



ק ב ו צ ת

יובלים

יצירתיות בבנייה

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2025

YU PARK | סגולה



ימים הצעירה | נתניה



HIGHLIGHTS | פארק חדרה



KAI-MA | אור יהודה



רמות בעיר | רמת השרון



תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב' - דוחות כספיים

פרק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 פינני-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 והתקשרויות בהסכמים עם בעלי המקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה וקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (בין היתר, באמצעות קבלן ביצוע בהסכם פאושלי) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או תעשייה קלה, לפי העניין. בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה יכולת להוציא אל הפועל גם פרויקטים של התחדשות עירונית על פי תוכנית מתאר ארצית 38 (תמ"א 38) אשר לרוב הינם בסדרי גודל קטנים

לעומת אלו מסוג של פינוי-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 פינוי-בינוי רוב העלויות (כ-65% עד 70%) צמודות למדד תשומות בנייה, לכן בפרויקטים אלו החשיפה גדולה יותר מפרויקטים אחרים בהם הקרקע נרכשה במזומן.

עוד יצוין כי בחלק מחוזי המכר בפרויקטים בביצוע החברה נעזרת בהטבה שיווקית לפיה ככל והרוכש ישלם את כלל התמורה בהתאם ללוח התשלומים, התמורה לא תישא הפרשי הצמדה. 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"). 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. ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם לסיום מלחמת "חרבות ברזל".

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.

האירועים הללו, 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.

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 בספטמבר 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 נובמבר 2025 הודיעו חברת דירוג האשראי S&P כי הותירו את דירוג האשראי של ישראל ללא שינוי אך העלו את התחזית משלילית ליציבה בעקבות חתימת הסכם לסיום מלחמת "חרבות ברזל" בחודש אוקטובר 2025.

בחודש ספטמבר 2025, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית². על פי תחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.5% בשנת 2025 וב-4.7% בשנת 2026. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי להיות 2.4%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 3% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. רמת הריבית ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד במוצע על 3.75%³.

התחזית בתרחיש זה גובשה תחת הנחה שהלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. להתפתחויות אחרות עשויה להיות השפעה על התחזית. להתארכות הלחימה למשך זמן ממושך יותר עלולות להיות השפעות שליליות על התחזיות המתוארות לעיל.

יצוין כי בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם לסיום מלחמת "חרבות ברזל" ונכון למועד פרסום הדוח הפסקת האש עדין בתוקף.

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 האטה בביקושים לדירות, וכן עיכובים לא מהותיים בהתקדמות הבנייה בחלק מהפרויקטים. אתרי הבנייה 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') כיום עובדים בקיבולת מקסימלית. 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, ספטמבר 2025.

1.3.3 חוק התייעלות כלכלית

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות 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, השפעת מדד תשומות הבנייה והשפעת חוק התייעלות כלכלית, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכות החברה, נכון למועד דוח זה. ההשפעה בפועל של האירועים והגורמים האמורים לעיל, 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 מאקרו 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 הדוח שיעור ריבית הפריים עומד על 6%. בחודש נובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% כך שנכון למועד פרסום הדוח שיעור ריבית הפריים עומד על שיעור של 5.75%.

כאמור לעיל, על פי התחזית של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי להיות 2.4%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 3% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%. רמת הריבית ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.75%⁴. בנוסף יצוין כי שיעור עלית מדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים שהסתיימו בחודש ספטמבר 2025 הינו כ-2.9%.

כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-4.2% וב-12 החודשים האחרונים (ספטמבר 2024 ועד לספטמבר 2025) עלה מדד מחירי תשומת בבניה למגורים בשיעור של כ-5.5%. כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-1.7% וב-12 החודשים האחרונים (ספטמבר 2024 ועד לספטמבר 2025) עלה מדד מחירי תשומת בבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-2.5%.

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 דיור.

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

נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-738 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-1,550 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר מועד הדוח, החברה וחברות כלולות פרעו הלוואות בסך כולל של כ-1.1 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-7.4 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 בין 10%-20% ממחיר הדירה ולהשלים את יתרת התשלום ע"י משכנתאות באופן שהחברה תממן את מרכיב הריבית עד מועד האכלוס. בתקופת הדוח 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, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינם 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, בחודשים ינואר ויולי 2025 פרעה החברה את מלא קרן אגרות חוב (סדרה א') בסכום כולל של 100,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין שלה. בנוסף בחודש יולי פרעה החברה חלק מקרן אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 34,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין שלה.

סך יתרת אגרות החוב לאחר גיוס ופרעון אגרות החוב כאמור לעיל הינה בסך של כ-644 מיליון ש"ח ערך נקוב.

בתקופת הדוח, הקבוצה המשיכה לפעול, לאיתור קרקעות פוטנציאליות ויזום 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-285 יחידות דיור וכ-6 אלף מ"ר שטח מסחרי; 40 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-8,603 יחידות דיור וכ-38 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים, (מתוך הפרויקטים המסווגים כעתודות קרקע אושרה תב"ע ל-11 פרויקטים במסגרתם יתווספו כ-1,733 יחידות דיור וכ-21 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-2,292 יחידות דיור וכ-5 אלף מ"ר שטח מסחרי, משרדים ושימושים מעורבים. 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 פינוי 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-95%, ונמכרו בפרויקט 223 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר בתמורה כוללת של כ-507 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יח"ד. בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב'(1)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11ז'(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025. בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

תוספת להסכם מימון אור יהודה שלב א' - ביום 24 בפברואר 2025 התקשרה החברה בתוספת 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 דיווח מיידי של החברה מיום 25 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-012777), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 14ב'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

1.4.2. פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו מוקמים 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד, מתוכן 279 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. למועד הדוח שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-42.5%, ונמכרו בפרויקט 153 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-375 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 9ב'(1)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11ז'(4)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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, התקבל היתר בנייה מלא. בהתאם, ברבעון 1 לשנת 2025 החלה החברה להכיר בהכנסות מחיצוניים מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבניה. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 100 יחידות דיור וכ-724 מ"ר שטחי המסחר בתמורה כוללת של כ-231 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה) ושיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-11.1%.

לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11א' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 14ב' (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.

לאחר מועד הדוח, ביום 19 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם קבלן ראשי והסכם הלוואה עם צד ג'. לפרטים נוספים ראה באורים 1.5.1 ו-1.5.2 לדוח דירקטוריון זה.

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-96.1%. ביום 30 באוקטובר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, ובחודש נובמבר 2025 החל אכלוס הפרויקט.

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 163 חוזי מכר, המהווים כ-82% מסך השטחים לשיווק, בתמורה כוללת של כ-682 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 9ב' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11א' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025. בנוסף ראה סעיף 6 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע ו/או במכירה בחברות מוחזקות מטופלות 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 בשרשרת סופי בשיעור 50%). למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-92%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 114 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-385 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. עוד יצוין כי, בתקופת הדוח התקשרה רמות בעיר בהסכם למכירת 30 יחידות דיור בתמורה לסכום כולל של כ-108.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: **"התמורה"** ו-**"ההסכם"**, בהתאמה).**

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071611), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה, ביאור 11ג'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11ז'(10)א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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, למועד הדוח שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-5%. 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.

למועד אישור הדוחות החלה רמות בעיר מופת בשיווק הדירות 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 בשיעור של פריים+1% אשר תשולם מידי רבעון. יובהר, כי עם כניסת הפרויקט לליווי, יופחת שיעור הריבית ויעמוד על פריים+0.8%.
- (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.

כמו כן, עודכנו התנאים המוקדמים להעמדת השירותים המימוניים לשלב הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 5 ביוני 2025 ומיום 4 במרס 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-040300, 2025-01-014393, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 11ג'(3)א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 וביאור 11ז'(10)ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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-77.5%. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט ביחס ל-344 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-757 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 129 יח"ד.

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 11ז' (9) (א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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.

בתקופת הדוח פונו כלל בעלי הדירות ובחודש מאי 2025 החלו עבודות הריסת הבניינים הישנים. שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-4.5%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב ב' בפרויקט לגבי 56 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-154 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 טווח 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 בטווח 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 11ז' (9) (ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 ודיווחים מיוחדים מיום 5 בינואר 2025, מיום 9 במרס 2025 ומיום 7 במאי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001530, 2025-01-015579-01-032149, 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 ולחיתור 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 בפרויקטים 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 מההנאים 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 מרחביה 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' (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 לתת 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, 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' (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 פינני 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 פינני 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 ג' (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 ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים") בהסכם הקצאת מניות והסכם למתן שירותי ניהול 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. לפרטים נוספים ראה ביאור ג' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בשיעור של 85% ממניותיה (להלן: "חברת הפרויקט"), את התקשרותה בהסכם פינני 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 בין 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%. בחודש אוגוסט 2025, התוכנית פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף. עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 48 יח"ד קיימות והקמתן של עד 278 יח"ד חדשות ב-2 מגדלים. כמו כן, התוכנית כוללת כ-430 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר מבני ציבור. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 22 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044087), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.15. דהומי, ירושלים - בחודש יוני 2025, הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה"), החליטה לתת תוקף לתוכנית (תב"ע) (להלן: "התוכנית"), המתייחסת, לפרויקט של התחדשות עירונית במתחם דהומי בירושלים הידועים כגוש 30435, חלקה 44 (להלן: "הפרויקט"), אשר שיעור חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. בהתאם לאמור בהחלטת הועדה, היה ולא ימולאו התנאים לאישור התוכנית בתוך 90 ימים, תהא ההחלטה בדבר אישור התוכנית בטלה, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, טרם הושלמו מלוא התנאים לאישור התוכנית, עם זאת החלטת הועדה בדבר התוכנית עדיין בתוקף והחברה פועלת להשלמת כלל התנאים לאישור התוכנית. 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. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045578), 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:

1.4.16. 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 בע"מ (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 ההשלמה 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 ההלוואה. 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. נכון למועד הדוח מכרה החברה הצי'כית 29 יחידות דיור, חניות ומחסנים בתמורה לסך של כ-238.6 מיליון קרונות צ'כיות. 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 וביאור 10(ד') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

- 1.4.17. 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, חברה פרטית המוחזקת 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: "**הבעלים**", "**הפרויקט**" ו-"**ההסכם האופציה**", בהתאמה), המקנה לחברת הפרויקט ולשותף, את הזכות להתקשר בהסכם עסקה משולבת הכוללת רכישת חלק מהזכויות במקרקעין, עסקת קומבינציה תמורות ועסקת שירותי בניה (להלן בהתאמה: "**האופציה**", "**ההסכם 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: "**ההסכם הפיתוח**") ביחס לפרויקט (להלן: "**התנאי המתלה**"). בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, לפיו חברת הפרויקט לא תידרש 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 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 ז'1 (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045478), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.4.18. מתחם טרומן בקריית חיים, חיפה - בחודש יולי 2025 התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר, המוחזקת על ידי החברה בשרשור בשיעור סופי 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.
- בכוונת 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.
- 1.4.19. התקשרות בהסכם הלואה עם תאגיד בנקאי בקשר עם נכס ברחוב ההגנה בתל אביב - ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה רמות אופיס בע"מ (להלן: "**הלואה**"), חברה נכדה של רמות בעיר (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 50%, עם תאגיד בנקאי, בהסכם הלואה בסך של 105.4 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעי פרויקט ההגנה שבתל אביב (להלן: "**ההסכם**" ו-"**ההלואה**", בהתאמה), אשר תשמש לפירעון הלואה קיימת בסכום זהה בקשר עם המקרקעין אשר הועמדה ללווה על ידי התאגיד הבנקאי אחר. קרן ההלוואה לא צמודה ותועמד לפירעון בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים +0.5%, אשר תיפרע באופן רבעוני. ביום 24 בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התקשרו הצדדים בהסכם לפיו עודכנו תנאי ההלוואה כדלקמן: (1) ההלוואה תעמוד על סך של 130 מיליון ש"ח; (2) הריבית בגין ההלוואה תיפרע בשני

תשלומים, בימים 30 בספטמבר 2026 ו-30 בספטמבר 2027; ו-(3) יתר תנאי הסכם ההלוואה יותרו ללא שינוי, לרבות הבטוחות שהועמדו במסגרת הסכם ההלוואה. לפרטים נוספים ראה ביאור 1'10(10) (וי) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 ודיווחים מיידיים מיום 5 באוקטובר 2025 ומיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-073689 ו-2025-01-091235), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

מידע נוסף:

- 1.4.20. 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 15'1 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.
- 1.4.21. 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. בתקופת הדוח חתמה חברת נווה זמר בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בבעלות מלאה, על הסכם פינוי בינוי בדרך השלום 85 בתל אביב.
- 1.4.22. 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 הכלני שלב א' באור יהודה וימים הצעירה שלב א' בנתניה לצד ד' אשר אינו קשור לחברה ו/או 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 6'3 (3) וביאור 6'4 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
- 1.4.23. 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 הוועד 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.
- 1.4.24. הסבת הלוואות והנפקת שטרי הון לחברה האם - ביום 30 בספטמבר 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבת הלוואה בסך של כ-32,945 אלפי ש"ח (קרן וריבית), אשר הועמדה ע"י החברה האם לחברת יובלים דבש יזמות בע"מ, כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם ויובלים דבש יזמות בע"מ תחוב בחוב זה כלפי החברה. באותו מועד, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המרה של סכום כולל של הלוואות מהחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם. סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית ו/או הצמדה, הינו ללא מועד פירעון, והוא יעמוד לפירעון בהחלטת החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתו (דהיינו לא לפני 30 בספטמבר 2030). פירעונם של שטרי ההון לא יהיה מובטח בשעבוד, בערבות ו/או בבטוחה אחרת כלשהי והשטר יהא נחות לכל התחייבות אחרת של החברה וקודם רק לחלוקת עודפי הרוכש של החברה בפירוק. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073395).

מידע נוסף בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1.4.25. 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.

1.4.26. 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 וחברת יובלים 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.

1.4.27. ביום 27 באוגוסט 2025 אישרה ועדת הביקורת, בשבתה גם כועדת 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.

1.4.28. ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדרך של עסקה 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 יזמות**"). 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, אשר הוקצתה ביום 29 לאוגוסט 2025.

ביום 30 בדצמבר 2024, זכתה יובלים דבש יזמות 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 יזמות בחלק מהמקרקעין ושולמה כל התמורה לרמ"י.

כמו כן, ליובלים דבש יזמות 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 יח"ד וכ-8,150 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה אשר לגבי המגרש האמור מתנהלים הליכי פירוק שיתוף.

לפרטים נוספים אודות ההתקשרות של החברה בהסכם, ראו ביאור 11' וביאור 6'א (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 ודיווחים מיידיים של החברה 28 ביולי 2025 ומיום 27 באוגוסט 2025, (מס' אסמכתאות: 2025-01-056004, 2025-01-064327, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית.

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), וכן כי הוא מחזיק ביחד עם בעלת השליטה בחברה נוספת.

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 עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבנייה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבנייה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

1.5. התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.5.1. התקשרות בהסכם קבלן פאושלי בקשר עם פרויקט שכונת הפארק שלב א' בחדרה: ביום 19 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם קבלן ראשי עם צד ג' (להלן: "הקבלן") לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב א' של הפרויקט, אשר במסגרתו יוקמו 2 בניינים בהיקף כולל של 252 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").
עיקרי הוראות ההסכם:

(1) הקבלן ישלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום תקופת הביצוע, ביום 21 בדצמבר 2027.
(2) בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן סכום סופי ומוחלט בסך של 285 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכם סך של 256 מיליון ש"ח צמוד למדד הבסיס כמפורט בהסכם).

(3) ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמי קבלן ראשי לרבות התחייבות הקבלן להמציא לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע כמקובל בהסכמים מסוג זה.

1.5.2. התקשרות בהסכם הלוואת קבלן בקשר עם פרויקט שכונת הפארק שלב א' בחדרה: ביום 19 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם הקבלן בסך מצטבר של 35 מיליון ש"ח בדרך של דחיית תשלום חשבונות. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים מינוס 0.5% והיא תיפרע עד לא יאוחר מ-90 יום ממועד קבלת טופס אכלוס ראשון לפרויקט.
לפרטים נוספים בדבר סעיף 1.5.1 וסעיף 1.5.2 לעיל, ראה ביאור 1.5.2 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 ודיווח מידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2025, (מס' אסמכתא: 2025-01-089314), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.3. העמדת ערבויות

א) ביום 26 בנובמבר 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 תוספת להסכם מימון לפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה, ככל שתיחתם תוספת להסכם כאמור. יובהר כי, ככל שלא תיחתם התוספת כאמור, לא תיכנס לתוקף הערבות.

ב) ביום 26 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה, א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של ב.א. נתניה פינני בינוי בע"מ (חברה אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%) על פי תוספת להסכם מימון לפרויקט ימים הצעירה בנתניה שלב א', ככל שתיחתם תוספת להסכם כאמור. יובהר כי, ככל שלא תיחתם התוספת כאמור, לא תיכנס לתוקף הערבות.

2. לתיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מפרברואר 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 בספטמבר 2025 לעומת ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר		הסעיף
		2024	2025	
לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים ומיועדים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים להלן.	30,468	21,702	11,276	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 קצר (בתקופות קודמות נכלל בזמן ארוך). הקיטון ביתרת המזומנים המיועדים נובע מפירעון בסך כ-56 מיליון ש"ח של אג"ח (סדרה א') בחודש ינואר 2025 ו-44 מיליון ש"ח נוספים בחודש יולי 2025. וכן מפירעון חלקי בסך של כ-34 מיליון ש"ח של אג"ח (סדרה ב') לפרטים נוספים, ראה סעיף 7.1 לדוח דירקטוריון זה.	23,553	22,286	17,909	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	22,039	12,407	פיקדונות מוגבלים בשימוש
יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות (בתקופות קודמות נכלל בזמן ארוך).	-	-	4,748	פקדון בנאמנות
הכנסות לקבל מלקוחות בפרויקט הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה, מפרויקט פארק חדרה 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 1/21, 2/21, 3/21 ו-4/21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.	321,848	251,765	385,448	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול נטו בסך של כ-29.1 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מגידול בסך של כ-33 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 בניכוי קיטון ביתרת מוסדות מע"מ בסך כ-2.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 3/21 לדוחות הכספים ליום 30 בספטמבר 2025.	86,323	79,761	115,449	חייבים ויתרות חובה
נובע ממיון יתרת הלוואה לחברה כלולה לזמן קצר בהתאם לתנאי ההלוואה.	-	-	118,255	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקיטון נטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מהתחלת בנייה בפרויקט שכונת הפארק חדרה ברבעון 3 2024 ומהתקדמות במקרקעין	603,417	599,884	599,402	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		הסברי דירקטוריון החברה
	2025	2024	
			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 4ב' לדוחות הכספים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
סך הכל נכסים שוטפים	1,264,894	997,437	1,083,111
פיקדון בנאמנות לזמן ארוך	-	4,606	4,631
השקעות והלוואות לזמן ארוך	49,660	35,327	42,262
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	6,089	8,239	7,990
נדל"ן להשקעה	35,360	40,650	35,312
השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	166,650	217,651	222,971
מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך	20,162	20,144	20,144
זכויות במקרקעין לזמן ארוך	53,639	29,365	38,969
רכוש קבוע	1,269	1,351	1,298
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	332,829	357,333	373,577
סך הכל נכסים	1,597,723	1,354,770	1,456,688
אשראי מתאגידים פיננסיים	402,360	373,242	440,014
הקיסון נטו באשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ-37.7 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מפירעון הלוואות בפרויקט שכונת הפארק חדרה בסך של כ-32.4 מיליון ש"ח, מפירעון מסגרת הלוואה באור יהודה שלב א' של כ-55.4 מיליון ש"ח ומפירעון בסך של כ-11.4 מיליון ש"ח מסגרת הלוואה			

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		הסברי דירקטוריון החברה
	2025	2024	
			בפרויקט יו פארק. בקיזוז משיכת מסגרת הלוואה באור יהודה שלב ב' של כ-60.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 2/ז'1 וביאור 4/א'1(4) לוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
אגרות חוב	606,088	382,184	404,273
			היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ב'ה'). הגידול נטו בסך של כ-201.8 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') בתמורה לסך של כ-239 מיליון ש"ח, ברוטו. בקיזוז פירעון מלא של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 100 מיליון ש"ח בחודשים ינואר ויולי 2025 ופירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 34 מיליון ש"ח בחודש יולי 2025. בנוסף, שינוי בסיווג יתרות האג"ח מזמן ארוך לקצר, בהתאם ללוח סילוקין אגרות החוב ולמחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו מעל שנה ויכול להימשך עד 5 שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. יודגש כי בפועל מועד פירעון יתרת קרן אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג' הינו ביולי 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 1/ז'1(1) לוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 וביאור 15 לוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.
ספקים ונותני שירותים	84,770	63,762	63,560
			עיקר היתרה נובעת מקבלנים וקבלני משנה בפרויקטים בביצוע מתחם הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה, יו-פארק בפתח תקווה ושכונת הפארק בחדרה.
זכאים ויתרות זכות	29,089	28,144	28,397
			-
זכאים בגין עסקאות קומבינציה	11,982	17,496	17,033
			היתרה הינה בגין התחייבות לשכ"ד והתחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה והקיטון הינו בהתאם לתשלומי שכר הדירה לבעלי הדירות.
מקדמות מלקוחות	52,658	44,740	34,009
			היתרה הינה בגין מכירת דירות בפרויקטים מתחם הכלנית 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.
התחייבות לשרותי בנייה	44,946	87,233	74,720
			היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשרותי בנייה בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ופרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. הקיטון נטו בסך של כ-29.8 מיליון ש"ח בהתחייבות לשרותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקטים אלו.
יתרות זכות לחברה האם	4,871	16,357	17,905
			היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. הקיטון בסך של כ-13 מיליון ש"ח נובע מקבלת הלוואות נטו בסך של כ-19.5 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת שטר הון לחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6/א'9(9) לוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
סך הכל התחייבויות שוטפות	1,236,764	1,013,158	1,079,911
אגרות חוב	33,862	117,655	130,606
			היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ד'ה'). ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.
אשראי מתאגידים פיננסיים	-	5,301	5,301
			הקיטון 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 לוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר		הסעיף
		2024	2025	
לחברה יתרת מסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מסים נדחים בגין עליית ערך נדליין להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.	20,707	18,454	25,894	התחייבות מסים נדחים
	156,614	141,410	59,756	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
	1,236,525	1,154,568	1,296,520	סך הכל התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-81 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ-47.8 מיליון ש"ח והנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח.	220,163	200,202	301,203	הון עצמי
	1,456,688	1,354,770	1,597,723	סך הכל התחייבויות והון

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

הסעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2024	2025	2024	2025	2024	
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה	256,174	301,835	94,415	138,646	398,977	הקיטון בהכנסות ועלות המכר בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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.
הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה	71,777	99,309	18,532	26,311	124,786	הקיטון בהכנסות ועלות המכר בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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.
סך הכל הכנסות	327,951	401,144	112,947	164,957	523,763	
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה	(195,632)	(230,313)	(74,230)	(107,091)	(307,187)	ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה לעיל.
עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו	(57,751)	(78,448)	(14,296)	(21,825)	(96,709)	ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל.
סך הכל עלות המכירות	(253,383)	(308,761)	(88,526)	(128,916)	(403,896)	
רווח גולמי	74,568	92,383	24,421	36,041	119,867	
הוצאות בגין פרויקטים בייזום	(538)	(861)	(66)	(16)	(1,459)	הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר טרם הגיעו לבשלות תכנונית ו/או שיעור החתמות בהם נמוך.
הוצאות מכירה ושיווק	(7,778)	(7,441)	(2,755)	(2,813)	(10,512)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,038)	(4,349)	(1,369)	(1,383)	(5,870)	-
רווח משיערוך נדל"ן להשקעה	(150)	(468)	(41)	(219)	1,197	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק בחדרה, שטחי המסחר והמשרדים שלב ב' ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר.
הכנסות אחרות	410	49	165	18	86	-

הסעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		שנתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	2025	2024		
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	29,057	29,477	16,309	4,633	36,237	הרווח לתקופות של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 נבע בעיקר מרווח חברה כלולה (50%), יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ-21.7 מיליון ש"ח ומרווח חברה כלולה (50%), רמות בעיר בע"מ, מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט החלוץ רמת השרון שלב ג', בניכוי הוצאות מימון בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח. יצוין כי, הרווח לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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 9'ז1, ביאור 10'ז1 (10) וביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
רווח תפעולי	91,531	108,790	36,664	36,261	139,546	
הכנסות מימון	22,931	18,464	8,168	4,783	28,801	הגידול בהכנסות המימון בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מימון בגין גידול בהלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני וגידול בהלוואות לאחרים.
הוצאות מימון	(60,801)	(38,317)	(21,277)	(15,269)	(56,043)	הגידול בהוצאות המימון בתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה ה') שהונפק ב-26 בינואר 2025 כ-11.8 מיליון ש"ח; בגין אג"ח (סדרה ד') שהונפק ב-13 בפברואר 2024 כ-3.3 מיליון ש"ח; וכן גידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ממוסדות פיננסים בפרויקטים בביצוע בשל גידול ביתרת ההלוואות כ-4.3 מיליון ש"ח; וכן קיטון בהיוון מימון בגין פרויקט חדרה שהחל בביצוע. מנגד קיטון בהוצאות מימון בגין אג"ח (סדרה א') שנפרע במלואו ב-5 ביולי 2025 כ-2.1 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות מימון שהוון לנכסים כשירים בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח בעיקר בשל הפסקת היוון על פרויקט שכונת הפארק חדרה עם העליה על הקרקע בחודש אוגוסט 2024.
רווח לפני מסים על ההכנסה	53,661	88,937	23,555	25,775	112,304	
מסים על הכנסה	(5,856)	(14,009)	(1,728)	(4,917)	(16,448)	הוצאות מסים נדחים בתקופה נובעים 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 בספטמבר 2025.
רווח לתקופה	47,805	74,928	21,827	20,858	95,856	
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. חוץ בגין פעילויות חוץ	680	213	(62)	187	(754)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה. להרחבה ראה ביאור 10'ז1 (ד') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
סך הכל רווח כולל לתקופה	48,485	75,141	21,765	21,045	95,102	

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-29,185 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסעיף
		2024	2025	2024	2025	
המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 שימשו בעיקר להתקדמות ביצוע פרויקטים בבנייה נטו ממקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות וכן תשלומים בגין פרויקטים נוספים והוצאות מכירה, הנהלה וכלליות.	(235,545)	(45,753)	91,407	(169,191)	(5,521)	מזומנים נטו (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 הלוואות נטו, לחברות כלולות בסך 16.4 מיליון ש"ח; הענקת הלוואות לאחרים בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח; ובניכוי קיטון בפיקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	(41,354)	6,973	(715)	(31,530)	(46,601)	מזומנים נטו (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 נבעו בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ה'), נטו מהוצאות הנפקה, בסך של כ-236.1 מיליון ש"ח; מגידול ביתרת הלוואות מחברה האם, נטו בסך של כ-19.5 מיליון ש"ח. בניכוי פירעון הלוואה, נטו מנטילת הלוואות, ששימשו למימון רכישת קרקעות והתקדמות בפרויקטים בביצוע בסך של כ-43 מיליון ש"ח; פירעון מלא של אגרות חוב (סדרה א') בסך של כ-100 מיליון ש"ח; פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ-34 מיליון ש"ח ותשלום ריבית אג"ח והלוואות ועמלות בסך של כ-51.3 מיליון ש"ח.	297,388	37,431	(97,409)	211,177	27,286	מזומנים נטו (שימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
	20,489	(1,349)	(6,717)	10,456	(24,836)	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 מבעלת השליטה והנפקת שטרי הון לבעלת השליטה. גיוסי החוב באמצעות אגרות חוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ב'-ה') של החברה ראה סעיף 7 לחלק ג' להלן וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים אודות אשראי מתאגידים 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 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	
944,601	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח) (*)
122,038	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח) (*)
68,035	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
394,526	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) היתרה כוללת יתרת אג"ח ליום 30 בספטמבר 2025 אשר הינה בסך של כ-644 מיליון ש"ח ערך נקוב (היתרה בדוח הכספי הינה בסך של כ-640 מיליון ש"ח, נטו, בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון). להן מועדי פירעון קרן אגרות חוב (באלפי ש"ח):

שנה/חודש	ינואר	יולי	סך הכל
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	243,369	643,950

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.

כמו כן, כמפורט לעיל, 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 הוועד 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.

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 ב') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד

חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה ב')	
7 ביוני 2022	מועד הנפקה
20 בדצמבר 2022 (הונפקו 36,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
134,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
136,000	שווי נקוב ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
1,815	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2025
137,157	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
137,904	שווי בבורסה ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)
6.02% / 138,734	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 5.6%.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
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.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
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.	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 30.09.2025
-	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	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה

אגרות החוב (סדרה ב')	
מייד.	לפירעון מייד?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.2 פרטים בדבר הנאמן :

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

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

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 יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**") הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי עודפים. כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה במחזור, התחייבה החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות 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.

7.4 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 שהחברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

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

חתימת הדוח :

אגרות החוב (סדרה ג')	מועד הנפקה
9 באוגוסט 2023	מועד הרחבת סדרה
27 במאי 2024 (הונפקו 17,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
98,000	שווי נקוב ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
115,000	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2025
2,437	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
117,453	שווי בבורסה ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)
119,083	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
5.77% / 120,819	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
שיעור ריבית קבוע - 8.89%.	מועדי תשלום הקרן
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
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').	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	דירוג אגרות החוב
לא.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
אגרות החוב (סדרה ג') אינן מדורגות.	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
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.	החברה המדרגת
לא רלוונטי	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.09.2025
-	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 ג') 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 ג'):

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 (לעיל ולהלן: "**החשבון המשועבד**").

7.7.2 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 יהיו 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 זכויות 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.

7.8 הנפקת אגרות חוב נוספות:

החברה רשאית להנפיק בכפוף להוראות הדין בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות ובלבד שהחברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה ג'), 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 ד') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד

חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה ד')	
13 בפברואר 2024	מועד הנפקה
11 בנובמבר 2024 (הונפקו 34,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
119,687	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
153,687	שווי נקוב ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
2,784	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2025
155,626	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
160,403	שווי בבורסה ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)
5.95% / 163,093	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרוסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 7.6%.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה

אגרות החוב (סדרה ד')	
הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).	
שלושה תשלומים לא שווים. ביום 5 בינואר 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), ביום 5 ביולי 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') וביום 5 בינואר 2028 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ד').	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.09.2025
-	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 ד') 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 ד'):

7.11.1 שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על

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

7.11.2 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 והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה מיוחדת.

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

7.12 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 ד'), 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 ה') שהנפיקה החברה ומוחזקות בידי הציבור נכון למועד

חתימת הדוח :

אגרות החוב (סדרה ה')	
26 בינואר 2025	מועד הנפקה
-	מועד הרחבת סדרה
239,263	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
239,263	שווי נקוב ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
3,935	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2025
240,685	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.09.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
241,632	שווי בבורסה ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)
7.32% / 243,689	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
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).	
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').	
אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	
לא.	
אגרות החוב (סדרה ה') אינן מדורגות.	
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 ד'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	
לא רלוונטי	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
-	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.09.2025
-	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?

7.14 פרטים בדבר הנאמן:

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

7.16 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ⁶			סך הון עצמי ⁷			
נכון ליום 30.09.25	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	נכון ליום 30.09.25	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מיידי	
$\frac{300,910}{1,458,952} = 20.6\% > 15\%$	15%	13% (למשך שני רבעונים רצופים)	301 מיליון ש"ח	50 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ב'
				70 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ג'
				85 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ד'
				120 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	אגרות חוב סדרה ה'

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.

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ⁸			
נכון ליום 30.09.25	סך מינימלי	נכון ליום 30.09.25	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	
יתרת המזומנים ליום 30 בספטמבר 2025 הינה סך של כ-11.2 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-17.9 מיליון ש"ח. בנוסף, בגין אגרות חוב סדרה ג' הופקד אצל הנאמן סך של כ-4.7 מיליון ש"ח.	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{246,234}{137,814} = 179\% > 122\%$	122%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)	אגרות חוב סדרה ב'
	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון. מתוך סך הנזילות המינימאלי סכום השווה לסך הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בתקופה של שישה (6) חודשים יופקד בנאמנות אצל הנאמן.	$\frac{163,913}{112,719} = 145\% > 125\%$	125%		אגרות חוב סדרה ג'
	סך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').	$\frac{250,848}{156,442} = 160\% > 125\%$	125%		אגרות חוב סדרה ד'

7.17 עילות להעמדה לפירעון מידי

7.17.1 אגרות החוב (סדרה ב'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מידי, ביניהן:

הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של חברת הפרויקט הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מידי, 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 בגין, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, 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 מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

7.17.2 אגרות החוב (סדרה ג'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מידי, ביניהן:

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

⁸ סך העודפים הצפויים מפרויקט מתחם הכלנית שלב ב', פרויקט ימים הצעירה שלב א' ופרויקט יו-פארק (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק בסך השווה לערך המתואם, כפי שיהא מעת לעת בניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן.

- 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 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.
- 7.17.3 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.
- 7.17.4 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 26 בנובמבר 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 בספטמבר 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-5,521 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.

עוד יצוין כי התזרים מזומנים מפעילות שוטפת לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 חיובי, בסך של כ-91,407 אלפי ש"ח אשר נובע מאכלוס קרוב של שני פרויקטים בביצוע (הכלנית שלב א' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה) שקיבלו אישור אכלוס לאחר מועד הדוח. במסגרת ישיבת הדירקטוריון נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה (סולו) לשנתיים מיום 30 בספטמבר 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-29 מיליון ש"ח, הוצאות שוטפות והשקעות צפויות של החברה לטובת קידום פרויקטים בסך כולל של כ-357 מיליון ש"ח, התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות בגין קרן אגרות חוב והלוואות הקיימות של החברה בסך של כ-306 מיליון ש"ח וכן הוצאות ריבית בסך של כ-81 מיליון ש"ח. כמו כן, נבחנו המקורות הצפויים של החברה, הכוללים, בין היתר עודפי פרויקטים שישתחררו לחברה בסך של כ-387 מיליון ש"ח (מתוכם כ-113 מיליון ש"ח בגין פרויקט ימים הצעירה המקודם ע"י חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%), התקשרות החברה בהסכמי מימון בסך של כ-99 מיליון ש"ח, גיוס חוב בסך של כ-100, פירעון הלוואות שהוענקו לשותפים בפרויקט משותף בסך של כ-85 מיליון ש"ח ופירעון הלוואות (נטו מהענקת הלוואות) שהועמדו לחברה מוחזקת בסך של כ-77 מיליון 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 בנטרול חשבונות מיועדים להוצאות פרויקטים בליווי, הסכום האמור עומד על סך של כ-4.3 מיליון ש"ח.

9 פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד אשר שימשה לקביעה של נתונים בדוח הכספי

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם 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	ארז 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 בספטמבר 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 26 בנובמבר 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	רבעון 3 (כל התקופה)	
36,261	43,919	47,199	48,306	49,607	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
21,065	21,092	21,092	21,092	21,271	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
38,953	47,133	48,318	49,576	53,877	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹¹
66,735	221,712	247,599	270,836	285,003	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,977	1,977	1,977	1,977	1,977	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
164,991	335,833	366,185	391,787	411,735	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ¹²
271,717	448,745	474,365	491,456	517,184	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(96,362)	(342,208)	(377,578)	(404,378)	(438,834)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
175,355	106,537	96,787	87,078	78,350	סה"כ עלות מצטברת בספרים
11,911	8,088	5,221	4,228	3,386	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
27,231	12,256	10,169	7,706	2,286	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹³
247,348	102,167	78,862	56,036	42,057	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
286,490	122,511	94,252	67,970	47,729	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ¹⁴
25.7%	76.7%	84.2%	88.9%	95%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁵ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2025	Q3/2025	Q3/2025	Q3/2025	Q4/2025	מועד השלמת בנייה צפוי ¹⁶

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-21 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-32 מיליון ש"ח.

¹⁴ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ-459 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

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

¹⁶ ביום 19 בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

1.2. שיווק הפרויקט^{18,17}

2023	2024	2025				מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
55	31	2	3	2	7	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,044	3,526	238	436	154	828	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	310	310	שטחי מסחר (מ"ר)	
22,549	22,595	23,053	27,062	28,355	25,765	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	38,771	38,771	שטחי מסחר	
185	216	218	221	223	223	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
19,186	22,712	22,950	23,386	23,539	23,539	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	310	310	שטחי מסחר (מ"ר)	
20,553	20,845	20,869	20,971	21,008	21,008	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	38,771	38,771	שטחי מסחר	
581,053	601,631	609,858	613,198	616,755	616,755	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
394,332	473,436	478,934	490,780	506,529	506,529	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹⁹	
71%	83%	84%	85%	85%	85%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
77	45	43	40	38	38	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,046	5,389	5,151	4,715	4,561	4,561	יחידות דיור (מ"ר)	
310	310	310	310	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
60,690	70,278	71,870	68,652	66,440	66,440	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	

¹⁷ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 261 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

¹⁸ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

¹⁹ 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	רבעון 3 (כל התקופה)	
10,912	34,357	38,189	39,013	39,858	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,246	27,857	27,857	27,857	27,857	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
5,692	19,914	21,961	24,279	25,745	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²⁰
²¹ 12,207	49,003	76,489	96,537	117,788	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,355	2,355	2,355	2,355	2,355	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
23,412	133,486	166,851	190,041	213,603	סה"כ עלות מצטברת לתקופה²²
117,625	230,296	255,449	276,594	314,454	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	(61,312)	(86,498)	(105,285)	(139,031)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
117,625	168,984	168,951	171,309	175,423	סה"כ עלות מצטברת בספרים
33,810	16,555	15,048	15,275	12,930	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	42,876	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²³
324,747	286,141	267,685	249,307	229,089	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
443,523	353,493	331,382	310,064	284,895	סה"כ עלות שנותרה להשלמה²⁴
-	20%	26.8%	32.1%	42.5%	שיעור השלמה הנדסי ²⁵ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	מועד השלמת בנייה צפוי

²⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²¹ עלויות ביטוח קבלני בלבד.

²² העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-32 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.

²³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.

²⁴ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ-498 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

²⁵ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

2.2. שיווק הפרויקט^{27,26}

2023	2024	2025				מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 283	כל התקופה		
90	57	8	-	-	8	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,551	5,913	761	-	-	761	יחידות דיור (מ"ר)	
23,666	23,660	25,384	-	-	24,893	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
90	147	155	155	153	153	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,550	15,463	16,224	16,224	15,997	15,997	יחידות דיור (מ"ר)	
23,666	23,543	23,534	23,511	23,528	23,528	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
665,815	687,720	693,891	692,686	684,492	684,492	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
226,021	364,028	381,814	381,441	375,375	375,375	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²⁹	
32%	53%	56%	56%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
190	132	124	124	126	126	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,503	14,808	14,047	14,047	14,274	14,274	יחידות דיור (מ"ר)	
33,038	80,631	88,160	97,972	117,409	117,409	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	

²⁶ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 279 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

²⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.

²⁸ במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 בוטלו 2 חוזים עם לקוחות.

²⁹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

3. פרויקט שכונת הפארק שלב א', חדרה

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

2023	2024 ³⁰	2025			שכונת הפארק שלב א', חדרה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 (כל התקופה)	
122,004	122,004	122,004	122,004	122,004	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
380	403	23,475	23,475	23,475	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
6,054	7,873	13,717	16,123	17,535	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³¹
-	1,516	2,394	2,394	2,414	עלויות מצטברות בגין בנייה
12,274	17,786	17,786	17,786	17,786	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
140,722	149,582	179,376	181,782	183,214	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ³²
141,005	164,479	201,553	206,606	211,302	סך הכל עלות מצטברת בספרים
-	-	(7,632)	(15,251)	(21,248)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
141,005	164,479	193,921	191,355	190,054	סך הכל עלות מצטברת בספרים ³³
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
14,148	28,014	4,942	4,942	1,672	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
35,903	41,744	35,899	33,493	32,352	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³⁴
246,116	279,956	290,007	293,105	292,017	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	326,041	סך הכל עלות שנוטרה להשלמה ³⁵
0%	0%	7.4%	9.2%	11.1%	שיעור השלמה הנדסי ³⁶ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2027	Q1/2028	Q2/2028	Q2/2028	Q2/2028	מועד השלמת בנייה צפוי

³⁰ בהתאם לדוח אפס מיום 29 באוגוסט 2024.³¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.³² העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-28 מיליון ש"ח.³³ 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.³⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-31 מיליון ש"ח.³⁵ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ-509 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).³⁶ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

3.2. שיווק הפרויקט³⁷

2024	2025				שכונת הפארק שלב א', חדרה	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
71	23	5	1	29	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,062	2,237	462	106	2,804	יחידות דיור (מ"ר)	
724	-	-	-	-	שטחי מסחר מ"ר	
21,004	21,153	23,682	21,560	21,995	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
29,630	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
71	94	99	100	100	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
7,062	9,299	9,761	9,866	9,866	יחידות דיור (מ"ר)	
724	724	724	724	724	שטחי מסחר מ"ר	
21,004	21,431	21,126	21,131	21,131	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
29,630	29,630	29,630	29,630	29,630	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
569,868	580,745	585,183	580,352	580,352	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
170,546	221,505	228,420	230,701	230,701	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ³⁸	
28%	36%	38%	38%	38%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
181	158	153	152	152	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
19,895	17,658	17,197	17,091	17,091	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר מ"ר	
118,216	128,575	128,353	130,463	130,463	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
3					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
24,498					מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה עד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

³⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל בשנת 2024.

³⁸ 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	רבעון 3 (כל התקופה)	
46,208	52,713	54,254	55,871	57,494	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
48,316	47,651	47,652	47,652	47,652	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
40,804	53,478	55,972	58,909	62,973	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³⁹
49,823	140,793	195,315	245,031	293,772	עלויות מצטברות בגין בנייה
4,191	4,191	4,191	4,191	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) לתקופה
189,342	298,826	357,384	411,654	466,082	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴⁰
343,380	474,286	526,008	579,548	634,791	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(77,342)	(284,808)	(369,708)	(461,815)	(554,028)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
266,038	189,478	156,300	117,733	80,763	סה"כ עלות מצטברת בספרים
15,808	9,691	8,171	6,637	5,076	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
69,148	43,347	36,311	37,794	31,707	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴¹
364,591	290,934	249,956	201,773	153,838	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
449,547	343,972	294,438	246,204	190,621	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ⁴²
15%	42.6%	54.1%	65.8%	77.5%	שיעור השלמה הנדסי ⁴³ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2026	Q3/2026	Q3/2026	Q3/2026	Q3/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

³⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהווונות למלאי.

⁴⁰ 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.

⁴¹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהווונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-49 מיליון ש"ח.

⁴² סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ-657 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁴³ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מוסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

4.2. שיווק הפרויקט^{45,44}

2023	2024	2025				ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
63	53	4	3	5	12	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,768	5,595	400	430	677	1,507	מס' יחידות דיור (מ"ר)
22,822	23,258	24,774	25,887	25,915	25,604	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
279	332	336	339	344	344	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
30,361	35,956	36,356	36,786	37,463	37,463	מס' יחידות דיור (מ"ר)
19,498	20,004	20,051	20,102	20,194	20,194	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
823,752	857,053	870,941	876,506	880,338	880,338	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
591,606	718,949	728,666	739,463	756,511	756,511	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴⁶
76%	90%	91%	92%	93%	93%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
89	36	32	29	24	24	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,970	4,375	3,975	3,527	2,850	2,850	מס' יחידות דיור (מ"ר)
55,417	38,526	40,105	40,270	36,446	36,446	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
29,110						מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁴⁴ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

⁴⁵ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

⁴⁶ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים 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. פינוי בינוי נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

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

2023	2024	2025		רבעון 3 (כל התקופה)	ימים הצעירה שלב ב', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2		
3,246	3,305	5,191	7,115	8,708	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
609	1,189	1,351	1,351	1,559	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
4,177	7,693	9,209	17,383	19,899	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁴⁷
-	-	-	816	11,897	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,389	1,696	1,783	1,825	1,825	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
9,421	13,883	17,534	28,490	43,888	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴⁸
19,766	24,022	29,227	198,747	209,137	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	(2,456)	(5,134)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
19,766	24,022	29,227	196,291	204,003	סה"כ עלות מצטברת בספרים
39,127	43,088	41,202	39,988	38,442	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
37,683	38,084	37,922	38,766	38,558	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
94,837	100,495	98,978	93,128	91,484	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁵⁰
359,712	392,908	392,909	399,033	389,827	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
354	77	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
531,713	574,652	571,011	570,915	558,311	סה"כ עלות שנתורה להשלמה ⁵¹
-	-	-	2.2%	4.5%	שיעור השלמה הנדסי ⁵² (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	מועד השלמת בנייה צפוי

⁴⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁴⁸ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-42 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בניה של כ-120 מיליון ש"ח.

⁴⁹ העלויות המוצגות ברבעונים 2 ו-3 2025 הינן בהתאם לדוח אפס 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.

⁵⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-32 מיליון ש"ח.

⁵¹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ-602 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁵² שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

5.2. שיווק הפרויקט^{54,53}

2024	2025				ימים הצעירה שלב ב', נתניה	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
18	27	4	7	38	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,900	2,496	464	789	3,749	יחידות דיור (מ"ר)	
27,297	27,585	25,717	37,348	27,304	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
18	45	49	56	56	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
1,900	4,396	4,860	5,650	5,650	יחידות דיור (מ"ר)	
27,297	27,451	27,280	27,289	27,289	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
785,733	784,906	783,589	785,909	785,909	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
51,863	120,727	132,612	154,195	154,195	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵⁵	
6%	15%	17%	19%	19%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
278	251	247	240	240	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
30,510	28,014	27,548	26,759	26,759	יחידות דיור (מ"ר)	
22,614	25,262	66,568	73,240	73,240	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	

⁵³ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 296 יחידות הדיר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

⁵⁴ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024.

⁵⁵ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים 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		רבעון 563 (כל התקופה)	פרויקט יו פארק סגולה פ"ת
		רבעון 1	רבעון 572		
179,430	179,430	179,430	179,430	179,429	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
41,325	41,324	41,324	47,225	47,250	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
19,352	27,670	29,882	32,463	36,081	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁵⁸
108,393	301,590	322,655	344,356	364,864	עלויות מצטברות בגין בנייה
768	768	768	768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
349,268	550,782	574,059	604,242	628,392	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁵⁹
369,616	559,144	591,716	621,018	642,498	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(156,216)	(349,636)	(386,836)	(436,545)	(465,136)	עלויות שנזקפו לרווח והפסד
213,400	209,508	204,880	184,473	177,362	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	10,603	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁶⁰
227,929	53,436	33,237	48,379	27,696	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
270,304	70,835	48,295	64,451	38,299	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ⁶¹
37.1%	78.8%	86.3%	91.6%	96%	שיעור השלמה הנדסי ⁶² (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	מועד השלמת בנייה צפוי ⁶³

⁵⁶ עלויות הפרויקט ברבעונים 2 ו-3 2025 מוצגות בהתאם לתקציב הפרויקט לאחר אישור תב"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.

⁵⁷ עלויות הפרויקט ברבעונים 2 ו-3 2025 מוצגות בהתאם לתקציב הפרויקט לאחר אישור תב"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.

⁵⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁵⁹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

⁶⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-58 מיליון ש"ח.

⁶¹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ-667 מיליון ש"ח.

⁶² שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

⁶³ ביום 30 באוקטובר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט.

6.2. שיווק הפרויקט⁶⁴

2023	2024	2025				פרויקט יו פארק סגולה פ"ת	
		רבעון 1	רבעון 2 ⁶⁵	רבעון 3	כל התקופה		
16,385	1,264	285	3,993	3,220	7,498	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15,042	17,724	13,089	7,710	13,618	10,452	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	51,855	51,855	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁶⁶	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
13,737	13,635	13,631	13,130	13,160	13,160	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	871,643	871,643	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
591,927	604,808	607,839	638,595	682,395	682,395	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶⁷	
74%	76%	76%	77%	82%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
15,407	14,143	13,858	14,471	11,252	11,252	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
97,343	135,179	140,176	142,410	114,556	114,556	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
809						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)	
13,915						מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

⁶⁴ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

⁶⁵ שטחי הפרויקט ברבעונים 2 ו-3 2025 מתייחסים לשטחים אקוויולנטים לשיווק לאחר אישור תב"ע לתוספת שטחים. הנתונים המוצגים עד רבעון 1 2025 אינם כוללים את השפעת אישור תב"ע האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

⁶⁶ שטח אקוויולנטית לשיווק.

⁶⁷ 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	רבעון 3 (כל התקופה)	
18,974	20,880	21,338	21,848	22,534	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (**)
12,598	12,598	12,598	12,598	12,598	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,654	10,606	10,968	11,374	11,735	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות (***)
63,415	131,038	145,827	159,921	168,541	עלויות מצטברות בגין בנייה
4,712	6,947	7,036	7,284	7,326	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (*)
107,353	182,069	197,766	213,025	222,734	סה"כ עלות מצטברת
107,353	182,069	197,766	213,025	222,734	סה"כ עלות מצטברת בספרים ⁶⁸
8,317	6,667	6,228	5,797	1,973	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	7,999	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (***)
117,420	54,477	41,415	29,214	20,709	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
9,516	6,145	6,076	5,900	5,915	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)
150,640	77,262	63,528	48,797	36,596	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
36.85%	73.95%	82.95%	88.62%	92%	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.

⁶⁸ 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	רבעון 3	כל התקופה		
21	37	2	4	32	38	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,456	4,312	248	476	3,561	4,285	יחידות דיור (מ"ר)	
30,807	31,250	30,580	29,666	28,047	28,373	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
39	76	78	82	114	114	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,173	8,485	8,733	9,209	12,770	12,770	יחידות דיור (מ"ר)	
30,898	31,077	31,063	30,991	30,170	30,170	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
434,338	438,043	440,862	441,673	434,824	434,824	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
131,286	266,987	277,373	292,109	393,136	393,136	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶⁹	
30%	61%	63%	66%	90%	90%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
84	47	45	41	9	9	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,834	5,522	5,274	4,798	1,237	1,237	יחידות דיור (מ"ר)	
75,370	71,777	74,464	72,970	19,670	19,670	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)	
-						מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

⁶⁹ כולל הכנסות משדרוגים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
12-40	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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושללושה 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 ומידיים), 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 שניודע 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 ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

26 בנובמבר 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		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	21,702	11,276			מזומנים ושווי מזומנים
23,553	22,286	17,909			מזומנים מיועדים
17,502	22,039	12,407			פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	4,748			פיקדון בנאמנות
321,848	251,765	385,448			לקוחות והכנסות לקבל
86,323	79,761	115,449	(3)ז1		חייבים ויתרות חובה
-	-	118,255	5		הלוואות לחברות המטופלות
603,417	599,884	599,402	4		לפי שיטת השווי המאזני
1,083,111	997,437	1,264,894			מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
סך הכל נכסים שוטפים					
נכסים שאינם שוטפים					
4,631	4,606	-			פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
42,262	35,327	49,660	(6)ז1		השקעות והלוואות לזמן ארוך
7,990	8,239	6,089			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,312	40,650	35,360			נדל"ן להשקעה
(*)222,971	(*)217,651	166,650	5,6		השקעות והלוואות בחברות המטופלות
20,144	20,144	20,162			לפי שיטת השווי המאזני
38,969	29,365	53,639	4		מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
1,298	1,351	1,269			זכויות במקרקעין לזמן ארוך
373,577	357,333	332,829			רכוש קבוע
סך הכל נכסים שאינם שוטפים					
1,456,688	1,354,770	1,597,723			סך הכל נכסים

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג1.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
440,014	373,242	402,360		אשראי מתאגידים פיננסיים
404,273	382,184	606,088	(1)ז1	אגרות חוב
63,560	63,762	84,770		ספקים ונותני שירותים
28,397	28,144	29,089		זכאים ויתרות זכות
17,033	17,496	11,982		זכאים בגין עסקאות קומבינציה
34,009	44,740	52,658		מקדמות מלקוחות
74,720	87,233	44,946		התחייבות לשרותי בנייה
(*)17,905	(*)16,357	4,871	6	יתרות זכות לחברה האם
1,079,911	1,013,158	1,236,764		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
130,606	117,655	33,862	(1)ז1	אגרות חוב
5,301	5,301	-		אשראי מתאגידים פיננסיים
20,707	18,454	25,894	8	התחייבות מסים נדחים
156,614	141,410	59,756		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,236,525	1,154,568	1,296,520		סך הכל התחייבויות
הון				
3	3	3		הון מניות
4	4	4		פרמיה על מניות
257	1,224	937		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
95,469	95,469	127,469		שטרי הון
(*)121,894	(*)100,957	169,748		יתרת עודפים
220,376	200,406	300,910		סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(213)	(204)	293		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
220,163	200,202	301,203		סך הכל הון
1,456,688	1,354,770	1,597,723		סך הכל התחייבויות והון

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג1.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר 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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
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	
398,977	138,646	94,415	301,835	256,174	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
124,786	26,311	18,532	99,309	71,777	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
523,763	164,957	112,947	401,144	327,951	סך הכל הכנסות
(307,187)	(107,091)	(74,230)	(230,313)	(195,632)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
(96,709)	(21,825)	(14,296)	(78,448)	(57,751)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(403,896)	(128,916)	(88,526)	(308,761)	(253,383)	סך הכל עלות המכירות
119,867	36,041	24,421	92,383	74,568	רווח גולמי
(1,459)	(16)	(66)	(861)	(538)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(10,512)	(2,813)	(2,755)	(7,441)	(7,778)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,870)	(1,383)	(1,369)	(4,349)	(4,038)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,197	(219)	(41)	(468)	(150)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
86	18	165	49	410	הכנסות אחרות
(*)36,237	(*)4,633	16,309	(*)29,477	29,057	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
139,546	36,261	36,664	108,790	91,531	רווח תפעולי
(*)28,801	(*)4,783	8,168	(*)18,464	22,931	הכנסות מימון
(*)56,043	(*)15,269	(21,277)	(*)38,317	(60,801)	הוצאות מימון
(27,242)	(10,486)	(13,109)	(19,853)	(37,870)	הוצאות מימון, נטו
112,304	25,775	23,555	88,937	53,661	רווח לפני מסים על ההכנסה
(16,448)	(4,917)	(1,728)	(14,009)	(5,856)	מסים על ההכנסה
95,856	20,858	21,827	74,928	47,805	רווח לתקופה
95,905	20,874	21,837	74,968	47,854	רווח מיוחס ל:
(49)	(16)	(10)	(40)	(49)	בעלים של החברה
95,856	20,858	21,827	74,928	47,805	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח לתקופה

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
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
95,856	20,858	21,827	74,928	47,805
(754)	187	(62)	213	680
95,102	21,045	21,765	75,141	48,485
95,151	21,061	21,775	75,181	48,534
(49)	(16)	(10)	(40)	(49)
95,102	21,045	21,765	75,141	48,485

רווח לתקופה

פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו
לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו
לרווח והפסד
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות
חוץ

סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל רווח כולל לתקופה

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

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
באלפי ש"ח								
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)								
3	4	2,749	95,469	257	(*)121,894	220,376	(213)	220,163
יתרה ליום 1 בינואר 2025								
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	47,854	47,854	(49)	47,805
רווח לתקופה								
-	-	-	-	680	-	680	-	680
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
-	-	-	-	680	47,854	48,534	(49)	48,485
סך הכל רווח כולל לתקופה								
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון								
-	-	-	32,000	-	-	32,000	-	32,000
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון								
-	-	-	-	-	-	-	555	555
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין כניסה לאיחוד								
3	4	2,749	127,469	937	169,748	300,910	293	301,203
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025								

הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
באלפי ש"ח								
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)								
3	4	2,749	95,469	1,011	(*)25,989	125,225	(164)	125,061
יתרה ליום 1 בינואר 2024								
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	(*)74,968	74,968	(40)	74,928
רווח לתקופה								
-	-	-	-	213	-	213	-	213
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס								
-	-	-	-	213	74,968	75,181	(40)	75,141
סך הכל רווח כולל לתקופה								
3	4	2,749	95,469	1,224	100,957	200,406	(204)	200,202
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024								

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג1.

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

באלפי ש"ח	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 ביולי 2025	3	4	2,749	95,469	999	(*)147,911	247,135	303	247,438
סך הכל רווח כולל לתקופה									
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	21,837	21,837	(10)	21,827
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	-	(62)	-	(62)	-	(62)
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	(62)	21,837	21,775	(10)	21,765
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון									
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון	-	-	-	32,000	-	-	32,000	-	32,000
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	3	4	2,749	127,469	937	169,748	300,910	293	301,203
באלפי ש"ח									
הון המניות	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)									
יתרה ליום 1 ביולי 2024	3	4	2,749	95,469	1,037	(*)80,083	179,345	(188)	179,157
סך הכל רווח כולל לתקופה									
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	(*)20,874	20,874	(16)	20,858
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	-	187	-	187	-	187
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	187	20,874	21,061	(16)	21,045
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	3	4	2,749	95,469	1,224	100,957	200,406	(204)	200,202

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג1.

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

באלפי ש"ח	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מיחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)									
יתרה ליום 1 בינואר 2024	3	4	2,749	95,469	1,011	(*)25,989	125,225	(164)	125,061
רווח לשנה	-	-	-	-	-	(*)95,905	95,905	(49)	95,856
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס	-	-	-	-	(754)	-	(754)	-	(754)
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	-	-	(754)	95,905	95,151	(49)	95,102
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	3	4	2,749	95,469	257	121,894	220,376	(213)	220,163

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג1.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
2024	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	
95,856	20,858	21,827	74,928	47,805	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(331,401)	(66,611)	69,980	(244,119)	(51,005)	רווח לתקופה
(235,545)	(45,753)	91,807	(169,191)	(3,200)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
-	-	(400)	-	(2,321)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)
(235,545)	(45,753)	91,407	(169,191)	(5,521)	שנבעו מפעילות לפני מיסים ששולמו
					מיסים ששולמו
					מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)
					שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(717)	7,681	(3,273)	(5,254)	5,095	קיטון (גידול) בביקדונות מוגבלים
3,267	476	241	2,557	912	ריבית שהתקבלה
-	-	-	(28)	-	השקעה בביקדונות בנאמנות
(57)	-	(38)	(48)	(154)	רכישת רכוש קבוע
(496)	(199)	(46)	(394)	(182)	רכישת נדל"ן להשקעה
(18,453)	(1,150)	(7,530)	(12,488)	(15,268)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
3,500	-	1,894	3,500	10,784	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(*) (6,818)	(*) (2,400)	(26,238)	(*) (4,616)	(50,901)	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) 2,300	(*) 2,300	34,000	(*) 2,300	34,500	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10)	-	-	(10)	(5,000)	השקעה במכשירים הוניים שהונפק על ידי חברה כלולה
(14,500)	-	-	(18,390)	(25,000)	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
955	265	275	1,341	803	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(10,325)	-	-	-	(2,190)	הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה
(41,354)	6,973	(715)	(31,530)	(46,601)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(5,144)	(1,982)	10	(5,140)	10	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
329	330	-	330	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי
228,836	75,993	147,723	162,068	328,108	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
(42,810)	(14,511)	(136,051)	(42,810)	(371,081)	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
179,879	9,031	-	144,973	236,082	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(10,000)	(10,000)	(78,444)	(10,000)	(134,000)	פירעון אגרות חוב
-	-	-	-	27	פירעון הלוואות מאחרים
(*) 4,040	(*) 3,003	5,128	(*) 3,004	52,520	קבלת הלוואות מהחברה האם
(*) (2,590)	(*) (2,578)	(1,714)	(*) (2,590)	(33,002)	פירעון הלוואות מהחברה האם
(55,152)	(21,855)	(34,061)	(38,658)	(51,378)	ריבית ועמלות ששולמו
297,388	37,431	(97,409)	211,177	27,286	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
20,489	(1,349)	(6,717)	10,456	(24,836)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
33,532	45,337	35,902	33,532	54,021	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
54,021	43,988	29,185	43,988	29,185	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג1.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
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

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

249	63	62	187	183	פחת והפחתות
(1,197)	219	41	468	150	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
27,242	10,486	13,109	19,853	37,870	הוצאות מימון, נטו
(36,237)	(4,633)	(16,309)	(29,477)	(29,057)	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16,448	4,917	1,728	14,009	5,856	הוצאות מסים על ההכנסה
(18,975)	23,692	3,562	(14,245)	(5,923)	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
4,459	1,702	(2,141)	(1,694)	(86)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(567)	(225)	76	(438)	(1,485)	קיטון (גידול) ביתרות זכות צדדים קשורים
(262,073)	(76,459)	62,673	(196,466)	(57,604)	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
(16,300)	(6,957)	(2,913)	(5,569)	18,649	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(7)	-	-	(7)	(18)	גידול במקדמות על חשבון מקרקעין
14,443	(993)	23,043	15,640	12,873	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
(60,020)	(18,873)	(12,951)	(46,380)	(32,413)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(331,401)	(66,611)	69,980	(244,119)	(51,005)	סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

נספח ב'**פעילות מהותית שאינה במזומן**

924	-	-	-	-	גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות
-	-	32,000	-	32,000	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'1.

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 בספטמבר 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. צירוף עסקים תחת אותה שליטה

ביום 27 באוגוסט 2025 נחתם הסכם בין החברה לחברה האם להעברה של 5,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת של חברת יובלים דבש יזמות בע"מ, המהוות שיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע של יובלים דבש יזמות בע"מ, המוחזקות על-ידי החברה האם לחברה (להלן: "המניות המועברות"). ראה ביאור 6א' (8).

המניות המועברות הועברו ללא תמורה לחברה וזאת כנגד הקצאת מניותיה של החברה, כך שלאחר העברת המניות המועברות החברה האם ממשיכה להחזיק במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

העברת המניות בוצעה בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "סעיף 104 א' לפקודה").

מאחר והישות המועברת נשלטה במשותף, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת ההחזקות בישות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה שיקפה למפרע את רכישת הישות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As pooling of interest). בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים של החברה יהיו ערוכים באופן המשקף את רכישת הישות המועברות מהחברה האם, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים.

1) השפעת היישום על הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024		
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
210,840	12,131	222,971
(2,424)	(15,481)	(17,905)

השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יתרות זכות לחברה האם

ליום 30 בספטמבר 2024		
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
206,587	11,064	217,651
(2,061)	(14,296)	(16,357)

השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יתרות זכות לחברה האם

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. צירוף עסקים תחת אותה שליטה (המשך)

(2) השפעת היישום על ההון

ליום 1 ביולי 2025			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
151,699	(3,788)	147,911	יתרת עודפים
ליום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
125,244	(3,350)	121,894	יתרת עודפים
ליום 31 בדצמבר 2023			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,463	(474)	25,989	יתרת עודפים
ליום 30 בספטמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
104,189	(3,232)	100,957	יתרת עודפים
ליום 1 ביולי 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,558	(475)	80,083	יתרת עודפים

(3) השפעת היישום על דוח רווח והפסד והדוח על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,113	(2,876)	36,237	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכנסות מימון הוצאות מימון
28,237	564	28,801	
(55,479)	(564)	(56,043)	
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,235	(2,758)	29,477	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכנסות מימון הוצאות מימון
18,049	415	18,464	
(37,902)	(415)	(38,317)	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,390	(2,757)	4,633	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכנסות מימון הוצאות מימון
4,368	415	4,783	
(14,854)	(415)	(15,269)	

ביאור 1 - כללי (המשך)**ד. 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 הון.

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

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.

ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר מועד הדוח, נחתם הסכם לסיום מלחמת "חרבות ברזל". בעקבות האירועים הללו, גיוסי המילואים והכרוז 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 המצב הביטחוני ובשילוב השפעת גובה ריבית הפריים והגבלות בנק ישראל, המתוארות להלן, 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, בהיתן אי החמרה של המצב הביטחוני, החברה לא צופה פגיעה משמעותית במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים, מעבר למה שנלקח בחשבון בדוחות הכספיים.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כי לאירועים הנוכחיים, עלולה להיות השפעה על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה. היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, וגורמים כגון המשך הלחימה והיקפה או עצירתה עשויים להשפיע על הערכות החברה, נכון למועד הדוח ומועד פרסום הדוח, אין לחברה יכולת לאמוד את היקף ההשפעה של המלחמה על הפעילות העסקית שלה ושל החברות המוחזקות שלה, ועל תוצאותיהן בטווח הבינוני והארוך.

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

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

החברה נוהגת לאפשר לרוכשים לשלם הון עצמי בין 20%-10% ממחיר הדירה ולהשלים את יתרת התשלום ע"י משכנתאות כך שהחברה תממן את מרכיב הריבית, על חלק מהלוואות המשכנתא, עד מועד האכלוס. בתקופת בדוח 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. 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.ג. 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 שנתי שנושאות אגרות החוב ונקבע במכרז הינו 3.45% (ריבית שנתי בשיעור של 6.9%). קרן אגרות החוב (סדרה ה') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. הריבית תשולם ב-5 לינואר וב-5 ליוני 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 ח' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 7 להלן.
- ה. מגבלה על נטילת חוב סולן - 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 ז' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

- א. פירעון הלוואת למימון רכישת הקרקע - בהמשך למתואר בביאור 14 ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש ינואר 2025 נפרע אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי בסך של כ-117 מיליון ש"ח אשר שימש לרכישת המקרקעין בפרויקט.
- ב. התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 14 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש ינואר 2025 נחתם הסכם ליווי פיננסי לפרויקט במסגרתו נקבעה מסגרת אשראי כספי מקסימלית של כ-200 מיליון ש"ח (מתוכה 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 (שימשך לטובת מקרקעין שלב ב', ככל שיימשך) אשר מועד פירעונו נקבע להיות בתוך 36 חודשים ממועד העמדתו, ממקורות עצמיים או מקבלת מימון עבור שלב ב'.
- נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-84.7 מיליון ש"ח, כל היתרה נוצלה בתקופת הדוח. בתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2025 נטלה החברה כ-61.8 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספי.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

2 פרויקט שכונת הפארק בחדרה (המשך)

ג. התקשרות בהסכם קבלן פאושלי - ביום 19 בנובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם קבלן ראשי עם צד ג' (להלן: "הקבלן") לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב א' של הפרויקט, אשר במסגרתו יוקמו 2 בניינים בהיקף כולל של 252 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").

להלן עיקרי הוראות ההסכם:

- (1) הקבלן ישלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום תקופת הביצוע, ביום 21 בדצמבר 2027.
- (2) בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן סכום סופי ומוחלט בסך של 285 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכם סך של 256 מיליון ש"ח צמוד למדד הבסיס כמפורט בהסכם).
- (3) ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמי קבלן ראשי לרבות התחייבות הקבלן להמציא לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ד. התקשרות בהסכם הלוואה עם קבלן פאושלי - ביום 19 בנובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם הקבלן בסך מצטבר של 35 מיליון ש"ח בדרך של דחיית תשלום חשבונית. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים מינוס 0.5% והיא תיפרע עד לא יאוחר מ-90 יום ממועד קבלת טופס אכלוס ראשון לפרויקט. (להלן: "הסכם הלוואה").

לטובת הבטחת פירעון ההלוואה יועמדו לטובת הקבלן הבטוחות הבאות: (1) זכות עכבון על פי הדין ו/או ההסכם, מוגבלת עד לסכום ההלוואה, בכפוף להוראות ההסכם; (2) הוראה בלתי חוזרת מהגוף המלווה לפיה, לא ישוחררו עדפים שיווצרו בפרויקט לצדדים שלישיים, אלא לאחר פירעון ההלוואה במלואה. כמו כן, הסכם הלוואה כולל עילות להעמדה לפירעון מיד, בין היתר, אם יארע מאורע כלשהו שבגינו הפעיל הקבלן את זכותו לפירעון מיידי של חובות ו/או התחייבויות כספיות של החברה כלפיו ו/או יממש כל בטוחה או שעבוד או זכות אחרת המוקנית לו בהתאם להסכם הקבלן הפאושלי או ככל ויבוטל הסכם הקבלן הפאושלי.

ה. מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9' (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 113 חוזי מכירה בפרויקט (100 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר), מתוכם הוכר בהכנסה בגין 110 חוזים (97 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר) שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-225 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-11.1%.

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

א. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 14' (1) 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-31 מיליון ש"ח.

ב. ניוד ותוספת זכויות לפרויקט - בחודש יולי 2024 אושרה תב"ע לתוספת שטחי שיווק לפרויקט בסך של כ-7,000 מ"ר, הכוללת בעיקר תוספת גלריות (להלן: "התב"ע החדשה"). בחודש מאי 2024 אושרה הבקשה לשינויים בהתאם לתב"ע 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 התב"ע 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 התב"ע 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 לתב"ע החדשה. היתר בניה כאמור התקבל בחודש מאי 2025.

ג. מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד הדוח חתמה החברה על 163 חוזי מכירה בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 150 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לפעילות המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-633 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו כ-316.4 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-96.1%. ביום 30 באוקטובר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, ובחודש נובמבר 2025 החלה החברה באכלוס הפרויקט.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

א. מסגרת האשראי הכספי לפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 14' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש פברואר 2025 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי לפרויקט שלב א' 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 לשלב א' שנוצלה הינה בסך של כ-94.1 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח ובתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה כ-55.4 מיליון ש"ח וכ-65.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, מתוך מסגרת האשראי הכספי. מובהר כי, פרט לאמור לעיל לא חל כל שינוי בתנאי הסכם הליווי.

בנוסף נכון למועד הדוח מסגרת האשראי לשלב ב' שנוצלה הינה בסך של כ-65.5 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח ובתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 נטלה החברה כ-60.2 מיליון ש"ח וכ-23.7 מיליון ש"ח, בהתאמה, מתוך מסגרת האשראי הכספי.

ב. מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלב א' לפרויקט כולל הקמה של 328 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר, מתוכן מיועדות למכירה על ידי החברה 261 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר ושאר הדירות מיועדות למסירה לבעלי הקרקע. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 228 חוזי מכירה, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 222 חוזים (217 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר) שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-517 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-95%. ביום 19 בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותועדת גמר לפרויקט. 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 ושאר הדירות מיועדות למסירה לבעלי הקרקע. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 153 חוזי מכירה, מתוכם הוכרה הכנסה בגין 152 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-375 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-42.5%.

5 התפתחות בפרויקטים נוספים

א. ח-300 בחולון - בהמשך למתואר בביאור 9' (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' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, להלן התפתחות בפרויקטים:

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

ג. הבילויים ברמת גן (מוחזק בשרשור בשיעור של 85%) - בחודש יולי 2025 קיבלה התוכנית תוקף ופורסמה ברשומות ובחודש ספטמבר 2025 הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

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 פינוי בינוי עם 2/3 מבעלי הדירות, 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 אוגוסט 2025 התוכנית המתייחסת לפרויקט התחדשות עירונית במתחם עולי הגרדום וקדושי בבל בירושלים (להלן: "הפרויקט"), אשר חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%, קיבלה תוקף ופורסמה ברשומות. עיקרי הוראות התוכנית ביחס לפרויקט הינם הריסה של 48 יח"ד קיימות והקמתן של עד 278 יח"ד חדשות ב-2 מגדלים. כמו כן, התוכנית כוללת כ-430 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,000 מ"ר מבני ציבור.

ו. דהומיי ירושלים - בחודש יוני 2025, החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה 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. נכון למועד פרסום הדוח, טרם הושלמו מלוא התנאים לאישור התוכנית, עם זאת החלטת הוועדה בדבר התוכנית עדין בתוקף והחברה פועלת להשלמת כלל התנאים לאישור התוכנית.

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-462 מ"ר שטחי מסחר וכ-560 מ"ר מבני ציבור.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

6) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית

בהמשך למתואר בביאור 27א' (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. בחודש מאי 2025, קיבלה התוכנית תוקף.

7) 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 יחיד חדשות. להלן עיקרי הוראות ההסכם:

א. 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 יחולו. 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%.

למועד הדוח, קיבלה החברה זכויות ב-49% ממניות חברת הפרויקט.

ב. בתמורה למניות המוקצות שילמה 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.

ג. כל ההון העצמי שיידרשו הצדדים להעמיד בחברת הפרויקט, יועמד על ידי החברה בלבד בדרך של הלוואות 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 מזיגן כשהחברה תהא ערבה בלעדית להלוואה ותישא בעלויות הריבית החורגות מהריבית בגין הלוואות 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.

ד. הלוואות הבעלים של החברה תישא ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.

ה. 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.

ו. 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.

8) התקשרות בהסכמי אופציה ורכישה בהקשר למקרקעין בחדרה

בחודש יוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם בעלי מניות עם צד ג', המסדיר את מערכת היחסים של החברה וצד ג' בקשר עם ניהול חברת קבוצת יובלים דבש בע"מ (להלן: "הסכם בעלי המניות" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה), המוחזקת בשיעור של 64% על ידי החברה ו-36% על ידי צד ג'.

יש לציין כי לצד ג', כאמור לעיל, ולבעל השליטה בחברה, חברה פרטית המוחזקות על ידם בשותפות. עיקרי תנאי הסכם בעלי המניות הינם כמפורט להלן: כל אחד מבעלי המניות יעמיד את ההון ו/או המימון הנדרש לחברת בהתאם לשיעור החזקותיו במניות, קבלת החלטות בחברת הפרויקט הינם ע"י בעלי המניות במשותף, החברה תהיה אחראית על ניהול, ביצוע ותיאום הפרויקט, כמתואר להלן, בתמורה לתשלום דמי ניהול שישולמו לה על ידי 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

8) התקשרות בהסכמי אופציה ורכישה בהקשר למקרקעין בחזרה (המשך)

כמו כן, בחודש יוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת הפרויקט יחד עם צד ד', אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "השותף"), בהסכם אופציה עם בעלי מקרקעין בשכונת ברנדיס בחזרה המיועדים בסה"כ ל-495 יח"ד וכ-1,010 מ"ר עקרי למסחר (לפי תב"ע 302-0833079) (להלן בהתאמה: "הבעלים", "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"הסכם 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 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 חזרה (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 15%+cost בצירוף מע"מ כדין.

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, התקשרו חברת הפרויקט והשותף (בחלקים שווים) בהסכם מכר עם בעל קרקע נוסף במקרקעין לרכישת זכויות נוספות לכ-44 יח"ד (שהינם חלק מהיקף יחידות הדירור בסך 495 המוזכר לעיל) תמורת 17 מיליון ש"ח לא כולל היטל השבחה, אשר שולמה במלואה, כנגד מסירת חזקה משפטית בנכס. נכון למועד הדוח, הזכויות טרם נרשמו על שם החברה ברשם המקרקעין.

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 ותורפות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

9) 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 11(ד')/1(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-77.5%. נכון למועד הדוח נמכרו 344 יחידות דירור, מתוכן הכירה יובלים נתניה בהכנסה בגין 340 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-803 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), 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 11(ד')/2(2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בשלב השני נבנות 392 יחידות דירור מתוכן 296 יחידות דירור מיועדות לשיווק ומכירה. בחודש מאי 2025 החלה יובלים נתניה בהריסה של 96 היחידות הקיימות בשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוחות הכספיים הבניים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-4.5%.

2) מכירות - יובלים נתניה החלה לאחרונה בשיווק הפרויקט, נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים למכירת 56 דירות המהוות כ-19% מהדירות המיועדות לשיווק בפרויקט בתמורה לכ-154 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. למועד הדוח היתר בניה כאמור טרם התקבל.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

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

ב. שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה (המשך)

(3) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בשלב ב' פרויקט - בחודש מרס 2025 התקשרה יובלים נתניה עם הקבלן, בהסכם פאושלי לביצוע 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 כדין).

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

(4) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט - בחודש ינואר 2025 התקשרה יובלים נתניה בהסכם ליווי פיננסי 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, (1) השלמת פינוי המקרקעין במלואו (התקיים); (2) מכירה מוקדמת של 44 יחידות דיור בסך שלא יפחת מ-108.8 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (התקיים); (3) השקעת הון עצמי בשלב ב' בסך של 88.7 מיליון ש"ח; (4) רישום השעבודים והביטחוונות 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 11ד/4(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ג. מכתב תמיכה ליובלים נתניה - ביום 26 בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף להעמיד ליובלים נתניה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של יובלים נתניה בעתיד הנראה לעין ובכל מקרה למשך עשרים וארבעה חודשים מתאריך המכתב.

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

א. החלוץ רמת השרון שלב ג' (להלן: "הפרויקט") - הפרויקט כולל את 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 מכיל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הדירות שפוננו ו-123 יחידות דיור משווקות על ידי רמות בעיר.

ביום 21 בספטמבר 2025 התקשרה רמות בעיר בהסכם למכירת 30 יחידות דיור בפרויקט, עם צד שלישי שאינו קשור לרמות בעיר ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכשת"), בתמורה לסכום כולל של כ-108.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "התמורה" ו- "ההסכם", בהתאמה).

התמורה תשולם בשני תשלומים: סך של כ-27.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) שולם בסוף חודש ספטמבר 2025; סך של כ-81.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ישולם, ללא הצמדה, עד ליום 15 באפריל 2026, בכפוף לתקופות הארכה ולאפשרויות להקדמת או דחיית התשלום, כפי שנקבעו בהסכם.

יצוין, כי ההסכם כולל מנגנון לפיו תופחת התמורה ככל ומחירי המכירה בפועל של הדירות שונות בפרויקט יהיו נמוכים ממחירי המכירה המינימליים שנקבעו בהסכם. עוד נקבע בהסכם כי הרוכשת תשלם פיצוי מוסכם בשיעור השווה ל-10% מהתמורה, בין היתר, במקרה של ביטול ההסכם על ידי רמות בעיר כתוצאה מהפרתו על ידי הרוכשת.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים למכירת 114 דירות בפרויקט, אשר הוכר בגינם בהכנסה, בתמורה כוללת של כ-385 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-92%.

שומת היטל השבחה בפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 27' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 10 ביולי 2025, קיבלה ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה של מחוז תל-אביב את הערר שהגישה רמות בעיר, והחייב 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 ההחלטה נדרשת עיריית רמת השרון להשיב לרמות בעיר את הסכום ששולם כאמור. על ההחלטה כאמור, הוגש על ידי העירייה ערעור בפני בית המשפט להליכים מנהליים. הדיון בערעור נקבע ליום 16 בדצמבר 2025.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

10 עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (המשך)

א. החלוץ רמת השרון שלב ג' (המשך)

שומת היטל השבחה בפרויקט (המשך)

כמו כן, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון הגישה בקשה לעיכוב ביצוע של ההחזר הנ"ל. בית המשפט קיבל את הבקשה באופן חלקי וקבע כי הסכום של כ-7 מיליון ש"ח ששולם לוועדה המקומית יועבר לקופת בית המשפט והערבות שהופקדה בוועדה המקומית, בסך של כ-7 מיליון ש"ח נוספים, תוארך עד מתן פסק דין ובהתאם לו.

ב. החלוץ רמת השרון שלב ד' - הפרויקט כולל את 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.

בחדש 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 בניה (ובסה"כ עד 160 יחידות דיור, מתוכן עד 120 יחידות דיור ייוחדו לרמות בעיר); (ב) רמות בעיר תוציא הודעות פינוי לבעלי הזכויות לא יאוחר מיום 1 באוגוסט 2024 (נכון למועד הדוח הדיירים פנו); ו-(ג) ככל ששינוי התב"ע יאושר, בעלי הזכויות יקבלו תוספת של 10 מ"ר לדירותיהם החדשות. נכון למועד הדוח, נחתמה התוספת על ידי 100% 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. רמות בעיר ממשיכה בקידום שינוי התב"ע מול העיריה.

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

(1) ביצוע הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 11/ג' (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 ובסוף הרבעון הראשון לשנת 2025, החלה בעבודות הריסת המבנה הקיים על המקרקעין וחפירה. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים החלה החברה בשיווק הדירות בפרויקט. ביום 17 ביולי 2025 נחתם הסכם לפירוק שיתוף וחלוקה בעין של המקרקעין, על גביהם עתיד להיבנות הפרויקט, בין החברה לבעלים אחרים (במושע). ביום 25 בספטמבר 2025 ניתן על-ידי בית המשפט תוקף של פסק דין להסכם.

(2) הארכת מועד פירעון הלוואה - בהמשך למתואר בביאור 11/ג' (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; עוד נקבע כי שיעור ההון העצמי הנדרש כמתואר בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל, יופחת 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

10 עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (המשך)

ד. הסכם לרכישת דירות בפראג

(1) השלמת העסקה - בהמשך למתואר בביאור 11ג' (6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר (Ramot Investments s.r.o), (המוחזקת על-ידי החברה בשרשר בשיעור של 45%) בהסכם מותנה עם צד שלישי (להלן: "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. נכון למועד הדוח מכרה החברה הנכדה 29 דירות, חניות ומחסנים בתמורה לסך של 244 מיליון קרונות, מתוך זה הוכרה הכנסה בגין 17 דירות שנמסרו ונמכרו בתמורה של 134.4 מיליון קרונות (כ-21.5 מיליון ש"ח).

(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 ההשלמה 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%-5.5%. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-105 מיליון קרונות (כ-16.8 מיליון ש"ח).

ה. פרויקט פינני בינוי מתחם טרומן בקריית חיים, חיפה - ביום 31 ביולי 2025, התקשרה חברה נכדה של רמות בעיר, המוחזקת על ידי החברה בשרשר 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 שבעלות 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. הלוואה בסך 105.4 מיליון ש"ח למימון נכס ברחוב ההגנה בתל אביב

(1) בהמשך למתואר בביאור 11ג' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הלוואה בסך 105.4 מיליון ש"ח, הוארך מועד הפירעון ההלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2025.

(2) ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה רמות אופיס בע"מ (להלן: "הלווה"), עם תאגיד בנקאי אחר (להלן ביחד: "הצדדים"), בהסכם הלוואה בסך של 105.4 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעי פרויקט ההגנה שבתל אביב (להלן: "ההסכם" ו-"ההלוואה", בהתאמה), אשר תשמש לפירעון ההלוואה הקיימת בקשר עם המקרקעין אשר הועמדה ללווה על ידי התאגיד הבנקאי המתואר בסעיף 1 לעיל.

א. מועד פירעון קרן ההלוואה - ההלוואה תועמד לתקופה של שנתיים, כך שפירעון קרן ההלוואה יבוצע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027.

ב. ריבית - ההלוואה, שאינה צמודה למדד (קרן וריבית), תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים + 0.5%, אשר תיפרע באופן רבעוני.

ג. עילות לפירעון מיידי - ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס לחברה והן ביחס ללווה), לרבות הפרת התחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; שינוי בהרכב בעלי המניות; פירעון הלוואות בעלים; קבלת החלטה על חלוקה; מיזוג או שינוי מבנה; ירידה משמעותית בשווי שוק של ניירות ערך שהונפקו; וכן העמדתו או קיומה של זכות להעמדתו של חוב כלפי נושה אחר לפירעון מיידי (Cross Default).

ד. בטחונות - לטובת הבטחת פירעון ההלוואה (א) תירשם לטובת התאגיד הבנקאי משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין; (ב) יועמדו ערבויות, ללא הגבלה בסכום, בין היתר על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם וכן החברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ.

(3) ביום 24 בנובמבר 2025, לאחר מועד הדוח, התקשרו הצדדים בהסכם לפיו עודכנו תנאי ההלוואה כדלקמן: (1) ההלוואה תעמוד על סך של 130 מיליון ש"ח; (2) הריבית בגין ההלוואה תיפרע בשני תשלומים, בימים 30 בספטמבר 2026 ו-30 בספטמבר 2027; ו- (3) יתר תנאי הסכם ההלוואה יוותרו ללא שינוי, לרבות הבטוחות שהועמדו במסגרת הסכם ההלוואה.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)****10 עסקה משותפת - רמות בעיר בע"מ (המשך)**

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) וביום 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 נדל"ן 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 ההון 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 ההון הינם נחותים לאגרות החוב (סדרות ב'-ד') של רמות בעיר בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב'-ד').

11 פירעון אגרות חוב

בחדשם ינואר ויולי 2025 פרעה החברה את מלא קרן אגרות חוב (סדרה א') בסכום כולל של 100,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסיילוקין שלה. בנוסף בחדש יולי 2025 פרעה החברה חלק מקרן אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 34,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסיילוקין שלה.

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים המאוחדים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 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 ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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 קומבינציה.
- (3) מועד ההכרה לראשונה בקרקע.
- (4) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים.
- (5) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע.
- (6) הקצאת עלויות טרום ביצוע.
- (7) מדידת רכיב מימון משמעותי.
- (8) 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 הערכות, 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' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
424,303	419,236	425,724		קרקע (*)
108,788	108,535	135,437		אגרות, מסים והיטלים
177,791	165,573	221,751		עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות (**)
479,668	390,099	667,917		עלויות בנייה
30,174	29,018	33,892		עלויות אשראי שהוונו
(94)	(148)	-		בניכוי הפרשה לירידת ערך
(578,244)	(483,064)	(831,680)		בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר
642,386	629,249	653,041		סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים
596,403	586,876	589,865		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 כ-82,311 אלפי ש"ח וכ-65,467 אלפי ש"ח, בהתאמה.
 (**) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6'.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

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

בנכסים השוטפים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :		
בהקמה :		
106,537	121,940	78,350
168,984	166,938	175,423
בתכנון :		
3,264	3,063	3,936
1,802	1,757	2,192
1,690	1,648	1,846
-	6,540	-
258	-	274
אחרים		
פרויקטים נוספים :		
בהקמה :		
104,754	106,251	88,681
164,479	141,854	190,054
בתכנון :		
44,933	43,998	48,883
6,716	5,895	8,474
-	-	1,289
603,417	599,884	599,402
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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
5,411	5,225	8,036
6,543	-	6,923
2,701	2,246	4,424
1,433	1,083	2,930
3,380	2,347	4,838
2,529	2,451	3,162
2,247	2,146	3,820
3,087	3,078	3,129
-	-	1,914
1,128	1,040	1,357
934	761	1,315
1,038	1,021	1,073
729	677	856
497	-	697
-	-	592
478	724	569
231	-	549
2,148	2,111	2,886
4,347	4,347	4,347
108	108	222
38,969	29,365	53,639

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :

הבילויים רמת גן
השיטה, חולון
האירוס, תל אביב
רסקו, תל אביב
דרך השלום 81,83,85 תל אביב
דרך השלום 77,79, תל אביב
הדרים, הוד השרון
מתחם הרצל/ז'בוטינסקי אשדוד
דרך צרפת, חיפה
מתחם יכין, רמת גן
שיק 6-2, 18-14, שקד 30-24, תל אביב
צה"ל 4, פתח תקווה
צה"ל 10-8-2, פתח תקווה
דהומיי, ירושלים
הירדן 96-98, רמת גן
עולי הגרדום, ירושלים
רמת ידן, נתניה
אחרים

פרויקטים נוספים :

קריית המסלול, הרצליה
אחרים

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 11' לעיל.

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה			מיקום פעילות	שם החברה
	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר			
	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. פיננוי נתניה בע"מ
החברה	49%	49%	49%	ישראל	לוינסקי עופר - יובלים מתחם שפרינצק בע"מ
החברה	-	-	64%	ישראל	קבוצת יובלים דבש בע"מ (*)
החברה	50%	50%	50%	ישראל	יובלים דבש יזמות בע"מ (**)

(*) ההחלטות בחברת קבוצת יובלים דבש בע"מ יתקבלו בהסכמה פה אחד על ידי כלל בעלי המניות. לפרטים נוספים ראה ביאור 1ז' (8).

(**) ראה ביאור 1ג'.

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
494,274	460,237	561,863
425,599	423,360	445,864
(696,593)	(658,707)	(634,551)
(78,041)	(76,779)	(201,421)
145,239	148,111	171,755

נכסים שוטפים (*)

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שוטפות (*)

התחייבויות שאינן שוטפות (*)

סך הכל הון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

התאמות אחרות

יתרת חשבון השקעה 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

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 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
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	
216,218	44,172	124,266	179,641	194,363	הכנסות
45,268	4,430	19,116	45,993	15,004	רווח לתקופה (*)
44,201	4,912	19,948	44,185	17,273	רווח שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
22,101	2,456	9,974	22,093	8,636	סך הכל חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת
(1,507)	373	(124)	425	1,360	רווח (הפסד) כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
(754)	187	(62)	213	680	סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל אחר של העסקה המשותפת
21,347	2,643	9,912	22,406	9,317	סך הכל חלק החברה בפרטי רווח כולל של העסקה המשותפת
104	25	12	76	48	(*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות :
4,703	1,166	994	3,871	4,077	פחת והפחותות
(29,193)	(6,894)	(12,743)	(18,890)	(37,230)	הכנסות מימון
(17,355)	(2,665)	(6,722)	(16,909)	(7,501)	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. פינוי בינוי נתניה בע"מ

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
327,104	324,719	684,996
960	1,041	747
(164,028)	(177,703)	(465,666)
(10,567)	(6,477)	(23,439)
(118,179)	(119,983)	(118,255)
35,290	21,597	78,383
50%	50%	50%
17,645	10,799	39,192
(185)	(209)	(80)
17,460	10,590	39,112
4,428	4,791	104
118,188	119,989	118,255
-	-	-

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 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
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	75,555	122,762	165,836	352,172
34,024	9,857	14,140	20,331	43,093
50%	50%	50%	50%	50%
17,012	4,929	7,070	10,166	21,546
-	5	53	(24)	105
17,012	4,934	7,123	10,142	21,651
321	81	80	240	240
6,109	1,165	2,435	4,378	6,543
(11,610)	(2,809)	(7,632)	(8,718)	(16,595)
(10,121)	(2,944)	(4,224)	(6,031)	(12,872)

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 :

פחת והפחתות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
מסים על ההכנסה

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

ג. פרטים נוספים

(1) להלן פירוט יתרת הלוואות בעלים מהחברה לחברות כלולות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	שעור הריבית ליום	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	30 בספטמבר 2025	
118,179	118,255	6.6%	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (*)
718	1,067	פריים + 2%	לוינסקי עופר-יובלים מתחם שפרינצק בע"מ
-	8,257	פריים + 1%	קבוצת יובלים דבש בע"מ
15,481 (**)	33,996	בהתאם לסעיף 3'	יובלים דבש יזמות
		לתקנות מס הכנסה	

(*) יצוין כי במהלך תקופת הדיווח יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ פרעה הלוואות בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור סך של 34 מיליון נפרע בחודש יולי 2025 בהתאם לתנאי הלוואות האג"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(**) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'.

(2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 11ז' (10).

(3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 11ז' (9).

ד. צירוף דוחות כספיים

הקבוצה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של החברות הבאות: יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ;

רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2025-01-090014.

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:

לתשעה חודשים שהסתיימו	לתשעה חודשים שהסתיימו	לתשעה חודשים שהסתיימו	לשלושה חודשים שהסתיימו	לשלושה חודשים שהסתיימו	לשנה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 31 בדצמבר
2024	2025	2024	2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(1,074)	(468)*	(400)	(431)*	(640)*	(8,053)*
6,775	6,045*	2,819	2,335*	8,682	(3,600)
(9,104)	(6,998)	(1,815)	(2,103)	(3,670)	(960)
(2,700)	(2,700)	(900)	(900)	(1,611)	(2,710)
(8,234)	(2,710)	(1,611)	(960)	(3,670)	
67,866	31,946	22,356	14,007	51,989	
20,566	42,022	6,501	17,072	51,924	

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. פינוי בינוי נתניה בע"מ (4) (7)

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

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (5)

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'.

(1) היתרה כוללת הלוואות ליובלים נתניה אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 6.6%, הלוואות לקבוצת יובלים דבש בע"מ אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 1% והלוואות ליובלים דבש יזמות בע"מ אשר נושאות ריבית שנתית בהתאם לסעיף 3' לתקנות מס הכנסה.

לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאורים 11א' ו-11ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. 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%.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)****2. הסכם מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם**

ביום 27 במרס 2025 ובהמשך לאמור בביאור 4'ב'26 (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 וכן באשר להסכם מסגרת הלוואות בין 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) לסכום של 50 מיליון ש"ח וכן את הארכת מועד פירעון הלוואות ב-5 שנים נוספות שיתיימו ביום 31 בדצמבר 2031.

נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי בין החברה והחברה האם שנוצלה הינה בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח ובתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 נטלה החברה כ-19.5 מיליון ש"ח וכ-3.4 מיליון ש"ח, בהתאמה, מתוך מסגרת האשראי הכספי. לעניין הנפקת שטרי הון לחברה האם ראה ביאור 6'א'9).

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

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

א. בהמשך למתואר בביאור 26'א'10 (לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות יובלים ב.א. פינוי 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"), רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יחיד (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), נכון 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 26'א'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 יחיד (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 כ-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 הדיוור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיוור. 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 26'א'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. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"), לרכישת 51 יחידות דיוור (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-64,283 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)

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 דיור (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 וחתומת הדוחות הכספיים קיימת יתרת חוב של הרוכש הנוסף לתשלום בסך של כ-26,047 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.

כמו כן, ביום 28 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון 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 והדירקטוריון 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 והדירקטוריון 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. בתקופת הדוח חתמה חברת נווה זמר בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בבעלות מלאה, על הסכם פינוי בינוי בדרך השלום 85 בתל אביב.

6. לעניין ערבויות שניתנו, ביחד ולחוד, לרמות בעיר וחברה בת שלה, לטובת גורם מממן בפרויקט מופת ברעננה ראה ביאור 10'ז' (ג').

7. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה: ביום 27 באוגוסט 2025, 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' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

8. העברת מניות בחברת יובלים דבש יזמות בע"מ: ביום 27 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה בדרך של עסקה 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 יזמות"), 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, ראה ביאור 10'ז' (8)) בתמורה להקצאה של מניה אחת (1) רגילה של החברה, אשר מהווה כ-0.03% מההון המונפק והנפרע של החברה.

הפעילות המועברת שנרכשה מבעל השליטה בחברה טופלה בשיטת As pooling ובהתאם שוקפה עסקת הרכישה כאילו התבצעה בתקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים. ראה ביאור 10'ג'.

ביום 30 בדצמבר 2024, זכתה יובלים דבש יזמות 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 תב"ע מאושרת המאפשרת בניה של 378 יחיד, נחתם חוזה פיתוח שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה ויירשמו זכויות יובלים דבש יזמות בחלק מהמקרקעין ושולמה כל התמורה לרמ"י.

עלות המגרשים בראשון לציון בספרי יובלים דבש יזמות ליום 30 לספטמבר 2025 הינה בסך של כ-158 מיליון ש"ח. כמו כן, ליובלים דבש יזמות 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 יזמות בספרי דבש יזמות ליום 30 לספטמבר 2025 לסך של כ-62 מיליון ש"ח.

כמו כן למועד הדוח, כנגד כלל הקרקעות הללו, ליובלים דבש יזמות 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 יזמות ליום 31 בדצמבר 2024, ליובלים דבש יזמות 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 מיליון ש"ח וגירעון בהון העצמי בסך של כ-6 מיליון ש"ח. לעניין הסבת הלוואות ראה סעיף 9 להלן.

ביאור 6 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

9. הסבת הלוואות והנפקת שטרי הון לחברה האם
ביום 30 בספטמבר 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-32,945 אלפי ש"ח (קרן וריבית), אשר הועמדה ע"י החברה האם לחברת יובלים דבש יזמות בע"מ, כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם ויובלים דבש יזמות בע"מ תחוב בחוב זה כלפי החברה.
באותו מועד, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המרה של סכום כולל של הלוואות מהחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם.
- סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית ו/או הצמדה, הינו ללא מועד פירעון, והוא יעמוד לפירעון בהחלטת החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתו (דהיינו לא לפני 30 בספטמבר 2030). פירעונם של שטרי ההון לא יהיה מובטח בשעבוד, בערבות ו/או בבטוחה אחרת כלשהי והשטר יהא נחות לכל התחייבות אחרת של החברה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.
10. ביום 26 בנובמבר 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 תוספת להסכם מימון לפרויקט מתחם הכלני שלב ב' באור יהודה, ככל שתיחתם תוספת להסכם כאמור. יובהר כי, ככל שלא תיחתם התוספת כאמור, לא תיכנס לתוקף הערבות.
11. ביום 26 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה, א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של ב.א. נתניה פינוי בינוי בע"מ (חברה אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%) על פי תוספת להסכם מימון לפרויקט ימים הצעירה בנתניה שלב א', ככל שתיחתם תוספת להסכם כאמור. יובהר כי, ככל שלא תיחתם התוספת כאמור, לא תיכנס לתוקף הערבות.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 30 בספטמבר
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
38,527	28,626	59,093
-	-	118,255
(*)134,377	(*)134,850	43,320
-	-	-
(*)17,905	(*)16,357	(4,871)
95,469	95,469	127,469

במסגרת הנכסים השוטפים

הכנסות לקבל (1)

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (3,2)

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (3,2)

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

מקדמות מלקוחות (1)

הלוואות מהחברה האם (3)

במסגרת ההון

שטרי הון (4)

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'1.

- 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) לפרטים בדבר הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ראה ביאור ג'5 לעיל.
- 3) לפרטים בדבר ההלוואות שניתנו (התקבלו) ותנאיהן ראה ביאור 26ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- 4) 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 כלל 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 27'2 (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, 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. נכון למועד אישור הדוחות טרם הוגשו כתבי הגנה מטעם הצדדים השלישיים. להערכת רמות בעיר בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים יש ממש בטענת החברה למצג שווא מצד הנתבעות.

ב. אמות מידה פיננסיות של החברה

1. אמות מידה פיננסיות בהסכמי הלוואות - בהמשך למתואר בביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר התנאים פיננסיות ואחרות שנקבעו בהסכמי הלוואות לליווי פרויקטים ולמימון רכישת מקרקעין, להלן יובאו פרטים למועד הדוח בדבר ההתניות הפיננסיות:

פריקט	התניות פיננסיות	יחס ליום 30 בספטמבר 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'ח לדוחות השנתיים המאוחדים, בדבר אמות מידה פיננסיות על-פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ב-ה', המהוות עילה לפירעון מיידי/העלאת שיעור הריבית, להלן יובאו היחס בפועל נכון למועד הדוח:

א) עילות לפירעון מיידי

בשטרי הנאמנות של אגרות החוב נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש של בטוחות אגרות החוב במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות, בין היתר:

אמת מידה פיננסית	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ה'
אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו (*), פחת למשך שני רבעונים רצופים מהסך של:	45 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות (*), יהיה נמוך משיעור להלן, למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי.	120%	120%	120%	לא רלוונטי
אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו בשטרי הנאמנות (*) ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן במשך שני רבעונים רצופים	13%	13%	13%	13%

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 15'ח (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. אמות מידה פיננסיות של החברה (המשך)

2. אמות מידה פיננסיות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (המשך)

ב) עילות להעלאת ריבית

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן:

אמת מידה פיננסית	אג"ח סדרה ב' / ש"ח מיליון	אג"ח סדרה ג' / ש"ח מיליון	אג"ח סדרה ד' / ש"ח מיליון	אג"ח סדרה ה' / ש"ח מיליון
אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו, יפחת מסך של:	50	70	85	120
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של:	122%	125%	125%	לא רלוונטי
אם יחס ההון למאזן יפחת מהשיעור שנקבע להלן:	15%	15%	15%	15%

ג) יחס בפועל ליום 30 בספטמבר 2025

אמת מידה פיננסית	אג"ח סדרה ב' / ש"ח מיליון	אג"ח סדרה ג' / ש"ח מיליון	אג"ח סדרה ד' / ש"ח מיליון	אג"ח סדרה ה' / ש"ח מיליון
ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים, כהגדרתו	300,910			
יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות	179%	145%	160%	לא רלוונטי
יחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטרי הנאמנות	20.6%			

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות ראה ביאור 15' 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 היה 10.9% (לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024: 15.8%). 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 מתאגדים 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 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	יתרה (*)	שווי הוגן (**)	
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
98,350	101,502	99,250	100,858	-	-	אגרות חוב סדרה א' (***)
169,150	172,889	169,558	172,269	137,904	137,157	אגרות חוב סדרה ב'
118,094	119,967	121,900	117,437	119,083	117,453	אגרות חוב סדרה ג'
159,250	158,067	123,924	121,855	160,403	155,626	אגרות חוב סדרה ד'
-	-	-	-	241,632	240,685	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).

(***) ביום 5 ביולי 2025 פרעה החברה את יתרת אגרות חוב סדרה א'.

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 5.24% ו-0.9%.	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.

(1) תהליכי ההערכה המיושמים בחברה
השווי ההוגן של ההלוואות ליום 30 בספטמבר 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
27,015	27,015	42,262	42,262
11,750	6,646	4,319	4,319
3,497	1,666	3,079	3,079
42,262	35,327	49,660	49,660

יתרה ליום 1 בינואר

מתן הלוואות, נטו

רווחים שהוכרו ברווח והפסד

התאמת שווי הוגן

יתרת סגירה

לפרטים נוספים ראה ביאור ז'1(6) לעיל.

ביאור 10 - מגזרים עסקיים

א. כללי

לקבוצה שלושה מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של הקבוצה.

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%). 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.

להרחבה ולפרטים בדבר הבדלים מול הצגה בדוח המאוחד ואופן מדידת תוצאות המגזרים ראה ביאור 28א' לדוחות השנתיים המאוחדים.

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי שאינו למגורים אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים אלפי ש"ח	
327,951	(618,311)	21,242	-	143,554	781,466	הכנסות המגזר
(253,383)	458,953	(20,569)	-	(115,502)	(576,265)	עלות המכירות
(7,778)	11,898	(438)	-	(2,263)	(16,975)	הוצאות מכירה ושיווק
(538)	2,009	(306)	33	-	(2,274)	הוצאות אחרות
66,252	(145,451)	(71)	33	25,789	185,952	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
22,931	(4,019)	694	-	8,098	18,158	הכנסות מימון
(57,779)	41,119	(1,013)	(8,885)	(19,975)	(69,025)	הוצאות מימון
(150)	(69)	-	(81)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
410	150	-	-	-	260	הכנסות אחרות
31,664	(108,270)	(390)	(8,933)	13,912	135,345	תוצאות המגזר
(4,038)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
29,057						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(3,022)						חלק ברווחי חברות מוחזקות
						המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
53,661						הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
						רווח לפני מס

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024					
סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי שאינו למגזרים אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגזרים אלפי ש"ח
401,144	(444,788)	-	-	198,618	647,314
(308,761)	298,640	-	-	(156,895)	(450,506)
(7,441)	(*)8,165	-	-	(2,887)	(*)12,719
(861)	1,491	-	(172)	-	(2,180)
84,081	(136,492)	-	(172)	38,836	181,909
18,464	(4,221)	206	-	7,298	(*)15,181
(35,507)	(*)20,299	-	(9,079)	(16,214)	(*)30,513
(468)	706	-	(1,174)	-	-
49	(*)788	-	-	-	(*)837
66,619	(120,496)	206	(10,425)	29,920	167,414
תוצאות המגזר					
פריטים שלא הוקצו למגזרים					
(4,349)	הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו				
(*)29,477	חלק ברווחי חברות מוחזקות				
(*)2,810	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו				
88,937	רווח לפני מס				

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025					
סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי שאינו למגזרים אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגזרים אלפי ש"ח
112,947	(265,559)	20,178	-	37,064	321,264
(88,526)	190,870	(19,324)	-	(28,592)	(231,480)
(2,755)	4,366	(411)	-	(664)	(6,046)
(66)	1,104	(100)	82	-	(1,152)
21,600	(69,219)	343	82	7,808	82,586
8,168	(31)	(53)	-	2,784	5,468
(20,222)	16,716	(394)	(3,226)	(7,342)	(25,976)
(41)	114	-	(155)	-	-
165	-	-	-	-	165
9,670	(52,420)	(104)	(3,299)	3,250	62,243
תוצאות המגזר					
פריטים שלא הוקצו למגזרים					
(1,369)	הוצאות הנחלה וכלליות שלא הוקצו				
16,309	חלק ברווחי חברות מוחזקות				
(1,055)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני				
	הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו				
23,555	רווח לפני מס				

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'.

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024					
סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי שאינו למגזרים אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגזרים אלפי ש"ח
164,957	(146,040)	-	-	52,622	258,375
(128,916)	107,920	-	-	(43,649)	(193,187)
(2,813)	(*)2,958	-	-	(617)	(*)5,154
(16)	495	-	(24)	-	(487)
33,212	(34,667)	-	(24)	8,356	59,547
4,625	281	59	-	132	(*)4,153
(14,137)	(*)6,916	-	(3,043)	(5,945)	(*)12,065
(219)	185	-	(404)	-	-
18	-	-	-	-	18
23,499	(27,285)	59	(3,471)	2,543	51,653
(1,383)					
(*)4,633					
(*)974					
25,775					

הכנסות המגזר

עלות המכירות

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות אחרות

רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך

נדל"ן להשקעה

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שיערוך נדל"ן להשקעה

הכנסות אחרות

תוצאות המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

חלק ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו

רווח לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
סך הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי שאינו למגזרים אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגזרים אלפי ש"ח
523,763	(608,633)	-	-	249,572	882,824
(403,896)	419,531	-	-	(193,419)	(630,008)
(10,512)	(*)12,091	-	-	(3,795)	(*)18,808
(1,459)	2,398	-	(193)	-	(3,664)
107,896	(174,613)	-	(193)	52,358	230,344
28,658	(5,476)	-	-	9,508	(*)24,626
(51,324)	(*)30,529	(104)	(11,084)	(21,892)	(*)48,773
1,197	617	-	580	-	-
86	(*)2,839	-	-	-	(*)2,925
86,513	(151,782)	(104)	(10,697)	39,974	209,122
(5,870)					
(*)36,237					
(*)4,576					
112,304					

הכנסות המגזר

עלות המכירות

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות אחרות

רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך

נדל"ן להשקעה

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שיערוך נדל"ן להשקעה

הכנסות אחרות

תוצאות המגזר

פריטים שלא הוקצו למגזרים

הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו

חלק ברווחי חברות מוחזקות

המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו

רווח לפני מס

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג'.

ביאור 10 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

ליום 30 בספטמבר 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	
1,561,000	(1,884,277)	62,373	320,054	551,064	2,511,786	נכסי המגזר
36,723						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,597,723						סך הנכסים בדוח המאוחד
(1,221,160)	1,286,624	(28,938)	(151,151)	(389,075)	(1,938,620)	התחייבויות המגזר
(75,360)						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
(1,296,520)						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
352	(517)	-	869	-	-	השקעות הוניות
ליום 30 בספטמבר 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	
1,295,865	(*)1,233,382	29,417	323,453	454,663	(*)1,721,714	נכסי המגזר
58,905						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,354,770						סך הנכסים בדוח המאוחד
(1,074,378)	(*)886,291	(102)	(168,634)	(354,859)	(*)1,437,074	התחייבויות המגזר
(80,189)						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
(1,154,467)						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
516	(5,393)	4,735	1,174	-	-	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	
1,390,993	(*)1,256,856	26,866	318,252	486,047	(*)1,816,684	נכסי המגזר
65,695						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,456,688						סך הנכסים בדוח המאוחד
(1,130,474)	(*)851,760	-	(168,712)	(364,910)	(*)1,448,612	התחייבויות המגזר
(106,051)						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
(1,236,525)						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
561	(5,337)	4,583	1,315	-	-	השקעות הוניות

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 1 ג'.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 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
8-11	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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 מזהים 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

26 בנובמבר 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2024	2024	2025			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר			
נכסים					
נכסים שוטפים					
30,201	21,394	11,120			מזומנים ושווי מזומנים
23,553	22,286	17,909			מזומנים מיועדים
17,502	22,039	12,407			פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	-	4,748			פיקדון בנאמנות
321,848	251,765	385,448			לקוחות והכנסות לקבל
86,282	79,659	115,136			חייבים ויתרות חובה
-	-	118,255	4		הלוואות לחברות מוחזקות
601,727	598,236	597,556	3		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
1,081,113	995,379	1,262,579			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
4,631	4,606	-			פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
42,262	35,327	49,660			השקעות והלוואות לזמן ארוך
7,990	8,239	6,089			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,312	40,650	35,360			נדל"ן להשקעה
(*)81,892	(*)76,300	116,845			יתרה בגין חברות מוחזקות
(*)158,076	(*)157,268	73,883	4		הלוואות לחברות מוחזקות
20,144	20,144	20,162			מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
23,097	15,015	29,986	3		זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,293	1,346	1,266			רכוש קבוע
374,697	358,895	333,251			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,455,810	1,354,274	1,595,830			סך הכל נכסים

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים				
ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		ביאור
2024	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
440,014	373,242	402,360	אשראי מתאגידים פיננסיים	
404,273	382,184	606,088	אגרות חוב	
63,550	63,723	84,764	ספקים ונותני שירותים	
27,316	27,483	27,495	זכאים ויתרות זכות	
17,033	17,496	11,982	זכאים בגין עסקאות קומבינציה	
34,009	44,740	52,658	מקדמות מלקוחות	
74,720	87,233	44,946	התחייבות לשירותי בנייה	
17,905 (*)	16,357 (*)	4,871	יתרת זכות לחברה האם	
1,078,820	1,012,458	1,235,164	סך הכל התחייבויות שוטפות	
התחייבויות שאינן שוטפות				
130,606	117,655	33,862	אגרות חוב	
5,301	5,301	-	אשראי מתאגידים פיננסיים	
20,707	18,454	25,894	התחייבות מסים נדחים	
156,614	141,410	59,756	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
1,235,434	1,153,868	1,294,920	סך הכל התחייבויות	
הון				
3	3	3	הון מניות	
4	4	4	פרמיה על מניות	
257	1,224	937	קרן הון בגין הפרשי תרגום	
2,749	2,749	2,749	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	
95,469	95,469	127,469	שטרי הון	
121,894 (*)	100,957 (*)	169,748	יתרת עודפים	
220,376	200,406	300,910	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	
1,455,810	1,354,274	1,595,830	סך הכל התחייבויות והון	

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 1ג' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
398,977	138,646	94,415	301,835	256,174	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
124,786	26,311	18,532	99,309	71,777	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
523,763	164,957	112,947	401,144	327,951	סך הכל הכנסות
(307,158)	(107,089)	(74,197)	(230,294)	(195,591)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
(96,709)	(21,825)	(14,296)	(78,448)	(57,751)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(403,867)	(128,914)	(88,493)	(308,742)	(253,342)	סך הכל עלות המכירות
119,896	36,043	24,454	92,402	74,609	רווח גולמי
(1,139)	(31)	(46)	(570)	(391)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(10,512)	(2,813)	(2,755)	(7,441)	(7,778)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,737)	(1,348)	(1,355)	(4,235)	(3,973)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,197	(219)	(41)	(468)	(150)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
86	18	165	49	410	הכנסות אחרות
(*)35,167	(*)4,455	16,048	(*)28,610	28,243	רווח מחברות מוחזקות
138,958	36,105	36,470	108,347	90,970	רווח תפעולי
(*)29,870	(*)5,065	8,537	(*)19,266	23,944	הכנסות מימון
(*)56,475	(*)15,379	(21,442)	(*)38,636	(61,204)	הוצאות מימון
(26,605)	(10,314)	(12,905)	(19,370)	(37,260)	הוצאות מימון, נטו
112,353	25,791	23,565	88,977	53,710	רווח לפני מסים על ההכנסה
(16,448)	(4,917)	(1,728)	(14,009)	(5,856)	מסים על ההכנסה
95,905	20,874	21,837	74,968	47,854	סך הכל רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(754)	187	(62)	213	680	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
95,151	21,061	21,775	75,181	48,534	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי בוקר	אלפי ש"ח בלתי בוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
95,905	20,874	21,837	74,968	47,854	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
(328,620)	(66,737)	73,565	(242,517)	(43,538)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(232,715)	(45,863)	95,402	(167,549)	4,316	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת לפני מיסים ששולמו
-	-	(401)	-	(2,321)	מיסים ששולמו
(232,715)	(45,863)	95,001	(167,549)	1,995	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
3,267	476	237	2,557	908	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ריבית שהתקבלה
-	-	-	(28)	-	השקעה בפיקדונות בנאמנות
(717)	7,681	(3,273)	(5,254)	5,095	קישון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
(57)	-	(38)	(48)	(154)	רכישת רכוש קבוע
(496)	(199)	(46)	(394)	(182)	רכישת נדל"ן להשקעה
(18,453)	(1,150)	(7,530)	(12,488)	(15,268)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
3,500	-	1,894	3,500	10,784	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(*) (9,828)	(*) (2,550)	(29,722)	(*) (6,476)	(57,256)	הלוואות לחברות מוחזקות
(*) 2,300	(*) 2,300	34,000	(*) 2,300	34,500	פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
(10)	-	-	(10)	(6,030)	השקעה במכשירים הוניים שהונפקו על-ידי חברה מוחזקת
(14,500)	-	-	(18,390)	(25,000)	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
955	265	275	1,341	803	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(10,325)	-	-	-	(2,190)	הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה
(44,364)	6,823	(4,203)	(33,390)	(53,990)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
-	-	10	-	10	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(5,144)	(1,982)	-	(5,140)	-	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
329	329	-	329	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי
228,836	75,993	147,723	162,068	328,107	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
(42,810)	(14,511)	(136,051)	(42,810)	(371,081)	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
179,879	9,031	-	144,973	236,082	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
(10,000)	(10,000)	(78,444)	(10,000)	(134,000)	פירעון אגרות חוב
(*) 4,040	3,004	5,128	(*) 3,004	52,520	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(*) (2,458)	(2,446)	(1,714)	(*) (2,458)	(33,002)	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים קשורים
(55,145)	(21,877)	(34,052)	(38,653)	(51,366)	ריבית ועמלות ששולמו
297,527	37,541	(97,400)	211,313	27,270	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
20,448	(1,499)	(6,602)	10,374	(24,725)	גידול (קישון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
33,306	45,179	35,631	33,306	53,754	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
53,754	43,680	29,029	43,680	29,029	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

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 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
246	62	61	185	181	פחת והפחתות
(1,197)	219	41	468	150	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
26,605	10,314	12,905	19,370	37,260	הוצאות מימון, נטו
(35,167)	(4,455)	(16,048)	(28,610)	(28,243)	רווח בגין חברות מוחזקות
16,448	4,917	1,728	14,009	5,856	הוצאות מסים על ההכנסה
(15,509)	24,828	6,650	(12,226)	835	גידול (קיטון) במלאי בניינים בהקמה
3,824	868	(2,104)	(2,432)	693	וזכויות במקרקעין
(566)	(173)	364	(439)	(1,486)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(262,073)	(76,459)	62,673	(196,466)	(57,604)	גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים
(16,300)	(6,957)	(2,913)	(5,569)	18,649	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
(7)	-	-	(7)	(18)	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
13,964	(1,374)	23,159	15,580	12,602	גידול מקדמות-על חשבון מקרקעין
(60,020)	(18,873)	(12,951)	(46,380)	(32,413)	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
(328,620)	(66,737)	73,565	(242,517)	(43,538)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
					סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	32,000	-	32,000	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
924	-	-	-	-	גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור ג' בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

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 בספטמבר 2025 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38' 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 (להפסד) 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	
2025		2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
425,724		424,303	
135,408		108,762	
198,752		162,309	
667,917		479,668	
31,421		28,120	
-		(94)	
(831,680)		(578,244)	
627,542		624,824	
589,865		596,403	

קרקע

אגרות, מסים והיטלים

עלויות תכנון, קידום וייזום פרויקט ואחרות

עלויות בנייה

עלויות אשראי שהונו

בניכוי הפרשה לירידת ערך

בניכוי - סכומים שהוכרו בעלות המכר

סך הכל בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
106,537	121,940	78,350
168,984	166,938	175,423
3,264	3,063	3,936
1,802	1,757	2,192
-	6,540	-
258	-	274
104,754	106,251	88,681
164,479	141,854	190,054
44,933	43,998	48,883
6,716	5,895	8,474
-	-	1,289
601,727	598,236	597,556

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/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:

חולון ח-300

עסקת קומבינציה בכפר יונה

מצפה הגליל, חיפה

סך הכל בנכסים השוטפים

בנכסים שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
6,543	-	6,923
2,701	2,246	4,424
2,247	2,146	3,820
1,433	1,083	2,930
934	761	1,315
1,038	1,021	1,073
729	677	856
497	-	697
231	-	549
478	724	569
1,811	1,902	2,261
4,347	4,347	4,347
108	108	222
23,097	15,015	29,986

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2 :

השיטה, חולון

האירוס, תל אביב

חדרים, הוד השרון

רסקו, תל אביב

שיק 2-6, 14-18, שקד 24-30, תל אביב

צה"ל 4, פתח תקווה

צה"ל 2-8, 10, פתח תקווה

דהומיי, ירושלים

רמת ידין, נתניה

עולי הגרדום, ירושלים

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 1 ו-4 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2024		2024		2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית ליום	30 בספטמבר 2025
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בסיס הצמדה	
118,179	119,840	118,255	118,255	לא צמוד	6.6%
718	716	1,067	1,067	לא צמוד	8%
-	-	8,257	8,257	לא צמוד	7%
15,481	14,295	33,996	33,996	לא צמוד	5.02%
12,060	11,915	15,670	15,670	לא צמוד	6%
6,277	5,942	6,781	6,781	לא צמוד	5.02%
4,271	3,482	6,380	6,380	לא צמוד	5.02%
1,058	1,047	1,093	1,093	לא צמוד	5.02%
32	31	43	43	לא צמוד	5.02%
-	-	239	239	לא צמוד	12%
-	-	357	357	לא צמוד	7.9%

ב. מידע נוסף

- לפרטים בדבר הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה האם ומהחברה ראה ביאור 6 ב' (2) למידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024.
- ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+2%, אשר תיבחן מעת לעת על מנת להתאימה לתנאי השוק.
- ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+1%.
- ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+6%.
- לפרטים בדבר התקשרות החברה עם חברת נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ בהסכם הקצאת מניות ראה ביאור 1 ו-7 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.
- הלוואות הבעלים נושאות ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.
- ביום 30 בספטמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של הלוואה בסך כ-32,945 אלפי ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם לחברה הכלולה יובלים דבש יזמות בע"מ, כך שהחל ממועד ההחלטה הני"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה. הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור שנקבע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו

א. להרחבה ראה ביאור 1 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ב. צירוף עסקים תחת אותה שליטה

להרחבה ראה ביאור 1 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו (המשך)

ג. **מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"**
להרחבה ראה ביאור 1ה' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ד. **שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה**
להרחבה ראה ביאור 1ד' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ה. **הגבלות בנק ישראל על "הלוואות קבלן" ולוח תשלומים**
להרחבה ראה ביאור 1ו' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

- א. ביום 30 בספטמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה על-ידי החברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח (קרן וריבית), לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם.
- ב. להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ
דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025, את הדוחות התמציתיים על הרווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 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

26 בנובמבר 2025

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		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					
4,428	4,791	104			מזומנים ושווי מזומנים
4,046	5,183	22,156			פיקדונות מוגבלים בשימוש
94,194	62,450	365,482			הכנסות לקבל
10,936	13,988	12,488			חייבים ויתרות חובה
213,500	238,307	284,766		ג'1	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
327,104	324,719	684,996			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
960	1,041	747			רכוש קבוע, נטו
960	1,041	747			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
328,064	325,760	685,743			סך הכל נכסים
התחייבויות והון					
התחייבויות שוטפות					
9	6	182,303		ג'1(1)(ב')	אשראי מתאגידים בנקאיים
40,545	24,221	45,880			ספקים ונותני שירותים אחרים
35,727	29,658	62,607			זכאים ויתרות זכות
14,314	37,146	27,620			מקדמות מלקוחות
73,433	86,672	147,256			התחייבות בגין שירותי בנייה
118,179	119,983	118,255		4	הלוואות מצדדים קשורים
282,207	297,686	583,921			סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות					
10,567	6,477	23,439			התחייבות מסים נדחים
10,567	6,477	23,439			סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
292,774	304,163	607,360			סך הכל התחייבויות
הון					
הון מניות					
(*) -	(*) -	(*) -			יתרת עודפים
35,290	21,597	78,383			סך הכל הון
35,290	21,597	78,383			
328,064	325,760	685,743			סך הכל התחייבויות והון
(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.					

מאיר ישראל פשקוס
דירקטור

יצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
267,629	75,555	122,762	165,836	352,172	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
(207,466)	(58,203)	(94,892)	(129,013)	(274,355)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
60,163	17,352	27,870	36,823	77,817	רווח גולמי
(6,529)	(1,767)	(2,671)	(3,717)	(6,831)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,988)	(1,140)	(1,638)	(2,404)	(4,969)	הוצאות הנהלה וכלליות
49,646	14,445	23,561	30,702	66,017	רווח תפעולי
6,109	1,165	2,435	4,378	6,543	הכנסות מימון
(11,610)	(2,809)	(7,632)	(8,718)	(16,595)	הוצאות מימון
(5,501)	(1,644)	(5,197)	(4,340)	(10,052)	הוצאות מימון, נטו
44,145	12,801	18,364	26,362	55,965	רווח לפני מסים על הכנסה
(10,121)	(2,944)	(4,224)	(6,031)	(12,872)	מסים על הכנסה
34,024	9,857	14,140	20,331	43,093	רווח לתקופה

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

באלפי ש"ח					
הון המניות	יתרת עודפים	סך ההון	הון המניות	יתרת עודפים	סך ההון
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2025			(*)-	35,290	35,290
רווח לתקופה			-	43,093	43,093
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025			(*)-	78,383	78,383
באלפי ש"ח					
הון המניות	יתרת עודפים	סך ההון	הון המניות	יתרת עודפים	סך ההון
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2024			(*)-	1,266	1,266
רווח לתקופה			-	20,331	20,331
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024			(*)-	21,597	21,597
(*) 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
(*)-	64,243	64,243	יתרה ליום 1 ביולי 2025
-	14,140	14,140	רווח לתקופה
(*)-	78,383	78,383	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

הון המניות	יתרת עודפים	סך הכל ההון	באלפי ש"ח
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
(*)-	11,740	11,740	יתרה ליום 1 ביולי 2024
-	9,857	9,857	רווח לתקופה
(*)-	21,597	21,597	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
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	
34,024	9,857	14,140	20,331	43,093	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
					התאמות בגין:
321	81	80	240	240	פחת והפחתות
5,501	1,644	5,197	4,340	10,052	הוצאות מימון, נטו
10,121	2,944	4,224	6,031	12,872	הוצאות מסים על הכנסה
72,611	22,767	29,259	47,743	73,486	קיטון במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
(1,584)	(3,015)	8,798	(140)	1,530	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
246	108	-	110	186	גידול ביתרת צדדים קשורים
(88,522)	(34,639)	(92,660)	(58,438)	(265,162)	גידול בהכנסות לקבל
(5,677)	(20,134)	4,545	17,155	13,306	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
25,694	10,477	(322)	9,370	5,335	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
2,166	(1,934)	(2,523)	(3,948)	(1,141)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(35,780)	(9,753)	(18,211)	(21,826)	(51,211)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(14,903)	(31,454)	(61,613)	637	(200,507)	
19,121	(21,597)	(47,473)	20,968	(157,414)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
484	186	229	412	414	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(3,292)	19,735	(5,594)	(4,429)	(18,110)	ריבית שהתקבלה
(47)	-	-	(47)	(27)	גידול בפיקדונות מוגבלים בשימוש, נטו
(2,855)	19,921	(5,365)	(4,064)	(17,723)	רכישת רכוש קבוע
					מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
3,509	4	96,502	3,504	255,853	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(17,358)	-	(25,751)	(17,356)	(73,559)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
2,001	-	16,733	1,500	25,004	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(137)	-	(34,000)	-	(34,500)	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(599)	(109)	(902)	(507)	(1,985)	פירעון הלוואות מבעלי מניות
(12,584)	(105)	52,582	(12,859)	170,813	ריבית ועמלות ששולמו
3,682	(1,781)	(256)	4,045	(4,324)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
746	6,572	360	746	4,428	גידול / (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
4,428	4,791	104	4,791	104	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					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 פינוי בינוי לבניית 872 יחידות דיור, בשני שלבים, בקריית נורדאו, נתניה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה סעיף ג' להלן.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים").

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

לחברה פרויקט התחדשות עירונית במתווה פינוי 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 לדיר (ותמ"ל). התוכנית כוללת פינוי והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יח"ד ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יח"ד 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-77.5%. ונמכרו 344 יחידות דיור, מתוכן הכירה החברה בהכנסה בגין 340 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-803 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-182.3 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 בספטמבר 2025 נוצל, נטו, סך של כ-70.8 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספית.

2) שלב ב' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה

א) ביצוע שלב ב' בפרויקט

נכון למועד הדוח, חתמה החברה על הסכמי פינוי 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 פינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יצוין כי הוצאת היתר בנייה כדין הינו אחד מהתנאים המתלים בהסכמי הפינוי 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-4.5%.

נכון למועד הדוח נמכרו בשלב ב' בפרויקט 56 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-154 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 בניה בסך של כ-120 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. פרויקט פינוי 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) מסגרת 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 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.
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 הפינוי 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, סטיה ממחירי המכירה, חריגה מהיתרי הבנייה ושינוי בשיעורי אחזקת בעלי השליטה בחברה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

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

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

(ג) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי שלב 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 תשעה ושלשה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי אשר נובע בעיקר מתנאי תשלום של רוכשי דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א'.

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה יתרת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-182 מיליון ש"ח ויתרת התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-118 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, פרעה החברה 34 מיליון ש"ח מהלוואת האג"ח כאמור, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה. בעלי המניות התחייבו במכתב מיום 26 בנובמבר 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.

ביום 9 באוקטובר 2025, לאחר מועד הדוח, נחתם הסכם לסיום מלחמת "חרבות ברזל". בעקבות האירועים הללו, גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה, נוצר מחסור מסוים בפועלים באתרים ולכן חלה האטה מסוימת בקצב הבנייה וכן האטה משמעותית בביקוש ובמכירות.

נכון למועד הדוח ומועד פרסום הדוח, אתר הבנייה בפרויקט ימים הצעירה 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. 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 פאושל.

החברה מעריכה בשלב זה, בהתבסס על המידע המצוי בידה, כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאירועים הנוכחיים, 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 בין 10%-20% ממחיר הדירה ולהשלים את יתרת התשלום ע"י משכנתאות כך שהחברה תממן את מרכיב הריבית עד מועד האכלוס. בתקופת הדוח 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 ההלוואות 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-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. 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 26 בנובמבר 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 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 קומבינציה.
- (3) מועד ההכרה לראשונה בקרקע.
- (4) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים.
- (5) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע.
- (6) הקצאת עלויות טרום ביצוע.
- (7) מדידת רכיב מימון משמעותי.
- (8) 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
2025	2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
73,374	15,486	5,513
458	-	-

במסגרת הנכסים השוטפים
הכנסות לקבל מצד קשור (2)
הוצאות מראש לצדדים קשורים

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

הלוואות מבעלי מניות (1)	118,255	119,840	118,179
הלוואות מצדדים קשורים	-	143	-
מקדמות (בניכוי הכנסות לקבל) מצד קשור (2)	-	7,090	6

(1) היתרה מהווה את הלוואת האג"ח (קרן וריבית). לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין כי במהלך תקופת הדיווח פרעה החברה הלוואות, נטו, בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח, וכן בתקופה של שלושה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 פרעה החברה הלוואות נטו בסך של כ-17.3 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 ההלוואות (קרן) תגדל ל-30 מיליון ש"ח, וכן מועד פירעון ההלוואות 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 ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
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	
51,989	14,007	22,356	31,946	67,866	הכנסות שהוכרו מצד קשור (3)
307	74	-	245	129	הוצאות מימון שהונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (1)
7,188	1,841	1,804	5,385	5,630	הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד (1)
3,670	960	1,611	2,710	8,234	עלויות ניהול פרויקטים לבעל שליטה שהונו 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 21(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 21(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 כ-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 והרוכש 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 בשטר 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 תשעה החודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בקורות 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, בקורות 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 ותייעוד של הבקורות הקיימות בחברה, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקורות ברמת הארגון (ELC), תהליך עריכת הדוחות הכספיים ובקורות כלליות על מערכות המידע של החברה (ITGC). התהליכים המהותיים לדיווח הכספי כוללים בקורות 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 בספטמבר 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 שלישי 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.

26 בנובמבר 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 השלישי 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.

26 בנובמבר 2025

איל קורן, סמנכ"ל כספים

תאריך