקט") וצדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים") בהסכם הקצאת מניות והסכם למתן שירותי ניהול בחברת פרויקט אשר מקדמת פרויקט פינוי בינוי בדרך צרפת 60-44 בחיפה אשר לאחר אישור תב"ע חדשה עשוי לכלול פינוי של 134 דירות ולפי הערכת חברת הפרויקט הקמה של כ-590 יח"ד חדשות. לפרטים נוספים ראה ביאור ו'8(8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 ודיווח מיידי מיום 1 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023555), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.4.13. הירדן 96,98 רמת גן - בחודש יוני 2025, השלימה חברת יובלים סיטי בע"מ, אשר החברה מחזיקה ב-85% ממניותיה (להלן: "חברת הפרויקט"), את התקשרותה בהסכם פינוי בינוי עם 2/3 מבעלי הדירות, המצויים על גבי קרקע בשטח של כ-5.5 דונם ברחוב הירדן 96 ו-98 ברמת גן וכוללים 120 יחידות דיור ב-2 בנייני מגורים.
- בכוונת חברת הפרויקט לקדם תב"ע חדשה ובכפוף לאישורה להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול 360-390 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040617), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.14. עולי הגרדום, ירושלים - בחודש יוני 2025 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה") לתת תוקף לתוכנית (תב"ע) (להלן: "התוכנית"), המתייחסת, לפרויקט התחדשות עירונית במתחם עולי הגרדום וקדושי בבל בירושלים (להלן: "הפרויקט"), אשר חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%. בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה, היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית בתוך 90 ימים, תהא ההחלטה בדבר אישור התוכנית בטלה.

עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 48 יח"ד קיימות והקמתן של עד 268 יח"ד חדשות ב-2 מגדלים. כמו כן, התוכנית כוללת כ-400 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר מבני ציבור.

1.4.15. דהומיי, ירושלים - בחודש יוני 2025, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה"), החליטה לתת תוקף לתוכנית (תב"ע) (להלן: "התוכנית"), המתייחסת, לפרויקט של התחדשות עירונית במתחם דהומיי בירושלים הידועים כגוש 30435, חלקה 44 (להלן: "הפרויקט"), אשר שיעור חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה, היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית בתוך 90 ימים, תהא ההחלטה בדבר אישור התוכנית בטלה.

עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 56 יח"ד קיימות והקמת מגדל אשר יכלול עד 215 יח"ד חדשות. כמו כן, התוכנית כוללת כ-460 מ"ר שטחי מסחר וכ-560 מ"ר מבני ציבור.

1.4.16. מתחם 17, חדרה – ביום 25 ביוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת קבוצת יובלים דבש בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), המוחזקת בשיעור של 64% על ידי החברה ו-36% על ידי צד ג' אשר לו ולבעל השליטה בחברה, חברות פרטיות המוחזקות על ידם בשותפות, יחד עם צד ד', אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "השותף"), בהסכם אופציה עם בעלי מקרקעין בשכונת ברנדיס בחדרה המיועדים בסה"כ ל-495 יח"ד וכ-1,010 מ"ר עקרי למסחר (לפי תב"ע -302-0833079). (להלן בהתאמה: "הבעלים", "הפרויקט" ו-"הסכם האופציה") המקנה לחברת הפרויקט ולשותף, את הזכות להתקשר בהסכם עסקה משולבת הכוללת רכישת חלק מהזכויות במקרקעין, עסקת קומביניציה תמורות ועסקת שירותי בניה (להלן בהתאמה: "האופציה", "הסכם הקומביניציה, המזומן ושירותי הבניה"), בהתאמה).

האופציה ניתנת בתמורה לתשלום במועד חתימת הסכם האופציה ע"י חברת הפרויקט והשותף בסך של כ-2,891 אלפי ש"ח והינה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד חתימתה וכפופה להתקיימות תנאי מתלה המתייחס לגובה תשלום דמי הפיתוח שעל חברת הפרויקט לשלם לחברה הכלכלית חדרה (להלן: "הסכם הפיתוח") ביחס לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה"). בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, לפיו חברת הפרויקט לא תדרש לשלם יותר מ-20% מעל חלק מעניק האופציה בסך תשלומי הפיתוח, ישולמו סכומים נוספים בהתאם למועדים שידרשו בהתאם להסכם הפיתוח ובכל מקרה לא ישולם יותר מסך כולל של כ-15,156 אלפי ש"ח (כולל התשלום הראשון). במקרה של אי מימוש האופציה לא יושבו הסכומים ששולמו, למעט במקרה שלא התקיים התנאי המתלה.

עיקרי עסקת הקומביניציה, מזומן ושירותי הבניה הינם כדלקמן: עסקת קומביניציה תמורות בשיעור שנע בטווח של 29%-32% מהתקבולים נטו (כהגדרת הממונח בהסכם), כפי שיתקבלו בפועל ממכירת היחידות בפרויקט; עסקת מכר לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין בתמורה לסך כולל של 78,790 אלפי ש"ח כולל היטל השבחה בתשלומים כמפורט בהסכם; וכן עסקת שירותי בניה בתמורה של cost+15% בצירוף מע"מ כדין.

לפרטים נוספים ראה ביאור ו'9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 ודיווח מיידי מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045478), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

להלן פרויקטים המקודמים על ידי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בגינם החברה דיווחה במהלך תקופת הדוח על אירוע מהותי:

1.4.17. השלמת רכישת דירות בפראג על ידי חברה כלולה - בהקשר להתקשרות Ramot Investment s.r.o (להלן: "החברה הצי'כית"), המוחזקת בשרשור (90%) על ידי חברת רמות בעיר (המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 50%), בעסקה לרכישת 57 יחידות דיור חניות ומחסנים בפראג, בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות צ'כיות (כ-15.5 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ). ביום 14 במרס 2025 התקשרה החברה הצי'כית עם תאגיד בנקאי בצ'כיה בהסכם הלוואה בסך של כ-259 מיליון קרונות צ'כיות (סכום המהווה נכון למועד השלמה כ-41 מיליון ש"ח). ההלוואה, אשר נושאת ריבית משתנה על בסיס ריבית ה-PRIBOR הועמדה לתקופה של 12 חודשים והיא תחודש מידי שנה באופן אוטומטי לתקופה של 12 חודשים נוספים (ועד לתקופה כוללת של 20 שנה), בכפוף לעמידה בתנאי הלוואה. ביום 21 במרס 2025 שילמה החברה הצי'כית סך של כ-38 מיליון ש"ח (כ-9.5 מיליון אירו) בתוספת מע"מ, ללא הצמדה, במקביל למסירת יחידות הדיור לחברה הצי'כית. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 18 בפברואר 2024, מיום 2 ביולי 2024, מיום 1 בינואר 2025, מיום 13 בפברואר 2025, מיום 9 במרס 2025 ומיום 23 למרס 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-017376, 2024-01-068044, 2025-01-000116, 2025-01-010485, 2025-01-015474, 2025-01-019248, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג'(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

מידע נוסף:

1.4.18. גיוס אגרות חוב (סדרה ה') - ביום 26 בינואר 2025 השלימה החברה גיוס חוב ציבורי בסך של 239,263 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בשיעור ריבית של 6.9% (לא צמוד) בתמורה לסך של 239,263 אלפי ש"ח, ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 15ז' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ודיווח מיידי מיום 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006634), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.19. ביום 28 במאי 2025 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 על פי הסכם פינני בינוי של הפרויקט של החברה בדרך השלום 85 בתל אביב, ככל שייחתם הסכם פינני בינוי כאמור. יובהר כי, ככל שלא ייחתם ההסכם כאמור, לא תיכנס לתוקף הערבות.

1.4.20. ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה (להלן: "הרוכש"), מר יצחק ברוך, יהיה רשאי למכור דירות אשר נרכשו על ידו בפרויקטים של החברה במתחם הכלניית שלב א' באור יהודה וימים הצעירה שלב א' בנתניה לצד ד' אשר אינו קשור לחברה ואו לבעל השליטה בה, טרם מועד מסירת החזקה בנכס, וזאת בכפוף לכך שהרוכש ימשיך להיות אחראי וחייב כלפי החברה בהתאם להסכם שנחתם עימו. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א'(3) וביאור 6א'(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

מידע נוסף בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1.4.21. גיוס על ידי חברה כלולה של אגרות חוב (סדרה ד') - ביום 2 במרס 2025 רמות בעיר השלימה הנפקה של 62,112 אלפי ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ד') בשיעור ריבית של 7.5% (לא צמוד) בתמורה לסך של 62,112 אלפי ש"ח, ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 ודיווח מיידי מיום 2 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013945), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.22. ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי, א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להמשיך להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום (יחד עם החברה ויובלים רמת השרון בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה), לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של רמות בעיר מופת בע"מ (חברה בת של רמות בעיר) כלפי הגורם המלווה בפרויקט מופת ברעננה המקודם ע"י רמות בעיר מופת בע"מ.

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 לתוכניות 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 איכובים 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 2024.

1.5 התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.5.1. ביום 27 באוגוסט 2025 אישרה ועדת הביקורת, בשבתה גם כוועדת התגמול, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתחל ביום 15 בספטמבר 2025 ותסתיים ביום 14 במרס 2027 (להלן: "הפוליסה החדשה"). הפוליסה החדשה הינה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של 45 אלפי דולר ארה"ב והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של 75 אלפי דולר ארה"ב למקרה.

1.5.2. ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן תרומה בסך שלא יעלה על 100 אלפי ש"ח לעמותת כוכב עולה לקידום ספורט הכדורסל והנוער בחולון (להלן: "העמותה"). יובהר כי, מר טל גרסון, המשנה למנכ"ל החברה, משמש כחבר הועד המנהל ומורשה חתימה בעמותה כאמור. יצוין כי, החברה תקבל זכות לפרסם פרויקטים של החברה, לרבות הצבת לוגו החברה על מדי הקבוצה של העמותה וכן בשטחי הפרסום במגרש הקבוצה.

1.5.3. ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדרך של עסקה מזכה, אשר אין בה אלא כדי לזכות את החברה, את התקשרות החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו תעביר א.ב. יובלים לחברה את מלוא החזקותיה בחברת יובלים דבש יזמות בע"מ (להלן: "יובלים דבש"). אשר הינה חברה המוחזקת בשליטה משותפת בשיעור של 50% על ידי בעלת השליטה ו-50% על צד ג' בתמורה להקצאה של מניה אחת (1) רגילה של החברה, אשר מהווה כ-0.03% מההון המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לחברה מיובלים דבש ומבעלת השליטה, ביום 30 בדצמבר 2024, זכתה יובלים דבש במכרז רמ"י לחכירה לדורות של מגרשים 114-116 בגוש 80137 חלקות 21-19 בשכונת נחלת עילית בראשון לציון בתמורה לסך של: (1) כ-294 מיליון ש"ח; (2) תשלום עבור פיתוח בסך של כ-65 מיליון ש"ח; (3) בקיזוז של כ-227 מיליון ש"ח מעלות הקרקע עבור 114 יח"ד שימסרו למנהל מקרקעי ישראל עבור בעלי דירות קיימות. על המגרש חלה תב"ע מאושרת המאפשרת בניה של 378 יח"ד, נחתם חוזה פיתוח שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה ויירשמו זכויות יובלים דבש בחלק מהמקרקעין ושולמה כל התמורה לרמ"י. בהתאם לדוח הכספי של יובלים דבש ליום 31 בדצמבר 2024 (ערוך לפי תקן IFRS), ליובלים דבש סה"כ נכסים בסך של כ-59.4 מיליון ש"ח, התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-31.5 מיליון ש"ח, סה"כ התחייבויות בסך של כ-65.3 מיליון ש"ח וגירעון בהון העצמי בסך של כ-6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות של החברה בהסכם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באוגוסט 2025, המתפרסם במקביל לדוח דירקטוריון זה.

התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח בקשר עם חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1.5.4. מתחם טרומן בקריית חיים, חיפה - בחודש יולי 2025 התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 45% (להלן: "חברת הפרויקט"), בהסכם פינוי בינוי עם כ-73% מבעלי הדירות ב-20 בנייני מגורים הכוללים 541 יחידות דיור ומצויים על גבי קרקע בשטח של כ-43 דונם ברחובות טרומן 2-52, שדה בוקר 1-37, דגניה 60 ו-62, בקריית חיים. בכוננת חברת הפרויקט להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-2,326 יחידות דיור (מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט כ-1,785 יחידות דיור). תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים על פי לוחות זמנים שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057686), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ יצוין כי, אותו צד ג' כאמור הינו גם השותף של החברה כהגדרתו בדיווח המיידי של החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045478), וכך כי הוא מחזיק ביחד עם בעלת השליטה בחברה נוספת.

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 (סדרות א'-ה') 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 2025 לעומת ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 ביוני | | הסעיף |
|--|---------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| | | 2024 | 2025 | |
| לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומיועדים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים להלן. | 30,468 | 23,209 | 15,178 | מזומנים ושווי מזומנים |
| מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב 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. הקיטון ביתרת המזומנים המיועדים נובע מפירעון חלקי בסך כ-56 מיליון ש"ח של אג"ח (סדרה א') בחודש ינואר 2025. לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.1 לדוח דירקטוריון זה. | 23,553 | 22,128 | 20,724 | מזומנים מיועדים |
| יתרת הפיקדונות המוגבלים בשימוש נובעת מהפקדת תקבולי רוכשים בחשבון הליווי של פרויקט אור יהודה שלב א' ושלב ב', פרויקט שכונת הפארק חדרה ופרויקט יו-פארק (חלק החברה 50%) ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הקמת הפרויקטים. | 17,502 | 29,720 | 9,134 | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| הכנסות לקבל מלקוחות בפרויקט הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. היתרה נמדדת ברמת כל רוכש ונובעת מקצב התקדמות בפרויקטים העולה על קצב התשלומים. לפרטים בדבר הפרויקטים, ראה ביאורים ו'1(3) ו-1(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 321,848 | 174,577 | 445,712 | לקוחות והכנסות לקבל |
| הגידול נטו בסך של כ-34.9 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מגידול בסך של כ-30.5 מיליון ש"ח בהלוואות נטו לשותפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, בעיקר בגין הזרמת הון עצמי נוסף לפרויקט בסך של כ-25 מיליון ש"ח (חלק השותפים) והלוואות בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח במסגרת הסכם אופציה לפרויקט יו-פארק ב' בפתח תקווה. בנוסף תשלום הוצאה מראש של עמלת ליווי בסך כ-3.2 מיליון ש"ח במסגרת פרויקט שכונת הפארק חדרה ותשלום היטל השבחה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בפרויקט יו פארק החל על המוכר. לפרטים נוספים ראה ביאור ו'1(3) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025. | 86,323 | 80,587 | 121,226 | חייבים ויתרות חובה |
| הגידול נטו בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למוכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מהתחלת בנייה בפרויקט שכונת הפארק חדרה ברבעון 3 2024 ומהתקדמות הבנייה בפרויקטים בביצוע, הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה, בניכוי עלויות הפרויקטים שהוכרו בעלות המכר בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור ו'4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 603,417 | 623,849 | 605,801 | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| | 1,083,111 | 954,070 | 1,217,775 | סך הכל נכסים שוטפים |

| הסברי דירקטוריון החברה | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 ביוני | | הסעיף |
|---|---------------------------|------------------|------------------|---|
| | | 2024 | 2025 | |
| יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות. | 4,631 | 4,599 | 4,708 | פיקדון בנאמנות לזמן ארוך |
| היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאור ו'1 (6) וביאור 9 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 42,262 | 35,222 | 40,700 | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| הקיטון נטו בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מביטול הסכם אופציה לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה תמורת החזר הוצאות. להרחבה ראה ביאור ו'1 (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 7,990 | 4,922 | 6,755 | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| היתרה הינה בגין זכויות במגרש מס' 501 בחולון (שטחי המסחר והמשרדים) ושכונת הפארק בחדרה (שטחי מסחר ומשרדים שלב ב'). יצוין שהקיטון נטו בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח ביחס ליום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר ממיון שטחי מסחר ומשרדים שלב א' בפרויקט שכונת הפארק בחדרה למלאי מקרקעין וזכויות מקרקעין בניכוי שערך שהוכר בתקופה. | 35,312 | 40,650 | 35,360 | נדל"ן להשקעה |
| הגידול נטו בסך של כ-27.2 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי חברה כלולה, יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (מוחזקת בשיעור 50%), בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח והשקעה בשטר הון שהונפק על ידי חברה כלולה, רמות בעיר בע"מ (מוחזקת בשיעור 50%), בסך של 5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאורים ו'1 (10) ו-ו'1 (11) וביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 210,840 | 199,816 | 238,067 | השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. | 20,144 | 20,144 | 20,162 | מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| הגידול נטו בסך של כ-10.3 מיליון ש"ח בזכויות במקרקעין לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינני בינוי ויזום פרויקטים נוספים. להרחבה ראה ביאור 4 ב' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025. | 38,969 | 26,738 | 49,221 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| - | 1,298 | 1,414 | 1,292 | רכוש קבוע |
| | 361,446 | 333,505 | 396,265 | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| | 1,444,557 | 1,287,575 | 1,614,040 | סך הכל נכסים |
| הקיטון נטו באשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ-49.3 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מפירעון אשראי נטו בסך של כ-94.3 מיליון ש"ח שנטלה החברה לטובת מימון רכישת הקרקע בפרויקט שכונת הפארק חדרה בקיזוז משכנת מסגרת הלוואה באור יהודה שלב ב' של כ-36.5 מיליון ש"ח ובאור יהודה שלב א' של כ-10.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור ו'1 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 440,014 | 313,732 | 390,679 | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות א-ה'). הגידול נטו בסך של כ-173.6 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב המסווגת בהתחייבויות השוטפות ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהשלמת גיוס חוב ציבורי בסך של כ-239 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בשיעור ריבית של 6.9% (לא צמודה) בתמורה לסך של כ-239 מיליון ש"ח, ברוטו. כמו כן, בקיזוז פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-56 מיליון ש"ח בחודש ינואר 2025. בנוסף, שינוי בסיווג יתרת האג"ח מזמן ארוך לקצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות היזום שהינו מעל שנה ויכול להימשך עד 5 שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. | 404,273 | 358,308 | 577,890 | אגרות חוב |

| הסברי דירקטוריון החברה | ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 ביוני | | הסעיף |
|---|---------------------------|----------------|------------------|--------------------------------|
| | | 2024 | 2025 | |
| יודגש כי בפועל מועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה א' הינו ביולי 2025; מועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג' הינו בין יולי 2025 ליוני 2026 (בעיקר יולי 2026); מועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה ד' הינו בעיקר בינואר 2028 ומועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה ה' הינו בעיקר בינואר 2029 וינואר 2030. לפרטים נוספים ראה סעיף 7 לדוח דירקטוריון זה, ביאור ו(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024. | | | | |
| עיקר היתרה נובעת מקבלנים וקבלני משנה בפרויקטים בביצוע מתחם הכלני שלב א' ושלב ב' באור יהודה, יו-פארק בפתח תקווה ושכונת הפארק בחדרה. | 63,560 | 58,643 | 62,657 | ספקים ונותני שירותים |
| הגידול נטו בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול בהוצאות ריבית אג"ח וריבית הלוואות לשלם בסך של כ-18.8 ובקיצוץ קיטון בהפרשה בגין קידום פרויקט הכלני שלב א' באור יהודה בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומקיסון בהפרשה בגין קידום פרויקט הכלני שלב ב' באור יהודה בסך של כ-3 מיליון ש"ח. | 28,397 | 41,222 | 40,030 | זכאים ויתרות זכות |
| היתרה הינה בגין התחייבות לשכ"ד והתחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות בגין פרויקט מתחם הכלני שלב א' ושלב ב' באור יהודה והקיסון הינו בהתאם לתשלומי שכר הדירה לבעלי הדירות. | 17,033 | 18,063 | 13,923 | זכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| היתרה הינה בגין מכירת דירות בפרויקטים מתחם הכלני שלב א' ושלב ב' באור יהודה ושכונת הפארק בחדרה וכן ממכירת 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. | 34,009 | 51,697 | 55,570 | מקדמות מלקוחות |
| היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בנייה בפרויקט מתחם הכלני שלב א' באור יהודה ופרויקט מתחם הכלני שלב ב' באור יהודה. הקיסון נטו בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקטים אלו. | 74,720 | 104,835 | 57,123 | התחייבות לשירותי בנייה |
| היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. | 2,424 | 1,471 | 680 | יתרות זכות לחברה האם |
| סך הכל התחייבויות שוטפות | 1,064,430 | 947,971 | 1,198,552 | |
| היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ב'ה'). ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות. | 130,606 | 141,516 | 139,650 | אגרות חוב |
| הקיסון ביתרה בסך של כ-5 מיליון ש"ח, נובע ממיון לזמן קצר של יתרת אשראי שהתקבל למימון רכישת מגרש מס' 501 בחולון, שטחי מסחר ומשרדים, אשר סווג בתקופות קודמות לזמן ארוך, בהתאם למועד פירעון ההלוואה הצפוי. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024. | 5,301 | 4,971 | - | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| לחברה יתרת מסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מסים נדחים בגין עליית ערך נדלין להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 20,707 | 13,485 | 24,612 | התחייבות מסים נדחים |
| | 156,614 | 159,972 | 164,262 | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| | 1,221,044 | 1,107,943 | 1,362,814 | סך הכל התחייבויות |
| הגידול נטו בסך של כ-28 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מרווח לתקופה. | 223,513 | 179,632 | 251,226 | הון עצמי |
| | 1,444,557 | 1,287,575 | 1,614,040 | סך הכל התחייבויות והון |

3.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2024 (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | הסעיף |
|---|---------------------------------------|--|-----------------|---|------------------|-----------------------------------|
| | | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| הקיטון בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משלבי הביצוע והמכירות המתקדמים בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה בקיזוז גידול בהכנסות ועלות המכר בגין התחלת ביצוע והכרה בהכנסה בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה ברבעון השני של שנת 2024 והתחלת ביצוע והכרה בהכנסה בפרויקט שכונת הפארק בחדרה ברבעון הראשון של שנת 2025. | 398,977 | 102,848 | 70,634 | 163,189 | 161,759 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה |
| הקיטון בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משלב הבנייה המאוד מתקדם בו מצוי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה ועל כן שיעור ההתקדמות החודשי קטן לעומת התקופה המקביל אשתקד. | 124,786 | 27,302 | 28,962 | 72,998 | 53,245 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| | 523,763 | 130,150 | 99,596 | 236,187 | 215,004 | סך הכל הכנסות |
| ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה לעיל. | (307,187) | (76,308) | (53,213) | (123,222) | (121,402) | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה |
| ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל. | (96,709) | (21,205) | (24,855) | (56,623) | (43,455) | עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו |
| | (403,896) | (97,513) | (78,068) | (179,845) | (164,857) | סך הכל עלות המכירות |
| | 119,867 | 32,637 | 21,528 | 56,342 | 50,147 | רווח גולמי |
| הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינני בינוי אשר טרם הגיעו לבשלות תכנונית ו/או שיעור החתמות בהם נמוך. | (1,459) | (546) | (265) | (845) | (472) | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| הגידול בהוצאות מכירה ושיווק בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכרה בהיקפי המכירות בפרויקטים בביצוע. | (10,512) | (2,669) | (2,307) | (4,628) | (5,023) | הוצאות מכירה ושיווק |
| - | (5,870) | (1,513) | (1,321) | (2,966) | (2,669) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים שלב ב' ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר. | 1,197 | (152) | (66) | (249) | (109) | רווח משיערוך נדליין להשקעה |
| - | 86 | 11 | 187 | 31 | 245 | הכנסות אחרות |

| הסברי דירקטוריון החברה לשינויים | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | הסעיף |
|--|---------------------------------------|--|---------------|---|---------------|---|
| | | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| הרווח לתקופות של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 נבע בעיקר מרווח חברה כלולה (50%), יובלים נתניה, מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה, בניכוי הוצאות מימון. יצוין כי, 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. להרחבה ראה ביאור ו' (10), ביאור ו' (11) וביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | 39,113 | 7,549 | 5,237 | 24,845 | 13,187 | חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| | 142,422 | 35,317 | 22,993 | 72,530 | 55,306 | רווח תפעולי |
| | - | 28,237 | 6,799 | 13,681 | 14,194 | הכנסות מימון |
| הגידול בהוצאות המימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה ה') שהונפק ב-26 בינואר 2025 ובגין אג"ח (סדרה ד') שהונפק ב-13 בפברואר 2024 וכן גידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ממוסדות פיננסים בפרויקטים בביצוע בשל גידול ביתרת ההלוואות וכן מקיטון בהיוון מימון בגין פרויקט חדרה שהחל בביצוע. | (55,479) | (12,452) | (20,280) | (23,048) | (38,956) | הוצאות מימון |
| | 115,180 | 29,664 | 9,970 | 63,163 | 30,544 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| הוצאות מסים נדחים בתקופה בעיקר בגין הפרשי עיתוי בין הכרה ברווח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15 לפי התקדמות הפרויקטים לבין הכרה ברווח לצורכי מס במועד סיום הפרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | (16,448) | (5,260) | (1,163) | (9,092) | (4,128) | מסים על הכנסה |
| | 98,732 | 24,404 | 8,807 | 54,071 | 26,416 | רווח לתקופה |
| הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור ו' (11) (ד') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. | (754) | 245 | (35) | 26 | 742 | הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ |
| | 97,978 | 24,649 | 8,772 | 54,097 | 27,158 | סך הכל רווח כולל לתקופה |

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-35,902 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי והדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

| הסברי דירקטוריון החברה | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | הסעיף |
|--|--|--|----------|---|----------|--|
| | | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 שימשו בעיקר להתקדמות ביצוע פרויקטים בבנייה נטו ממקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות וכן תשלומים בגין פרויקטים נוספים והוצאות מכירה, הנהלה וכלליות. | (235,605) | (113,564) | (20,656) | (123,437) | (97,216) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 שימשו בעיקר להענקת הלוואות נטו מפירעונות לשותפים בפעילות משותפת בסך של כ-25 מיליון ש"ח; השקעה בהנפקת שטר הון ע"י חברה כלולה, רמות בעיר בע"מ, בסך של 5 מיליון ש"ח; מתן הלוואת לחברות כלולות בסך 8.3 מיליון ש"ח ובניכוי קיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח. | (39,554) | 26,448 | (12,562) | (38,503) | (29,494) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-236.1 מיליון ש"ח. בניכוי פירעון הלוואה, נטו מנטילת הלוואות, ששימשו למימון רכישת קרקעות והתקדמות בפרויקטים בביצוע בסך של כ-54.6 מיליון ש"ח; פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-56 מיליון ש"ח ותשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-17.3 מיליון ש"ח. | 295,648 | 45,114 | 33,195 | 173,745 | 108,591 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| | 20,489 | (42,002) | (23) | 11,805 | (18,119) | גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים |

3.4 מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: מקדמות מרוכשים על חשבון מכירות, גיוס חוב מהציבור, הלוואות מגופים פיננסיים, הלוואות מבעל השליטה 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 הבנייה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינני-בינני והתחדשות עירונית. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות א-ה') של החברה ראה סעיף 7 לחלק ג' להלן וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים אודות אשראי מתאגידי פיננסיים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים אודות מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראה סעיף 19 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

להלן היקפם הממוצע של האשראי של החברה ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח):

| אלפי ש"ח | |
|----------|---|
| 921,260 | היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח) (*) |
| 139,679 | היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח) (*) |
| 65,196 | היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים |
| 383,999 | היקף ממוצע של יתרת לקוחות |

(*) היתרה כוללת יתרת אג"ח ליום 30 ביוני 2025 אשר הינה בסך של כ-722 מיליון ש"ח ערך נקוב (היתרה בדוח הכספי הינה בסך של כ-718 מיליון ש"ח, נטו, בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון). להן מועדי פירעון קרן אגרות חוב (באלפי ש"ח):

| שנה/חודש | ינואר | יולי | סך הכל |
|----------|---------|-------------|---------|
| 2025 | (*) | 78,444 (**) | 78,444 |
| 2026 | 23,000 | 228,000 | 251,000 |
| 2027 | 39,294 | 15,369 | 54,663 |
| 2028 | 158,839 | - | 158,839 |
| 2029 | 59,816 | - | 59,816 |
| 2030 | 119,632 | - | 119,632 |
| סך הכל | 400,581 | 321,813 | 722,394 |

(*) ביום 5 בינואר 2025, פרעה החברה בפירעון חלקי את אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-56 מיליון ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה א').

(**) ביום 5 ביולי 2025, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה את יתרת אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-44 מיליון ש"ח ע.נ וכן פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ב') בסך 34 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרות א-ב').

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

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4 תרומות

בהתאם להסכם בעלי מניות בחברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%), תורמת יובלים נתניה סך של 100 אלף ש"ח בחודש לעמותה רשומה ובנוסף תרמה, בתקופת הדוח, 1.5 מיליון ש"ח לעמותות רשומות. כלל התרומות על חשבון 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. להרחבה ראה ביאור 11ד'1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2024. אין קשרים בין מקבל התרומה לבין החברה ובעל השליטה בה.

בנוסף החברה תורמת מעת לעת תרומות בסכומים 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 2024 המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

7 פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

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

חתימת הדוח:

| אגרות החוב (סדרה א') | |
|---|--|
| מועד הנפקה | 13 ביוני 2021 (הנפקה ראשונה לציבור) |
| מועד הרחבת סדרה | 16 ביולי 2024 (הונפקו 10,000,000 אגרות חוב (סדרה א') נוספות בדרך של הקצאה פרטית) |
| שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) | 100,000 |
| שווי נקוב ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | 44,444 |
| שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | (יובהר כי, ביום 5 ביולי 2025 פרעה החברה את מלוא אגרות החוב (סדרה א') בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב). |
| שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | (אג"ח לא צמודות) |
| סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2025 | 772 |
| עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) | 45,214 |
| שווי בבורסה ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח) | 45,129 |
| שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) | - |
| 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 | לא רלוונטי |
| החברה המדרגת | - |
| דירוג האג"ח במועד ההנפקה | - |
| דירוג האג"ח ליום 30.06.2025 | - |
| 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. |

| אגרות החוב (סדרה א') | |
|---|--|
| 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? |

7.2 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

7.3.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל 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 והעתידים, 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 11.20 להלן), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; (5) החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; (6) המח"מ של הסדרה החדשה יהא ארוך יותר מהמח"מ של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור; (7) אין בהנפקת הסדרה החדשה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

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

חתימת הדוח :

| מועד הנפקה | אגרות החוב (סדרה ב') |
|---|--|
| מועד הרחבת סדרה | 7 ביוני 2022 |
| שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) | 20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית). |
| שווי נקוב ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | 134,000 |
| שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | 170,000 |
| סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2025 | (אג"ח לא צמודות) |
| עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) | 4,590 |
| שווי בבורסה ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח) | 173,629 |
| שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) | 169,660 |
| סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה | 6.17% / 136,558 |
| מועדי תשלום הקרן | 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. |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית) | אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. |
| האם ניתנות להמרה | לא |
| דירוג אגרות החוב | אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות. |
| זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה | 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. |
| ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות | לא רלוונטי |
| החברה המדרגת | - |
| דירוג האג"ח במועד ההנפקה | - |
| דירוג האג"ח ליום 30.06.2025 | - |
| היסטוריית דירוג | - |
| האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות? | למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות. |
| האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי? | למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. |
| האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן? | לא. |

7.6 פרטים בדבר הנאמן :

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

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

7.7.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול 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. פינני 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 והעתידים, 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 פירעונן של אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

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

חתימת הדוח :

| אגרות החוב (סדרה ג') | |
|--|---|
| 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 30.06.2025 (אלפי ש"ח) |
| (אג"ח לא צמודות) | שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) |
| 4,930 | סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2025 |
| 119,821 | עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) |
| 117,599 | שווי בבורסה ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח) |
| 5.4% / 119,450 | שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) |
| שיעור ריבית קבוע - 8.89%. | סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה |
| הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). | |
| 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) |

| אגרות החוב (סדרה ג') | |
|--|---|
| לא. | האם ניתנות להמרה |
| אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות. | דירוג אגרות החוב |
| 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 |
| - | החברה המדרגת |
| - | דירוג האג"ח במועד ההנפקה |
| - | דירוג האג"ח ליום 30.06.2025 |
| - | 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? |

7.10 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

7.11.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתידי 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 והעתידיים, 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 נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה ג'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

7.13 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד

חתימת הדוח:

| אגרות החוב (סדרה ד') | |
|---|--|
| מועד הנפקה | 13 בפברואר 2024 |
| מועד הרחבת סדרה | 11 בנובמבר 2024 (הונפקו 34,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בדרך של הקצאה פרטית). |
| שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) | 119,687 |
| שווי נקוב ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | 153,687 |
| שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | (אג"ח לא צמודות) |
| סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2025 | 5,632 |
| עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) | 158,302 |
| שווי בבורסה ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח) | 159,696 |
| שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) | 6.3% / 159,681 |
| סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה | 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). |
| מועדי תשלום הקרן | 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'). |
| בסיס הצמדה (קרן וריבית) | אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. |
| האם ניתנות להמרה | לא. |
| דירוג אגרות החוב | אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות. |
| זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה | 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. |
| ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות | לא רלוונטי |
| החברה המדרגת | - |
| דירוג האג"ח במועד ההנפקה | - |
| דירוג האג"ח ליום 30.06.2025 | - |
| היסטוריית דירוג | - |
| האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות? | למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות. |
| האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי? | למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. |
| האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן? | לא. |

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

7.15.2 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 וזכויות החברה, הקיימים והעתידים, 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 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ה') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד

חתימת הדוח:

| מועד הנפקה | אגרות החוב (סדרה ה') |
|---|----------------------|
| מועד הרחבת סדרה | 26 בינואר 2025 |
| שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) | - |
| שווי נקוב ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | 239,263 |
| שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח) | 239,263 |
| סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2025 | (אג"ח לא צמודות) |
| עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח) | 7,011 |
| | 243,509 |

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

| | |
|--|---|
| אגרות החוב (סדרה ה') | שווי בבורסה ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח) |
| 237,708 | שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח) |
| 7.12% / 240,818 | סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה |
| שיעור ריבית קבוע - 6.9%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל). | מועדי תשלום הקרן |
| ארבעה תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ביום 5 בינואר 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'), ביום 5 בינואר 2029 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') וביום 5 בינואר 2030 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ה'). | בסיס הצמדה (קרן וריבית) |
| אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. | האם ניתנות להמרה |
| לא. | דירוג אגרות החוב |
| אגרות החוב (סדרה ה') אינן מדורגות. | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה |
| החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ה') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. | ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות |
| לא רלוונטי | החברה המדרגת |
| - | דירוג האג"ח במועד ההנפקה |
| - | דירוג האג"ח ליום 30.06.2025 |
| - | 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? |

7.18 פרטים בדבר הנאמן:

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

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

7.20 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

| יחס הון עצמי מותאם למאזן ⁷ | | | סך הון עצמי ⁶ | | |
|---|-------------------------|--|--------------------------|-------------------------|---|
| נכון ליום 30.06.25 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מיידי | נכון ליום 30.06.25 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מיידי |
| $\frac{251,226}{1,451,522} = 17.3\% > 15\%$ | 15% | 13% (למשך שני רבעונים רצופים) תקופה של | 251 מיליון ש"ח | 43 מיליון ש"ח | 35 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 50 מיליון ש"ח | 45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 70 מיליון ש"ח | 65 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 85 מיליון ש"ח | 70 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | 120 מיליון ש"ח | 100 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים) |
| | | | | אגרות חוב סדרה א' | אגרות חוב סדרה ב' |
| | | | | אגרות חוב סדרה ג' | אגרות חוב סדרה ד' |
| | | | | אגרות חוב סדרה ה' | |

| סך נזילות מינימלי | | יחס בטוחה לחוב ⁸ | | | | |
|--|--|---|---|--------------------------|---|-------------------|
| נכון ליום 30.06.25 | סך מינימלי | נכון ליום 30.06.25 | סך מינימלי להתאמת ריבית | סך מינימלי לפירעון מיידי | | |
| <p>יתרת המזומנים ליום 30 ביוני 2025 הינה סך של כ-15.2 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין אגרות חוב סדרה ג' הופקד אצל הנאמן סך של כ-4.7 מיליון ש"ח.</p> | <p>סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.</p> | $\frac{179,924}{45,216} = 398\% > 125\%$ | 125% | | אגרות חוב סדרה א' | |
| | | $\frac{277,564}{174,590} = 159\% > 122\%$ | 122% | | אגרות חוב סדרה ב' | |
| | | $\frac{163,208}{115,251} = 142\% > 125\%$ | <p>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.</p> | 125% | 120% (למשך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי) | אגרות חוב סדרה ג' |
| | | $\frac{251,189}{159,291} = 158\% > 125\%$ | <p>סך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').</p> | 125% | | אגרות חוב סדרה ד' |

⁶ סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים.

⁷ היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

⁸ סך העודפים הצפויים מפרויקט מתחם הכלני שלב א', מתחם הכלני 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 המשוועד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

7.21 עילות להעמדה לפירעון מיידי

7.21.1 אגרות החוב (סדרה א'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 20 מיליון ש"ח לפחות; וכך- סדרת אגרות חוב שמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

7.21.2 אגרות החוב (סדרה ב'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של חברת הפרויקט הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכך- סדרת אגרות חוב שמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

7.21.3 אגרות החוב (סדרה ג'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של חברת הפרויקט הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכך- סדרת אגרות חוב שמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

7.21.4 אגרות החוב (סדרה ד'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של חברת הפרויקט הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה הרלוונטית

לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגיד/ים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות; וכך-
- סדרת אגרות חוב שמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

7.2.1.5 **אגרות החוב (סדרה ה')**: שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן:

הלוואה מהותית של החברה או של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, בהודעה כתובה מהמלווה והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או בוטלה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגיד/ים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות; וכך-
- סדרת אגרות חוב שמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פירעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

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

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

במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27 באוגוסט 2025, דירקטוריון החברה בחן את שאלת קיומם של סימני האזהרה לעניין תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח והגיע למסקנה כי על אף העובדה שבדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-97,216 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של כ-93,294 אלפי ש"ח, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

עיקר התזרים מפעילות שוטפת השלילי נובע מהתקדמות פרויקטים בביצוע לעומת תקבולים מלקוחות בתנאי תשלום של 20-80 שמאפיינים את שוק הנדל"ן היזמי בשנתיים האחרונות.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה (סולו) לשנתיים מיום 30 ביוני 2025 ממנו עולה, בין היתר, כי תזרים המזומנים החזוי של החברה יאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את יתרות המזומנים והמזומנים המיועדים בחברה בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח⁹, מסגרת אשראי זמינה שטרם נוצלה בסך של כ-74 מיליון ש"ח, הוצאות שוטפות והשקעות צפויות של החברה לטובת קידום פרויקטים בסך כולל של כ-469 מיליון ש"ח לתקופת התזרים, התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים

⁹ בנטרול חשבונות מיועדים להוצאות פרויקטים בליווי, הסכום האמור עומד על סך של כ-26.4 מיליון ש"ח.

בסך של כ-369 מיליוני ש"ח וכן הוצאות ריבית במהלך תקופת התזרים בסך של כ-104 מיליוני ש"ח. כמו כן, נבחנו המקורות הצפויים של החברה, הכוללים, בין היתר עודפי פרויקטים שישתחררו לחברה בסך של כ-439 מיליוני ש"ח (מתוכם כ-133 מיליוני ש"ח בגין פרויקט ימים הצעירה המקודם ע"י חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%), התקשרות החברה בהסכמי מימון בסך של כ-124 מיליוני ש"ח, גיוס חוב בסך של כ-100 כנגד שעבוד עודפי פרויקטים בביצוע, פירעון הלוואות שהוענקו לשותפים בפרויקט משותף בסך של כ-81 מיליוני ש"ח ופירעון הלוואות שהועמדו לחברה מוחזקת בסך של כ-98 מיליוני ש"ח.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים וכן מבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 26 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

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 | מודל ההערכה | ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה |
|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------|---|---|---|----------------------|----------------|--------------|--|
| נכס ברחוב ההגנה בתל אביב (*) | 31 בדצמבר 2024 ¹⁰ | 204,000 אלפי ש"ח | 204,000 אלפי ש"ח | ארוז כהן- חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ | 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 | גישת ההשוואה | א. שווי למ"ר מבונה דיור מוגן : 8,420 ש"ח. ב. שווי למ"ר מבונה מעונות סטודנטים : 10,230 ש"ח. ג. שווי למ"ר מבונה מרכז רפואי : 8,460 ש"ח. ד. שווי למ"ר מבונה מסחר ונלוות : 7,290 ש"ח. |

(*) 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.

¹⁰ נכון ליום 30 ביוני 2025 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2024.

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

עודד דולינסקי
דירקטור

תאריך אישור הדוח ביום 27 באוגוסט 2025

נספח א'

1. פרויקט מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה

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

| 2023 | 2024 | 2025 | | מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה |
|----------|-----------|-----------|------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 (כל התקופה) | |
| 36,261 | 43,919 | 47,199 | 48,306 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 21,065 | 21,092 | 21,092 | 21,092 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 38,953 | 47,133 | 48,318 | 49,576 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹¹ |
| 66,735 | 221,712 | 247,599 | 270,836 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 1,977 | 1,977 | 1,977 | 1,977 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט) לתקופה |
| 164,991 | 335,833 | 366,185 | 391,787 | סה"כ עלות מצטברת לתקופה ¹² |
| 271,717 | 448,745 | 474,365 | 491,456 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| (96,362) | (342,208) | (377,578) | (404,378) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד |
| 175,355 | 106,537 | 96,787 | 87,078 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| 11,911 | 8,088 | 5,221 | 4,228 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 27,231 | 12,256 | 10,169 | 7,706 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹³ |
| 247,348 | 102,167 | 78,862 | 56,036 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 286,490 | 122,511 | 94,252 | 67,970 | סה"כ עלות שנתרה להשלמה ¹⁴ |
| 25.7% | 76.7% | 84.2% | 88.9% | שיעור השלמה הנדסי ¹⁵ (לא כולל קרקע) (%) |
| Q2/2025 | Q3/2025 | Q3/2025 | Q3/2025 | מועד השלמת בנייה צפוי |

¹¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹² העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-17 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-82 מיליון ש"ח.

¹³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-31 מיליון ש"ח.

¹⁴ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2025 הינם כ-460 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹⁵ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

1.2. שיווק הפרויקט^{17,16}

| 2023 | 2024 | 2025 | | | מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה |
|---------|---------|---------|---------|-----------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | כל התקופה | |
| 55 | 31 | 2 | 3 | 5 | מס' יחידות דיור |
| 6,044 | 3,526 | 238 | 436 | 674 | יחידות דיור (מ"ר) |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) |
| 22,549 | 22,595 | 23,053 | 27,062 | 25,174 | יחידות דיור |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר |
| 185 | 216 | 218 | 221 | 221 | מס' יחידות דיור |
| 19,186 | 22,712 | 22,950 | 23,386 | 23,386 | יחידות דיור (מ"ר) |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) |
| 20,553 | 20,845 | 20,869 | 20,971 | 20,971 | יחידות דיור |
| - | - | - | - | - | שטחי מסחר |
| 581,053 | 601,631 | 609,858 | 613,198 | 613,198 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) |
| 394,332 | 473,436 | 478,934 | 490,780 | 490,780 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹⁸ |
| 71% | 83% | 84% | 85% | 85% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 77 | 45 | 43 | 40 | 40 | מס' יחידות דיור |
| 9,046 | 5,389 | 5,151 | 4,715 | 4,715 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 268 | 268 | 268 | 268 | 268 | שטחי מסחר (מ"ר) |
| 60,690 | 70,278 | 71,870 | 68,652 | 68,652 | 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 |
| 28,410 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח |

¹⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 261 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.
¹⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.
¹⁸ 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)

| 2023 | 2024 | 2025 | | מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה | |
|---------------------|----------------|----------------|------------------------|---|----------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 (כל התקופה) | | |
| 10,912 | 34,357 | 41,108 | 41,931 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | עלויות שהושקעו |
| 2,246 | 27,857 | 27,857 | 27,857 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | |
| 5,692 | 19,914 | 21,961 | 24,279 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁹ | |
| ²⁰ 2,207 | 49,003 | 76,489 | 96,537 | עלויות מצטברות בגין בנייה | |
| 2,355 | 2,355 | 2,355 | 2,355 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה | |
| 23,412 | 133,486 | 169,770 | 192,959 | סה"כ עלות מצטברת לתקופה²¹ | |
| 117,625 | 230,296 | 255,449 | 276,594 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |
| - | (61,312) | (86,498) | (105,285) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד | |
| 117,625 | 168,984 | 168,951 | 171,309 | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |
| 33,810 | 16,555 | 12,130 | 12,357 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 25,514 | 1,058 | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) | |
| 59,452 | 49,739 | 48,649 | 45,482 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²² | |
| 324,747 | 286,141 | 267,685 | 249,307 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) | |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | |
| 443,523 | 353,493 | 328,464 | 307,146 | סה"כ עלות שנתרה להשלמה²³ | |
| - | 20% | 26.8% | 32.1% | שיעור השלמה הנדסי ²⁴ (לא כולל קרקע) (%) | |
| Q2/2027 | Q3/2027 | Q3/2027 | Q3/2027 | מועד השלמת בנייה צפוי | |

¹⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²⁰ עלויות ביטוח קבלני בלבד.

²¹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-18 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.

²² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-20 מיליון ש"ח.

²³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2025 הינם כ-500 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

²⁴ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

2.2. שיווק הפרויקט^{26,25}

| 2023 | 2024 | 2025 | | | מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה |
|---------|---------|---------|---------|-----------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | כל התקופה | |
| 90 | 57 | 8 | - | 8 | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 9,551 | 5,913 | 761 | - | 761 | מס' יחידות דיור (מ"ר) |
| 23,666 | 23,660 | 25,384 | - | 24,893 | מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 90 | 147 | 155 | 155 | 155 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 9,550 | 15,463 | 16,224 | 16,224 | 16,224 | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה |
| 23,666 | 23,543 | 23,534 | 23,511 | 23,511 | מס' יחידות דיור (מ"ר) |
| 665,815 | 687,720 | 693,891 | 692,686 | 692,686 | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| 226,021 | 364,028 | 381,814 | 381,441 | 381,441 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) |
| 32% | 53% | 56% | 56% | 56% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 190 | 132 | 124 | 124 | 124 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²⁷ |
| 16,503 | 14,808 | 14,047 | 14,047 | 14,047 | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 33,038 | 80,631 | 88,160 | 97,972 | 97,972 | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| | | | | | מס' יחידות דיור (מ"ר) |
| | | | | | 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 |
| | | - | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח |

²⁵ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 279 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.
²⁶ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.
²⁷ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

3. פרויקט שכונת הפארק שלב א', חדרה

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

| 2023 | 2024 ²⁸ | 2025 | | שכונת הפארק שלב א', חדרה |
|----------------|--------------------|----------------|------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 (כל התקופה) | |
| 122,004 | 122,004 | 122,004 | 122,004 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 380 | 403 | 23,475 | 23,475 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 6,054 | 7,873 | 13,717 | 16,123 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²⁹ |
| - | 1,516 | 2,394 | 2,394 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 12,274 | 17,786 | 17,786 | 17,786 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה |
| 140,722 | 149,582 | 179,376 | 181,782 | סך הכל עלות מצטברת לתקופה³⁰ |
| 141,005 | 164,479 | 201,553 | 206,606 | סך הכל עלות מצטברת בספרים |
| - | - | (7,632) | (15,251) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד |
| 141,005 | 164,479 | 193,921 | 191,355 | סך הכל עלות מצטברת בספרים³¹ |
| - | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 14,148 | 28,014 | 4,942 | 4,942 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 35,903 | 41,744 | 35,899 | 33,493 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³² |
| 246,116 | 279,956 | 290,007 | 293,105 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 5,513 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 301,680 | 349,714 | 330,848 | 331,540 | סך הכל עלות שנוותרה להשלמה³³ |
| 0% | 0% | 7.4% | 9.2% | שיעור השלמה הנדסי ³⁴ (לא כולל קרקע) (%) |
| Q4/2027 | Q1/2028 | Q2/2028 | Q2/2028 | מועד השלמת בנייה צפוי |

²⁸ בהתאם לדוח אפס מיום 29 באוגוסט 2024.

²⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

³⁰ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

³¹ יתרת העלויות בספרים כוללת בנוסף לעלות מלאי בניינים בהקמה, גם עלויות בגין שטחי מסחר בסך כ-724 מ"ר אשר עד לרבעון 3 2024 הוצגו בסעיף נדל"ן להשקעה.

³² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינת בפרויקט הינו כ-32 מיליון ש"ח.

³³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2025 הינם כ-513 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

³⁴ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

3.2. שיווק הפרויקט³⁵

| 2024 | 2025 | | | שכונת הפארק שלב א', חדרה |
|---------|---------|---------|-----------|--|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | כל התקופה | |
| 71 | 23 | 5 | 28 | מס' יחידות דיור |
| 7,062 | 2,237 | 462 | 2,699 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 724 | - | - | - | שטחי מסחר מ"ר |
| 21,004 | 21,153 | 23,682 | 22,012 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 29,630 | - | - | - | שטחי מסחר (באלפי ש"ח) |
| 71 | 94 | 99 | 99 | מס' יחידות דיור |
| 7,062 | 9,299 | 9,761 | 9,761 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 724 | 724 | 724 | 724 | שטחי מסחר מ"ר |
| 21,004 | 21,431 | 21,126 | 21,126 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 29,630 | 29,630 | 29,630 | 29,630 | שטחי מסחר (באלפי ש"ח) |
| 569,868 | 580,745 | 585,183 | 585,183 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) |
| 170,546 | 221,505 | 232,556 | 232,556 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁶ |
| 28% | 36% | 38% | 38% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 181 | 158 | 153 | 153 | מס' יחידות דיור |
| 19,895 | 17,658 | 17,197 | 17,197 | יחידות דיור (מ"ר) |
| - | - | - | - | שטחי מסחר מ"ר |
| 118,216 | 128,575 | 128,353 | 128,353 | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) |
| | | - | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח |
| | | - | | מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי |

³⁵ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל בשנת 2024.

³⁶ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מיחידות דיור ומסחר מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

4. 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.

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

| 2023 | 2024 | 2025 | | ימים הצעירה שלב א', נתניה |
|----------|-----------|-----------|------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 (כל התקופה) | |
| 46,208 | 52,713 | 54,254 | 55,871 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 48,316 | 47,651 | 47,652 | 47,652 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 40,804 | 53,478 | 55,972 | 58,909 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁷ |
| 49,823 | 140,793 | 195,315 | 245,031 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 4,191 | 4,191 | 4,191 | 4,191 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה |
| 189,342 | 298,826 | 357,384 | 411,654 | סה"כ עלות מצטברת לתקופה ³⁸ |
| 343,380 | 474,286 | 526,008 | 579,548 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| (77,342) | (284,808) | (369,708) | (461,815) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד |
| 266,038 | 189,478 | 156,300 | 117,733 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| 15,808 | 9,691 | 8,171 | 6,637 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 69,148 | 43,347 | 36,311 | 37,794 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³⁹ |
| 364,591 | 290,934 | 249,956 | 201,773 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 449,547 | 343,972 | 294,438 | 246,204 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה ⁴⁰ |
| 15% | 42.6% | 54.1% | 65.8% | שיעור השלמה הנדסי ⁴¹ (לא כולל קרקע) (%) |
| Q2/2026 | Q3/2026 | Q3/2026 | Q3/2026 | מועד השלמת בנייה צפוי |

³⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.
³⁸ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-49 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-119 מיליון ש"ח.
³⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינת בפרויקט הינו כ-39 מיליון ש"ח.
⁴⁰ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2025 הינם כ-658 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).
⁴¹ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

4.2. שיווק הפרויקט^{43,42}

| 2023 | 2024 | 2025 | | | ימים הצעירה שלב א', נתניה |
|---------|---------|---------|---------|-----------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | כל התקופה | |
| 63 | 53 | 4 | 3 | 7 | מס' יחידות דיור |
| 6,768 | 5,595 | 400 | 430 | 830 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 22,822 | 23,258 | 24,774 | 25,887 | 25,351 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 279 | 332 | 336 | 339 | 339 | מס' יחידות דיור |
| 30,361 | 35,956 | 36,356 | 36,786 | 36,786 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 19,498 | 20,004 | 20,051 | 20,102 | 20,102 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 823,752 | 857,053 | 870,941 | 876,506 | 876,506 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) |
| 591,606 | 718,949 | 728,666 | 739,463 | 739,463 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴⁴ |
| 76% | 90% | 91% | 92% | 92% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 89 | 36 | 32 | 29 | 29 | מס' יחידות דיור |
| 9,970 | 4,375 | 3,975 | 3,527 | 3,527 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 55,417 | 38,526 | 40,105 | 40,270 | 40,270 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) |
| 2 | | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח |
| 26,755 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח |

⁴² הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינני בינוי.
⁴³ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.
⁴⁴ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיזוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

5. 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.

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

| 2023 | 2024 | 2025 | | ימים הצעירה שלב ב', נתניה |
|----------------|----------------|----------------|------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 (כל התקופה) | |
| 3,246 | 3,305 | 5,191 | 16,794 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 609 | 1,189 | 1,351 | 1,351 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 4,177 | 7,693 | 9,209 | 17,383 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁴⁵ |
| - | - | - | 816 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 1,389 | 1,696 | 1,783 | 1,825 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה |
| 9,421 | 13,883 | 17,534 | 38,169 | סה"כ עלות מצטברת לתקופה⁴⁶ |
| 19,766 | 24,022 | 29,227 | 198,747 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| - | - | - | (2,456) | בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד |
| 19,766 | 24,022 | 29,227 | 196,291 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| 39,127 | 43,088 | 41,202 | 30,309 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 37,683 | 38,084 | 37,922 | 38,766 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 94,837 | 100,495 | 98,978 | 93,128 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴⁸ |
| 359,712 | 392,908 | 392,909 | 399,033 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 354 | 77 | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 531,713 | 574,652 | 571,011 | 561,236 | סה"כ עלות שנתורה להשלמה⁴⁹ |
| - | - | - | 2.2% | שיעור השלמה הנדסי ⁵⁰ (לא כולל קרקע) (%) |
| Q4/2028 | Q4/2028 | Q4/2028 | Q4/2028 | מועד השלמת בנייה צפוי |

⁴⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁴⁶ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-40 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בניה של כ-120 מיליון ש"ח.

⁴⁷ העלויות המוצגות ברבעון 2 2025 הינן בהתאם לדוח אפס מספר 5 מתואם, כמוצג בדוח ליווי מספר 1 מיום 30 ביוני 2025, ברבעון 1 2025 בהתאם לדוח אפס מיום 15 בינואר 2025 ובשנים 2023-2024 בהתאם לדוח אפס מיום 15 בינואר 2024.

⁴⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-32 מיליון ש"ח.

⁴⁹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2025 הינם כ-599 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

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

5.2. שיווק הפרויקט^{51,52}

| 2024 | 2025 | | | ימים הצעירה שלב ב', נתניה | |
|---------|---------|---------|-----------|--|---|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | כל התקופה | | |
| 18 | 27 | 4 | 31 | מס' יחידות דיור | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 1,900 | 2,496 | 464 | 2,960 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 27,297 | 27,585 | 25,717 | 27,293 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 18 | 45 | 49 | 49 | מס' יחידות דיור | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: |
| 1,900 | 4,396 | 4,860 | 4,860 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 27,297 | 27,451 | 27,280 | 27,280 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| 785,733 | 784,906 | 783,589 | 783,589 | סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 51,863 | 120,727 | 132,612 | 132,612 | סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵³ | |
| 6% | 15% | 17% | 17% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 278 | 251 | 247 | 247 | מס' יחידות דיור | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: |
| 30,510 | 28,014 | 27,548 | 27,548 | יחידות דיור (מ"ר) | |
| 22,614 | 25,262 | 66,568 | 66,568 | סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) | |
| 1 | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח | |
| 25,724 | | | | מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי | |

⁵¹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 296 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינני בינוי.
⁵² כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024.
⁵³ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול היצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

6. 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%).

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

| 2023 | 2024 | 2025 | | פרויקט יו פארק סגולה פ"ת |
|------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 5 ⁴² (כל התקופה) | |
| 179,430 | 179,430 | 179,430 | 179,430 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 41,325 | 41,324 | 41,324 | 47,225 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 19,352 | 27,670 | 29,882 | 32,463 | עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁵⁵ |
| 108,393 | 301,590 | 322,655 | 344,356 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 768 | 768 | 768 | 768 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה |
| 349,268 | 550,782 | 574,059 | 604,242 | סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁵⁶ |
| 369,616 | 559,144 | 591,716 | 621,018 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| (156,216) | (349,636) | (386,836) | (436,545) | עלויות שנזקפו לרווח והפסד |
| 213,400 | 209,508 | 204,880 | 184,473 | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| - | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 42,375 | 17,399 | 15,058 | 16,072 | עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁵⁷ |
| 227,929 | 53,436 | 33,237 | 48,379 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 270,304 | 70,835 | 48,295 | 64,451 | סה"כ עלות שנותרה להשלמה ⁵⁸ |
| 37.1% | 78.8% | 86.3% | 91.6% | שיעור השלמה הנדסי ⁵⁹ (לא כולל קרקע) (%) |
| Q4/2025 | Q4/2025 | Q4/2025 | Q4/2025 | מועד השלמת בנייה צפוי |

⁵⁴ עלויות הפרויקט ברבעון 2 2025 מוצגות בהתאם לתקציב הפרויקט לאחר אישור ת"ב"ע לתוספת שטחים. העלויות המוצגות עד רבעון 1 2025 הינם בהתאם לתקציב הפרויקט ללא השפעת הגידול התקציבי בגין אישור התב"ע האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

⁵⁵ כולל עמלות ערבות חוק מוכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁵⁶ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

⁵⁷ כולל עמלות ערבות חוק מוכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-58 מיליון ש"ח.

⁵⁸ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2025 הינם כ-669 מיליון ש"ח.

⁵⁹ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

6.2. שיווק הפרויקט⁶⁰

| 2023 | 2024 | 2025 | | | פרויקט יו פארק סגולה פ"ת | |
|---------|---------|---------|-----------------------|-----------|--|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 ⁶¹ | כל התקופה | | |
| 16,385 | 1,264 | 285 | 3,993 | 4,278 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 15,042 | 17,724 | 13,089 | 7,710 | 8,068 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת |
| 43,094 | 44,358 | 44,643 | 48,636 | 48,636 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁶² | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה |
| 13,737 | 13,635 | 13,631 | 13,130 | 13,130 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה |
| 801,655 | 804,896 | 805,492 | 872,057 | 872,057 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) | שיעור השיווק של הפרויקט |
| 591,927 | 604,808 | 607,839 | 638,595 | 638,595 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶³ | |
| 74% | 76% | 76% | 77% | 77% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) | |
| 15,407 | 14,143 | 13,858 | 14,471 | 14,471 | שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| 97,343 | 135,179 | 140,176 | 142,410 | 142,410 | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) | |
| 453 | | | | | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר) | |
| 15,470 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח | |

⁶⁰ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.
⁶¹ שטחי הפרויקט ברבעון 2025 2 מתייחסים לשטחים אקוויולנטים לשיווק לאחר אישור תביע לתוספת שטחים. הנתונים המוצגים עד רבעון 1 2025 אינם כוללים את השפעת אישור בתביע האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4.4 לעיל.
⁶² שטח אקוויולנטית לשיווק.
⁶³ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

7. פרויקט החלוץ רמת 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.

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

| 2023 | 2024 | 2025 | | רמות השרון שלב ג' |
|----------------|----------------|----------------|------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 (כל התקופה) | |
| 18,974 | 20,880 | 21,338 | 21,848 | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**) |
| 12,598 | 12,598 | 12,598 | 12,598 | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 7,654 | 10,606 | 10,968 | 11,374 | עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***) |
| 63,415 | 131,038 | 145,827 | 159,921 | עלויות מצטברות בגין בנייה |
| 4,712 | 6,947 | 7,036 | 7,284 | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונון)(*) |
| 107,353 | 182,069 | 197,766 | 213,025 | סה"כ עלות מצטברת |
| 107,353 | 182,069 | 197,766 | 213,025 | סה"כ עלות מצטברת בספרים⁶⁴ |
| 8,317 | 6,667 | 6,228 | 5,797 | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**) |
| 123 | 127 | 128 | 129 | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (****) |
| 15,264 | 9,846 | 9,680 | 7,757 | עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***) |
| 117,420 | 54,477 | 41,415 | 29,214 | עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 9,516 | 6,145 | 6,076 | 5,900 | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*) |
| 150,640 | 77,262 | 63,528 | 48,797 | סה"כ עלות שנוותר להשלמה |
| 36.85% | 73.95% | 82.95% | 88.62% | שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%) |
| Q1/2026 | | | | 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.

⁶⁴ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

7.2. שיווק הפרויקט

| 2023 | 2024 | 2025 | | | רמות השרון שלב ג' |
|---------|---------|---------|---------|-----------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | כל התקופה | |
| 21 | 37 | 2 | 4 | 6 | מס' יחידות דיור |
| 2,456 | 4,312 | 248 | 476 | 724 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 30,807 | 31,250 | 30,580 | 29,666 | 29,979 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 39 | 76 | 78 | 82 | 82 | מס' יחידות דיור |
| 4,173 | 8,485 | 8,733 | 9,209 | 9,209 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 30,898 | 31,077 | 31,063 | 30,991 | 30,991 | יחידות דיור (באלפי ש"ח) |
| 434,338 | 438,043 | 440,862 | 441,673 | 441,673 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) |
| 131,286 | 266,987 | 277,373 | 292,109 | 292,109 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶⁵ |
| 30% | 61% | 63% | 66% | 66% | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) |
| 84 | 47 | 45 | 41 | 41 | מס' יחידות דיור |
| 9,834 | 5,522 | 5,274 | 4,798 | 4,798 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 75,370 | 71,777 | 74,464 | 72,970 | 72,970 | 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 (מ"ר) |
| 29,192 | | | | | מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח |

⁶⁵ כולל הכנסות משדרוגים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025**

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים |
| 3-4 | תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים |
| 5 | תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים |
| 6 | תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים |
| 7-9 | תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים |
| 10-11 | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים |
| 12-37 | 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 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 מבידורים, 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

27 באוגוסט 2025

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | ביאור | |
|---------------------------|------------------|------------------|------------|-------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| נכסים | | | | | |
| נכסים שוטפים | | | | | |
| 30,468 | 23,209 | 15,178 | | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 23,553 | 22,128 | 20,724 | | | מזומנים מיועדים |
| 17,502 | 29,720 | 9,134 | | | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| 321,848 | 174,577 | 445,712 | | | לקוחות והכנסות לקבל |
| 86,323 | 80,587 | 121,226 | ו(3) | | חייבים ויתרות חובה |
| 603,417 | 623,849 | 605,801 | 4 | | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| <u>1,083,111</u> | <u>954,070</u> | <u>1,217,775</u> | | | סך הכל נכסים שוטפים |
| נכסים שאינם שוטפים | | | | | |
| 4,631 | 4,599 | 4,708 | | | פיקדון בנאמנות לזמן ארוך |
| 42,262 | 35,222 | 40,700 | ו(6) | | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| 7,990 | 4,922 | 6,755 | | | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 35,312 | 40,650 | 35,360 | | | נדל"ן להשקעה |
| 210,840 | 199,816 | 238,067 | 5,6 | | השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 20,144 | 20,144 | 20,162 | | | מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| 38,969 | 26,738 | 49,221 | 4 | | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| 1,298 | 1,414 | 1,292 | | | רכוש קבוע |
| <u>361,446</u> | <u>333,505</u> | <u>396,265</u> | | | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| <u>1,444,557</u> | <u>1,287,575</u> | <u>1,614,040</u> | | | סך הכל נכסים |

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

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | ביאור |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| התחייבויות והון | | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | | |
| 440,014 | 313,732 | 390,679 | | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| 404,273 | 358,308 | 577,890 | (1)ר1 | אגרות חוב |
| 63,560 | 58,643 | 62,657 | | ספקים ונותני שירותים |
| 28,397 | 41,222 | 40,030 | | זכאים ויתרות זכות |
| 17,033 | 18,063 | 13,923 | | זכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| 34,009 | 51,697 | 55,570 | | מקדמות מלקוחות |
| 74,720 | 104,835 | 57,123 | | התחייבות לשרותי בנייה |
| 2,424 | 1,471 | 680 | 6 | יתרות זכות לחברה האם |
| 1,064,430 | 947,971 | 1,198,552 | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | | |
| 130,606 | 141,516 | 139,650 | (1)ר1 | אגרות חוב |
| 5,301 | 4,971 | - | | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| 20,707 | 13,485 | 24,612 | 8 | התחייבות מסים נדחים |
| 156,614 | 159,972 | 164,262 | | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| 1,221,044 | 1,107,943 | 1,362,814 | | סך הכל התחייבויות |
| הון | | | | |
| 3 | 3 | 3 | | הון מניות |
| 4 | 4 | 4 | | פרמיה על מניות |
| 257 | 1,037 | 999 | | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 2,749 | 2,749 | 2,749 | | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| 95,469 | 95,469 | 95,469 | | שטרי הון |
| 125,244 | 80,558 | 151,699 | | יתרת עודפים |
| 223,726 | 179,820 | 250,923 | | סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם |
| (213) | (188) | 303 | | הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 223,513 | 179,632 | 251,226 | | סך הכל הון |
| 1,444,557 | 1,287,575 | 1,614,040 | | סך הכל התחייבויות והון |

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 באוגוסט 2025

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 | | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | ביאור |
|---------------------------------|---|------------------------|--|------------------------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 398,977 | 102,848 | 70,634 | 163,189 | 161,759 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה |
| 124,786 | 27,302 | 28,962 | 72,998 | 53,245 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| 523,763 | 130,150 | 99,596 | 236,187 | 215,004 | סך הכל הכנסות |
| (307,187) | (76,308) | (53,213) | (123,222) | (121,402) | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה |
| (96,709) | (21,205) | (24,855) | (56,623) | (43,455) | עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו |
| (403,896) | (97,513) | (78,068) | (179,845) | (164,857) | סך הכל עלות המכירות |
| 119,867 | 32,637 | 21,528 | 56,342 | 50,147 | רווח גולמי |
| (1,459) | (546) | (265) | (845) | (472) | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| (10,512) | (2,669) | (2,307) | (4,628) | (5,023) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (5,870) | (1,513) | (1,321) | (2,966) | (2,669) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,197 | (152) | (66) | (249) | (109) | רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה |
| 86 | 11 | 187 | 31 | 245 | הכנסות אחרות |
| 39,113 | 7,549 | 5,237 | 24,845 | 13,187 | חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 142,422 | 35,317 | 22,993 | 72,530 | 55,306 | רווח תפעולי |
| 28,237 | 6,799 | 7,257 | 13,681 | 14,194 | הכנסות מימון |
| (55,479) | (12,452) | (20,280) | (23,048) | (38,956) | הוצאות מימון |
| (27,242) | (5,653) | (13,023) | (9,367) | (24,762) | הוצאות מימון, נטו |
| 115,180 | 29,664 | 9,970 | 63,163 | 30,544 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (16,448) | (5,260) | (1,163) | (9,092) | (4,128) | מסים על ההכנסה |
| 98,732 | 24,404 | 8,807 | 54,071 | 26,416 | רווח לתקופה |
| 98,781 | 24,420 | 8,832 | 54,095 | 26,455 | רווח מיוחס ל: |
| (49) | (16) | (25) | (24) | (39) | בעלים של החברה |
| 98,732 | 24,404 | 8,807 | 54,071 | 26,416 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | | רווח לתקופה |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------|---|------------|--|------------|--|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 98,732 | 24,404 | 8,807 | 54,071 | 26,416 | רווח לתקופה |
| (754) | 245 | (35) | 26 | 742 | פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ |
| 97,978 | 24,649 | 8,772 | 54,097 | 27,158 | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| 98,027 | 24,665 | 8,797 | 54,121 | 27,197 | סך הכל רווח כולל מיוחס ל: |
| (49) | (16) | (25) | (24) | (39) | בעלים של החברה |
| 97,978 | 24,649 | 8,772 | 54,097 | 27,158 | זכויות שאינן מקנות שליטה סך הכל רווח כולל לתקופה |

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

| סך הכל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה | יתרת עודפים | קרן תרגום של פעילויות חוץ | שטרי הון | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון המניות | באלפי ש"ח |
|---|--------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|------------|--|
| לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) | | | | | | | | | |
| 223,513 | (213) | 223,726 | 125,244 | 257 | 95,469 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 1 בינואר 2025 |
| סך הכל רווח כולל לתקופה | | | | | | | | | |
| 26,416 | (39) | 26,455 | 26,455 | - | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| 742 | - | 742 | - | 742 | - | - | - | - | רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס |
| 27,158 | (39) | 27,197 | 26,455 | 742 | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| 555 | 555 | - | - | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה בגין כניסה לאיחוד |
| <u>251,226</u> | <u>303</u> | <u>250,923</u> | <u>151,699</u> | <u>999</u> | <u>95,469</u> | <u>2,749</u> | <u>4</u> | <u>3</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2025 |

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

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

| באלפי ש"ח | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|------------|--|
| 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 | |
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) | | | | | | | | | |
| 241,899 | (227) | 242,126 | 142,867 | 1,034 | 95,469 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 1 באפריל 2025 |
| סך הכל רווח כולל לתקופה | | | | | | | | | |
| 8,807 | (25) | 8,832 | 8,832 | - | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| (35) | - | (35) | - | (35) | - | - | - | - | רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס |
| 8,772 | (25) | 8,797 | 8,832 | (35) | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| 555 | 555 | - | - | - | - | - | - | - | זכויות שאינן מקנות שליטה בגין כניסה לאיחוד |
| <u>251,226</u> | <u>303</u> | <u>250,923</u> | <u>151,699</u> | <u>999</u> | <u>95,469</u> | <u>2,749</u> | <u>4</u> | <u>3</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2025 |

| באלפי ש"ח | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|----------------|------------|-------------------------------|
| 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 | |
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) | | | | | | | | | |
| 154,983 | (172) | 155,155 | 56,138 | 792 | 95,469 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 1 באפריל 2024 |
| סך הכל רווח כולל לתקופה | | | | | | | | | |
| 24,404 | (16) | 24,420 | 24,420 | - | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| 245 | - | 245 | - | 245 | - | - | - | - | רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס |
| 24,649 | (16) | 24,665 | 24,420 | 245 | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לתקופה |
| <u>179,632</u> | <u>(188)</u> | <u>179,820</u> | <u>80,558</u> | <u>1,037</u> | <u>95,469</u> | <u>2,749</u> | <u>4</u> | <u>3</u> | יתרה ליום 30 ביוני 2024 |

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

| סך הכל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה | יתרת עודפים | קרן תרגום של פעילויות חוץ | שטרי הון | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה | פרמיה על מניות | הון המניות | באלפי ש"ח |
|--|--------------------------|--------------------------------|-------------|---------------------------|----------|----------------------------------|----------------|------------|-----------------------------|
| לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) | | | | | | | | | |
| 125,535 | (164) | 125,699 | 26,463 | 1,011 | 95,469 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 |
| סך הכל רווח כולל לשנה | | | | | | | | | |
| 98,732 | (49) | 98,781 | 98,781 | - | - | - | - | - | רווח לשנה |
| (754) | - | (754) | - | (754) | - | - | - | - | רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס |
| 97,978 | (49) | 98,027 | 98,781 | (754) | - | - | - | - | סך הכל רווח כולל לשנה |
| 223,513 | (213) | 223,726 | 125,244 | 257 | 95,469 | 2,749 | 4 | 3 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |

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 |
|---------------------------------|---|-----------|--|------------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי בוקר | בלתי בוקר | בלתי מבוקר | |
| 98,732 | 24,404 | 8,807 | 54,071 | 26,416 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| (334,337) | (137,968) | (29,157) | (177,508) | (121,712) | רווח לתקופה |
| (235,605) | (113,564) | (20,350) | (123,437) | (95,296) | התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א' |
| - | - | (306) | - | (1,920) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני מיסים ששולמו |
| (235,605) | (113,564) | (20,656) | (123,437) | (97,216) | מיסים ששולמו |
| | | | | | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| (717) | 36,164 | (5,224) | (12,935) | 8,368 | קיטון (גידול) בביקדונות מוגבלים |
| 3,267 | 1,039 | 453 | 2,081 | 671 | ריבית שהתקבלה |
| - | - | - | (28) | - | השקעה בביקדונות בנאמנות |
| (57) | (10) | (35) | (48) | (116) | רכישת רכוש קבוע |
| (496) | (134) | (64) | (195) | (136) | רכישת נדל"ן להשקעה |
| (18,453) | (7,818) | (888) | (11,338) | (7,738) | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| 3,500 | 3,500 | - | 3,500 | 8,890 | פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (2,718) | (1,216) | (7,071) | (2,216) | (8,271) | פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| - | - | - | - | 500 | השקעה במכשירים הוניים שהונפק על ידי חברה כלולה |
| (10) | (10) | - | (10) | (5,000) | הלוואות לשותפים בפעילות משותפת |
| (14,500) | (5,890) | - | (18,390) | (25,000) | פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת |
| 955 | 823 | 267 | 1,076 | 528 | הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה |
| (10,325) | - | - | - | (2,190) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה |
| (39,554) | 26,448 | (12,562) | (38,503) | (29,494) | |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| (5,144) | (34) | (986) | (3,158) | - | פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 329 | - | - | - | - | קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי |
| 228,836 | 48,225 | 81,676 | 86,075 | 180,385 | קבלת אשראי ממוסד פיננסי |
| (42,810) | (17,179) | (46,590) | (28,299) | (235,030) | פירעון אשראי ממוסד פיננסי |
| 179,879 | 17,998 | - | 135,942 | 236,082 | הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה |
| (10,000) | - | - | - | (55,556) | פירעון אגרות חוב |
| - | - | 27 | - | 27 | קבלת הלוואות מאחרים |
| - | - | - | - | 31,000 | קבלת הלוואות מהחברה האם |
| (290) | - | - | (12) | (31,000) | פירעון הלוואות מהחברה האם |
| (55,152) | (3,896) | (932) | (16,803) | (17,317) | ריבית ועמלות ששולמו |
| 295,648 | 45,114 | 33,195 | 173,745 | 108,591 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| 20,489 | (42,002) | (23) | 11,805 | (18,119) | גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי |
| 33,532 | 87,339 | 35,925 | 33,532 | 54,021 | מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 54,021 | 45,337 | 35,902 | 45,337 | 35,902 | 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 | |
|------------------------------------|---|------------|--|------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר |

נספח א'

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

| | | | | | |
|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|--|
| 249 | 62 | 62 | 124 | 122 | פחת והפחתות |
| (1,197) | 152 | 66 | 249 | 109 | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 27,242 | 5,653 | 13,023 | 9,367 | 24,762 | הוצאות מימון, נטו |
| (39,113) | (7,549) | (5,237) | (24,845) | (13,187) | חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 16,448 | 5,260 | 1,163 | 9,092 | 4,128 | הוצאות מסים על ההכנסה |
| (18,975) | (30,602) | 11,893 | (37,937) | (9,485) | קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| 4,459 | (3,018) | 8,851 | (3,396) | 2,058 | קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה |
| 507 | (135) | (2,459) | (662) | (1,850) | קיטון (גידול) ביתרות זכות צדדים קשורים |
| (262,073) | (68,512) | (59,774) | (120,007) | (120,277) | גידול בלקוחות והכנסות לקבל |
| (16,300) | (22,362) | 18,499 | 1,388 | 21,562 | גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות |
| (7) | - | (18) | (7) | (18) | גידול במקדמות על חשבון מקרקעין |
| 14,443 | (1,940) | (7,007) | 16,633 | (10,174) | גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים |
| (60,020) | (14,977) | (8,219) | (27,507) | (19,462) | קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה |
| (334,337) | (137,968) | (29,157) | (177,508) | (121,712) | סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת |

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות

| | | | | | |
|-----|---|---|---|---|--|
| 924 | - | - | - | - | |
|-----|---|---|---|---|--|

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 מוחזקת על-ידי חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "החברה האם"/ "א.ב. יובלים"). יצוין כי בעל השליטה בחברה האם הינו מר יצחק ברוך, שהינו כפועל יוצא גם בעל השליטה בחברה (להלן: "בעל השליטה"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 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 2024 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 ממשיכה גם לשנת 2025.

לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. 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, העלייה בשיעור הריבית עלולה לגרום לפגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלום המשכנתאות ולקבל משכנתאות חדשות, ופגיעה ביכולת רוכשי דירות ושטחי מסחר לעמוד בלוח התשלומים, וכפועל יוצא מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה.

ההשפעות החשבונאיות של שינויי הריביות והעלייה בשיעורי האינפלציה קיבלו ביטוי בין היתר במסגרת הנושאים הבאים:

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

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

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

מלחמת חרבות ברזל החלה ביום 7 לאוקטובר 2023 בעקבות מתקפת חמאס על ישראל. ביום 13 ביוני 2025 במסגרת מלחמת חרבות ברזל פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" אשר החל במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. במהלך המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות מחמירות על תושבי ישראל, אשר כללו את סגירת מערכת החינוך ואיסור התקהלויות. המבצע הסתיים ביום 24 ביוני 2025, עם הסכמת הצדדים להפסקת אש.

בעקבות האירועים הללו, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה 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, נכון למועד הדוח, ניכרת האטה בביקושים לדירות ועיכוב לא מהותי בהתקדמות הבניה בפרויקטים של החברה והחברות הכלולות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ורמות בעיר בע"מ.

נכון למועד פרסום הדוח, בהינתן אי החמרה וחזרה לפעילות מלאה בתקופה הקרובה, החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים, מעבר למה שנקלח 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.

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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ד. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

למועד הדוח, החברה בחנה 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; הנפקת אגרות חוב כנגד שיעבוד עודפים צפויים מפרויקטים בביצוע; משיכת עודפי פרויקטים באור יהודה שלב א' ויו-פארק בפתח תקווה, שצפויים להסתיים בשנת 2025, ומפרויקט נתניה שלב א' שצפוי להסתיים בשנת 2026.

ה. הגבלות בנק ישראל על "הלוואות קבלן" לוח תשלומים

החברה נוהגת לאפשר לרוכשים לשלם הון עצמי עד 15-20% ממחיר הדירה ולהשלים את יתרת התשלום ע"י משכנתאות כך שהחברה תממן את מרכיב הריבית, על חלק מהלוואות המשכנתא, עד מועד האכלוס. לאחרונה בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה, ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות לוח התשלומים יהיה כזה שעד 3 חודשים לפני מועד האכלוס ישולמו לפחות 60% ממחיר הדירה וכן הוראות נוספות בקשר עם פרויקטים שכבר נמצאים במכירה. בנוסף, בנק ישראל הטיל מגבלות על בנקים למשכנתאות בקשר עם העמדת הלוואות הקבלן. החברה צופה שלהוראות אלו עלולה להיות השפעה ממתנת על היקף הביקושים (בפרויקטים המלווים ע"י בנקים) בטווח הקצר. יצוין שאחד הכלים להתמודד עם מגבלות אלו, הינה קבלת ליווי לפרויקטים מאשראי חוץ בנקאי.

ו. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

1) הנפקת אגרות חוב סידרה ה'

א. בחודש ינואר 2025 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ה') בסך של 239,263 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה (ברוטו) לסך של 239,263 אלפי ש"ח (תמורה לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של 236,082 אלפי ש"ח).

ב. שיעור הריבית החצי שנתית שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 3.45% (ריבית שנתית בשיעור של 6.9%). קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. הריבית תשולם ב-5 לינואר וב-5 ליולי של כל שנה עד מועד פירעון הקרן כאמור להלן. קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים לא שווים, כדלהלן:

- ביום 5 בינואר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה');
- ביום 5 בינואר 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ה');
- ביום 5 בינואר 2029 תפרע החברה 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ה');
- ביום 5 בינואר 2030 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ה');

שיעור הריבית האפקטיבית השנתית בגין אגרות חוב (סדרה ה') הינו 7.41%.

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

ג. אגרות החוב לא תהיינה מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. כמו כן, התחייבה החברה לאי יצירת שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שיעבוד שלילי) ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

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

ה. מגבלה על נטילת חוב סולו - החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ה') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

"חוב סולו מוגבל" - הוגדר כהלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, ובהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי העודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה של החברה. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

ו. בשטר הנאמנות נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר: אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן; במקרה של העברת השליטה בחברה ללא אישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, במקרה של רישום הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שני רבעונים רצופים, אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או מימוש שעבוד כנגד נכסים כאמור.

לפרטים נוספים ראה ביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

2 פרויקט שכונת הפארק בחדרה (להלן: "הפרויקט")

א. פירעון הלוואת למימון רכישת הקרקע - בהמשך למתואר בביאור 14ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש ינואר 2025 נפרעה אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח אשר שימשה לרכישת המקרקעין בפרויקט.

ב. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש ינואר 2025 נחתם הסכם ליווי פיננסי לפרויקט במסגרתו נקבע כי מסגרת אשראי כספי מקסימלית של כ-200 מיליון ש"ח (מתוכו אשראי כנגד מקרקעין של שלב ב' של הפרויקט בסך 30.8 מיליון ש"ח והיתרה בסך 169.2 מיליון ש"ח לשלב א' בפרויקט) (להלן: "מסגרת האשראי") ומסגרת לערבויות ופוליסות חוק מכר מקסימלית בסך של 577 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות לצדדי ג' בסך של 3.5 מיליון ש"ח בנוסף אשראי לצורך הפרשי עיתוי מע"מ בסך 1 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים+1% ותעמוד לפירעון לאחר 16 רבעונים ממועד העמדת האשראי, למעט סך של כ-30.8 מיליון ש"ח (שיימשך לטובת מקרקעין שלב ב', ככל שיימשך) אשר מועד פירעונו נקבע להיות בתוך 36 חודשים ממועד העמדתו, ממקורות עצמיים או ממימון שלב ב'. נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-22.9 מיליון ש"ח, כל הסכום נוצל בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.

ג. מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מרס 2025 לאחר תשלום אגרות בנייה והיטלים, התקבל היתר בנייה לשלב א' בפרויקט להקמה של 252 יחידות דיור ועוד 13 יחידות מסחר ב-2 בניינים. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 112 חוזי מכירה בפרויקט, מתוכם 99 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר, בתמורה כוללת צפויה (לא כולל מע"מ) בסך של כ-233 מיליון ש"ח, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 91 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-195 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-9.2%.

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

א. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש ינואר 2025 העמידה החברה הון עצמי נוסף לפרויקט בסך של 15 מיליון ש"ח וכן הון עצמי עודף בסך של 35 מיליון ש"ח. מתוך זה סך של 25 מיליון ש"ח נכלל בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה כהלוואה לשותפות בפרויקט. נכון למועד הדוח ההון העצמי העודף בפרויקט עומד על סך של כ-25 מיליון ש"ח.

ב. ניווד ותוספת זכויות לפרויקט - בחודש יולי 2024 אושרה תביעה לתוספת שטחי שיווק לפרויקט בסך של כ-7,000 מ"ר, הכוללת בעיקר תוספת גלריות (להלן: "התביעה החדשה"). בחודש מאי 2024 אושרה הבקשה לשינויים בהתאם לתביעה החדשה בכפוף לתנאים. לעניין זה יצוין כי על פי הסכם המכר עם המוכר, ממנו נרכשו מקרקעי הפרויקט, המוכר יהיה האחראי הבלעדי לתשלום היטל ההשבחה שיידרש בגין התביעה החדשה. בחודש מאי 2025 התקשרה החברה, השותפות שלה בפרויקט וצד רביעי (להלן: "הקונים") עם מוכר הקרקע בתוספת להסכם המכר להסדרת תשלום היטל ההשבחה החל על התביעה החדשה בסך כ-8.2 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם תשלום היטל ההשבחה יחולק (בחלקים לא שווים) בין מוכר הקרקע והקונים כך שהפעילות המשותפת יו-פארק (חלק החברה 50%) תישא בהיטל השבחה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח. בגין סך היטל ההשבחה הגישה החברה ערר. בנוסף שילמה הפעילות המשותפת חשבון אגרות לצורך קבלת היתר בניה לתביעה החדשה. היתר בניה כאמור התקבל בחודש מאי 2025.

ג. מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד הדוח חתמה החברה על 152 חוזי מכירה בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 148 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לפעילות המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-623 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו כ-311.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-91.6%.

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

א. הגדלת מסגרת האשראי הכספי לפרויקט שלב א' - בהמשך למתואר בביאור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש פברואר 2025 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי בסך של 60 מיליון ש"ח, כך שבסך הכל יעמיד התאגיד המממן לחברה מסגרת אשראי כספי כוללת בסך של עד 230 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור הפריים בתוספת ריבית בטווח המצוי בין 1% ל-1.25%. נכון למועד הדוח מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-160 מיליון ש"ח מתוכה סך של 10.5 מיליון ש"ח נוצלה בתקופת הדוח. בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה כ-1.4 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספי. מובהר כי, פרט לאמור לעיל לא חל כל שינוי בתנאי הסכם הליווי.

ביאור 1 - כללי (המשך)**1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)****4 פרויקט פינני בינוי מתחם הכלנית באור יהודה (המשך)**

ב. מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9 ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלב א' לפרויקט כולל הקמה של 328 יחידות דיור, מתוכן מיועדות למכירה על ידי החברה 261 יחידות דיור ושאר היחידות מיועדות למסירה לבעלי הקרקע. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 221 חוזה מכירה בשלב א' בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 216 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-508 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-88.9%. לפרטים בדבר מכירות לצדדים קשורים בשלב א' בפרויקט ראה ביאור 6 להלן.

כמו כן שלב ב' לפרויקט כולל הקמה של 328 יחידות דיור, מתוכן מיועדות למכירה על ידי החברה 279 יחידות והשאר היחידות מיועדות למסירה לבעלי הקרקע. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 155 חוזה מכירה בשלב ב' בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 152 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-384 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-32.1%.

5 התפתחות בפרויקטים נוספים

א. ח-300 בחולון - בהמשך למתואר בביאור 9 ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מרס 2025 נתקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובכפוף לתשלום אגרות והיטלים.

בהמשך למתואר בביאור 9 ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, להלן התפתחות בפרויקטים:

ב. הדרים הוד השרון - בחודש אפריל 2025 קיבלה התוכנית תוקף, המתייחסת, לפרויקט התחדשות עירונית ברחוב מרחביה פינת הרחוב הדרים ורחוב התחיה בהוד השרון. עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 68 יחיד קיימות והקמתם של שלושה בניינים אשר יכלול 196 יחיד חדשות.

ג. הבילויים ברמת גן (מוחזק בשרשור בשיעור של 85%) - בחודש מרס 2025 החליטה הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית למתן תוקף, בתנאים כמפורט בהחלטתה. בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח, קיבלה התוכנית תוקף ופורסמה ברשומות.

ד. הירדן 96-98 ברמת גן (מוחזק בשרשור בשיעור של 85%) - בחודש יוני 2025, השלימה חברת יובלים סיטי בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בשיעור 85%, את התקשרותה בהסכם פינני בינוי עם 2/3 מבעלי היחידות, המצויים על גבי קרקע ברחוב הירדן ברמת גן וכוללים 120 יחידות דיור בשני בנייני מגורים. בכוונת חברת יובלים סיטי בע"מ לקדם תב"ע חדשה ובכפוף לאישורה להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול 360-390 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

ה. עולי הגרדום בירושלים - בחודש יוני 2025 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה") לתת תוקף לתוכנית (תב"ע), המתייחסת, לפרויקט התחדשות עירונית במתחם עולי הגרדום וקדושי בבל בירושלים (להלן: "הפרויקט"), אשר חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%. בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה, היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית תוך 90 ימים, תהא ההחלטה בדבר אישור התוכנית בטלה. עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 48 יחיד קיימות והקמתן של עד 268 יחיד חדשות ב-2 מגדלים. כמו כן, התוכנית כוללת כ-400 מ"ר שטחי מסחר ו-1,000 מ"ר מבני ציבור.

ו. דהומיי ירושלים - בחודש יוני 2025, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה"), לתת תוקף לתוכנית (תב"ע), המתייחסת, לפרויקט התחדשות עירונית במתחם דהומיי בירושלים, אשר חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה, היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית בתוך 90 ימים, תהא ההחלטה בדבר אישור התוכנית בטלה.

עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 56 יחיד קיימות והקמת מגדל אשר יכלול עד 215 יחיד חדשות. כמו כן, התוכנית כוללת כ-462 מ"ר שטחי מסחר וכ-560 מ"ר מבני ציבור.

6 התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

בהמשך למתואר בביאור 27 א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התקשרות החברה על הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בתמורה לסך של 8 מיליון ש"ח, לפיו תרכוש החברה, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, את מלוא החזקותיו של בעל מניות המחזיק 49% מהונה המונפק והנפרע של חברת פרויקט ייעודית הפועלת לקידום פרויקט מסוג פינני בינוי על מקרקעין בשטח של כ-11,500 מ"ר, בפתח תקווה. הפרויקט כולל פינני של 184 יחידות דיור והקמה של 692 יחידות דיור מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה ל-20 שנה ב-7 בניינים, מתוכם 4 רבי קומות, הכוללים בנוסף 4,500 מ"ר עיקרי למסחר ו-2,090 מ"ר עיקרי מבני ציבור. במאי 2025, קיבלה התוכנית תוקף.

7 התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה

בהמשך למתואר בביאור 27 א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה לרבות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות, בחודש מרס 2025 הוארך המועד למימוש האופציה, ללא תמורה נוספת, עד ליום 1 ביולי 2025. בחודש מאי 2025 בוטל הסכם האופציה תמורת החזר ההוצאות בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

8. התקשרות בהסכם הקצאת מניות בפרויקט דרך צרפת חיפה

- ביום 31 במרס 2025 התקשרה החברה עם חברת נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") וצדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים") בהסכם הקצאת מניות והסכם למתן שירותי ניהול (להלן: "ההסכם" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה) בחברת פרויקט אשר מקדמת פרויקט פינני בינוי בדרך צרפת 44-60 בחיפה אשר לאחר אישור תב"ע חדשה עשוי לכלול פינני של 134 דירות ולפי הערכת חברת הפרויקט הקמה של כ-593 יח"ד חדשות. להלן עיקרי הוראות ההסכם:
1. במועד ההשלמה, תקצה חברת הפרויקט לחברה מניות בכורה של חברת הפרויקט (להלן: "המניות המוקצות") אשר תהיינה נקיות וחופשיות ואשר תהווה 65% מהון המניות של חברת הפרויקט, בדילול מלא. על אף האמור, ככל שתהא מניעה להעברת השליטה בחברת הפרויקט לחברה, אזי החברה תהיה רשאית להשיב חלק מהמניות שהוקצו לה, כך שלאחר השבת המניות, תחזיק החברה ב-49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, וכל יתר הוראות ההסכם יהיו חולו. במקרה כאמור, יחתמו הצדדים בתום לב על תוספת להסכם אשר תסדיר את זכויות הצדדים. למען הסר ספק, התחייבותה של החברה להעמדת ההון העצמי כמפורט להלן תיוותר בעינה ורווחיה של החברה יוותרו 65%.
 2. בתמורה למניות המוקצות תשלם החברה לחברת הפרויקט סך של 1,030 אלפי ש"ח. בנוסף, ובכפוף לעמידת חברת הפרויקט באבני דרך אשר סוכמו בהסכם. חברת הפרויקט תהיה זכאית לתמורה נוספת בסך מצטבר של 2,500 אלפי ש"ח, אשר ישולמו בהתאם למועדים ולתנאים שנקבעו בהסכם.
 3. כל ההון העצמי שיידרשו הצדדים להעמיד בחברת הפרויקט, יועמד על ידי החברה בלבד בדרך של הלוואת בעלים ו/או בדרך של העמדת בטחונות ו/או ערבויות ככל שאלו יידרשו לצורך הפרויקט. החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדאוג שתועמד לחברת הפרויקט הלוואות מזונן כשהחברה תהא ערבה בלעדית להלוואה ותישא בעלויות הריבית החורגות מהריבית בגין הלוואת הבעלים או לחילופין לגייס אג"ח תוך שעבוד הפרויקט זאת עבור השלמת הון עצמי הנדרש לטובת הליווי הבנקאי ו/או לטובת פעילותה השוטפת. ככל שהחברה לא תעמיד את ההון העצמי הנדרש והבעלים יעמידו את ההון העצמי הנדרש במקומה, החזקותיה של החברה ידוללו כשהדילול יעשה בהתאם לשווי חברת הפרויקט, במועד בו היה על החברה להעמיד את ההון העצמי ובהתאם לסכום שהיה עליה להעמיד, אשר יקבע על ידי מעריך שווי מוסכם.
 4. הלוואת הבעלים של החברה תישא ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.
 5. בהתאם להסכם, ההחלטות בחברה וזכויות החתימה בחברת הפרויקט יהיו של החברה בלבד, למעט החלטות בדבר זכויות מגינות בהם נדרשת הסכמה פה אחד או ברוב מיוחס ע"י בעלי המניות, כמפורט בהסכם בין הצדדים.
 6. ההסכם כולל הוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות בקשר עם, בין היתר, חלוקת דיבידנדים, סודיות, החזר הלוואות בפרויקט ומצגים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

במקביל התקשרו חברת הפרויקט והחברה בהסכם ניהול, לפיו בין היתר, החברה תבצע בקשר עם הפרויקט את כל השירותים שיידרשו לצורך קידום הפרויקט, בתמורה ל-2.5% בתוספת מע"מ מסך הוצאות הפרויקט אשר תשולם לחברה או לחברה קשורה (לפי החלטת החברה) במועדים אשר סוכמו בהסכם.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, נחתמו הסכמי פינני בינוי עם כ-70% מבעלי הדירות. כמו כן למועד הדוח, קיבלה החברה זכויות ב-49% ממניות חברת הפרויקט.

9. התקשרות בהסכם אופציה ורכישה בהקשר למקרקעין בחדרה

בחודש יוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת קבוצת יובלים דבש בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), המוחזקת בשיעור של 64% על ידי החברה ו-36% על ידי צד ג' אשר לו ולבעל השליטה בחברה, חברות פרטיות המוחזקות על ידם בשותפות, יחד עם צד ד', אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "השותף"), בהסכם אופציה עם בעלי מקרקעין בשכונת ברנדיס בחדרה המיועדים בסה"כ ל-495 יח"ד וכ-1,010 מ"ר עקרי למסחר (לפי תב"ע 0833079-302) (להלן בהתאמה: "הבעלים", "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם האופציה") המקנה לחברת הפרויקט ולשותף (בחלקים שווים), את הזכות להתקשר בהסכם עסקה משולבת הכוללת רכישת חלק מהזכויות במקרקעין, עסקת קומבינצית תמורות ועסקת שירותי בניה (להלן בהתאמה: "הממכר" - "האופציה", "הסכם הקומבינציה, המזומן ושירותי הבניה", בהתאמה).

האופציה ניתנת בתמורה לתשלום במועד חתימת ההסכם האופציה ע"י חברת הפרויקט והשותף בסך של כ-2,891 אלפי ש"ח והינה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד חתימתה וכפופה להתקיימות תנאי מתלה המתייחס לגובה תשלום דמי הפיתוח שעל חברת הפרויקט לשלם לחברה הכלכלית חדרה (להלן: "הסכם הפיתוח") ביחס לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה"). בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, לפיו חברת הפרויקט לא תדרש לשלם יותר מ-20% מעל חלק מעניק האופציה בסך תשלומי הפיתוח, ישולמו סכומים נוספים בהתאם למועדים שידרשו בהתאם להסכם הפיתוח ובכל מקרה לא ישולם יותר מסך כולל של כ-15,156 אלפי ש"ח (כולל התשלום הראשון). במקרה של אי מימוש האופציה לא יושבו הסכומים ששולמו, למעט במקרה שלא התקיים התנאי המתלה.

עיקרי עסקת הקומבינציה, מזומן ושירותי הבניה הינם כדלקמן: עסקת קומבינציה תמורות בשיעור שנע בטווח של 29%-32% מהתקבולים נטו (כהגדרת הממונה בהסכם), כפי שיתקבלו בפועל ממכירת היחידות בפרויקט; עסקת מכר לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין בתמורה לסך כולל של 78,790 אלפי ש"ח כולל היטל השבחה בתשלומים כמפורט בהסכם; וכן עסקת שירותי בניה בתמורה של cost+15% בצירוף מע"מ כדן.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

9) התקשרות בהסכמי אופציה ורכישה בהקשר למקרקעין בחדרה (המשך)

החברה תעמיד ערבות למלוא חלקה של חברת הפרויקט בהתחייבויות (50%) הן בהסכם האופציה והן בהסכם הקומבינציה, המזומן ושירותי הבניה. הערבות תהיה בתוקף במשך כל תקופת ההסכם לרבות תקופת האחריות והבדק ותישאר בתוקף לרבות במקרה של שינוי תנאי ההסכם על ידי מי מהצדדים.

בנוסף, בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מכר עם בעל קרקע נוסף במקרקעין לרכישת זכויות נוספות לכ-44 יח"ד תמורת 17 מיליון ש"ח לא כולל היטל השבחה. סך התמורה שולמה לאחר מועד הדוח.

כמו כן אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם בעלי מניות עם צד ג', המסדיר את מערכת היחסים של הצדדים בקשר עם ניהול חברת הפרויקט (להלן: "הסכם בעלי המניות"), אשר תנאיו העיקריים הינם כמפורט להלן: כל אחד מבעלי המניות יעמיד את ההון ו/או המימון הנדרש לחברת הפרויקט בהתאם לשיעור החזקותיו במניות, קבלת החלטות בחברת הפרויקט הינם ע"י בעלי המניות במשותף, החברה תהיה אחראית על ניהול, ביצוע ותיאום הפרויקט בתמורה לתשלום דמי ניהול שישולמו לה ע"י חברת הפרויקט בסך של 2.5% מעלויות הפרויקט בתוספת מע"מ, הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית כמקובל בחברה ובחברות הבנות שלה ומנגנונים מקובלים במקרה של אי העמדת מימון ע"י מי מבעלי המניות.

עוד יצוין כי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרותה של חברת הפרויקט עם השותף בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הפרויקט, לפיו קבעו הצדדים הוראות בקשר עם ניהולו המשותף של הפרויקט (להלן: "הסכם שיתוף הפעולה"), הכולל תשלום דמי ניהול, העמדת הון עצמי ומימון כנדרש, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט, בכפוף למנגנון קבוע בהסכם שיתוף הפעולה במקרים בהם צד לא העמיד את חלקו כנדרש. ההסכם קובע מנגנונים מקובלים נוספים בקשר עם, בין היתר, חלוקת רווחים, סעיף יישוב סכסוכים, סעיף שיפוי במקרה שצד נשא בעלות בקשר עם הפרויקט בשיעור גבוה מחלקו בחברת הפרויקט, וסעיף הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

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

א. מכירות והתקדמות שלב א' בפרויקט ימים הצעירה - בהמשך למתואר בביאור 11ד(4)1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-65.8%. נכון למועד הדוח נמכרו 339 יחידות דיור, מתוכן הכירה יובלים נתניה בהכנסה בגין 335 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-784 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט, מתוך זה חלק החברה 50%. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט ראה ביאור 6א(3) להלן.

ב. שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה

1) ביצוע שלב ב' בפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 11ד(4)2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בשלב השני נבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. בחודש מאי 2025 החלה יובלים נתניה בהריסה של 96 היחידות הקיימות בשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים הבניים הישינים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-2.2%.

2) מכירות - יובלים נתניה החלה לאחרונה בשיווק הפרויקט, נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים למכירת 49 דירות המהוות כ-17% מהדירות המיועדות לשיווק בפרויקט בתמורה לכ-133 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוך זה חלק החברה 50%. יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר.

3) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בשלב ב' פרויקט - בחודש מרס 2025 התקשרה יובלים נתניה עם הקבלן, בהסכם קבלן Turn key project לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה, אשר במסגרתו יוקמו שישה בניינים בהיקף כולל של 392 יח"ד. בהתאם לאמור בהסכם, יושלמו ביצוע עבודות הפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד צו התחלת העבודה בתוספת 60 ימי גרייס.

בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם יובלים נתניה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-388 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה הידוע במועדים שנקבעו בהסכם ובתוספת מע"מ כד"ן).

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן בהתאם לאמור בהסכם, ימציא הקבלן לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

10) עסקה משותפת - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

ב. שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה (המשך)

4) התקשרות בהסכם ליווי פינוי לפרויקט - בחודש ינואר 2025 התקשרה יובלים נתניה בהסכם ליווי פינוי עם תאגיד בנקאי הכולל אשראי כספי למימון הקמת שלב ב' בסך של עד 160 מיליון ש"ח, וכן תעמוד לחברה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מכר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות דמי שכירות וערבויות לרשויות (להלן: "הערבויות"), בסכומים משתנים בין סוגי הערבויות ובסך כולל של כ-846 מיליון ש"ח. סך המסגרת לא יעלה על 1,006 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הפיננסי תישא ריבית שנתית בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים בתוספת 0.7%-1% ומועד פירעונה, בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה, הינו מאי 2029.

תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי לשלב ב' - העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים לא יאוחר מיום 30 באוגוסט 2025, הכוללים, בין היתר, השלמת פינוי המקרקעין במלואו (התקיים); מכירה מוקדמת של 44 יחידות דיור בסך שלא יפחת מ-108.8 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (התקיים); השקעת הון עצמי בשלב ב' בסך של 88.7 מיליון ש"ח; רישום השעבודים והביטחונות המפורטים בהסכם לטובת הבנק. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימו באופן מלא תנאים 3 ו-4 לעיל. בנוסף התחייבה יובלים נתניה במסגרת ההסכם כי עד ליום 30 באפריל 2025 יתקבל היתר בניה לשלב ב'. נכון למועד הדוח ומועד פרסום הדוח התקבלו היתרי הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לכל המתחם והבקשות להיתרי בניה לששת הבניינים נקלטו ואושרו, בכפוף למילוי תנאים, בוועדת רשות הרישוי. לפרטים בדבר עילות להעמדה לפירעון מידי ראה ביאור 11(ד)5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ג. מכתב תמיכה ליובלים נתניה - ביום 27 באוגוסט 2025 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.

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

א. החלוץ רמת השרון שלב ג' - הקמת הבניין הדרום-מערבי במתחם "החלוץ רמת 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 82 דירות בפרויקט, אשר הוכר בינם בהכנסה, בתמורה כוללת של כ-285 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-89%.

שומת היטל השבחה בפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 27ה' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 10 ביולי 2025, לאחר מועד הדוח, קיבלה ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה של מחוז תל-אביב את הערר שהגישה רמות בעיר, והחויב בהיטל השבחה מושא הערר, כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, בוטל. יצוין כי רמות בעיר שילמה היטל השבחה בסך כ-7 מיליון ש"ח והנפיקה ערבות לעיריית רמת השרון בגובה 7 מיליון ש"ח נוספים. על פי החלטה נדרשת עיריית רמת השרון להשיב לרמות בעיר את הסכום ששולם כאמור. על החלטה כאמור ניתן להגיש ערעור בפני בית המשפט להליכים מנהליים עד לחודש נובמבר 2025. כמו כן, העירייה הגישה בקשה לעיכוב ביצוע של ההחזר הני"ל והחלטה בעניין עדיין לא התקבלה.

ב. החלוץ רמת השרון שלב ד' - הקמת הבניין הדרום-מזרחי במתחם "החלוץ רמת 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 יכיל 115 יחידות דיור (מתוכן 40 יחידות לבעלי הקרקע והיתרה בסך 75 יחידות דיור תשווק על-ידי רמות בעיר) ו-200 מ"ר עיקרי שטח מסחרי. נכון למועד הדוח, נחתמו 100% הסכמי פינוי-בינוי עם בעלי הדירות. רמות בעיר ממשיכה לפעול לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט באופן שתהא רשאית לבנות עוד 45 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח בניה.

בחודש אוקטובר 2023 סוכמה תוספת להסכם פינוי-בינוי בין רמות בעיר לבין נציגות בעלי הזכויות במקרקעין על גביהם יוקם פרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ד' (בסעיף זה: "בעלי הזכויות"), לפיה (א) התקבלה הסכמתם של בעלי הזכויות כאמור לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט באופן שבו רמות בעיר תהא רשאית לבנות עד 44 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח הודעות פינוי לבעלי הזכויות לא יאוחר מיום 1 באוגוסט 2024 (נכון למועד הדוח הדיירים פונו); ו-(ג) ככל ששינוי התב"ע יאושר, בעלי הזכויות יקבלו תוספת של 10 מ"ר לדירותיהם החדשות. נכון למועד הדוח, נחתמה התוספת על ידי הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות. בפברואר 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון למתן היתר בניה בתנאים על פי התב"ע הקיימת, בכפוף למילוי גיליון דרישות.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ו. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

11 עסקה משותפת – רמות בעיר בע"מ (המשך)

ג. פרויקט מופת ברעננה (להלן: "הפרויקט")

(1) ביצוע הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 11ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בפרויקט צפויים להיבנות שני בנייני מגורים בני 7 קומות כל אחד, מעל קומת מסחר ו-3 קומות של מרתפי חניה, אשר יכללו 179 יחידות דיור, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.

יצוין כי רמות בעיר מופת בע"מ (המוחזקת ע"י החברה בשרשור בשיעור של 45%) הגישה לוועדה המקומית תוכנית שינויים להיתר הבניה שהתקבל, לפיה תממש זכויות בהיקף של 1,260 מ"ר מסחר נוספים וכן שטחי משרדים בהיקף של 500 מ"ר, בהתאם לתב"ע התקפה. רמות בעיר מופת בע"מ התקשרה עם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט והחלה בעבודות הריסת המבנה הקיים על המקרקעין וחפירה בסוף הרבעון הראשון לשנת 2025. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם החל שיווק הפרויקט.

למועד הדוח, מתנהל הליך פירוק שיתוף במקרקעין, על גביהם עתיד להיבנות הפרויקט, בין רמות בעיר לבעלים אחרים (במושע). יצוין בהקשר זה, כי הצדדים חתמו על הסכם פירוק השיתוף וממתניים לקבלת תוקף של פסק דין להסכם.

(2) הארכת מועד פירעון הלוואה - בהמשך למתואר בביאור 11ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אשראי למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח, בחודש מרס 2025 הוארך מועד פירעון הלוואה בשנה ליום 7 במרס 2026.

ביום 4 ביוני 2025 נחתמה תוספת להסכם המימון והליווי של הפרויקט לפיו עודכנו תנאי מסגרות האשראי שיועמדו בקשר עם הקמת הפרויקט כדלקמן:

(1) מסגרת פוליסות ביטוח חוק מכר וערבויות הביצוע תעמוד על סך של 574 מיליון ש"ח.

(2) סך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 574 מיליון ש"ח.

(3) התנאים המוקדמים להעמדת השירותים המימוניים לשלב הקמת הפרויקט עודכנו כדלקמן:

(א) במקרה שבו לא יאושר היתר השינויים (להלן: "היתר השינויים"): ההון העצמי שיושקע בפרויקט יעמוד על סכום השווה ל-17% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-79 מיליון ש"ח ויחתמו הסכמים למכירת יחידות דיור בשווי כולל של 17% מהכנסות הפרויקט ובסך כולל שלא יפחת מ-93.5 מיליון ש"ח, ללא מע"מ;

(ב) במקרה שבו יאושר היתר השינויים: ההון העצמי שיושקע בפרויקט יעמוד על סכום השווה ל-17% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-80.8 מיליון ש"ח וכן יחתמו הסכמים למכירת יחידות דיור בשווי כולל של 17% מהכנסות הפרויקט ובסך כולל שלא יפחת מ-98.5 מיליון ש"ח, ללא מע"מ;

לחלופין יפחת שיעור ההון העצמי הנדרש כמתואר בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, לשיעור של 13% מהעלויות, עם חתימת הסכמי מכירה בשיעור של 30% מהכנסות הפרויקט.

כמו כן, ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי, א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להמשיך להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום (יחד עם החברה ויובלים רמת השרון בע"מ) (חברה בבעלות מלאה של החברה), לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של רמות בעיר מופת בע"מ כלפי הגורם המלווה בפרויקט.

ד. הסכם לרכישת דירות בפראג

(1) השלמת העסקה - בהמשך למתואר בביאור 11ג' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר (Ramot Investments s.r.o), (המוחזקת על-ידי החברה בשרשור בשיעור של 45%) בהסכם מותנה עם צד שלישי ("המוכרת") לרכישת 57 יחידות דיור, 53 חניות ו-60 מחסנים בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות צ'כיות (כ-15.5 מיליון אירו) (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה") אשר יוקמו על ידי המוכרת בפראג צ'כיה. ביום 21 במרס 2025 שולם למוכרת התשלום האחרון בגין התמורה בסך של כ-38 מיליון ש"ח (כ-9.5 מיליון אירו) בתוספת מע"מ (לא כולל רכיב הצמדה) במקביל למסירת יחידות הדיור לחברה הנכדה. במהלך הרבעון השני לשנת 2025 החלה החברה הנכדה במכירת דירות לצדדים שלישיים.

(2) הסכם למימון יתרת הרכישה - בחודש מרס 2025 התקשרה החברה הנכדה עם תאגיד בנקאי בצ'כיה בהסכם הלוואה בסך של כ-259 מיליון קרונות צ'כיות (סכום המהווה נכון למועד השלמה כ-41 מיליון ש"ח), בין היתר לצורך מימון התשלום האחרון בגין התמורה (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה, אשר נושאת ריבית משתנה על בסיס ריבית ה-PRIBOR הועמדה לתקופה של 12 חודשים והיא תחודש מידי שנה באופן אוטומטי לתקופה של 12 חודשים נוספים (ועד לתקופה כוללת של 20 שנה), בכפוף לעמידה בתנאי ההלוואה. ההלוואה מובטחת באמצעות שעבוד על יחידות הדיור וערבויות שהועמדו על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר ומסמכי ההלוואה כוללים עילות מקובלות לפירעון מיידי. יצוין כי נכון למועד הדוח, שיעור הריבית הכולל של ההלוואה הינו בטווח של 3%-5.5%.

ביאור 1 - כללי (המשך)**1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)****11) עסקה משותפת – רמות בעיר בע"מ (המשך)**

ה. פרויקט פינני בינוי מתחם טרומן בקריית חיים, חיפה - ביום 31 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח, התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור של 45%, (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם פינני בינוי עם כ-73% מבעלי הדירות (שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה) ב-20 בנייני מגורים הכוללים 541 יחידות דיור ומצויים על גבי קרקע בשטח של כ-43 דונם ברחובות טרומן 2-52, שדה בוקר 1-37, דגניה 60 ו-62, בקריית חיים. יצוין, כי חלק משטחי המקרקעין הינם שטח פרטי פתוח בבעלות קרן קיימת לישראל (המשועבד לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות), וכן שטח ציבורי פתוח ודרכים שבבעלות עיריית חיפה. בכוננת חברת הפרויקט להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-2,326 יחידות דיור (מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט 1,785 יחידות דיור ו-541 יחידות דיור ייוחדו לבעלים).
תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים על פי לוחות זמנים שנקבעו בהסכם.

ו. הארכת מועד פירעון הלוואה בגין נכס ברחוב ההגנה בתל אביב - בהמשך למתואר בביאור 11(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הלוואה בסך 105.4 מיליון ש"ח, הוארך מועד הפירעון ההלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2025.

ז. הנפקת אגרות חוב סדרה ד' על ידי החברה הכלולה - ביום 2 במרס 2025 השלימה רמות בעיר הנפקה של 62,112 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בתמורה (ברוטו) ל-62,112 אלפי ש"ח. אגרות החוב סדרה ד' אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.
שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ד'), אשר נקבע במכרז, הינו 7.5%. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) ובימים 30 ביוני 2029. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025. קרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהוא.
אגרות החוב עומדות לפירעון בשני תשלומים (שאינם שווים): התשלום הראשון על חשבון הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2028 ויהווה 20% מהקרן, והתשלום השני והאחרון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2029 ויהווה 80% מהקרן. אמות המידה הפיננסיות הכלולות בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד' של רמות בעיר זהות לאלו של אג"ח סדרה ג' של רמות בעיר (למעט יחס חוב לבטוחה).

יצוין כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') תהיינה במחזור, התחייבה רמות בעיר שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי רמות בעיר, למעט בתנאים שפורטו בשטר הנאמנות.

ח. הנפקת שטרי הון ברמות בעיר בתקופת הדוח

ביום 23 במרס 2025, הנפיקה רמות בעיר שטרי הון בסך של 10 מיליון ש"ח, באופן שהונפק סך של 5 מיליון ש"ח לישראל לוי נדליין בע"מ וסך של 5 מיליון ש"ח נוספים ליובלים רמת השרון בע"מ, המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 100%, חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה במישרין ו/או בעקיפין של בעלי השליטה ברמות בעיר. שטרי הון אינם נושאים ריבית או הצמדה, אינם כוללים מועד פירעון והם יעמדו לפירעון בהחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם. כמו כן, שטרי הון הינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') של רמות בעיר בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (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 27 באוגוסט 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

יישום עמדת סגל חשבונאות 11-6 - והטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית ביום 7 ביולי 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאות 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמי בעסקאות אלו ומשקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת:

- (1) אופן המדידה של הקרקע במועד ההכרה בהכנסה לראשונה.
- (2) עיתוי מדידת שווי הקרקע בעסקת קומביניציה.
- (3) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים.
- (4) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע.
- (5) הקצאת עלויות טרום ביצוע.
- (6) מדידת רכיב מימון משמעותי.
- (7) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר.

מטרת עמדת הסגל להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומביניציה בתמורה למתן דירות ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, במקרים בהם קיים שוני בין הטיפול החשבונאי שיושם עובר פרסום עמדת הסגל לבין הטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, הוא יטופל כשינוי במדיניות חשבונאית. על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל רשות ניירות ערך לא יתערב אם עמדה זו תיושם כשינוי מדיניות כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025.

החברה בוחנת את השלכות עמדת הסגל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

להרחבה אודות תקנים חדשים שטרם אומצו ראה ביאור 3'ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | |
|----------------|------------|---------------|------------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 424,303 | 417,274 | 424,983 | 424,983 | קרקע (*) |
| 108,788 | 108,287 | 135,182 | 135,182 | אגרות, מסים והיטלים |
| 177,791 | 152,439 | 206,609 | 206,609 | עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (**) |
| 479,668 | 300,224 | 598,873 | 598,873 | עלויות בנייה |
| 30,174 | 26,660 | 32,561 | 32,561 | עלויות אשראי שהונו |
| (94) | (154) | - | - | בניכוי הפרשה לירידת ערך |
| (578,244) | (354,143) | (743,186) | (743,186) | בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר |
| 642,386 | 650,587 | 655,022 | 655,022 | סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים |
| 596,403 | 611,225 | 597,708 | 597,708 | הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות |

(*) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקטים אור יהודה שלב א' ושלב ב' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בניה בסך של 82,311 אלפי ש"ח ו-65,467 אלפי ש"ח, בהתאמה.
 (**) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6א'.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | בנכסים השוטפים |
|----------------|------------|---------------|------------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | | | | <u>פרויקטים מסוג פיננסי בינוי/תמ"א 38/2 :</u> |
| | | | | <u>בהקמה :</u> |
| 106,537 | 150,684 | 87,078 | | אור יהודה שלב א' |
| 168,984 | 166,031 | 171,309 | | אור יהודה שלב ב' |
| | | | | <u>בתכנון :</u> |
| 3,264 | 2,894 | 3,862 | | המשנה, תל אביב |
| 1,802 | 1,673 | 2,153 | | הכנסת הגדולה, תל אביב |
| 1,690 | 1,607 | 1,809 | | אנדרסן 4, תל אביב |
| - | 6,450 | - | | השיטה, חולון |
| 258 | - | 269 | | אחרים |
| | | | | <u>פרויקטים נוספים :</u> |
| | | | | <u>בהקמה :</u> |
| 104,754 | 107,495 | 92,237 | | יו-פארק, פתח תקווה |
| 164,479 | - | 191,355 | | שכונת הפארק, חדרה |
| | | | | <u>בתכנון :</u> |
| - | 139,545 | - | | שכונת הפארק, חדרה |
| 44,933 | 42,380 | 47,626 | | חולון ח-300 |
| 6,716 | 5,090 | 8,103 | | עסקת קומבינציה בכפר יונה |
| 603,417 | 623,849 | 605,801 | | 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 | | |
|----------------|---------------|---------------|------------|--|
| 2024 | 2024 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | | | | <u>פרויקטים מסוג פינוי/תמ"א 38/2 :</u> |
| 6,543 | - | 6,830 | | השיטה, חולון |
| 5,411 | 5,096 | 6,738 | | הבילויים רמת גן |
| 2,701 | 1,592 | 4,035 | | האירוס, תל אביב |
| 1,433 | 830 | 2,460 | | רסקו, תל אביב |
| 3,087 | 2,991 | 3,122 | | מתחם הרצל/ז'בוטינסקי אשדוד |
| 2,529 | 2,350 | 2,881 | | דרך השלום 77,79, תל אביב |
| 3,380 | 1,790 | 3,654 | | דרך השלום 81,83,85 תל אביב |
| 2,247 | 2,040 | 3,292 | | הדרים, הוד השרון |
| - | - | 1,794 | | דרך צרפת, חיפה |
| 1,038 | 1,026 | 1,049 | | צה"ל 4, פתח תקווה |
| 729 | 675 | 771 | | צה"ל 2-8-10, פתח תקווה |
| 934 | 690 | 1,463 | | שיק 2-6, 14-18, שקד 24-30, תל אביב |
| 1,128 | 969 | 1,253 | | מתחם יכין, רמת גן |
| 497 | - | 646 | | דהומיי, ירושלים |
| 231 | - | 549 | | רמת ידין, נתניה |
| 478 | 695 | 519 | | עולי הגרדום, ירושלים |
| 451 | 432 | 456 | | ההסתדרות דגניה, אור יהודה |
| 337 | - | 393 | | אבן גבירול, אשדוד |
| - | - | 377 | | הירדן 96-98, רמת גן |
| 1,360 | 1,108 | 1,579 | | אחרים |
| | | | | <u>פרויקטים נוספים :</u> |
| 4,347 | 4,347 | 4,347 | | קריית המסלול, הרצליה |
| 108 | 107 | 1,013 | | אחרים |
| <u>38,969</u> | <u>26,738</u> | <u>49,221</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 "פינוי בינוי", וחלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

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

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

| חברה מחזיקה | שיעור זכויות בהון המניית ובזכויות ההצבעה | | | מיקום פעילות | שם החברה |
|---------------------------------|--|------|---------------|--------------|---|
| | ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | |
| | 2024 | 2024 | 2025 | | |
| יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת) | 50% | 50% | 50% | ישראל | רמות בעיר בע"מ |
| החברה | 50% | 50% | 50% | ישראל | יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ |
| החברה | 49% | 49% | 49% | ישראל | לוינסקי עופר - יובלים מתחם שפרינצק בע"מ |
| החברה | - | - | 64% | ישראל | קבוצת יובלים דבש בע"מ (*) |

(*) ההחלטות בחברת קבוצת יובלים דבש בע"מ יתקבלו בהסכמה פה אחד על ידי כלל בעלי המניות. לפרטים נוספים ראה ביאור 10(9).

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 | | |
|----------------|------------|---------------|------------|---|
| 2024 | 2024 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 494,274 | 437,205 | 536,200 | | נכסים שוטפים (*) |
| 425,599 | 323,736 | 448,428 | | נכסים שאינם שוטפים |
| (696,593) | (610,551) | (662,844) | | התחייבויות שוטפות (*) |
| (78,041) | (4,324) | (169,008) | | התחייבויות שאינן שוטפות (*) |
| 145,239 | 146,066 | 152,776 | | סך הכל הון |
| 148,841 | 145,472 | 157,650 | | הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם |
| 50% | 50% | 50% | | שיעור החזקה בעסקה המשותפת |
| 74,421 | 72,736 | 78,825 | | חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם |
| 52 | 53 | 53 | | התאמות אחרות |
| 74,473 | 72,789 | 78,878 | | יתרת חשבון השקעה בהון העסקה המשותפת |
| 45,956 | 38,972 | 13,630 | | (*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים: |
| 656,693 | 547,114 | 632,911 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 70,000 | - | 158,680 | | התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות) |
| | | | | התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות |

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------|---|------------------------|--|------------------------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 216,218 | 56,429 | 32,708 | 135,469 | 70,097 | הכנסות |
| 45,268 | 9,433 | (3,543) | 41,563 | (4,112) | רווח (הפסד) לתקופה (*) |
| 44,201 | 9,860 | (2,769) | 39,273 | (2,675) | רווח שמיוחס לבעלי מניות החברה |
| 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת סך הכל חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת |
| 22,101 | 4,931 | (1,385) | 19,637 | (1,338) | |
| (1,507) | 490 | (69) | 52 | 1,484 | רווח (הפסד) כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה |
| 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל אחר של העסקה המשותפת |
| (754) | 245 | (35) | 26 | 742 | |
| 21,347 | 5,176 | (1,420) | 19,663 | (596) | סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל של העסקה המשותפת |
| 104 | 25 | 13 | 51 | 36 | (*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות: |
| 4,703 | 1,750 | 1,193 | 2,705 | 3,083 | פחת והפחתות |
| (29,193) | (5,936) | (12,833) | (11,996) | (24,487) | הכנסות מימון |
| (17,355) | (3,788) | (57) | (14,244) | (779) | 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 |
|----------------|---------------|---------------|
| 2024 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר |
| 327,104 | 333,133 | 614,518 |
| 960 | 1,122 | 827 |
| (164,028) | (198,197) | (406,701) |
| (10,567) | (3,533) | (19,215) |
| (118,179) | (120,785) | (125,186) |
| 35,290 | 11,740 | 64,243 |
| 50% | 50% | 50% |
| 17,645 | 5,870 | 32,122 |
| (185) | (214) | (134) |
| 17,460 | 5,656 | 31,988 |
| 4,428 | 6,572 | 360 |
| 118,188 | 120,787 | 236,738 |
| - | - | - |

נכסים שוטפים (*)
נכסים שאינם שוטפים
התחייבויות שוטפות (*)
התחייבויות שאינן שוטפות (*)
הלוואות מצדדים קשורים
סך הכל הון
שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

חלק החברה
התאמות אחרות
יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת

(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
מזומנים ושווי מזומנים
התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים
והפרשות)
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

| 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 |
|------------------------------------|---|---|--|--|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר |
| 267,629 | 46,431 | 119,328 | 90,281 | 229,410 |
| 34,024 | 5,288 | 13,176 | 10,474 | 28,953 |
| 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| 17,012 | 2,644 | 6,588 | 5,237 | 14,477 |
| - | (26) | 37 | (29) | 51 |
| 17,012 | 2,618 | 6,625 | 5,208 | 14,528 |
| 6,109 | 287 | 1,974 | 3,213 | 4,108 |
| (11,610) | (2,846) | (5,718) | (5,909) | (8,963) |
| (10,121) | (1,580) | (3,935) | (3,087) | (8,648) |

הכנסות ממכירת דירות ושירותי
בנייה
רווח לתקופה
שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
חלק החברה
התאמות אחרות
סך הכל חלק החברה ברווחי העסקה
המשותפת (*)
(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומש.

(**) נתוני הרווח הכולל לתקופה
כוללים את ההוצאות הבאות:

הכנסות מימון
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. פינני בינוי נתניה בע"מ, לוינסקי עופר-יובלים מתחם שפרינצק בע"מ וקבוצת יובלים דבש בע"מ ליום 30 ביוני 2025 הינה 125,186 אלפי ש"ח, 1,069 אלפי ש"ח ו-939 אלפי ש"ח, בהתאמה (הלוואה ליובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ ולוינסקי עופר-יובלים מתחם שפרינצק בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024 הינה 118,179 אלפי ש"ח ו-718 אלפי ש"ח, בהתאמה).
- יצוין כי במהלך תקופת הדיווח העניקה החברה ליובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ הלוואות, נטו, בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח. באחדש יולי 2025, לאחר מועד הדוח, פרעה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ 34 מיליון ש"ח מיתרת הלוואה.
- (2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 11(1).
- (3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 10(1).

ד. צירוף דוחות כספיים

הקבוצה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברות הבאות: יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ; רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2025-01-060747.

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 | |
|------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר |
| (75) | (23) | (32) | (37) | (106) |
| 7,489 | 1,859 | 2,011 | 3,710 | 3,956 |
| (8,682) | (3,436) | (1,814) | (4,895) | (7,289) |
| (3,600) | (900) | (900) | (1,800) | (1,800) |
| (3,670) | (960) | (5,663) | (1,750) | (6,623) |
| 51,989 | 9,331 | 22,453 | 17,939 | 45,510 |
| 51,924 | 14,802 | 5,221 | 24,950 | 14,065 |

עלויות מימון

הכנסות מימון מחברות כלולות (1)

עלות שירותי ניהול לפרויקטים לחברה האם (2)

הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (3)

עלות שירותים לפרויקטים לחברה האם ששולמו על-ידי העסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (4) (7)

הכנסות ממכירת דירות לצד קשור בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה (6) (7)

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (5)

- (1) היתרה כוללת הלוואות ליובלים נתניה אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 6.6% והלוואות לקבוצת יובלים דבש בע"מ אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 1%. לפרטים נוספים בדבר הלוואות ותנאיהן ראה ביאורים 11א' ו-11ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (2) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (3) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- (4) לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (3) 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' (9) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 6א' (4) להלן.
- (6) החברה הכלולה 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.
- (7) ההכנסות/עלויות מוצגות לפי 100%. חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%.

2. הסכם מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם

ביום 27 במרס 2025 ובהמשך לאמור בביאור 26ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם מסגרת בין החברה האם, החברה והחברות המוחזקות שלה אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ, בהתאם לאישור ועדת הביקורת נחתמו הסכמים להגדלת מסגרות הלוואות (קרן) ל-50 מיליון ש"ח וכן את הארכת מועד פירעון הלוואות ב-5 שנים נוספות שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2031.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכם מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם (המשך)

באשר להסכמי מסגרת הלוואות בין החברה ליובלים סיטי בע"מ ויובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, ביום 27 במרס 2025, בהתאם לאישור ועדת הביקורת נחתמו הסכמים להגדלת מסגרת הלוואות (קרן) ל-30 מיליון ש"ח לכל אחת, וכן את הארכת מועד פירעון הלוואות ב-5 שנים נוספות שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2031.

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

א. בהמשך למתואר בביאור 26א' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי החברה המחזיקה יחד עם החברה בחלקים שווים ביובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

ביום 23 במאי 2021, התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יחידים (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת נומינלית בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). למועד הדוח שולם על ידי הרוכש כ-72,456 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-40% מסך התמורה, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר.

ב. בהמשך למתואר בביאור 26א' (10) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף") לרכישת 30 יחידים (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), נכון למועד הדוח שולמה ע"י הרוכש הנוסף מקדמה בסך של 23,555 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר.

כמו כן, ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש הנוסף יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדירור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדירור. פרט לכך לא חל כל שינוי בהסכמי המכר, לרבות בהתחייבויותיו של הרוכש הנוסף כלפי החברה על פי ההסכמים כאמור.

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

א. בהמשך למתואר בביאור 26א' (9) 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 בע"מ (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"), לרכישת 51 יחידות דירור (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 כ-38,783 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה, לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו.

בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר, בחודש ינואר 2025 הגיע מועד תשלום יתרת התמורה בגין הדירות (60%). נכון למועד הדוח וחתימת הדוחות הכספיים קיימת יתרת חוב של הרוכש לתשלום בסך של כ-63,980 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) בגין תשלום יתרת התמורה בשיעור של 60% ממחיר הדירות שנרכשו על ידו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה. לעניין אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון לדחייה של מועדי התשלום ראה סעיף ג' להלן.

ב. בהמשך למתואר בביאור 26א' (9) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות החברה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש הנוסף"), לרכישת 20 יחידות דירור (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "היחידות הנרכשות"). נכון למועד הדוח שולמה ע"י הרוכש הנוסף מקדמה בסך של כ-15,772 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) המהווה 40% ממחיר הדירות שנרכשו.

בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר, בחודש ינואר 2025 הגיע מועד תשלום יתרת התמורה בגין הדירות (60%). נכון למועד הדוח וחתימת הדוחות הכספיים קיימת יתרת חוב של הרוכש הנוסף לתשלום בסך של כ-25,925 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה) בגין תשלום יתרת התמורה בשיעור של 60% ממחיר הדירות שנרכשו על ידו בפרויקט כלנית שלב א' באור יהודה. לעניין אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון לדחייה של מועדי התשלום ראה סעיף ג' להלן.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

כמו כן, ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש הנוסף יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיור. פרט לכך לא חל כל שינוי בהסכמי המכר, לרבות בהתחייבויותיו של הרוכש הנוסף כלפי החברה על פי ההסכמים כאמור.

ג. ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סך הכל 71 יחיד בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה).

5. ביום 28 במאי 2025 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 על פי הסכם פינוי בינוי של הפרויקט של החברה בדרך השלום 85 בתל אביב, ככל שייחתם הסכם פינוי בינוי כאמור. יובהר כי, ככל שלא ייחתם ההסכם כאמור, לא תיכנס לתוקף הערבות.

6. לעניין ערבויות שניתנו, ביחד ולחוד, לרמות בעיר וחברה בת שלה, לטובת גורם מממן בפרויקט מופת ברעננה ראה ביאור 11(ג).

7. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה - ביום 27 באוגוסט 2025, לאחר מועד הדוח, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול), את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 במרס 2027 ובגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של כ-45 אלפי דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 26(ג) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

8. העברת מניות בחברת יובלים דבש יזמות בע"מ - ביום 27 באוגוסט 2025, לאחר מועד הדוח, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדרך של עסקה מזכה, אשר אין בה אלא כדי לזכות את החברה, את התקשרות החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו תעביר א.ב. יובלים לחברה את מלוא החזקותיה בחברת יובלים דבש יזמות בע"מ (להלן: "יובלים דבש"), אשר הינה חברה המוחזקת בשליטה משותפת בשיעור של 50% על ידי א.ב. יובלים ו-50% על צד ג' (אשר מחזיק ביחד עם בעל השליטה בחברת קבוצת יובלים דבש בע"מ שהינה חברה המוחזקת (64%) ע"י החברה ובשותפות בחברה פרטית נוספת) בתמורה להקצאה של מניה אחת (1) רגילה של החברה, אשר מהווה כ-0.03% מההון המונפק והנפרע של החברה.

למיטב ידיעת החברה, ביום 30 בדצמבר 2024, זכתה יובלים דבש במכרז רמ"י לחכירה לדורות במקרקעין בשכונת נחלת עילית בראשון לציון בתמורה לסך של: (1) כ-294 מיליון ש"ח; (2) תשלום עבור פיתוח בסך של כ-65 מיליון ש"ח; (3) בקיזוז של כ-227 מיליון ש"ח מעלות הקרקע עבור 114 יחיד שימסרו למנהל מקרקעי ישראל עבור בעלי דירות קיימות.

על המגרש חלה תביעה מאושרת המאפשרת בניה של 378 יחיד, נחתם חוזה פיתוח שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה ויירשמו זכויות יובלים דבש בחלק מהמקרקעין ושולמה כל התמורה לרמ"י.

עלות המגרשים בראשון לציון בספרי יובלים דבש ליום 30 ליוני 2025 הינה בסך של כ-380 מיליון ש"ח (כולל התחייבות של רמ"י בסך של כ-227 מיליון ש"ח כנגד מסירת 114 יחיד המיועדות לבעלי הדירות הקיימות).

כמו כן, ליובלים דבש מספר חלקות קרקע ברחובות (שמקנות זכויות בניה במספר מגרשים במושע כשמרבית הזכויות מרוכזות במגרש בו הן מהוות כ-28% מחטיבת קרקע המיועדת להקמתן של כ-181 יחיד וכ-8,150 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה אשר לגביו מתנהלים הליכי פירוק שיתוף אשר עלותן בספרי יובלים דבש מסתכמת בספרי דבש ליום 30 ליוני 2025 בסך של כ-57 מיליון ש"ח.

כמו כן, למיטב ידיעת החברה, כנגד כלל הקרקעות הללו, ליובלים דבש חוב לגורמים מימוניים בסך של כ-156 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת בטווח של פריים בתוספת ריבית בטווח המצוי בין 1.2% ל-2%.

בהתאם לדוח הכספי של יובלים דבש ליום 31 בדצמבר 2024, ליובלים דבש סה"כ נכסים בסך של כ-59.4 מיליון ש"ח, התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-31.5 מיליון ש"ח, סה"כ התחייבויות בסך של כ-65.3 מיליון ש"ח וגירעון בהון העצמי בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | ליום 31 בדצמבר |
|---|---------------|----------------|
| 2024 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר |
| במסגרת הנכסים השוטפים | | |
| 38,527 | 11,554 | 52,592 |
| הכנסות לקבל (1) | | |
| במסגרת הנכסים שאינם שוטפים | | |
| 118,897 | 121,361 | 127,194 |
| הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2) | | |
| במסגרת ההתחייבויות השוטפות | | |
| - | - | - |
| מקדמות מלקוחות (1) | | |
| 2,424 | 1,471 | 680 |
| הלוואות מהחברה האם (2) | | |
| במסגרת ההון | | |
| 95,469 | 95,469 | 95,469 |
| שטרי הון (3) | | |

- 1) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26א' (9) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 6א' (4) לעיל.
- 2) היתרה כוללת הלוואות בסך של כ-125,186 אלפי ש"ח ליובלים נתניה אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.6%, הלוואות בסך של כ-939 אלפי ש"ח לקבוצת יובלים דבש בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+1% והלוואות בסך של כ-1,069 אלפי ש"ח ללוינסקי עופר-יובלים מתחם שפרינצק בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+2%. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות 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

- 1) למיטב ידיעת החברה ויועציה המשפטיים לא עומדות כנגדה וכנגד החברות המוחזקות על-ידה תביעות משפטיות בסכומים מהותיים לקבוצה למעט,

תביעה שהוגשה על ידי נציגות של 4 בניינים ברחוב אורלנד וארגוב בשכונת נווה זמר ברעננה וכן כ-40 רוכשי דירות בבניינים אלה כנגד חברת נווה זמר בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בבעלות מלאה, והקבלן המבצע בדבר ליקויי בניה ברכוש המשותף ובשטחים הציבוריים, של כל בנין בנפרד ובשטחים משותפים של ארבעת הבניינים גם יחד. נכון למועד הדוח, עלות תיקונם של ככל ליקויי האלומיניום מוערכת בסך של כ-4 מיליון ש"ח. להערכת החברה ובהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים ככל וימצא כי אומנם קיימים ליקויים כנטען הרי שהחלק הארי והמשמעותי יוטל על הקבלן המבצע, בהתאם החברה לא כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה.

- 2) **מחלוקת בין עיריית תל-אביב לרמות אופיס בע"מ (חברה נכדה של החברה הכלולה רמות בעיר) בנוגע לשימושים המותרים במגרש ברחוב ההגנה בתל-אביב**

בהמשך למתואר בביאור 27ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר מחלוקת בין עיריית תל-אביב לרמות אופיס בע"מ (להלן: "רמות אופיס") בנוגע לשימושים המותרים במגרש ברחוב ההגנה בתל אביב, בינואר 2025 הגישה רמות אופיס תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו (להלן: "הנתבעות") שעניינה דרישה לפיצוי כספי בסך של כ-200 מיליון ש"ח, בגין נזקים כספיים שנגרמו לה לטענתה כתוצאה ממצגי שווא של הנתבעות בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב דרך ההגנה 137, תל אביב (להלן: "המקרקעין") אותם רכשה. בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח, הגישו הנתבעות כתב הגנה והודיעו כי בכוונתן להגיש הודעה נגד צד שלישי (חברת דואר ישראל ואיילון חברה לביטוח בע"מ). הודעת צד ג' כאמור הוגשה על ידי העירייה בחודש יולי 2025. רמות אופיס לומדת את כתב ההגנה בימים אלו. להערכת רמות בעיר בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים יש ממש בטענת החברה למצג שווא מצד הנתבעות.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

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 2025 |
|-------------------|--|---|
| 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 לח' לדוחות השנתיים המאוחדים, בדבר אמות מידה פיננסיות על-פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות א-ה', המהוות עילה לפירעון מיידי/העלאת שיעור הריבית, להלן יובאו היחס בפועל נכון למועד הדוח:

| אמת מידה פיננסית | אג"ח סדרה א' | אג"ח סדרה ב' | אג"ח סדרה ג' | אג"ח סדרה ד' | אג"ח סדרה ה' |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו | | | 250,923 | | |
| יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות | 398% | 159% | 142% | 158% | לא רלוונטי |
| יחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטרי הנאמנות | | | 17.3% | | |

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות ראה ביאור 15 לח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ביאור 8 - מסים על הכנסה

הוצאות המסים על הכנסה הוכרו בהתבסס על מיטב הערכת ההנהלה לגבי שיעור המס השנתי המשוקלל הצפוי ביחס להכנסה החייבת לשנה, שחושב בהתייחס להכנסה החייבת לתקופת הביניים. שיעור המס האפקטיבי ביחס לפעילות הנמשכת לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 היה 13.5% (לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024: 14.4%). השינוי בשיעור המס האפקטיבי נובע בעיקר מרווחי חברות כלולות המנוטרלים לצורכי מס.

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית אשר במסגרתו תוקן תיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א - 1961. החברה בחנה את השפעת התיקון לחוק על דוחותיה הכספיים והגיעה למסקנה כי לא צפויה השפעה מהותית על הוצאות המיסים השוטפים בשנת 2025.

ביאור 9 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, פיקדונות, לקוחות, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים, אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים שיתרת הקרן בגינן נושאת ריבית משתנה המשקפת תנאי שוק תואמת או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מהחברה האם תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלה.

השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של אגרות חוב המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת הינו כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2024 | | ליום 30 ביוני 2024 | | ליום 30 ביוני 2025 | | |
|---------------------|----------|--------------------|------------|--------------------|------------|-------------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| שוי הוגן (**) | יתרה (*) | שוי הוגן (**) | יתרה (*) | שוי הוגן (**) | יתרה (*) | |
| מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 98,350 | 101,502 | 97,600 | 101,746 | 45,129 | 45,214 | אגרות חוב סדרה א' |
| 169,150 | 172,889 | 166,600 | 174,617 | 169,660 | 173,629 | אגרות חוב סדרה ב' |
| 118,094 | 119,967 | 119,646 | 119,958 | 117,599 | 119,821 | אגרות חוב סדרה ג' |
| 159,250 | 158,067 | 119,089 | 123,126 | 159,696 | 158,302 | אגרות חוב סדרה ד' |
| - | - | - | - | 237,708 | 243,509 | אגרות חוב סדרה ה' |

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

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

| מכשיר פיננסי | טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן | הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה | יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן |
|----------------|--|--|--|
| הלוואות לצד ג' | השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ע"י היוון תשלומי הקרן והריבית בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של הלווה והתנאים הספציפיים של ההלוואה (רמת הבכירות, בטחונות, מח"מ וכו'). | שיעורי היוון נקבעו כמרווח מעבר לריבית הפריים. מרווחים אלה עומדים על 0.9%-5.24% | ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך. |

(1) **תהליכי ההערכה המיושמים בחברה**
 השווי ההוגן של הלוואות ליום 30 ביוני 2025 נקבע באמצעות הערכת שווי פנימית המתבססת על הערכת שווי חיצונית ליום 30 ביוני 2024 אשר נקבעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.
 הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון על פי טבלאות מרווח הוגן למח"מ הרלוונטי מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

(2) התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה

| לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|-------------------------------------|------------------------------|----------|
| 2025 | 2024 | 2024 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר |
| 42,262 | 27,015 | 27,015 |
| (3,509) | 6,541 | 11,750 |
| 1,947 | 1,666 | 3,497 |
| 40,700 | 35,222 | 42,262 |

יתרה ליום 1 בינואר
 מתן (פירעון) הלוואות, נטו
רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד
 התאמת שווי הוגן
 יתרת סגירה

לפרטים נוספים ראה ביאור 10(6) לעיל.

ביאור 10 - מגזרים עסקיים

א. כללי

לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה. עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל החלטות התפעוליות הראשי לפחות אחת לרבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. מקבל החלטות התפעוליות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה המכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה.

הבדלים מול ההצגה בדוח המאוחד

בביאור זה מוצגת הפעילות המגזרית של החברות הכלולות רמות בעיר ויובלים נתניה המוחזקות על-ידי החברה בשיעור של 50%, וכן של הפעילות המשותפת בפרויקט יו-פארק, שחלק החברה בו 50%, לפי נתונים כספיים בשיעור של 100%, בהתאם לאופן סקירת מקבל החלטות התפעוליות הראשי בחברה את הפעילויות.

טור התאמות כולל בעיקר את ההתאמות הנדרשות להצגת פעילויות החברות הכלולות (הנכללות בדוח המאוחד במסגרת סעיפי השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) וכן את ההתאמות הנדרשות להצגת הפעילות המשותפת 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 פעילות משותפת (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 דור 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 2024 או בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.

אופן מדידת תוצאות המגזרים

תוצאות המגזר נמדדים על בסיס הרווח התפעולי, בקיזוז הוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב למימון פרויקטים ושיערוך נכסי נדל"ן להשקעה, כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי. תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים למגזר על בסיס סביר.

פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה, התחייבויות שאינן ניתנות לייחוס ספציפי, עלויות הנהלה וכלליות, מימון שלא יוחס לפרויקטים ולנכסי נדל"ן להשקעה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון).

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

| לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 | | | | | | |
|--|-----------|----------|--------------|--------------------------|--------------------|--|
| 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 | |
| 215,004 | (352,752) | 1,064 | - | 106,490 | 460,202 | הכנסות המגזר |
| (164,857) | 268,083 | (1,245) | - | (86,910) | (344,785) | עלות המכירות |
| (5,023) | 7,532 | (27) | - | (1,599) | (10,929) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (472) | 905 | (206) | (49) | - | (1,122) | הוצאות אחרות |
| 44,652 | (76,232) | (414) | (49) | 17,981 | 103,366 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 14,194 | (3,947) | 747 | - | 5,314 | 12,080 | הכנסות מימון |
| (37,556) | 23,803 | (619) | (5,659) | (12,633) | (42,448) | הוצאות מימון |
| (109) | (183) | - | 74 | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 245 | 150 | - | - | - | 95 | הכנסות אחרות |
| 21,426 | (56,409) | (286) | (5,634) | 10,662 | 73,093 | תוצאות המגזר |
| (2,669) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| 13,187 | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו |
| (1,400) | | | | | | |
| 30,544 | | | | | | רווח לפני מס |

| 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 |
| (179,845) | 190,720 | - | - | (113,246) | (257,319) | עלות המכירות |
| (4,628) | 5,021 | - | - | (2,270) | (7,379) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (845) | 996 | - | (148) | - | (1,693) | הוצאות אחרות |
| 50,869 | (102,011) | - | (148) | 30,480 | 122,548 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 13,564 | (4,501) | 147 | - | 7,166 | 10,752 | הכנסות מימון |
| (21,370) | 13,266 | - | (6,036) | (10,269) | (18,331) | הוצאות מימון |
| (249) | 521 | - | (770) | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 31 | - | - | - | - | 31 | הכנסות אחרות |
| 42,845 | (92,725) | 147 | (6,954) | 27,377 | 115,000 | תוצאות המגזר |
| (1,513) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| 7,549 | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו |
| (707) | | | | | | |
| 29,664 | | | | | | רווח לפני מס |

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)
ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 | | | | | | |
|---|-----------|----------|--------------|--------------------------|--------------------|---|
| 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 | |
| 99,596 | (180,998) | 1,064 | - | 57,924 | 221,606 | הכנסות המגזר |
| (78,068) | 140,840 | (1,233) | - | (49,710) | (167,965) | עלות המכירות |
| (2,307) | 3,998 | (27) | - | (638) | (5,640) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (265) | 414 | (206) | (21) | - | (452) | הוצאות אחרות |
| 18,956 | (35,746) | (402) | (21) | 7,576 | 47,549 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 7,257 | (1,639) | (15) | - | 2,904 | 6,007 | הכנסות מימון |
| (19,601) | 13,303 | (514) | (2,878) | (6,502) | (23,010) | הוצאות מימון |
| (66) | (306) | - | 240 | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 187 | 150 | - | - | - | 37 | הכנסות אחרות |
| 6,733 | (24,238) | (931) | (2,659) | 3,978 | 30,583 | תוצאות המגזר |
| (1,321) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| 5,237 | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות |
| (679) | | | | | | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 9,970 | | | | | | הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו |
| | | | | | | רווח לפני מס |

| לשלושה 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 | |
| 130,150 | (130,162) | - | - | 54,604 | 205,708 | הכנסות המגזר |
| (97,513) | 91,927 | - | - | (42,410) | (147,030) | עלות המכירות |
| (2,667) | 2,209 | - | - | (635) | (4,241) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (548) | 678 | - | (124) | - | (1,102) | הוצאות אחרות |
| 29,422 | (35,348) | - | (124) | 11,559 | 53,335 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 6,740 | (2,469) | 97 | - | 4,078 | 5,034 | הכנסות מימון |
| (11,686) | 6,336 | - | (3,044) | (5,218) | (9,760) | הוצאות מימון |
| (152) | 146 | - | (298) | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 11 | - | - | - | - | 11 | הכנסות אחרות |
| 24,335 | (31,335) | 97 | (3,466) | 10,419 | 48,620 | תוצאות המגזר |
| (1,513) | | | | | | פריטים שלא הוקצו למגזרים |
| 7,549 | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות |
| (707) | | | | | | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 29,664 | | | | | | הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו |
| | | | | | | רווח לפני מס |

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 | |
| 523,763 | (608,633) | - | - | 249,572 | 882,824 | הכנסות המגזר |
| (403,896) | 419,531 | - | - | (193,419) | (630,008) | עלות המכירות |
| (10,512) | 11,904 | - | - | (3,795) | (18,621) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (1,459) | 2,398 | - | (193) | - | (3,664) | הוצאות אחרות |
| 107,896 | (174,800) | - | (193) | 52,358 | 230,531 | רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 28,094 | (5,476) | - | - | 9,508 | 24,062 | הכנסות מימון |
| (51,324) | 30,245 | (104) | (11,084) | (21,892) | (48,489) | הוצאות מימון |
| 1,197 | 617 | - | 580 | - | - | שיערוך נדל"ן להשקעה |
| 86 | - | - | - | - | 86 | הכנסות אחרות |
| 85,949 | (149,414) | (104) | (10,697) | 39,974 | 206,190 | תוצאות המגזר |
| (5,870) | | | | | | הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות |
| 39,113 | | | | | | המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (4,012) | | | | | | הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו |
| <u>115,180</u> | | | | | | רווח לפני מסים על הכנסה |

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

| ליום 30 ביוני 2025 | | | | | | |
|--------------------|-------------|----------|--------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 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 | |
| 1,565,872 | (1,604,809) | 77,982 | 320,418 | 552,311 | 2,219,970 | נכסי המגזר |
| 48,168 | | | | | | נכסים שלא הוקצו למגזרים |
| 1,614,040 | | | | | | סך הנכסים בדוח המאוחד |
| (1,281,207) | 1,050,348 | (40,217) | (153,714) | (405,547) | (1,732,077) | התחייבויות המגזר |
| (81,607) | | | | | | התחייבויות שלא הוקצו למגזרים |
| (1,362,814) | | | | | | סך ההתחייבויות בדוח המאוחד |
| 272 | (442) | - | 714 | - | - | השקעות הוניות |

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

| ליום 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 | |
| 1,229,109 | (1,082,124) | 28,855 | 323,458 | 459,908 | 1,499,012 | נכסי המגזר |
| 58,466 | | | | | | נכסים שלא הוקצו למגורים |
| 1,287,575 | | | | | | סך הנכסים בדוח המאוחד |
| (1,056,033) | 760,078 | - | (168,304) | (356,183) | (1,291,624) | התחייבויות המגזר |
| (51,910) | | | | | | התחייבויות שלא הוקצו למגורים |
| (1,107,943) | | | | | | סך ההתחייבויות בדוח המאוחד |
| 297 | (4,873) | 4,400 | 770 | - | - | השקעות הוניות |
| ליום 31 בדצמבר 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 | |
| 1,378,862 | (1,213,215) | 26,866 | 318,252 | 486,047 | 1,760,912 | נכסי המגזר |
| 65,695 | | | | | | נכסים שלא הוקצו למגורים |
| 1,444,557 | | | | | | סך הנכסים בדוח המאוחד |
| (1,130,474) | 801,916 | - | (168,712) | (364,910) | (1,398,768) | התחייבויות המגזר |
| (90,570) | | | | | | התחייבויות שלא הוקצו למגורים |
| (1,221,044) | | | | | | סך ההתחייבויות בדוח המאוחד |
| 561 | (5,337) | 4,583 | 1,315 | - | - | השקעות הוניות |

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2025

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

תוכן העניינים

עמוד

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

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

**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות
בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 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 2025 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראיים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנתודע 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

27 באוגוסט 2025

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | | ביאור | |
|------------------|------------------|------------------|-------|-------------------------------------|
| | 2024 | 2025 | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | | | | נכסים |
| | | | | נכסים שוטפים |
| 30,201 | 23,051 | 14,907 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 23,553 | 22,128 | 20,724 | | מזומנים מיועדים |
| 17,502 | 29,720 | 9,134 | | פיקדונות מוגבלים בשימוש |
| 321,848 | 174,577 | 445,712 | | לקוחות והכנסות לקבל |
| 86,282 | 80,100 | 120,836 | | חייבים ויתרות חובה |
| 601,727 | 622,242 | 603,992 | 3 | מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| 1,081,113 | 951,818 | 1,215,305 | | סך הכל נכסים שוטפים |
| | | | | נכסים שאינם שוטפים |
| 4,631 | 4,599 | 4,708 | | פיקדון בנאמנות לזמן ארוך |
| 42,262 | 35,222 | 40,700 | | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| 7,990 | 4,922 | 6,755 | | חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך |
| 35,312 | 40,650 | 35,360 | | נדל"ן להשקעה |
| 85,242 | 72,134 | 104,647 | | יתרה בגין חברות מוחזקות |
| 142,595 | 142,896 | 154,307 | 4 | הלוואות לחברות מוחזקות |
| 20,144 | 20,144 | 20,162 | | מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך |
| 23,097 | 13,542 | 28,786 | 3 | זכויות במקרקעין לזמן ארוך |
| 1,293 | 1,408 | 1,289 | | רכוש קבוע |
| 362,566 | 335,517 | 396,714 | | סך הכל נכסים שאינם שוטפים |
| 1,443,679 | 1,287,335 | 1,612,019 | | 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 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------|--|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| התחייבויות והון | | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | | |
| 440,014 | 313,732 | 390,679 | | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| 404,273 | 358,308 | 577,890 | | אגרות חוב |
| 63,550 | 58,622 | 62,651 | | ספקים ונותני שירותים |
| 27,316 | 40,920 | 38,318 | | זכאים ויתרות זכות |
| 17,033 | 18,063 | 13,923 | | זכאים בגין עסקאות קומבינציה |
| 34,009 | 51,697 | 55,570 | | מקדמות מלקוחות |
| 74,720 | 104,835 | 57,123 | | התחייבות לשירותי בנייה |
| 2,424 | 1,366 | 680 | | יתרת זכות לחברה האם |
| <u>1,063,339</u> | <u>947,543</u> | <u>1,196,834</u> | | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | | |
| 130,606 | 141,516 | 139,650 | | אגרות חוב |
| 5,301 | 4,971 | - | | אשראי מתאגידים פיננסיים |
| 20,707 | 13,485 | 24,612 | | התחייבות מסים נדחים |
| <u>156,614</u> | <u>159,972</u> | <u>164,262</u> | | סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| <u>1,219,953</u> | <u>1,107,515</u> | <u>1,361,096</u> | | סך הכל התחייבויות |
| הון | | | | |
| 3 | 3 | 3 | | הון מניות |
| 4 | 4 | 4 | | פרמיה על מניות |
| 257 | 1,037 | 999 | | קרן הון בגין הפרשי תרגום |
| 2,749 | 2,749 | 2,749 | | קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה |
| 95,469 | 95,469 | 95,469 | | שטרי הון |
| 125,244 | 80,558 | 151,699 | | יתרת עודפים |
| <u>223,726</u> | <u>179,820</u> | <u>250,923</u> | | סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה |
| <u>1,443,679</u> | <u>1,287,335</u> | <u>1,612,019</u> | | סך הכל התחייבויות והון |

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 27 באוגוסט 2025.

| | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 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 נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | |
|------------------------------------|--|------------------------|---|------------------------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 398,977 | 102,848 | 70,634 | 163,189 | 161,759 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה |
| 124,786 | 27,302 | 28,962 | 72,998 | 53,245 | הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה |
| 523,763 | 130,150 | 99,596 | 236,187 | 215,004 | סך הכל הכנסות |
| (307,158) | (76,291) | (53,205) | (123,205) | (121,394) | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה |
| (96,709) | (21,205) | (24,855) | (56,623) | (43,455) | עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו |
| (403,867) | (97,496) | (78,060) | (179,828) | (164,849) | סך הכל עלות המכירות |
| 119,896 | 32,654 | 21,536 | 56,359 | 50,155 | רווח גולמי |
| (1,139) | (429) | (193) | (539) | (345) | הוצאות בגין פרויקטים בייזום |
| (10,512) | (2,669) | (2,307) | (4,628) | (5,023) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (5,737) | (1,494) | (1,293) | (2,887) | (2,618) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 1,197 | (152) | (66) | (249) | (109) | רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה |
| 86 | 11 | 187 | 31 | 245 | הכנסות אחרות |
| 38,043 | 7,230 | 4,938 | 24,156 | 12,635 | רווח מחברות מוחזקות |
| 141,834 | 35,151 | 22,802 | 72,243 | 54,940 | רווח תפעולי |
| 29,304 | 7,062 | 7,591 | 14,201 | 14,838 | הכנסות מימון |
| (55,909) | (12,533) | (20,398) | (23,257) | (39,195) | הוצאות מימון |
| (26,605) | (5,471) | (12,807) | (9,056) | (24,357) | הוצאות מימון, נטו |
| 115,229 | 29,680 | 9,995 | 63,187 | 30,583 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (16,448) | (5,260) | (1,163) | (9,092) | (4,128) | מסים על ההכנסה |
| 98,781 | 24,420 | 8,832 | 54,095 | 26,455 | סך הכל רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה |
| | | | | | פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד |
| (754) | 245 | (35) | 26 | 742 | הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ |
| 98,027 | 24,665 | 8,797 | 54,121 | 27,197 | סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה |

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------|--|------------------------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי בוקר | אלפי ש"ח בלתי בוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 98,781 | 24,420 | 8,832 | 54,095 | 26,455 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה |
| (331,556) | (136,968) | (26,931) | (175,781) | (117,829) | התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א' |
| (232,775) | (112,548) | (18,099) | (121,686) | (91,374) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת לפני מיסים ששולמו |
| - | - | (306) | - | (1,920) | מיסים ששולמו |
| (232,775) | (112,548) | (18,405) | (121,686) | (93,294) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| 3,267 | 1,039 | 453 | 2,081 | 671 | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ריבית שהתקבלה |
| - | - | - | (28) | - | השקעה בפיקדונות בנאמנות |
| (717) | 36,164 | (5,224) | (12,935) | 8,368 | קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים |
| (57) | (10) | (35) | (48) | (116) | רכישת רכוש קבוע |
| (496) | (134) | (64) | (195) | (136) | רכישת נדל"ן להשקעה |
| (18,453) | (7,818) | (888) | (11,338) | (7,738) | השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| 3,500 | 3,500 | - | 3,500 | 8,890 | פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך |
| (5,728) | (2,225) | (8,351) | (3,926) | (11,142) | הלוואות לחברות מוחזקות |
| - | - | - | - | 500 | פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות |
| (10) | (10) | (1,030) | (10) | (6,030) | השקעה במכשירים הוניים שהונפקו על-ידי חברה מוחזקת |
| (14,500) | (5,890) | - | (18,390) | (25,000) | הלוואות לשותפים בפעילות משותפת |
| 955 | 823 | 267 | 1,076 | 528 | פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת |
| (10,325) | - | - | - | (2,190) | הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה |
| (42,564) | 25,439 | (14,872) | (40,213) | (33,395) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| (5,144) | (34) | (986) | (3,158) | - | תזרימי מזומנים מפעילות מימון פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 329 | - | - | - | - | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי |
| 228,836 | 48,225 | 81,675 | 86,075 | 180,384 | קבלת אשראי ממוסד פיננסי |
| (42,810) | (17,179) | (46,590) | (28,299) | (235,030) | פירעון אשראי ממוסד פיננסי |
| 179,879 | 17,998 | - | 135,942 | 236,082 | הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה |
| (10,000) | - | - | - | (55,556) | פירעון אגרות חוב |
| - | - | - | - | 31,000 | קבלת הלוואות מבעלי מניות |
| (158) | - | - | (12) | (31,000) | פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים |
| (55,145) | (3,894) | (931) | (16,776) | (17,314) | ריבית ועמלות ששולמו |
| 295,787 | 45,116 | 33,168 | 173,772 | 108,566 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| 20,448 | (41,993) | (109) | 11,873 | (18,123) | גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים |
| 33,306 | 87,172 | 35,740 | 33,306 | 53,754 | מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 53,754 | 45,179 | 35,631 | 45,179 | 35,631 | 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 | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|--|------------------------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 246 | 62 | 60 | 123 | 120 | פחת והפחתות |
| (1,197) | 152 | 66 | 249 | 109 | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 26,605 | 5,471 | 12,807 | 9,056 | 24,357 | הוצאות מימון, נטו |
| (38,043) | (7,230) | (4,938) | (24,156) | (12,635) | רווח בגין חברות מוחזקות |
| 16,448 | 5,260 | 1,163 | 9,092 | 4,128 | הוצאות מסים על ההכנסה |
| (15,509) | (30,373) | 15,091 | (37,004) | (5,817) | גידול (קיטון) במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין |
| 3,824 | (3,087) | 8,860 | (3,300) | 2,510 | קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה |
| 506 | (135) | (2,459) | (662) | (1,850) | גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים |
| (262,073) | (68,512) | (59,774) | (120,007) | (120,277) | גידול בלקוחות והכנסות לקבל |
| (16,300) | (22,362) | 18,499 | 1,388 | 21,562 | גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות |
| (7) | - | (18) | (7) | (18) | גידול מקדמות-על חשבון מקרקעין |
| 13,964 | (1,237) | (8,069) | 16,954 | (10,556) | גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים |
| (60,020) | (14,977) | (8,219) | (27,507) | (19,462) | קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה |
| (331,556) | (136,968) | (26,931) | (175,781) | (117,829) | 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 | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|--|------------------------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 924 | - | - | - | - | גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות |

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 2025 (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 2024 וביחד עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

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 2024 ולדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 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 וסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה. במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

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

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | |
|----------------|------------|---------------|------------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | |
| 424,303 | 417,274 | 424,983 | 424,983 | קרקע |
| 108,762 | 108,190 | 135,152 | 135,152 | אגרות, מסים והיטלים |
| 162,309 | 139,559 | 186,699 | 186,699 | עלויות תכנון, קידום ויזום פרויקט ואחרות |
| 479,668 | 300,224 | 598,873 | 598,873 | עלויות בנייה |
| 28,120 | 24,834 | 30,257 | 30,257 | עלויות אשראי שהונו |
| (94) | (154) | - | - | בניכוי הפרשה לירידת ערך |
| (578,244) | (354,143) | (743,186) | (743,186) | בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר |
| 624,824 | 635,784 | 632,778 | 632,778 | סך הכל בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים |
| 596,403 | 611,225 | 597,708 | 597,708 | 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 | |
|----------------|------------|---------------|------------|
| 2024 | 2024 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר |
| 106,537 | 150,684 | 87,078 | |
| 168,984 | 166,031 | 171,309 | |
| 3,264 | 2,894 | 3,862 | |
| 1,802 | 1,673 | 2,153 | |
| - | 6,450 | - | |
| 258 | - | 269 | |
| 104,754 | 107,495 | 92,237 | |
| 164,479 | - | 191,355 | |
| - | 139,545 | - | |
| 44,933 | 42,380 | 47,626 | |
| 6,716 | 5,090 | 8,103 | |
| 601,727 | 622,242 | 603,992 | |

פרויקטים מסוג פיננסי/תמ"א 38/2 :

בהקמה:

אור יהודה שלב א'

אור יהודה שלב ב'

בתכנון:

המשנה, תל אביב

הכנסת הגדולה, תל אביב

השיטה, חולון

אחרים

פרויקטים נוספים:

בהקמה:

יו-פארק, פתח תקווה

שכונת הפארק חדרה

בתכנון:

שכונת הפארק, חדרה

חולון ח-300

עסקת קומבינציה בכפר יונה

סך הכל בנכסים השוטפים

בנכסים שאינם שוטפים

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | |
|----------------|------------|---------------|------------|
| 2024 | 2024 | 2024 | 2025 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר |
| 6,543 | - | 6,830 | |
| 2,701 | 1,592 | 4,035 | |
| 2,247 | 2,040 | 3,292 | |
| 1,433 | 830 | 2,460 | |
| 934 | 690 | 1,463 | |
| 1,038 | 1,026 | 1,049 | |
| 729 | 675 | 771 | |
| 497 | - | 646 | |
| 231 | - | 549 | |
| 478 | 695 | 519 | |
| 451 | 432 | 456 | |
| 324 | 259 | 350 | |
| 301 | 294 | 331 | |
| 735 | 555 | 675 | |
| 4,347 | 4,347 | 4,347 | |
| 108 | 107 | 1,013 | |
| 23,097 | 13,542 | 28,786 | |

פרויקטים מסוג פיננסי/תמ"א 38/2 :

השיטה, חולון

האירוס, תל אביב

הדרים, הוד השרון

רסקו, תל אביב

שיק 18-14, 6-2, שקד 30-24, תל אביב

צה"ל 4, פתח תקווה

צה"ל 10-8, 2, פתח תקווה

דהומיי, ירושלים

רמת ידן, נתניה

עולי הגרדום, ירושלים

ההסתדרות דגניה, אור יהודה

מתחם ויצמן, הרצליה

הדדי, בת-ים

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 11 ו-14 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הרכב

| ליום 31 בדצמבר | | ליום 30 ביוני | | שיעור ריבית ליום | |
|----------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2025 | 30 ביוני 2025 | בסיס הצמדה |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| 118,179 | 120,645 | 125,186 | | 6.6% | לא צמוד |
| 718 | 716 | 1,069 | | 8% | לא צמוד |
| - | - | 939 | | 7% | לא צמוד |
| 12,060 | 11,334 | 13,966 | | 6% | לא צמוד |
| 6,277 | 5,757 | 6,712 | | 5.02% | לא צמוד |
| 4,271 | 3,375 | 4,853 | | 5.02% | לא צמוד |
| 1,058 | 1,038 | 1,082 | | 5.02% | לא צמוד |
| 32 | 31 | 43 | | 5.02% | לא צמוד |
| - | - | 230 | | 12% | לא צמוד |
| - | - | 227 | | 7.9% | לא צמוד |

ב. מידע נוסף

- 1) לפרטים בדבר הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה האם ומהחברה ראה ביאור 6 ב' (2) למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024.
- 2) ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+2%, אשר תיבחן מעת לעת על מנת להתאימה לתנאי השוק.
- 3) ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+1%.
- 4) ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+6%.
- 5) לפרטים בדבר התקשרות החברה עם חברת נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ בהסכם הקצאת מניות ראה ביאור 11 ו' (8) בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. הלוואות הבעלים נושאות ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו

- א. להרחבה ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- ב. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" להרחבה ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה להרחבה ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.
- ד. הגבלות בנק ישראל על "הלוואות קבלן" ולוח תשלומים להרחבה ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2025

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 |
| 8-13 | 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 ב.א פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי ליום 30 ביוני 2025, את הדוחות התמציתיים על הרווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה 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 לתקופות ביניים אלו 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 מבידור, 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

27 באוגוסט 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

יובלים ב.א. פיננסי בינוי נתניה בע"מ

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | | |
|---------------------------------------|---------------|------------|-----------|
| 2024 | 2024 | 2025 | ביאור |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | בלתי מבוקר | |
| נכסים | | | |
| נכסים שוטפים | | | |
| 4,428 | 6,572 | 360 | |
| 4,046 | 24,918 | 16,562 | |
| 94,194 | 26,832 | 270,619 | |
| 10,936 | 13,812 | 12,953 | |
| 213,500 | 260,999 | 314,024 | ג1 |
| 327,104 | 333,133 | 614,518 | |
| סך הכל נכסים שוטפים | | | |
| נכסים שאינם שוטפים | | | |
| 960 | 1,122 | 827 | |
| 960 | 1,122 | 827 | |
| סך הכל נכסים שאינם שוטפים | | | |
| 328,064 | 334,255 | 615,345 | |
| סך הכל נכסים | | | |
| התחייבויות והון | | | |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| 9 | 2 | 111,552 | ג1(1)(ב') |
| 40,545 | 13,744 | 46,202 | |
| 35,727 | 31,514 | 62,756 | |
| 14,314 | 57,280 | 23,075 | |
| 73,433 | 95,657 | 163,116 | |
| 118,179 | 120,785 | 125,186 | 4 |
| 282,207 | 318,982 | 531,887 | |
| סך הכל התחייבויות שוטפות | | | |
| התחייבויות שאינן שוטפות | | | |
| 10,567 | 3,533 | 19,215 | |
| 10,567 | 3,533 | 19,215 | |
| סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות | | | |
| 292,774 | 322,515 | 551,102 | |
| סך הכל התחייבויות והון | | | |
| הון | | | |
| הון מניות | | | |
| (*) - | (*) - | (*) - | |
| 35,290 | 11,740 | 64,243 | |
| 35,290 | 11,740 | 64,243 | |
| סך הכל הון | | | |
| סך הכל התחייבויות והון | | | |
| 328,064 | 334,255 | 615,345 | |

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

מאיר ישראל פשקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 באוגוסט, 2025.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------------|--|------------------------|---|------------------------|--------------------------------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 267,629 | 46,431 | 119,328 | 90,281 | 229,410 | הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה |
| (207,466) | (35,271) | (94,563) | (70,810) | (179,463) | עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה |
| 60,163 | 11,160 | 24,765 | 19,471 | 49,947 | רווח גולמי |
| (6,529) | (1,101) | (2,385) | (1,950) | (4,160) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (3,988) | (632) | (1,525) | (1,264) | (3,331) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 49,646 | 9,427 | 20,855 | 16,257 | 42,456 | רווח תפעולי |
| 6,109 | 287 | 1,974 | 3,213 | 4,108 | הכנסות מימון |
| (11,610) | (2,846) | (5,718) | (5,909) | (8,963) | הוצאות מימון |
| (5,501) | (2,559) | (3,744) | (2,696) | (4,855) | הוצאות מימון, נטו |
| 44,145 | 6,868 | 17,111 | 13,561 | 37,601 | רווח לפני מסים על הכנסה |
| (10,121) | (1,580) | (3,935) | (3,087) | (8,648) | מסים על הכנסה |
| 34,024 | 5,288 | 13,176 | 10,474 | 28,953 | רווח לתקופה |

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

| סך ההון | יתרת עודפים | הון המניות | באלפי ש"ח |
|----------------------|----------------------|--------------------|--|
| | | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) |
| 35,290 | 35,290 | (*)- | יתרה ליום 1 בינואר 2025 |
| <u>28,953</u> | <u>28,953</u> | - | רווח לתקופה |
| <u><u>64,243</u></u> | <u><u>64,243</u></u> | <u><u>(*)-</u></u> | יתרה ליום 30 ביוני 2025 |

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

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

| הון המניות | יתרת עודפים | סך הכל ההון | באלפי ש"ח |
|------------|-------------|-------------|---|
| | | | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) |
| (*)- | 51,067 | 51,067 | יתרה ליום 1 באפריל 2025 |
| - | 13,176 | 13,176 | רווח לתקופה |
| (*)- | 64,243 | 64,243 | יתרה ליום 30 ביוני 2025 |

| הון המניות | יתרת עודפים | סך הכל ההון | באלפי 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 |

| הון המניות | יתרת עודפים | סך ההון | באלפי ש"ח |
|------------|-------------|---------|--|
| | | | לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) |
| (*)- | 1,266 | 1,266 | יתרה ליום 1 בינואר 2024 |
| - | 34,024 | 34,024 | רווח לשנה |
| (*)- | 35,290 | 35,290 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני | | |
|---------------------------------------|--|------------------------|---|------------------------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 34,024 | 5,288 | 13,176 | 10,474 | 28,953 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה |
| | | | | | התאמות בגין: |
| 321 | 80 | 81 | 159 | 160 | פחת והפחתות |
| 5,501 | 2,559 | 3,744 | 2,696 | 4,855 | הוצאות מימון, נטו |
| 10,121 | 1,580 | 3,935 | 3,087 | 8,648 | הוצאות מסים על הכנסה |
| 72,611 | 12,958 | 16,165 | 24,976 | 44,227 | קיטון במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין |
| (1,584) | 2,810 | (5,967) | 2,875 | (7,268) | קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה |
| 246 | - | 16 | 2 | 186 | גידול ביתרת צדדים קשורים |
| (88,522) | (13,506) | (88,565) | (23,799) | (172,502) | גידול בהכנסות לקבל |
| (5,677) | 15,018 | 13,447 | 37,289 | 8,761 | גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות |
| 25,694 | (132) | 7,619 | (1,107) | 5,657 | גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים |
| 2,166 | (4,706) | 3,763 | (2,014) | 1,382 | גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות |
| (35,780) | (5,735) | (18,018) | (12,073) | (33,000) | קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה |
| (14,903) | 10,926 | (63,780) | 32,091 | (138,894) | |
| 19,121 | 16,214 | (50,604) | 42,565 | (109,941) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| 484 | 204 | 145 | 226 | 185 | ריבית שהתקבלה |
| (3,292) | (8,164) | (6,805) | (24,164) | (12,516) | גידול בפיקדונות מוגבלים בשימוש, נטו |
| (47) | (1) | (20) | (47) | (27) | רכישת רכוש קבוע |
| (2,855) | (7,961) | (6,680) | (23,985) | (12,358) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| 3,509 | - | 51,102 | 3,500 | 111,552 | קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| (17,358) | (2,519) | - | (17,356) | (9) | פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 2,001 | 500 | 7,071 | 1,500 | 8,271 | קבלת הלוואות מבעלי מניות |
| (137) | - | - | - | (500) | פירעון הלוואות מבעלי מניות |
| (599) | (114) | (950) | (398) | (1,083) | ריבית ועמלות ששולמו |
| (12,584) | (2,133) | 57,223 | (12,754) | 118,231 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| 3,682 | 6,120 | (61) | 5,826 | (4,068) | גידול / (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים |
| 746 | 452 | 421 | 746 | 4,428 | מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 4,428 | 6,572 | 360 | 6,572 | 360 | 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 קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת יובלים השקעות") וחברת כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ (להלן: "בעל המניות הנוסף") בחלקים שווים (50%).
לחברה פרויקט פינני 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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. פרויקט פינני בינוי ימים הצעירה, נתניה (להלן: "הפרויקט")

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 לדירור (ותמ"ל). התוכנית כוללת פינני והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יחידות דיור ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יחידות מיועדות לבעלי היחידות הקיימים והיתרה בסך 664 דירות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה.
הפרויקט כולל שני שלבים: בשלב הראשון בפרויקט נבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה ובשלב השני נבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה.

1) שלב א' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה

א) ביצוע שלב א' בפרויקט

נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-65.8%. ונמכרו 339 יחידות דיור, מתוכן הכירה החברה בהכנסה בגין 335 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-784 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט.
לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור ג' להלן. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב) ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט

בהמשך למתואר בביאור 1) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם הליווי, נכון למועד הדוח נוצל סך של כ-111.6 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי כספי של עד 200 מיליון ש"ח לשלב א' בפרויקט (להלן: "מסגרת האשראי הכספית"), כל הסכום נוצל בתקופת הדוח. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 נוצל סך של כ-51.1 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספית.
נכון למועד חתימת הדוח נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-169 מיליון ש"ח.

2) שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה

א) ביצוע שלב ב' בפרויקט

נכון למועד הדוח, חתמה החברה על הסכמי פינני בינוי עם 100% מבעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט. כמו כן, התקבלו היתרי הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לכל המתחם וכן הוגשו בקשות להיתרי בנייה לבניית ששת הבניינים במתחם. הבקשות להיתרי בנייה לששת הבניינים נקלטו ואושרו, בכפוף למילוי תנאים, בוועדת רשות הרישוי. בחודש אוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם פינני בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יצוין כי הוצאת היתר בנייה כדן הינו אחד מהתנאים המתלים בהסכמי הפינני בינוי עם בעלי הקרקע.

בחודש מאי 2025 החלה החברה בהריסה של 96 היחידות הקיימות בשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוח, כל ארבעת הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-2.2%.

נכון למועד הדוח נמכרו בשלב ב' בפרויקט 49 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-133 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בניה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר.

יצוין כי במהלך תקופת הדיווח הכירה החברה בהתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-120 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. פרויקט פינני בינוי ימים הצעירה, נתניה (המשך)

(2) שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה (המשך)

(ב) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בשלב ב' בפרויקט

בחודש מרס 2025 התקשרה החברה עם קבלן, בהסכם פאושלי לביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להקמת שלב ב' של הפרויקט. בהתאם לאמור בהסכם, יושלמו ביצוע עבודות הפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד צו התחלת העבודה בתוספת 60 ימי גרייס.

בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-388 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבנייה הידוע במועדים שנקבעו בהסכם ובתוספת מע"מ כדין).

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן בהתאם לאמור בהסכם, ימציא הקבלן לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

(ג) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב ב' בפרויקט

בחודש ינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת שלב ב', (להלן, בהתאמה: "הסכם ליווי שלב ב'", ו-"התאגיד הבנקאי").

(1) מסגרות האשראי - לפי ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו אשר העיקריים שבהם מפורטים בסעיף (2) להלן, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה בגין שלב ב' מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-1,006 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברה אשראי כספי בסך של עד 160 מיליון ש"ח, וכן תעמוד לחברה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מכר, ערבויות לבעלי הקרקע, ערבויות דמי שכירות וערבויות לרשויות (להלן: "הערבויות"), בסכומים משתנים בין סוגי הערבויות ובסך כולל של כ-846 מיליון ש"ח.

(2) תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי לשלב ב' - העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים הכוללים, בין היתר, השלמת פינני המקרקעין במלואו (התקיים); מכירה מוקדמת של 44 יחידות דיור בסך שלא יפחת מ-108.8 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (התקיים); השקעת הון עצמי בשלב ב' בסך של 88.7 מיליון ש"ח; רישום השעבודים והביטחונות המפורטים בהסכם לטובת הבנק. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימו באופן מלא תנאים 3 ו-4 לעיל.

יצוין כי במקרה של חריגה מתקציב הפרויקט יגדל ההון העצמי הנדרש בהתאם, אלא אם החריגה אינה מביאה לשחיקה ברווחיות הפרויקט. עוד יצוין כי ההון העצמי יפחת ל-65 מיליון ש"ח עם הגעה לשיעור ביצוע הנדסי של 30% ומכירת 133 יחידות דיור, והכל כפי שנקבע בהסכם.

(3) היתר בנייה - בנוסף התחייבה החברה במסגרת ההסכם כי עד ליום 30 באפריל 2025 יתקבל היתר בנייה לשלב ב'. נכון למועד הדוח ומועד חתימת הדוח, התקבלו היתרי הריסה, חפירה, דיפון וביסוס לכל המתחם וכן הוגשו בקשות להיתרי בנייה לבניית ששת הבניינים במתחם. הבקשות להיתרי בנייה לששת הבניינים נקלטו ואושרו, בכפוף למילוי תנאים.

(4) מועד פירעון - מועד פירעון האשראי בגין שלב ב' יהיה מועד סיום הבנייה ולא יאוחר מהמועד לסיום בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה שהינו מאי 2029.

(5) ריבית ועמלות - הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית הפריים בתוספת 0.7%-1% וזאת בהתאם להסכמות עם הבנק שלא כלולות בהסכם הליווי. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור שנתי של עד 0.7% לשנה מסכום כל ערבות חוק מכר.

(6) עילות להעמדה לפירעון מיד - הסכם הליווי לשלב ב' כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינני בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטולו, אם החברה תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון: אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט, חריגה מתקציב הפרויקט שלא כוסתה בהתאם לאמור בהסכם, בקצב המכירות או קצב קבלת התקבולים, סטייה ממחירי המכירה, חריגה מהיתרי הבנייה ושינוי בשיעורי אחזקת בעלי השליטה בחברה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. פרויקט פינני בינוי ימים הצעירה, נתניה (המשך)

2) שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה (המשך)

ג) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב ב' בפרויקט (המשך)

7) ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי

- 1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על שלב ב' בפרויקט וכן על נכסים וזכויות של החברה הקשורים אלו, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם שלב ב' בפרויקט.
- 2) משכנתאות בדרגה ראשונה, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין;
- 3) עם רישום החברה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין, החברה תיצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין;
- 4) התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" לפיו החברה תהא מנועה מליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.
- 5) ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק של בעלי המניות בחברה: קבוצת יובלים השקעות בע"מ וכי לעולם חסדו אחזקות בע"מ, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של בעלת השליטה בקבוצת יובלים השקעות בע"מ - א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ ושל מר יצחק ברוך וערבות מוגבלת בסכום של בעלת השליטה של בעל המניות הנוסף בחברה להבטחת כל החובות והתחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי.

ד. מצב עסקי החברה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ואילו לתקופות של שישה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי אשר נובע בעיקר מתנאי תשלום של רוכשי דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א'.
ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-112 מיליון ש"ח ויתרת התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-125 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 ההלוואות תיפרע לא לפני חודש יולי 2025. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ב'2) לדוחות הכספיים השנתיים. ביום 5 ביולי 2025, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה 34 מיליון ש"ח מהלוואת האג"ח כאמור, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה.
בעלי המניות התחייבו במכתב מיום 27 באוגוסט 2025 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"

מלחמת חרבות ברזל החלה ביום 7 לאוקטובר 2023 בעקבות מתקפת חמאס על ישראל. ביום 13 ביוני 2025 במסגרת מלחמת חרבות ברזל פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" אשר החל במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. במהלך המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות מחמירות על תושבי ישראל, אשר כללו את סגירת מערכת החינוך ואיסור התקהלויות. המבצע הסתיים ביום 24 ביוני 2025, עם הסכמת הצדדים להפסקת אש.
בעקבות האירועים הללו, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה, נוצר מחסור מסוים בפועלים באתרים ולכן חלה האטה מסוימת בקצב הבנייה. כמו כן למצב הבטחוני והמדיני עלולה להיות השפעה על זמינות ומחירי חומרי גלם. מבחינת הביקושים לדירות ניכרת האטה משמעותית.
נכון למועד פרסום הדוח, אתר הבנייה בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה חזר לעבוד בקיבולת מלאה, התואמת את העבודות המבוצעות. בהינתן אי החמרה בתקופה הקרובה החברה צופה פגיעה מסוימת במועדי גמר הפרויקט ופגיעה לא משמעותית בתקציב הפרויקט, אולם לא מעבר לתקציב שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים. כמו כן, מלחמת חרבות ברזל הובילה להתייקרות בעלויות ההקמה של פרויקט נדל"ן הנובעת בעיקר ממחסור בכח אדם. 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. החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה, כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאירועים הנוכחיים ולהסלמה הביטחונית בישראל, לא צפויה להיות השפעה מהותית 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר ממשיכה גם לשנת 2025.

לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. לעלייה בשיעור ריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות יש השפעה על הביקוש לדירות מגורים. כתוצאה מכך כיום רוב עסקאות רכישת דירות מתרחשות כך שמרבית תשלום התמורה הינו בסמוך למסירה, גורם המשפיע על צרכי מימון הפרויקטים.

כמו כן, לעליה בשיעור הריבית עלולה להיות פגיעה ביכולת הרוכשים לשאת בתשלום המשכנתאות ולקבל משכנתאות חדשות, ופגיעה ביכולת רוכשי דירות ושטחי מסחר לעמוד בלוח התשלומים, וכפועל יוצא מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה.

לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית ומדד, ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים השנתיים.

2. הגבלות בנק ישראל על "הלוואות קבלן" ולוח תשלומים

החברה נוהגת לאפשר לרוכשים לשלם הון עצמי עד 15-20% ממחיר הדירה ולהשלים את יתרת התשלום ע"י משכנתאות כך שהחברה תממן את מרכיב הריבית עד מועד האכלוס. לאחרונה בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה, ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות התשלום האחרון לא יהווה יותר מ-40% ממחיר הדירה. בנק ישראל הטיל מגבלות על בנקים למשכנתאות בקשר עם העמדת הלוואות הקבלן. החברה צופה שלהוראות אלו עלולה להיות השפעה ממתנת על היקף הביקושים בטווח הקצר.

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 2024. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 באוגוסט 2025.

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 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

יישום עמדת סגל חשבונאות 6-11 - והטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית ביום 7 ביולי 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאות 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמי בעסקאות אלו ומשקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת:

- (1) אופן המדידה של הקרקע במועד ההכרה בהכנסה לראשונה.
- (2) עיתוי מדידת שווי הקרקע בעסקת קומבינציה.
- (3) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים.
- (4) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע.
- (5) הקצאת עלויות טרום ביצוע.
- (6) מדידת רכיב מימון משמעותי.
- (7) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר.

מטרת עמדת הסגל להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, במקרים בהם קיים שוני בין הטיפול החשבונאי שיושם עובר פרסום עמדת הסגל לבין הטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, הוא יטופל כשינוי במדיניות חשבונאית.

על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל רשות ניירות ערך לא יתערב אם עמדה זו תיושם כשינוי מדיניות כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025.

החברה בוחנת את השלכות עמדת הסגל על דוחותיה הכספיים.

ביאור 4 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | | |
|----------------|---------------|----------|--|
| | 2024 | 2025 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | במסגרת הנכסים השוטפים (הכנסות לקבל מצד קשור (2)) |
| מבוקר | בלתי מבוקר | מבוקר | |
| 5,513 | 8,480 | 51,018 | |
| | | | במסגרת ההתחייבויות השוטפות |
| 118,179 | 120,645 | 125,186 | הלוואות מבעלי מניות (1) |
| - | 140 | - | הלוואות מצדדים קשורים |
| 6 | 14,091 | - | מקדמות (בניכוי הכנסות לקבל) מצד קשור (2) |

(1) היתרה מהווה את הלוואת האג"ח (קרן וריבית). לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ב'2) לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין כי במהלך תקופת הדיווח נטלה החברה הלוואות, נטו, בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח.

בנוסף ובהמשך למתואר בביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מרס 2025 חתמה החברה עם קבוצת יובלים השקעות על תוספת להסכם המסגרת לפיו מסגרת הלוואות (קרן) תגדל ל-30 מיליון ש"ח, וכן מועד פירעון הלוואות יאורך ב-5 שנים נוספות ליום 31 בדצמבר 2031.

(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 | | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---|
| | ביום 30 ביוני 2024 | ביום 30 ביוני 2025 | ביום 30 ביוני 2024 | ביום 30 ביוני 2025 | |
| אלפי ש"ח מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | אלפי ש"ח בלתי מבוקר | |
| 51,989 | 9,331 | 22,453 | 17,939 | 45,510 | הכנסות שהוכרו מצד קשור (3) |
| 307 | 91 | 42 | 171 | 129 | הוצאות מימון שהווננו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1) |
| 7,188 | 1,771 | 1,968 | 3,544 | 3,826 | הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד (1) |
| 3,670 | 960 | 960 | 1,750 | 6,623 | עלויות ניהול פרויקטים לבעל שליטה שהווננו למלאי מקרקעין (2) |

- (1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות מבעלי המניות ותנאיהן ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים.
- (2) לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול ראה ביאור 21ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים.
- (3) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף ג' להלן וכן ביאור 21ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים.

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

(1) ביום 23 במאי 2021 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"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יחיד בפרויקט 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-72,456 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-40% ממחיר הדירות שנרכשו, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר.

(2) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות 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 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.

כמו כן ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש הנוסף יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדירור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדירור. פרט לכך לא חל כל שינוי בהסכמי המכר, לרבות בהתחייבויותיו של הרוכש הנוסף כלפי החברה על פי ההסכמים כאמור.

(3) ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות, כי בכפוף להסכמת הרוכש הרוכש הנוסף, קבוצת יובלים השקעות תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סך הכל 129 יחיד בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

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 בטרם הנאמנות של אג"ח ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות ראה ביאור 13(ב')/2(ה') לדוחות הכספיים השנתיים.

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יצחק ברוך, מנהל כללי;
2. איל קורן, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח השנתי של החברה לשנת 2024, בדבר הבקרה הפנימית האחרון, אשר נמצאה אפקטיבית;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:
הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי תהליכים וקביעת תהליכים מהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינה ותיעוד של הבקרות הקיימות בחברה, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקרות ברמת הארגון (ELC), תהליך עריכת הדוחות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע של החברה (ITGC). התהליכים המהותיים לדיווח הכספי כוללים בקרות על תהליך ההכנסות ותהליך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, איציק ברוך, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון שני של שנת 2025 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 באוגוסט 2025

תאריך

איציק ברוך, מנהל כללי ויו"ר
דירקטוריון

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

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 2025 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

27 באוגוסט 2025

איל קורן, סמנכ"ל כספים

תאריך