



קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוח תקופתי
לשנת 2025

סגולה | YU PARK



ימים הצעירה | נתניה



HIGHLIGHTS | פארק חדרה



KAI-MA | אור יהודה



רמות בעיר | רמת השרון



פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' - דוחות כספיים

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-7
3. חלוקת דיבידנדים א-8

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה א-9
5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-9

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה - תחום הנדל"ן היזמי א-14
- 6.1. כללי א-14
- 6.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו א-22
- 6.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי א-29
- 6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו א-29
- 6.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי א-30
- 6.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי א-31
- 6.7. ספקים עיקריים - אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים א-31
7. תמצית תוצאות הפעילות א-32
8. גילוי ברמה המצרפית אודות פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי א-33
9. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים א-38
10. פרויקטים מהותיים מאוד א-59
11. תחום הנדל"ן יזמי - מסחרי א-113
12. תחום הנדל"ן המניב א-122
13. פרטים אודות הערכת שווי לא מהותית לקביעה של נתונים בדוח הכספי א-133

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

14. שיווק והפצה א-134
15. תחרות א-135
16. רכוש קבוע ומשרדי החברה א-136
17. הון אנושי א-136
18. הון חוזר א-137
19. מימון ואשראי א-138
20. מיסוי א-141
21. סיכונים סביבתיים א-141
22. הליכים משפטיים א-142
23. הסכמי שיתוף פעולה א-142
24. יעדים ואסטרטגיה עסקית א-142
25. צפי החברה לשנה הקרובה א-143
26. גורמי סיכון א-143

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 6 ביוני 2011, כחברה פרטית מוגבלת במניות.

ביום 13 ביוני 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה של ניירות ערך לציבור, עת הנפיקה אגרות חוב (סדרה א') בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 31 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093186) והודעה משלימה מיום 10 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-098763) (להלן: "התשקיף"), ובכך הפכה לתאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). לפרטים נוספים אודות הנפקת אגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו-ה') ותנאיהן, ראה סעיף 10 בפרק ב' - דוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה. יצוין כי במהלך תקופת הדוח אגרות החוב, (סדרה א') של החברה נפרעו במלואם בהתאם לתנאי אגרות החוב.

1.2. תחום פעילותה של החברה

נכון למועד דוח תקופתי זה, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות על ידי החברה בשלושה תחומי פעילות:

1. **נדל"ן יזמי**: החל ממועד היווסדה ונכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר ביזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת מספר פרויקטים גם שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג פינוי-בינוי. החל מיום 31 בדצמבר 2020, עוסקת החברה בתחום זה גם באמצעות עסקאות משותפות וחברות המוחזקות על ידה:

"יובלים נתניה"	- יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ;
"יובלים סיטי"	- יובלים סיטי בע"מ;
"יובלים רמת השרון"	- יובלים רמת השרון בע"מ;
"יובלים נוה זמר"	- יובלים נוה זמר בע"מ;
"יובלים כפר סבא"	- יובלים כפר סבא בע"מ;
"יובלים אשדוד"	- אשדוד הירוקה יובלים בע"מ;
"יו-פארק"	- יו-פארק עסקה משותפת;
"הרציג התחדשות עירונית"	- הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ;
"לוינסקי עופר מתחם שפרינצק"	- לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ;
"קבוצת יובלים דבש"	- קבוצת יובלים דבש בע"מ;
"יובלים דבש יזמות"	- יובלים דבש יזמות בע"מ;
"יובלים צרפת"	- נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ;
"הקבוצה"	- החברה, יובלים נתניה, יובלים סיטי, יובלים רמת השרון, יובלים נוה זמר, יובלים כפר סבא, יובלים אשדוד, הרציג התחדשות עירונית, לוינסקי עופר מתחם שפרינצק, קבוצת יובלים דבש, יובלים דבש יזמות, יובלים דרך צרפת ויו-

פארק, יחד ;

"רמות בעיר"

- רמות בעיר בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% על ידי יובלים רמת השרון ועל ידי שותף נוסף כאמור בסעיף 1.3 (ב) להלן ואשר מחזיקה בחברות שונות (חברות בנות, חברות נכדות/חברות כלולות).

"א.ב. יובלים" או "החברה האם" - א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, המחזיקה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של החברה.

במסגרת זו, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה, קידום הליכי רישוי לקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (באמצעות קבלן ביצוע) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר, לפי העניין.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה יכולת להוציא אל הפועל גם פרויקטים של התחדשות עירונית על פי תכנית 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.

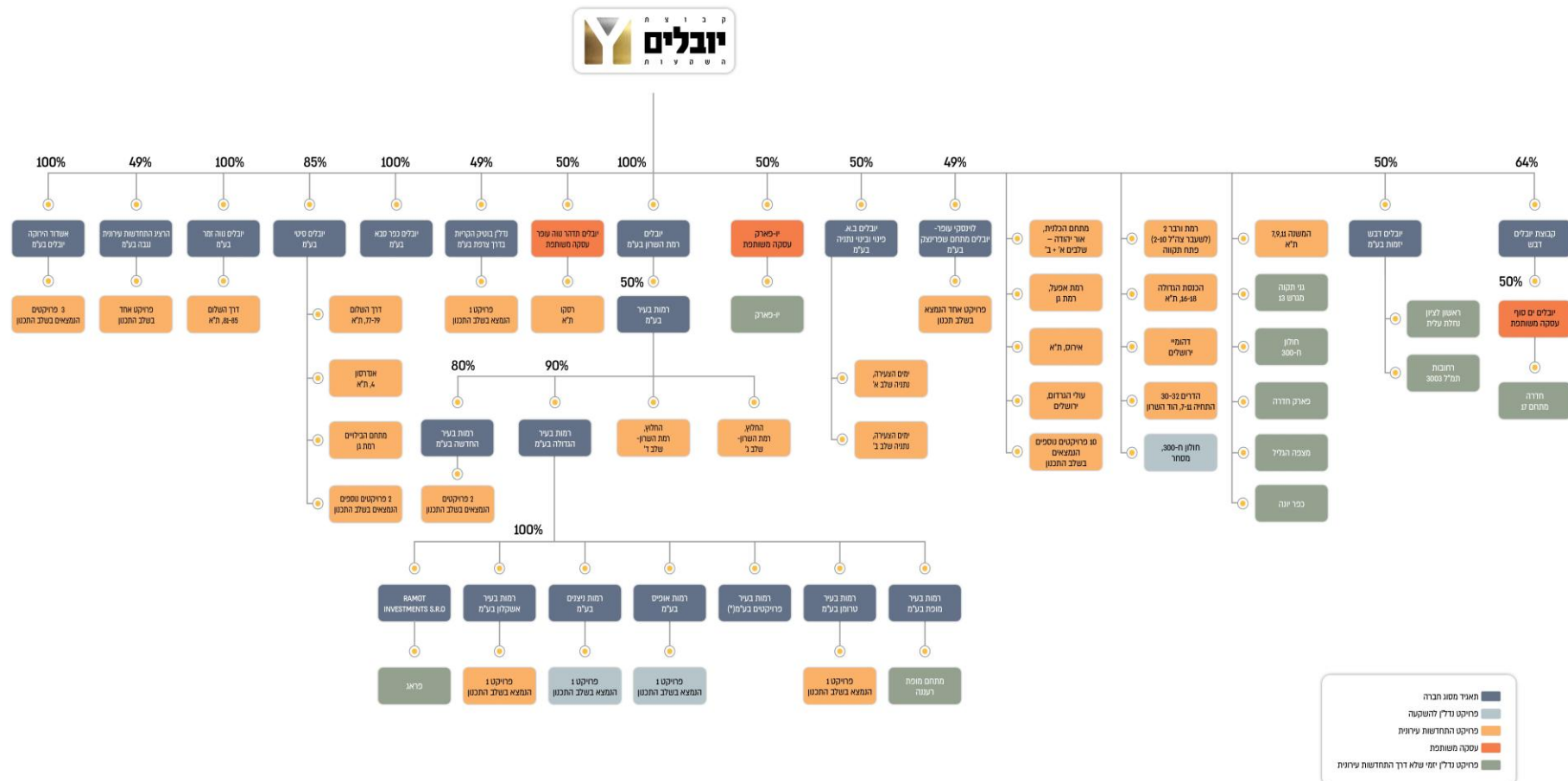
2. **נדל"ן יזמי: מסחרי** - במסגרת תחום זה, החברה יזמה והקימה יחד עם שותפות את פרויקט יו-פארק, פתח תקווה, אשר הינו פרויקט להקמת מבנה תעשייה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בשטח של כ-65,000 מ"ר ברוטו. חלק החברה בפרויקט הינו 50%. בחודש יוני 2024 אושרה תב"ע המוסיפה לפרויקט כ-7,000 מ"ר לשיווק ובחודש מאי 2025 התקבל היתר בניה בגין תב"ע זו. במהלך תקופת הדוח הושלמה בניית הפרויקט והתקבל אישור אכלוס. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

3. **נדל"ן להשקעה:** תחום זה כולל איתור שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נכון למועד דוח תקופתי זה, לחברה, במישרין ובעקיפין, ארבע קרקעות אשר החברה טרם החלה בפיתוחן, ושיעודן שימושים ציבוריים, מסחריים ומשרדים לטובת השאת ערך.

1.3. החזקות החברה ובעלי מניותיה

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר יצחק ברוך (להלן: "**מר ברוך**") המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של א.ב. יובלים, בעלת המניות היחידה בחברה.

(א) **מבנה החזקות** להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדוח. יצוין כי, הפרויקטים המוצגים במבנה ההחזקות שלהלן הינם פרויקטים המוגדרים בסטטוס של: "ביצוע", "אושרה תב"ע" ו-"תב"ע אושרה להפקדה בכפוף לתנאים" בלבד.



(*) לשעבר רמות שבי ציון בע"מ.

(ב) למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה, המחזיקים בשיעור של למעלה מ-25% ממניות חברות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה על ידי החברה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה על ידי השותף	הערות
יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ¹	החברה	50%	כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ ²	50%	העברת מניות יובלים נתניה מחברת א.ב. יובלים לחברה הושלמה ביום 29 באפריל 2021.
לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ	החברה	49%	לוינסקי עופר בע"מ	51%	-
הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ	החברה	49%	הרציג יהודה	51%	החברה זכאית ל-80% מרווחי הפרויקט.
קבוצת יובלים דבש בע"מ	החברה	64%	אס.בי.די דבש יזמות בע"מ	36%	בהתאם להסכם, ההחלטות בחברת קבוצת יובלים דבש יתקבלו בהסכמה פה אחד ע"י כלל בעלי המניות.
יובלים דבש יזמות בע"מ	החברה	50%	אס.בי.די דבש יזמות בע"מ	50%	-
רמות בעיר בע"מ	יובלים רמת השרון בע"מ	50%	ישראל לוי - נדל"ן בע"מ ³	50%	-
נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ	החברה	49%	גיבארין נדל"ן בוטיק בע"מ	25.5%	החברה זכאית ל-65% מרווחי הפרויקט. דירקטוריון יובלים צרפת מונה עד שישה דירקטורים, מתוכם זכאית החברה למנות ארבעה דירקטורים מטעמה. ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט יהיו ברוב קולות למעט החלטות בדבר זכויות מגילות, כפי שנקבע בהסכם.
			שמע רימון רוני	25.5%	

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד הדוח, למעט כמפורט להלן:

2.1. הנפקת שטרי הון

מעט לעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מאשרים המרה של הלוואות אשר הועמדו לחברה ולחברות בנות של החברה על ידי חברת א.ב. יובלים לשטרי הון. סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית ו/או הצמדה, הינם ללא מועד פירעון, ויעמדו לפירעון בהחלטת החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ולא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הוצאתם, כל אחד מהם לפי העניין. פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשעבוד, בערבות ו/או בבטוחה אחרת כלשהי ושטרי ההון נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שטרי ההון מוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה בסך של כ-127,469 אלפי ש"ח.

¹ במסגרת הסכם בעלי מניות וניהול, נקבעו הוראות המסדירות את יחסי הצדדים, וביניהן, הוראות בדבר מינוי דירקטורים ואופן קבלת החלטות בחברת יובלים נתניה, לרבות החלטות בהן נדרש רוב מיוחד, וכן מנגנונים מקובלים בין בעלי מניות: זכות מצריות, זכות לסירוב ראשון, החלטת בורר יחיד במקרה של מחלוקת, מימון ועוד. לפרטים בדבר דמי ניהול להם זכאית א.ב. יובלים מכוח הסכם זה ראה סעיף 6.1.2 להלן.

² למיטב ידיעת החברה, כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל והינה בבעלות ובשליטה מלאה של הגב' שרה נריה.

³ למיטב ידיעת החברה, ישראל לוי - נדל"ן בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ישראל לוי (100%).

להלן פרטים אודות שטרי הון שהנפקיה החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח התקופתי :

מועד הנפקת שטר ההון	סכום שטר ההון (באלפי ש"ח)
30.09.2025	32,000

בהמשך לאמור בסעיף 19.7 להלן, בקשר עם הסכם מסגרת מיום 28 בפברואר 2021 (להלן: "**הסכם המסגרת**"), שנחתם בין א.ב. יובלים לבין החברה וחברות בנות נוספות של החברה, לפיו, בין היתר, תעמיד א.ב. יובלים מעת לעת לחברה ולחברות הבנות של החברה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד 30 מיליוני ש"ח, ביום 13 בדצמבר 2023 התקשרה החברה וחברות הבנות של החברה עם א.ב. יובלים בתוספת להסכם המסגרת לפיה, א.ב. יובלים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה והחברות הבנות להמיר את ההתחייבות הקיימות של כל אחת מהן כלפי א.ב. יובלים, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "**ההמרה המקסימלית**"). עם קבלת הודעה כאמור, תמיר כל אחת מבין החברה וחברות הבנות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת א.ב. יובלים. ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם נוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין. ביום 27 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה את הארכת מועד הפירעון ב-5 שנים נוספות ועד ליום 31 בדצמבר 2031.

3. חלוקת דיבידנדים

- 3.1. נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות למעט בהתאם להנחיות הבורסה כאמור בסעיף 2.3.1.3 לתשקיף החברה, לאמור בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ד'), בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות (סדרה ה'), הסכם ליווי פרויקט הכלני שלב א', אור יהודה, הסכם ליווי פרויקט הכלני שלב ב', אור יהודה כאמור בסעיף 10.1(ח') להלן, הסכם הליווי של פרויקט יו-פארק פתח תקווה כאמור בסעיף 11.9.8 להלן, על פי הסכם הלוואה לרכישת קרקע במתחם ח-300 בחולון ולמעט על פי הסכם המסגרת המפורט בסעיף 19.7 להלן, לפיו כל עוד קיימת לחברה יתרת הלוואה כלפי א.ב. יובלים לא תבצע החברה חלוקה. יצוין כי המגבלה על חלוקה מכוח הסכם המסגרת חלה בהתאמה גם על יתר חברות הקבוצה, ככל וקיימות להן יתרות הלוואה כלפי א.ב. יובלים.
- 3.2. מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך לפני מועד הדוח לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה.
- 3.3. נכון למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קיימת בחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה, כמשמעותם בחוק החברות, בסך של כ-203,638 אלפי ש"ח.

⁴ יתרת העודפים כוללת רווחי שערך נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בסך כ-25,887 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה

לפרטים בדבר תוצאות פעילות החברה ולהסברים אודות ההתפתחויות שחלו בנתונים הכספיים במהלך התקופה ראו בפרק ג' "הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025" ובפרק ב', "דוח הדירקטוריון", המצ"ב לדוח התקופתי.

5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה⁵

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד דוח זה, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:

5.1. הסביבה המקרו-כלכלית⁶

הועדה המוניתרית של בנק ישראל (להלן בס"ק זה: "הדוח") בהחלטות נובמבר 2025 וינואר 2026 הפחיתה את שיעור הריבית ב-0.25% בכל אחת מההחלטות, כך שנכון לסוף התקופה הנסקרת הריבית עמדה על רמה של 4%.

בהתאם לדוח בנק ישראל האינפלציה השנתית לשנת 2025 עמדה על שיעור של כ-2.4%. בהתאם לאמור בתחזית של בנק ישראל מינואר 2026, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2.0%.

במהלך המחצית הנסקרת בדוח של בנק ישראל, המסחר בשווקים הפיננסיים המשיך להתאפיין בתנודתיות, שהושפעה מאי-הוודאות המקומית והגלובלית. השקל יוסף בכ-6% מול הדולר, לאחר קצב עלייה דומה גם במחצית הראשונה של 2025. פרמיית הסיכון של ישראל - כפי שהיא נמדדת ע"י ה-CDS ומרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות בין ישראל לארה"ב - ירדה באופן בולט לאחר מבצע "עם כלביא" ביוני 2025, והוסיפה לרדת בתקופה הנסקרת, בעיקר לאחר הכרזת הפסקת האש ברצועת עזה. במהלך התקופה, חברת הדירוג S&P עדכנה את תחזית הדירוג של ישראל משלילית ליציבה. האשראי למגזר העסקי התרחב בתקופה הנסקרת בקצב גבוה, בהובלת האשראי לעסקים הגדולים ושיעורי הפיגורים בכל מגזרי הפעילות שמרו על רמה נמוכה.

⁵ 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.

⁶ לפרטים נוספים ראו: (1) סקירת מגמות מאקו-כלכליות ועדכון תחזיות אגף הכלכלנית הראשית לשנים 2024-2025, אוקטובר 2024, משרד האוצר; (2) "דוח היציבות הפיננסית" למחצית הראשונה לשנת 2024, 11 בנובמבר 2024 ו-"דוח יציבות פיננסית" למחצית השנייה של 2024, 11 בפברואר 2025, בנק ישראל; (3) דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של 2024, ינואר 2025, בנק ישראל; דוח המדיניות המוניתרית למחצית הראשונה של 2024, יולי 2024, בנק ישראל; (4) החלטות הריבית המדיניות המוניתרית מהימים 1 בינואר 2024 ו-6 בינואר 2025 באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il

5.2. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" ובתקופת הדוח ולאחריה התקיימו מבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי". בשל אירועים בטחוניים אלו, ננקטו צעדים שונים אשר הביאו לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית וכן לפגיעה משמעותית בענף הנדל"ן, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים פלסטינים, עזיבת עובדים זרים ומחסור בקבלני משנה וספקים, מצב שגרם לעיכובים בהליכי תכנון ואישור ברשויות, להארכת לוחות הזמנים בביצוע פרויקטים ולהתייקרות עלויות הבנייה.

אירועים מסוג זה עלולים להשפיע על פעילות החברה וסביבת פעילותה, בין היתר, בכל הנוגע לרמת הביקושים בשוק הנדל"ן, קצב קידום וביצוע פרויקטים, זמינות כוח אדם בענף הבנייה, עלויות ביצוע, תנאי מימון וגישה למקורות הון. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, למצב הביטחוני בישראל יש השפעה על תוצאות החברה אך אין ביכולתה של החברה להעריך את היקפן וטיבן של השפעות אלו. החברה ממשיכה לפעול לקידום פעילותה העסקית ובוחנת מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. כמו כן, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם השלכות אפשריות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה, המשך אספקת מלאי מספקים, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על הפעילות העסקית של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה גם להעריך את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המצב הביטחוני בישראל על תוצאותיה העסקית של החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המלחמה בישראל ו/או מבצע "עם כלביא" בישראל ו/או הפסקת האש ו/או מבצע "שאגת הארי", הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, נכון למועד דוח זה. ההשפעה בפועל של המלחמה והמצבנים האמורים לעיל על מצבה של החברה והמצב המאקרו 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.

5.3. שוק האשראי⁷

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבניה עצמה, עלויות הבטוחות השונות שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקט מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38 וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי כגון: תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה.

ענף הבניה בישראל מהווה מרכיב מרכזי במשק, ובעל השפעה משמעותית על התוצר המקומי הגולמי ועל שוק האשראי. לנוכח מרכזיותו של הענף באשראי למגזר העסקי ובעקיפין גם באשראי למשקי הבית בדמות משכנתאות, יש לו השפעה על היציבות הפיננסית המערכתית. לענף הבניה מאפיינים ייחודיים.

היקף האשראי הכולל לענף הבנייה המשיך לגדול בשנים האחרונות. באשראי הבנקאי המוקצה לתהליכי בנייה נרשם גידול, בעוד שהיקף האשראי המוקצה לקרקעות נשאר ברמתו מתחילת שנת 2023.

יתרה מכך, בבחינת חובות הענף והערבויות ניתן לראות, בין היתר, את ההשפעה של התמשכות תהליכי הבנייה ושל המבצעים הפיננסיים של הקבלנים לרוכשי הדירות, שבמסגרתם מגדילים את האשראי על חשבון התשלומים המוקדמים של רוכשי הדירות.

המינוף של חברות הבנייה הציבוריות, המוגדר כיחס בין התחייבויות להון עצמי, ירד במקצת על פני שלוש השנים האחרונות, בעוד ששיעור הוצאות המימון, המוגדר כיחס בין הוצאות המימון לרווח התפעולי, גדל. מגמות אלה נמשכו בארבעת הרבעונים לשנת 2024 ושיעורן של הוצאות המימון גבוה אף מהשיעור שהיה בשנת 2020. למרות עלייתו, שיעור הוצאות המימון של כ-50% שאליו הגיעו חברות הציבוריות בשנה האחרונה, נמצא בטווח הסביר והמקובל לחברות בענף הבנייה.

עלייה זו בשיעור הוצאות המימון הקטינה בשלוש השנים האחרונות את רווחיות החברות, המוגדרת כיחס בין הרווח הנקי למכירות. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, ממצאים אלו משקפים את הגידול בהוצאות המימון בעקבות עליית הריבית על הלוואותיהן. לצד הרווחיות הנמוכה של חברות הבנייה, מכפיל הרווח, המוגדר כיחס בין שווי השוק לרווח הנקי, נמצא ברמה הגבוהה ביותר בחמש השנים האחרונות, ומשקף מחיר שוק גבוה יחסית לחברות הציבוריות מענפים אחרים הנסחרות בבורסה בתל אביב. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, מכפיל גבוה זה עשוי להצביע על ציפיות המשקיעים להתאוששות רווחיות החברות בעתיד. בנוסף, יכולים ספקי אשראי לתחום את סיכון האשראי על ידי הגדרת מסגרת אשראי לטובת כל פרויקט, בנפרד מהאשראי של חברת הבנייה הכולל.

5.4. מדד תשומות הבנייה למגורים⁸

בשנים 2024 ו-2025 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעורים של כ-2.9% ו-5.1%, בהתאמה, ועליה בשיעורים של כ-3.1% וכ-2.5%, בהתאמה, במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ומשרדים. בחודשים ינואר-פברואר 2026 עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים ומדד מחירי תשומות הבנייה למסחר ומשרדים בשיעור של כ-0.3% לעומת חודש דצמבר 2025.

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה במלואו. נכון למועד הדוח, חלק ניכר מהדירות הנמכרות אינן צמודות למדד תשומות הבנייה. ככול שהמדד תשומות הבנייה יעלה כך ההשפעה שלו על תוצאות החברה תגדל.

5.5. שוק הדיור בישראל⁹

שנת 2024 אופיינה, בין היתר בשל המלחמה, במגמות של ירידה בביקושים לרכישת דירות, התמתנות בהתחלות בנייה של דירות חדשות, קיטון בהיקפי המשכנתאות, וגידול בעלויות המימון של חברות בנייה, בעיקר בשל עליות הריבית בשוק. בנוסף, נוצר מחסור חריף בעובדים בענף הבנייה שנבע בין היתר ממניעת כניסתם של עובדים פלסטינאים לשטחי מדינת ישראל עקב המצב הביטחוני. במהלך שנת 2024 חלה התאוששות מסוימת בקצב מכירת הדירות, מגמה אשר המשיכה גם לתוך שנת 2025, כאשר חברות שונות בענף הנדל"ן היזמי אימצו מודלים שיווקיים חדשים למכירת דירות כדוגמת

⁸ לפרטים ראו: דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של שנת 2025, התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל – ינואר 2026, בנק ישראל, דוח הציבות הפיננסית המחצית השנייה של שנת 2025, הלמ"ס – מדד תשומות הבנייה.

⁹ מידע זה מבוסס בעיקרו על סקירות שוק שונות, ובכלל זאת הפרסומים הבאים: הלמ"ס – התחלות וגמר בנייה, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ינואר 2026; אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר – סקירת ענף נדל"ן למגורים.

מבצעי "20:80" והלוואות קבלן. נרשמה מגמת עלייה במספר הדירות שנמכרו, בעיקר בשוק הדירות החדשות. עם זאת, נכון למועד זה, קיימת אי-ודאות בשוק זה בעיקר ביחס לאפשרות המשך מכירת דירות במודלים השיווקיים הנ"ל.

היצע קרקעות והתחדשות עירונית - בשנים האחרונות ישנה התעניינות גוברת של יזמים וחברות נדל"ן בשוק ההתחדשות העירונית. בשנת 2024 נרשמו נתוני שיא בתחום התכנון ובתחום הוצאת היתרי הבנייה, כאשר התקבל היתר לפינוי בינוי עבור למעלה מ-30,000 יחידות דיור. נוכח היצע הקרקעות הקטן במדינת ישראל, בעיקר באזורי ביקוש, החברה מעריכה כי מגמה זו תימשך.

החברה פועלת גם בתחום התמ"א 38. התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2023 הוגשו בקשות להיתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 הנוגעות לכ-10,176 מבנים, שבהם 242,185 יחידות דיור בסך הכול. מתוך כלל הבקשות שהוגשו, הנפיקו הוועדות המקומיות היתרי בנייה לכ-5,713 מבנים שבהם כ-127,229 יחידות דיור חדשות, מתוכן כ-64,504 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיור הקיימות. להערכת החברה, ההשפעה של ביטול תוכנית תמ"א 38 והמעבר לתכניות עירוניות על החברה הינן ככל הנראה הגברת התחרות בערים בהן תהיינה תוכניות עירוניות. החברה צופה כי תוכל להמשיך ולהתחרות על מכריזי פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית בערים אלו, אך בשלב זה אין היא יכולה להעריך את השפעת ביטול התוכנית על תוצאותיה העסקיות של החברה, ככל שתהיינה.

כמו כן, החברה פועלת במסלול פינוי בינוי. לעומת מסלול תמ"א 38, התחדשות עירונית במסגרת מתחמי פינוי-בינוי מבוצעת באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול מיסים (יזמים פרטיים), כאשר מתחמים אלו כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בנוסף, היתרי הבנייה בפרויקטים השונים ניתנים לרוב בשלבים ועל פני מספר שנים.

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 המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של השינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 26 להלן, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

להלן פילוח רבעוני של שיווק יחידות הדיור ושטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים בפרויקטים בביצוע הקבוצה בשנים 2024 עד 2025 (מצטבר)¹⁰ :

Q1	Q2	Q3	Q4	סך הכל		
66	20	63	38	187	יח"ד	2025
285	3,993	3,529	1,237	9,043	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	
95	39	77	38	249	יח"ד	2024
-	2,242	-	-	2,242	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	

5.6. שוק הנדל"ן מסחרי ללוגיסטיקה¹¹

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה. מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה. בשנים האחרונות נרשמו ביקושים גבוהים להשכרת שטחי לוגיסטיקה ותעשייה, בין היתר, בזכות התחזקות המסחר המקוון. ישנה הערכה כי הביקושים האיתנים יתמכו בשיעורי התפוסה הגבוהים בתחום ובשווי הנכסים הלוגיסטיים.

¹⁰ כלל חוזי המכר שבהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם שולם בגינם שיעור של לפחות 5% מהתמורה הנקובה בהם עד לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ובין אם לאו.
¹¹ לפרטים ראה : <https://www.maalot.co.il/Publications/FTS20251221095028.pdf>

חלק שלישי - תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה - תחום הנדל"ן היזמי

6.1. כללי

החל ממועד היווסדה ונכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הקבוצה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובעיקר ביזום ובנייה של פרויקטים, בדרך של התחדשות עירונית. עם זאת, החברה (לרבות בעקיפין על ידי רמות בעיר - חברה כלולה) מקדמת גם פרויקטים שאינם במסגרת של התחדשות עירונית וזאת כמפורט בסעיף 11 ו-12 להלן.

במסגרת פעילותה בתחום הפעילות, קידומו של פרויקט על ידי הקבוצה מתבצע, לרוב, באמצעות פעילות יזומה לאיתור קרקע בעלת פוטנציאל השבחה ראוי אשר מתאימה לביצוע פרויקט יזמי. בטרם החלטה על כניסה לפרויקט עורכת החברה בדיקת היתכנות תכנונית במסגרתה בוחנת החברה את התכניות החלות על הקרקע, את זכויות הבנייה הקיימות מכוחן ואת האופן בו היא יכולה להפעיל את הכלים העומדים לרשותה לשם תיקון התכניות הקיימות והתאמתן (ככל ונדרש) לחזון היזמי שלה. כמו כן עורכת החברה בדיקת היתכנות כלכלית, במסגרתה החברה מעריכה את עלות הפרויקט, מחירי המכירה ושיעור הרווחיות הצפוי בו. יצוין כי, לעיתים כוללים הסכמי החברה תנאי מפסק בו ככל ושיעור הרווח היזמי הצפוי בפרויקט (טרם התחלתו) יהא נמוך משיעור המקובל על החברה, תהא זכאית החברה לבטל את ההסכם עם בעלי הזכויות בקרקע ללא טענה מצידם. עם התקדמות תכנון הפרויקט עורכת החברה דוח אפס באמצעות שמאי חיצוני, הכולל ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט ביחס לשינוי מחירי המכירה ועלויות הבנייה. במהלך ביצוע הפרויקט, מפיק שמאי חיצוני בכל חודש דוח חודשי עבור החברה והגורם הפיננסי המלווה את הפרויקט ובו פירוט של התקדמות הפרויקט בהיבטי ביצוע, שיווק, תזרים מזומנים ועלות הפרויקט.

ככל ובחינות החברה האמורות לעיל, מעידות כי הפרויקט עונה על צרכי הקבוצה, מתקיים מו"מ עם בעלי הזכויות במקרקעין לצורך גיבוש הסכם בינם לבין החברה, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה, על פיו יעבירו בעלי הזכויות במקרקעין את זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות שלהם למי מבין חברות הקבוצה, בין היתר, לבניית דירות נוספות לצורך מכירתן על ידי הקבוצה, ובתמורה תעניק הקבוצה (באמצעות קבלן מבצע) שירותי בנייה שונים בהתאם להסכמות הצדדים. יצוין, כי במסגרת ההסכמים בדרך כלל מוענקים לבעלי המקרקעין בטוחות וערבויות שונות להבטחת ביצוע תקין של הפרויקט, בהן ערבויות בדומה לערבויות חוק מכר, ערבויות בקשר עם תשלומים שונים החלים על החברה כדוגמת תשלומי מס, דמי שכירות ועוד. כמו כן, מוענקים לבעלי המקרקעין זכויות פיקוח לצורך מעקב אחר ביצוע הפרויקט, ובכלל זאת מינוי מפקח מטעמם. לאחר גיבוש ההסכם, פועלת הקבוצה במישור התכנוני להשבחת המקרקעין בדרך של קידום תכניות מכוחן תפנה לוועדות התכנון הרלוונטיות לצורך הכרזת המתחם כמתחם המיועד לפינוי-בינוי וככל ונדרש תכין ותקדם תכניות לשינוי תכנית בניין עיר (תב"ע) והוצאות היתרי בנייה בהתאם. לשם ביצוע פעולות אלו מתקשרת הקבוצה עם יועצים ומומחים מהשורה הראשונה, ביניהם אדריכלים, מהנדסים, שמאים, אנשי שיווק (בשלב החתמת בעלי הזכויות במקרקעין ובשלב מכירת חלקה של הקבוצה בדירות הפרויקט) ועוד.

על פי רוב, בפרויקטים מסוג של התחדשות עירונית, ההסכמים עם בעלי המקרקעין, יותנו בתנאים מתלים שונים, וביניהם, הסכמה על ידי רוב נדרש של בעלי המקרקעין כקבוע בדין וקבלת היתר בנייה כדין שיאפשר את ביצוע הפרויקט, בהתאם להסכמות הצדדים והתכניות שגובשו.

בטרם ביצוע עבודות הבנייה, מתקשרת הקבוצה בהסכמי מימון עם מוסדות פיננסיים מובילים לליווי הפרויקט. במסגרת זו, מעמיד מוסד פיננסי מסגרות אשראי כספיות לקבוצה, ערבויות לבעלי הקרקע להבטחת ביצוע הפרויקט ולמשך תקופת האחריות לליקויי הבנייה וכן מעמיד ערבויות להבטחת כספי רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן). כחלק מהליך אישור המימון, מבצע המוסד הפיננסי בחינה של הפרויקט וממנה מפקח מטעמו להבטיח את התקדמות הפרויקט על פי לוחות זמנים קבועים מראש ועמידה בתקציב.

במקרה שמדובר בפרויקט בו נדרש פינוי הדיירים, ימומנו עלויות המעבר ודמי השכירות על ידי הקבוצה עד למועד סיום ביצוע העבודות.

לאחר פינוי הדיירים, ככל שנדרש, הקבוצה פועלת להקמת הפרויקט באמצעות קבלן ביצוע מטעמה ובמקביל פועלת לשיווק הדירות והשלמת כל התחייבויותיה בפרויקט על פי ההסכמים.

בחלק מהמקרים נדרשת הקבוצה על ידי המוסד הפיננסי לעמוד בתנאים מתלים אשר בהתקיימם תוכל לממן את פעילות הבניה באמצעות אשראי מאותו מוסד פיננסי. עיקרי התנאים המתלים הינם, על פי רוב, השלמת רישום הבטחונות למוסד הפיננסי (ובכלל זה, שעבוד זכויות הדיירים על המקרקעין), מכירה מוקדמת בהיקף לשביעות רצון הבנק והעמדת הון עצמי על ידי היזם.

לאחר השלמת הפרויקט מתחייבים הקבלן המבצע או הקבוצה לתקן לבעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות ליקויים, ככל שישנם, למשך תקופת הבדק ותקופת האחריות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן). בפרויקטים בהם התחייבות הבדק כלפי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות חלה על הקבוצה, מקבלת הקבוצה ערבות בדק בתנאי מקבלן הביצוע.

הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה, חברת האם (א.ב. יובלים) וחברות אחיות של החברה, הינה בעלת ניסיון עשיר רב שנים ביזום והוצאה לפועל של פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי בכלל ושל התחדשות עירונית בפרט, כאשר, בין היתר, כולל הרזומה שלה.

1. פרויקט החלוץ רמת השרון ברמת השרון במסגרתו החל משנת 2009, קודמו ואושרו שתי תכניות בנין עיר לאחד מפרויקטי הפינוי בינוי הראשונים שיצאו לפועל בישראל, אשר כולל פינוי של 168 בעלי דירות והקמת 588 דירות חדשות (4 מגדלי מגורים), בפרויקט זה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נבנו ואוכלסו שני מגדלי מגורים הכוללים 302 דירות ושלב ג' של הפרויקט הכולל 171 יח"ד מצוי בשלבי הקמה ולמועד פרסום הדוח קיבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.6 להלן.

2. פרויקט תמ"ל 2001, ש"י עגנון נתניה - קידום ואישור פרויקט הפינוי בינוי הראשון אשר אושר בישראל באמצעות הותמ"ל. הפרויקט, נבנה בשני שלבים וכולל פינוי 208 בעלי דירות והקמת 872 דירות חדשות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, פונו כלל בעלי דירות, שלב א' של הפרויקט הכולל 480 יח"ד מצוי בשלבי הקמה ושלב ב' אשר הקמתו, החלה במהלך הרבעון השני לשנת 2025 והכולל 392 יח"ד. לפרטים נוספים ראה סעיפים 10.4 ו-10.5 להלן.

3. פרויקט תמ"ל 2005, הכלנית אור יהודה - קידום ואישור פרויקט הפינוי בינוי השני אשר אושר בישראל באמצעות הותמ"ל. הפרויקט נבנה בשני שלבים וכולל פינוי 114 דירות קיימות והקמת 656 דירות חדשות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שלב א' של הפרויקט הושלם הפרויקט ונמצא בשלבי אכלוס, במסגרתו פונו 66 בעלי דירות והוקמו 328 יח"ד חדשות. שלב ב' של הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע ובמסגרתו פונו 48 בעלי דירות ומוקמות 328 יח"ד חדשות. לפרטים נוספים ראה סעיפים 9.1, 9.2 ו-10.1 להלן.

4. פרויקט שכונת הפארק חדרה - פרויקט הצפוי לכלול 252 יחידות דיור ושטחי מסחר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.2 להלן.

5. פרויקט יו-פארק - פרויקט במסגרת עסקה משותפת להקמת מתחם המיועד למסחר, תעשייה קלה ולוגיסטיקה בשטח לשיווק של כ-72,000 מ"ר באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט הושלם ונמצא בשלבי אכלוס. לפרטים נוספים ראה סעיף 11.9 להלן.

נכון למועד זה מקדמת הקבוצה 64 פרויקטים מהם 46 פרויקטים של התחדשות עירונית ועוד 18 פרויקטים של יזמות אשר איננה בדרך של התחדשות עירונית, אשר הינם בשלבי רישוי ותכנון שונים החל ממשא ומתן מול בעלי זכויות במקרקעין ועד לפרויקטים הצפויים להתחיל/להמשיך ביצוע במהלך שנת 2026. בנוסף לחברה 4 פרויקטים נוספים של נדל"ן להשקעה. במהלך שנות פעילותה השקיעה הקבוצה, לרבות באמצעות בעל השליטה בה וחברות אשר בשליטתו כדוגמאות א.ב. יובלים אשר מעניקה שירותי ניהול נרחבים לקבוצה, משאבי זמן וכסף רבים, על מנת לפתח שלד מקצועי ומיומן הפועל במסגרת הדיסציפלינות הרלוונטיות ליזום וביצוע הפרויקטים, לרבות פיתוח עסקי, משפטי, רגולציה, תכנון, כספים ושיווק הפרויקטים. לחברה האם שדרת ניהול מנוסה, מחויבת, אשר שמה הולך לפנייה ואשר מקדמת פרויקטים של נדל"ן יזמי, לרבות בדרך של התחדשות עירונית, כאשר יצירתיות וחדשנות בתכנון, מקצועיות ואיכות בנייה בסטנדרטים גבוהים הינם נר לרגליה.

הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה עושים שימוש במערך המנוסה והמוערך, המסופק כאמור באמצעות א.ב. יובלים (המחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה), בהתאם להסכמים למתן שירותי ניהול אשר נחתמו בינה לבין החברה, חברות בנות וחברות כלולות, הדומים זה לזה באופיים (להלן: "**הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לחברה**") (להלן: "**הסכם הניהול**"). אשר תנאיהם העיקריים הינם כדלקמן:

6.1.1. הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לחברה (להלן: "הסכם הניהול")

בחודש פברואר 2021, בעקבות שינוי מבנה אשר בוצע בחברה, במסגרתו הועברו מ-א.ב. יובלים לחברה פרויקטים, לרבות בדרך של החזקה בחברות פרויקט, התקשרו א.ב. יובלים והחברה בהסכם ניהול אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

א. א.ב. יובלים תעמיד לחברה (לרבות לחברות המוחזקות על ידי החברה), החל מתחילת חודש פברואר 2021, שירותי ניהול כלליים אשר יסופקו ע"י מנהלי ועובדי א.ב. יובלים (נכון למועד דוח תקופתי זה כ-40 עובדים סה"כ) הכוללים, בין היתר, שירותי ניהול מלאים לרבות שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה מנכ"ל, סמנכ"לות כספים וסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה (למועד פרסום הדוח נושאי המשרה הנ"ל הינם, בהתאמה, ה"ה יצחק ברוך, טל גרסון, איל קורן ורנה סטקליאר. לפרטים נוספים ראה סעיפים 13 ו-14 בפרק ד' לדוח זה), ניהול כספים, הנדסה, שיווק ומכירות, קידום פרויקטים מול רשויות, שמאות, ייעוץ משפטי, מזכירות חברות, מחשוב, שירות לקוחות, פרסום, ניהול כוח אדם ומשאבי אנוש וכן פיתוח עסקי כולל, לרבות, איתור עסקאות ושירותים לפרויקט עד לשלב בו יתקיימו, ככל ויתקיימו, התנאים המזכים, כהגדרתם בס"ק ו' להלן (להלן: "**שירותי הניהול הכלליים**"). שירותי הניהול הכלליים, לרבות התמורה בגינם כמפורט בסעיף ה' להלן, ניתנים באופן שוטף לחברה, החל מתחילת חודש פברואר 2021 ואינם תלויים בהיקף ו/או במצב התכנוני של הפרויקטים של החברה. שירותי הניהול הכלליים כוללים גם את השימוש במשרדי א.ב. יובלים לפעילות החברה.

ב. בנוסף, תעמיד א.ב. יובלים לחברה שירותי ניהול עבור כל פרויקט שתיזום החברה (לרבות באמצעות חברות המוחזקות על ידי החברה אשר יסופקו ע"י מנהלי ועובדי א.ב. יובלים, הכוללים, בין היתר, בדיקות של כדאיות כלכלית, טיפול בקבלת ובהכנת הסכם ליווי לפרויקט,

ניהול תכנון ורישוי הפרויקט, ניהול הקמת הפרויקט, ניהול חברת הפיקוח שתנהל את הצד ההנדסי של הפרויקט, ניהול שיווק הפרויקט, ניהול גביית תשלומים מרוכשי דירות וניהול הקשר עם לקוחות החברה (להלן: **"השירותים לפרויקט"**). השירותים לפרויקט, לרבות התמורה בגינם, יחולו באופן פרטני לכל פרויקט אך ורק עם התקיימות כלל התנאים המזכים כהגדרתם בסעיף ו' להלן בקשר עם אותו פרויקט. יצוין כי, היקף השירותים אשר ידרש מנושאי המשרה (מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל כספים ויועצת משפטית ומזכירת החברה) לא אמור להשתנות בצורה מהותית עם גידול במצבת הפרויקטים בגינם ניתנים השירותים לפרויקט, וכי היקף המשרה של נושאי המשרה לא צפוי לחרוג מעבר לטווח המצוין בסעיף ג' להלן. שירותי הניהול הכלליים והשירותים לפרויקט יקראו בסעיף זה להלן יחד: **"שירותי הניהול"**.

ג. שירותי הניהול הכלליים יכללו את ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם מתן שירותי הניהול הכלליים ובהיקף שעות ככל שיידרש, כאשר להערכת החברה ידרשו לה שירותי ניהול בשיעור של בין כ-35% לכ-45% (היקף משרה) בהתאם להיקף הפרויקטים בכל מועד.

ד. השירותים לפרויקט, כהגדרתם בסעיף ב' לעיל, יכללו את ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם מתן השירותים לפרויקט ובהיקף שעות ככל שיידרש, כאשר להערכת החברה ידרשו לה שירותי ניהול בשיעור של בין כ-15% לכ-25% (היקף משרה).

ה. בגין שירותי הניהול הכלליים, כמפורט בסעיף א' לעיל, תהא זכאית א.ב. יובלים לתמורה חודשית, בסך של 300 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: **"דמי ניהול כלליים"**). לפרטים נוספים אודות התפלגות דמי הניהול הכלליים בין נושאי המשרה בחברה ובין יתר נותני השירותים אשר אינם מוגדרים על ידי החברה כ"נושאי משרה" ראה סעיף 7 בפרק ד' לדוח זה.

ו. בנוסף, בגין השירותים לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל, בעבור כל פרויקט שתיזום החברה (לרבות באמצעות חברות המוחזקות על ידי החברה, אך למעט פרויקט אשר בקשר עימו נחתם או יחתם הסכם ניהול פרטני), תהא זכאית א.ב. יובלים לתמורה בסך השווה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט בפועל על בסיס דוח מפקח מסכם עם התקיימות שלושה (3) התנאים הבאים, במצטבר: (1) ישנה תב"ע מאושרת לפרויקט; (2) שיעור החתימות של בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם מול החברה לביצוע פרויקט, איננו נמוך מ-80%; (3) התקבלה החלטה בחברה להתחיל תכנון מפורט של הפרויקט (לעיל ולהלן: **"התנאים המזכים"**). יצוין כי, עד למועד קבלת היתר בניה התמורה לא.ב. יובלים מוגבלת לעד-0.4% מסך עלויות הפרויקט על בסיס דוח כלכלי ראשוני. ההפרש בין דמי הניהול לפרויקט, אשר הינם בסך השווה לשיעור של 2.2% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח האפס המאושר ע"י המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט לבין סך עלויות דמי הניהול לפרויקט ששולמו בפועל עד למועד קבלת היתר בניה ראשון ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר בניה ראשון לפרויקט ועד למועד סיום הפרויקט (להלן בהתאמה: **"דמי ניהול לפרויקט"** ו-**"יתרת דמי הניהול לפרויקט"**). למען הסר ספק, יובהר כי דמי ניהול לפרויקט נכללים/יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות/תוצגנה בדוח האפס של הפרויקט הרלוונטי, דהיינו, יתרת עודפי הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח האפס לאותו פרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום כל סך דמי הניהול לאותו פרויקט רלוונטי. נכון למועד פרסום הדוח משולמים דמי ניהול לפרויקט בגין פרויקט מתחם הכלנית, אור יהודה שלב ב' ופארק חדרה.

ז. החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון (בקשר עם פרויקט מסוים), תשלם החברה או חברת הפרויקט המוחזקת על ידי החברה, לפי העניין, לא.ב. יובלים את יתרת דמי הניהול לפרויקט, עפ"י דו"ח האפס המאושר בגין כל שלב אשר קיבל היתר בניה ראשון בפריסה. דמי הניהול

לפרויקט יותאמו כלפי מעלה או כלפי מטה בהתאם לעלויות בפועל בהתאם לדו"ח המסכם של כלל הפרויקט וא.ב. יובלים תהיה זכאית להפרש ככל והעלויות בפועל יעלו על העלויות בדו"ח האפס, ותזכה את חברת הפרויקט הרלוונטית אם וככל והעלויות בפועל יהיו נמוכות מעלויות דו"ח האפס. למען הסר ספק יובהר כי, זכאות א.ב. יובלים לדמי ניהול לפרויקט תלויה בהתקיימותם של התנאים המוזכרים בלבד ולא ביעדים אחרים/נוספים לבחינת הצלחת הפרויקט הרלוונטי.

ח. דמי ניהול לפרויקט ייכללו בדו"ח האפס ויהוו חלק מהוצאות הפרויקט וככל ובטרם פתיחת הליווי הבנקאי ישולמו תשלומים על חשבון דמי הניהול לפרויקט ממקורותיה העצמיים של החברה, כחלק מההון העצמי המושקע בפרויקט, אלה יושבו לידי החברה לאחר פתיחת הליווי הבנקאי מתוך כספי הליווי ומאותו מועד ואילך ישולמו מתוך חשבון הליווי.

ט. הסכם הניהול בין א.ב. יובלים לחברה יהיה בתוקף עד אשר אחד הצדדים יביאו לכדי סיום וזאת בהודעה מראש בת 30 ימים. כמו כן, בכל מקרה בו תחדל א.ב. יובלים מלהיות בעלת השליטה בחברה יסתיים ההסכם באופן מיידי והחל מאותו מועד א.ב. יובלים לא תהא זכאית לכל תמורה נוספת ו/או לכל זכות אחרת הנובעת מההסכם בגין התקופה שלאחר מועד סיומו, בגין שירותי הניהול.

להערכת החברה, למועד הדוח, שירותי הניהול (הכלליים ולפרויקט) אשר מועמדים לחברה על יד א.ב. יובלים יספקו את כלל השירותים להם תדרש החברה. עם זאת, ככל והחברה תדרש לקבלת שירותים נוספים מעבר לאלו אשר ינתנו לה על ידי א.ב. יובלים מכוח הסכם הניהול, אזי להערכתה, הם יהיו בהיקף אשר איננו מהותי עבור החברה.

עוד יצוין כי, ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לשנה את היישום של הסכם הניהול, את התמורה בגינה ואת הנאותות שלו, בין היתר, על בסיס היקף הפרויקטים אשר יהיו בארסנל החברה במועד הבחינה.

6.1.2. הסכם בעלי מניות וניהול - יובלים נתניה

בחדש פברואר 2021 נחתם הסכם בעלי מניות וניהול בין א.ב. יובלים, החברה, יובלים נתניה ובעל מניות נוסף אשר מחזיק ב-50% ממניות יובלים נתניה אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

א. במסגרת ההסכם, נקבע כי א.ב. יובלים תעמיד שירותי ניהול לחברת יובלים נתניה באופן שתהא אחראית על ניהולו השוטף של פרויקט ימים הצעירה (שלב א' ו-ב') (להלן בסעיף זה: "**הפרויקט**"), ובכלל זאת, תהא אחראית, בין היתר, לתכנון הפרויקט על כל שלביו (החל משלב הגשת התוכניות, ועד לשלב קבלת ההיתר הסופי לפרויקט), הכנה, ליווי ובקרה מלאה בתהליך הכנת המכרז לקבלנים, ביצוע מו"מ עם הקבלנים, שיווק הפרויקט ומימון הפרויקט באמצעות הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי (להלן בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

ב. בגין הענקת שירותי הניהול על-ידי א.ב. יובלים, תשלם יובלים נתניה לחברת א.ב. יובלים, סך השווה ל-2.2% (בתוספת מע"מ) מסך עלויות פרויקט ימים הצעירה (שלב א' ו-ב') עפ"י דו"ח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט (להלן בסעיף זה: "**דמי הניהול**"), אשר ישולמו בפועל, באופן חודשי, בהתאם להתקדמות הפרויקט, החל ממועד כניסת הסכם ליווי בנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של יובלים נתניה. תשלומים ששולמו ו/או ישולמו בטרם כניסת הסכם ליווי בנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון דמי הניהול.

ג. דמי הניהול ישולמו מתוך חשבון הליווי בהתאם לסכום אשר יאושר לשחרור ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר יאושר בדו"ח האפס של הפרויקט.

ד. יובהר כי, הניהול השוטף של הפרויקט מתבצע ע"י החברה בלבד (ועל ידי א.ב. יובלים עד למועד בו הועברו בפועל מניות יובלים נתניה לחברה).

נכון למועד פרסום הדוח משולמים דמי ניהול לפרויקט בגין פרויקט ימים הצעירה שלב א' ושלב ב' נתניה.

ה. א.ב. יובלים תעמיד הלוואות ליובלים נתניה בסך מצטבר של עד 10 מיליון ש"ח אשר ככל שיועמדו יפרעו עד ליום 31 בדצמבר 2026. הלוואות הבעלים הנ"ל, אשר הועמדו עד כה ו/או אשר יועמדו בהמשך (על ידי א.ב. יובלים) לחברת יובלים נתניה יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6% (למעט כאמור בסעיף ט' להלן). לאחר השוואת סך הלוואות הבעלים המועמדות ליובלים נתניה, בין א.ב. יובלים לשותף הנוסף, יועמדו הלוואות באופן שווה בין הצדדים. יובלים נתניה לא תבצע חלוקה או תשלום דיבידנד למי מבעלי המניות עד לפירעון מלא של ההלוואות שהועמדו על-ידי מי מבעלי המניות (לרבות באמצעות א.ב. יובלים). כאשר מוסכם, כי צד שהעמיד הלוואות עודפות לחברה יהיה זכאי למשוך ראשון את הלוואות הבעלים העודפות שהועמדו על ידו ורק לאחר מכן ימשכו בעלי המניות את יתרת הלוואות הבעלים אשר הועמדו על ידן, בחלקים שווים. הצדדים התחייבו כי כל זמן שהסכם זה יהיה בתוקף לא יוטלו שעבודים על מניותיהם ביובלים נתניה, למעט לצרכי מימון בקשר עם הפרויקט.

ו. יובלים נתניה תתרום מתוך עודפי פרויקט ימים הצעירה, לעמותות רשומות שזהותן תוחלט על ידי דירקטוריון יובלים נתניה, סך השווה ל-10% מתוך רווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע - כל סכום שיוותר בקופת יובלים נתניה לאחר פרעון כלל ההלוואות שתקבל יובלים נתניה בנוגע לפרויקט ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין.

ז. הצדדים יבחנו אפשרות של גיוס חוב על ידי החברה באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב אשר תובטח בשעבוד עודפי הפרויקט. לעניין זה, ביום 26 בינואר 2022, חתמו הצדדים להסכם בעלי מניות וניהול, כאמור לעיל, על תוספת להסכם (להלן בס"ק זה: "התוספת") על פיה במידה והחברה תשלים גיוס חוב באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשות אזי, חלק מתמורת הגיוס ישמש לצורך מימון השלמת ההון העצמי הנדרש מיובלים נתניה, בקשר עם שלב א' של הפרויקט ולצורך פרעון חלקו של השותף בהלוואות הבעלים (כאמור בסעיף ו' לעיל) ויכול שאף לפרעון חלקה של החברה בהלוואות הבעלים (כאמור בסעיף ו' לעיל). בנוסף, התחייבה החברה כי ככל ויושלם גיוס אג"ח על ידה, תממן (בדרך של הלוואות בעלים) את מלוא הוצאות יובלים נתניה בהתאם לצרכיה. לעניין זה יובהר כי ביום 7 ביוני 2022 השלימה החברה גיוס חוב של אגרות חוב (סדרה ב') וביום 20 בדצמבר 2022 השלימה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הקצאה פרטית לגופים מוסדיים באופן שנכון למועד דוח זה היקף הסדרה לאחר פרעונות הינו 136,000 אלפי ש"ח ע.ג.

הלוואות הבעלים אשר תעמיד החברה ליובלים נתניה, כאמור לעיל, לרבות יתרות הלוואות בעלים קיימות אשר לא תפרענה, תועמדנה, בכפוף להתאמות נדרשות, בתנאי BACK2BACK לתנאים בהם תונפקנה אגרות החוב על ידי החברה (ככל ותונפקנה) אולם יישאו ריבית שנתית

בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (ככל ותונפקנה) בתוספת מרווח של 1% (בכפוף להתאמות בשיעור הריבית ככל ויוגדרו כאלו בשטר הנאמנות אך בכל מקרה לא מעל ל-6% ריבית שנתית).

עוד במסגרת התוספת, התחייב השותף כי יפעל ויחתום על כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים על מנת לשעבד את מלוא זכויות חברת הפרויקט בעודפי הפרויקט במסגרת גיוס חוב כאמור, ככל ויושלם ו/או על מנת שכל עודפי הפרויקט אשר ישוחררו על ידי הבנק המלווה, יועברו באופן בלעדי לחשבון בנק שתפתח החברה ואשר ישועבד במסגרת גיוס חוב כאמור, וכן לשאת בכל התחייבות שתידרש בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

כמו כן, סוכם מפל תשלומים כך שלאחר פרעון מלא של אגרות החוב, ישולמו הוצאות וחובות לצדדים שלישיים, ככל ויהיו, לאחר מכן יועברו כספים לשותף על מנת ליצור איזון בינו לבין החברה ולאחר מכן עודפים, ככל ויוותרו יחולקו פרו ראטה (מבלי לגרוע מהאמור בסעיף ח' לעיל).

יצוין כי, למועד הדוח החברה העמידה ליובלים נתניה הלוואות בסך כולל של כ-140,305 אלפי ש"ח (קרן וריבית). נכון למועד הדוח, אין התחייבות של יובלים נתניה כלפי א.ב. יובלים.

6.1.3. הסכם בין א.ב. יובלים לבין יובלים סיטי

במסגרת הסכם בין א.ב. יובלים לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (מחזיק ב-15% מההון המונפק והנפרע של יובלים סיטי כאשר החברה מחזיקה ביתרת 85% הון המניות המונפק והנפרע) (להלן בסעיף זה: "השותף") נקבע כי הן א.ב. יובלים והן השותף יהיו זכאים, כ"א, לדמי ניהול בגין כל פרויקט שאותו תיזום ו/או תרכוש ו/או תנהל יובלים סיטי וזאת בשיעור של מחצית התקורות שיאשר הבנק המלווה, או כפי שייקבע, אך לא פחות מ-1.25% מסך עלויות הפרויקט בדוח אפס (בתוספת מע"מ) כאשר לשותף ינוכו סכומים בסך של 50% מהתמורה החודשית לה הוא זכאי בסך של 30 אלפי ש"ח בגין שירותי הניהול שהינו מעניק ליובלים סיטי (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול" ו-"התמורה החודשית", בהתאמה). בנוסף, השותף יהיה זכאי לבונוס של 25% מיתרת הרווח בפרויקטים שתעלה על שיעור הרווחיות של 15.5%. כן נקבע כי היה ומכל סיבה שהיא הצדדים החליטו להביא לביטולו של ההסכם, אזי השותף יהיה זכאי לתשלום בגין הודעה מוקדמת מיובלים סיטי בסך השווה לתמורה של ארבעה חודשי עבודה לרבות תשלום חלק יחסי מדמי הניהול לפי דוח לווי סופי כמתואר לעיל. בנוסף, ניתנה ערבות מלאה של א.ב. יובלים לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי. ביום 2 ביולי 2023, אישר דירקטוריון החברה להתקשר בתוספת להסכם האמור בס"ק זה, לפיו אושרה מסגרת בסך של 500 אלפי ש"ח מתוכה תהיה יובלים סיטי רשאית לשלם לשותף מקדמות על חשבון דמי הניהול ו/או להעמיד הלוואות.

כמו כן, א.ב. יובלים תשקיע ביובלים סיטי את מלוא ההון העצמי הנדרש לפרויקטים של יובלים סיטי וזאת גם לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרויקטים ובסך מצטבר של עד 10 מיליון ש"ח אשר ככל שיועמד יפרע עד ליום 31 בדצמבר 2026 (להלן בסעיף זה: "הלוואת הבעלים"). הלוואות הבעלים תשאנה ריבית שנתית בשיעור של 6% החל ממועד העמדת כל סכום ועד לפירעונו בפועל. כן נקבע כי תחילה ייפרעו הלוואות הבעלים בצירוף הריבית שנצברה בגינם לפני כל חלוקת רווחים ביובלים סיטי.

6.1.4. הסכם יזום בין א.ב. יובלים לחברה

בין החברה לבין א.ב. יובלים נחתם הסכם יזום בקשר עם שירותי יזום והשבחה אשר סיפקה א.ב. יובלים החל ממועד היווסדה בשנת 2011 ואשר נדרשו ונדרשים לצורך הקמת פרויקט כלנית (אור יהודה) על שני שלביו כמפורט בסעיפים 9.1, 9.2 ו-10.1 (להלן: "הסכם יזום פרויקט כלנית").

על פי הסכם יזום פרויקט כלנית, א.ב. יובלים העמידה ותמשיך להעמיד לחברה למשך כל תקופת פרויקט כלנית (שלבים א' ו-ב') שירותי השבחה ויזום לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט כלנית (שלבים א' ו-ב') אשר כללו, בין היתר: קידום הגשת תכנית חדשה להקמת הפרויקט, ניהול וייעוץ בהליכים מול הותמ"ל ו/או עיריית אור יהודה ו/או כל גורם אחר, קידום תכנון מפורט, מינוי מפקחים ו/או יועצים משפטיים ו/או מהנדסים בנוגע לקידום הליכי התכנון והבנייה (להלן בסעיף זה: "שירותי היזום").

בתמורה לשירותי היזום שילמה החברה לא.ב. יובלים סך כולל של 10 מיליון ש"ח, אשר לדעת החברה שיקף תנאי שוק, ואשר שולם בשני תשלומים שווים בסך של 5 מיליון ש"ח כ"א במועד קבלת היתר בניה ראשון לחפירה ודיפון לכל שלב משני שלבי פרויקט כלנית (להלן: "דמי היזום"), ולאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים לביצוע תשלום דמי היזום.

6.1.5. התחייבות לתיחום פעילות

ביום 30 במאי 2021 חתם מר ברוך על כתב התחייבות כלפי החברה לתיחום פעילות, אשר עיקריו כדלקמן:

א. בכפוף לכך שהחברה תגייס חוב על פי התשקיף וכל עוד הינו בעל שליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו), יפעל בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות חברות הקבוצה בכפוף לאמור להלן. יודגש כי, אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף זה מכדי לגרוע מהסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 6.1.6 להלן, על פיו במקרים מסוימים, הכוללים ביו היתר, פרויקטים ברמת השרון ו/או פרויקטים אשר מקורם במר ישראל לוי ואינם בהכרח ברמת השרון (בעל המניות הנוסף בחברת רמות בע"מ) יבוצעו על ידי חברת רמות בע"מ (או חברות בנות שלה) אשר הינה חברה בת המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 50% על ידי החברה.

ב. מר ברוך לא ירכוש ו/או יזום ו/או יפתח פרויקטים בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההתחדשות העירונית, שלא נמנו על פרויקטים המוחזקים על ידו במועד החתימה על כתב ההתחייבות (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית חדש") מיום חתימת כתב ההתחייבות, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות, כמפורט בסעיף זה להלן.

ג. מר ברוך התחייב כי בכל מקרה בו יוצעו לו עסקאות ו/או פרויקטים חדשים בתחום האמור בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה לקבל את העסקה ו/או הפרויקט על עצמה (להלן: "ההצעה"). החברה תודיע לו בתוך 7 ימי עסקים ממועד ההצעה האם בכוונתה לקבל את ההצעה או לאו, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה.

ד. החלטה בדבר דחיית ההצעה באופן אשר יאפשר למר ברוך לבצע את העסקה בעצמו תתקבל בוועדת הביקורת של החברה.

ה. בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, כאמור לעיל) בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההצעה, יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיה מר ברוך רשאי לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמו.

ו. ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד מר ברוך הינו בעל שליטה בחברה או שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה.

ז. ההתחייבות לתיחום פעילות ומתן זכות הסירוב הראשונה לחברה, כמפורט בסעיף זה לעיל, ניתנו ללא כל תמורה.

6.1.6. הסכם ניהול בין א.ב. יובלים ורמות בעיר, לרבות הסדר תיחום פעילות

ביום 28 בדצמבר 2017, התקשרה רמות בעיר עם א.ב. יובלים ועם בעל המניות הנוסף ברמות בעיר (להלן בסעיף זה: "**חברות הניהול**") בהסכם שירותי ניהול (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"). על פי ההסכם, מעניקות חברות הניהול לרמות בעיר שירותי ניהול, ייעוץ ודירקטורים פעילים, אשר עיקריהם מפורטים להלן (להלן בסעיף זה: "**השירותים**"): (א) חברות הניהול יעמידו לרמות בעיר את שירותיהם של יצחק ברוך וישראל לוי (או כל אדם אחר אשר יאושר על ידי דירקטוריון החברה), אשר יכהנו כיו"ר דירקטוריון וכסגן יו"ר דירקטוריון פעילים ברמות בעיר, לסירוגין ביניהם (להלן: "**הדירקטורים הפעילים**"); (ב) שירותי ייעוץ וניהול, ובכלל זאת: ניהול תהליך התכנון של פרויקטים נדל"ניים; ניהול הפיקוח על בניין הפרויקטים; גיבוש תכני השיווק; קידום קבלת היתרי בנייה ואישורים נדרשים מן הרשויות הרלוונטיות; סיוע בניהול משא ומתן להסכמי הליווי הבנקאי; סיוע בגיבוש מכרז קבלנים לפרויקטים השונים וניתוח ההצעות המתקבלות; סיוע בהכנת תקציב הפרויקטים; סיוע בקידום מכירות; יעוץ אסטרטגי; תמיכה בפיתוח עסקי רמות בעיר, ועוד. על פי ההסכם, במסגרת מתן השירותים, חברות הניהול כפופות לדירקטוריון של רמות בעיר ולהחלטותיו, כפי שתתקבלנה מעת לעת. כמו כן, חברות הניהול רשאיות להעניק את השירותים באמצעות חברות אחרות שבשליטת המחזיקים בחברות הניהול, בכפוף למסירת הודעה בכתב לרמות בעיר בת 15 ימים מראש. תמורת השירותים, זכאית כל אחת מבין חברות הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון וסגנו**"). ואולם, הוסכם כי ככל שהיקף הפעילות של רמות בעיר יגדל, לרבות לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון לשלב ג' של פרויקט החלוץ רמת השרון, רמות בעיר תשקול לעדכן את סכום דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון רמות בעיר וסגנו בהתאם, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות בדבר תיחום פעילות ביחס לפעילות רמות בעיר בתחום יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ברמת השרון ומחוץ לה, בין רמות בעיר לבין חברות הניהול, וה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, שהינם המחזיקים הסופיים בחברות הניהול (להלן בסעיף קטן זה: "**המחזיקים בחברות הניהול**") ו-"**הסדר תיחום הפעילות**", לפי העניין). על פי הסדר תיחום הפעילות, כל אחת מחברות הניהול וכן כל אחד מבין המחזיקים בחברות הניהול התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה, לא יבוצעו (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) פרויקטים בתחום יזום ובנייה למגורים ברמת השרון. כמו כן, כל אחד מבעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, הם ו/או תאגידים בשליטתם, לא יבצעו יחדיו פרויקטים של יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מחוץ לרמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם בעצמה (למעט ביחס לפרויקט אחד מוסכם בדרום תל אביב, אשר החלו לבצעו עובר לחתימת ההסכם). היה ורמות בעיר החליטה שלא לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה לבצעו יחדיו. יצוין, כי הצדדים להסכם הסכימו כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבצעו שינוי בהסדר תיחום הפעילויות המתואר לעיל.

6.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח ומכירת סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים, וביניהם, מגורים, תעסוקה ומסחר. בפרט, שוק הנדל"ן למגורים, מורכב ממספר רב של יזמים המבצעים שלל סוגי עסקאות במסגרת שוק זה. בנוסף, התחום כאמור מתאפיין בתחרותיות גבוהה ובריבוי תאגידים יזמיים העוסקים בנדל"ן למגורים. התחרותיות בשוק לרוב מתרכזת באזורים

גאוגרפיים מסוימים, בהם תאגידים מתחרים על ההתקשרות עם בעלי הקרקע ו/או דיירים קיימים לעסקאות קומבינציה אפשריות (לרבות בדרך של התחדשות עירונית), והן על התקשרות ומכירת דירות לרוכשים.

את עסקאות יזום הנדל"ן למגורים ניתן לחלק לשתי קטגוריות מרכזיות: עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות רכישת קרקעות, או קרקעות בבעלות המדינה המוצעות לציבור באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") או רכישת מגופים פרטיים, זאת לצורך פיתוח ומכירתן של יחידות דיור במסגרת השוק החופשי או במסגרת פרויקטים בעידוד המדינה כדוגמת פרויקט "מחיר למשתכן". בנוסף, קיימות עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה, ובפרט פרויקטים של התחדשות עירונית על שלל סוגיהם. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע.

כיום החברה נוהגת לאפשר לרוכשים לשלם הון עצמי עד 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 הדוח בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה, ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות בפרויקט 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 בו משתמשת החברה כדי להתמודד עם מגבלות אלו, הינה קבלת ליווי לפרויקטים מאשראי חוץ בנקאי.

במסגרת תחום הפעילות, החברה פועלת בעיקר ליזום וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. פרויקטים של ההתחדשות העירונית נועדו לחדש ולשקם את השכונות ומתחמי המגורים הוותיקים במרחבים העירוניים, ובתוך כך, להביא לשדרוג ופיתוח תשתיות ובנייני מגורים ישנים, לרבות בדרך של מיגון וחיזוק המבנים. פרויקטים אלו יכול שיתבצעו על דרך של חיזוק ועיבוי או על דרך הריסת בניינים קיימים ובנייתם של מבנים חדשים תחתם, כמפורט בהרחבה בהמשך. ביצוע פרויקט התחדשות עירונית הינו כדאי לדיירים הקיימים במבנים הישנים, אשר במסגרת ביצוע הפרויקט, נהנים הן משיפור איכות חייהם והשבחת נכסיהם והן מהגברת בטיחות הנכס המתחדש, בין היתר, מפני סכנות שמקורן בנוקטי טבע (כדוגמת רעידות אדמה וסופות), מפני סכנות ממצבו הפיזי של המבנה בו הם מתגוררים וכאלו שמקורן נובע ממצבה הגיאוגרפית של המדינה (כדוגמת איומים ארטילריים). כל זאת, מבלי שבעלי הדירות יידרשו (בדרך כלל) לשאת בעלויות כספיות כלשהן בקשר עם השיפוץ והבנייה. לצד כל אלה, מגשימה ההתחדשות העירונית תכליות נוספות, ובין היתר, צמצום משאבי הקרקע הדרושים לבניית דירות, בפרט על רקע הגידול הדמוגרפי בישראל שנחשב גבוה ביחס לעולם המערבי ובמדינה אשר משאבי הקרקע שלה מוגבלים, הקטנת התלות בשימוש ברכב פרטי כתוצאה מריכוז אוכלוסיות במרכזי ערים וכן תכליות חברתיות שונות כגון צמצום וטשטוש פערים באוכלוסייה וגיוון אוכלוסיות בשלל שכונות ומרכזי ערים בארץ. על רקע האמור, בשנים האחרונות תחום ההתחדשות העירונית תפס תאוצה הבאה לידי ביטוי במספר התחלות הבנייה של פרויקטים של התחדשות עירונית וחלקן היחסי מכלל התחלות הבנייה בשוק הדיור.

ב-12 החודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025 החלה בנייתן של כ-81,020 דירות, עלייה של 31.5% לעומת 12 החודשים הקודמים (אוקטובר 2023 עד ספטמבר 2024). בנייתן של כ-17,570 דירות החלה

כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, סך של 14,180 דירות, המהווה שיעור של 80.7% נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי. בנייתן של כ-4,330 דירות החלה כתוספות בניה לבניינים קיימים, כאשר מתוכן סך של 1,960 דירות המהווה שיעור של 45.2% נבנו במסגרת תמ"א 38. ב-12 החודשים החל מאוקטובר 2024 ועד ספטמבר 2025 הנופקו היתרי בניה עבור כ-81,560 עליה בשיעור של 10% לעומת תקופה מקבילה אשתקד.¹² המסגרת הנורמטיבית-רגולטורית של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללת מסלולים שונים להתחדשות עירונית: "מסלול תמ"א 38", מסלול בהתאם לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 ("חלופת שקד"), "מסלול הרשויות המקומיות" ו-"מסלול המיסוי" כמפורט להלן:

6.2.1. תמ"א 38

תמ"א 38 הינו שמה המקוצר של "תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים מפני רעידות אדמה", אשר נכנסה לתוקף בשנת 2005. מטרת התכנית הינה לאפשר את חיזוקו של המבנה הישן, לרבות בדרך של הריסה ובניה מחדש, תוך מתן תמריץ כלכלי ותכנוני לבעלי הדירות, בדמות שיפור יחידות הדיור שבבעלותן ומתן זכויות לבניית דיור נוספות, על ידי צורך בהיתר בניה חדש בלבד. הרעיון המרכזי של תמ"א 38 הינו מתן זכויות בניה נוספות, כאמור לעיל, לבעלי הדירות אשר מתקשרים בהסכם עם יזם מסוים אשר במסגרתו הם מוכרים לו את זכויות הבניה המשותפות בקרקע בעבור עבודות בניה של היזם לשדרוג הדירות (חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת שטח דירה, הוספת ממ"ד וכיו"ב) או לבניה של דירות חדשות.

משכך, ההיתכנות של התקשרות בהסכם כאמור עם יזם מושפעת מהאפשרות לרווחיות עבור אותו יזם אשר טמונה בהפרש שבין הכנסותיו ממכירת הדירות הנוספות (דהיינו אלו שנבנו מכוח התוספת בזכויות הבניה) לבין העלויות בהן הוא נושא במסגרת ההתקשרות עם בעלי הקרקע כגון: עלויות בגין תכנון הפרויקט, אגרות בניה, הוצאות משפטיות ועוד, כאשר חלקן הארי של עלויות אלו הינו עלויות הבניה. כמו כן, לרוב היזם מתקשר בהסכם מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית ונרשמת לטובתם משכנתא ראשונה על המקרקעין.

להלן תמצית של השלבים העיקריים המקובלים ביישום תכניות תמ"א 38: (1) חיפוש אחר פרויקטים פוטנציאליים ובחינת כדאיותם הכלכלית; (2) מפגש של החברה עם הדיירים; (3) הקמת נציגות דיירים לצורך הפרויקט (ככל ולא הוקמה בטרם ההתקשרות עם היזם); (4) אישור החברה על ידי דיירי הבניין כחברה היזמית; (5) חתימת הסכם בין הצדדים; (6) תכנון הפרויקט; (7) הגשת בקשה לוועדה מקומית למתן היתר בניה; (8) כריתת הסכם מימון עם בנק מלווה או חברה פיננסית אחרת; (9) פינוי הדיירים מהמבנה הקיים והעברתם לדיור זמני לאורך הבניה (ככל ונדרש); (10) התחלת בניית המבנה או שיפוץ המבנה הקיים.

יובהר כי, סדר השלבים עשוי להיות מעט שונה וזאת מאחר ולפעמים הדיירים בוחרים נציגות לפני המפגש עם החברה היזמית או לחילופין, מאחר ולעיתים תכנון הפרויקט מתחיל עוד לפני חתימה רשמית על הסכם סופי בין היזם לבעלי הדירות.

(א) תמ"א 38/1 - חיזוק ועיבוי

¹² לפרטים נוספים ראו: (א) דוחות התחדשות עירונית לשנת 2024, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: <https://www.gov.il>; ו-(ב) הודעה לתקשורת מיום 18 בדצמבר 2025, התחלות בניה וגמר בניה – אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il.

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/1, המבנה הקיים לא נהרס כליל, אלא עובר חיזוק והוספה של עד 2.5 קומות נוספות לשם בנייתן של דירות חדשות. בנוסף, הדירות הקיימות יכול ויורחבו בשטח של עד 25 מ"ר (כולל חדר ממ"ד) ומרפסת. במקרים מסוימים יכול וינתן היתר להוספת דירות בקומת הקרקע של הבניין או לממש את הזכויות לבניית אגף חדש בהיקף שטחים זהה (תמ"א 38/3).

כמו כן, במסגרת המו"מ בין בעלי הדירות ליוזם, לעתים מתווספים למבנה שירותים חיוניים כגון מעליות, חניות, מחסנים וכדומה. על אף שבמסלול זה המבנה הקיים אינו נהרס, פעמים רבות מוסכם על פינוי דיירים מהבניין לתקופת עבודות החיזוק והבניה, תוך מתן מימון מלא לשכירות חלופית על ידי היוזם.

(ב) תמ"א 38/2 - מסלול הריסה ובנייה

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היוזם. בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה. במצב בו ישנן זכויות בניה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצלן בנוסף לזכויות הבניה מתוקף תמ"א 38.

סיום תוקפה של תמ"א 38

ביום 20 באפריל 2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה על סיומה של התמ"א באופן סופי דהיינו, ביום 1 באוקטובר 2023, למעט ב-10 ערים אשר בהן הרשויות המקומיות מקדמות תכנית מחליפה לתמ"א 38 אשר לגביהן הוארך תוקפה של תמ"א 38 עד ליום 29 בפברואר 2024, כאשר במסגרת זמן זו על הרשויות המקומיות להשלים את הגשת התכנית המחליפה למוסד התכנון. רשות מקומית שתגיש תכנית מחליפה עד פברואר 2024, יוארך תוקף תמ"א 38 בתחומה עד חודש מאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם), אלא אם תתקבל החלטה בוועדה המקומית המתנגדת להארכת התמ"א מעבר לחודש פברואר 2024.

כמו כן, במסגרת ההחלטה מיום 20 באפריל 2023, קבעה המועצה הארצית לתכנון ובניה כי ב-4 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) וב-5 ערים נוספות הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 18 במאי 2026 או עד לאישור התכנית המחליפה (על פי המוקדם מביניהם) ובלבד שהוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024. לא הוגשה תכנית כאמור עד ליום 1 בפברואר 2024, יפקעו הוראות התמ"א ביום 29 בפברואר 2024.¹³

6.2.2. החלופה לתמ"א 38

ביום 29 ביוני 2022 אושר חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022 שכלל, בין היתר, חלופה לתמ"א 38 (חלופת שקד). על פי החוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה ומחדש; הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר; חיזוק; חיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, נקבעו כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שהוקנתה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

¹³ המועצה הארצית לתכנון ובניה, ישיבה 686, תמ"א 38: תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, 20 באפריל 2023.

כמו כן, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מקדמת את התכניות העירוניות במטרה לאפשר את המשך ההתחדשות העירונית ברמת הבניין הבודד (להבדיל ממתחמים גדולים של פינוי בינוי) גם לאחר שיפוג תוקפה של תמ"א 38. בכל עיר שבה יש תכנית מסוג זה, ניתן להאריך את תוקפה של תמ"א 38 כאמור לעיל, עד למועד אישור סופי של התכנית העירונית, המחליפה.

6.2.3 פינוי בינוי

פינוי בינוי הינו מסלול אשר מטרתו ניצול יעיל של חלקת קרקע גדולה יחסית, עליה בנויים מספר מבנים. במסגרת פרויקט של פינוי בינוי הורסים את המבנים הקיימים ובמקומם בונים מבנים חדשים עם זכויות בניה מורחבות. מטרה נוספת של תכנית פינוי בינוי היא לנצל את הריסת המתחם כך שישנה אפשרות טובה יותר לשפר במקביל גם את התשתיות של הקרקע. בניגוד לפרויקט תמ"א 38 בו נדרשים לקבל היתר בניה חדש בלבד, פרויקט פינוי בינוי מקודם בהליך תכנוני מעמיק יותר המחייב גם קבלת תב"ע (תכנית בניין עיר) עדכנית על ידי מוסדות התכנון. התב"ע העדכנית תעסוק, בין היתר, בהיבטים רוחביים דוגמת מערך כבישים ונגישות תחברותית (לרבות תחבורה ציבורית), תשתיות מים וביוב, מוסדות חינוך.

פינוי בינוי הינה תכנית המעוגנת במספר חוקים, ביניהם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (בשמו הקודם, חוק פינוי בינוי (פיצויים)), התשס"ו-2006, החוק להתחדשות עירונית וחוקי מיסוי, כאשר הסמכות להכרזה על חלקות קרקע כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי שר הבינוי והשיכון, בהסכמת הרשות המקומית הרלוונטית. צו כאמור שניתן על ידי שר הבינוי והשיכון יהיה לתקופה שלא תעלה על 6 שנים עם אפשרות להארכה¹⁴. להכרזה על מתחם פינוי בינוי השלכות גם במישור המיסוי מאחר והיא יכולה להקנות הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בניה וכן אפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים.

ישנם שני מסלולים עיקריים לתוכניות פינוי ובינוי: (1) מסלול הרשויות המקומיות; ו-(2) מסלול מיסוי.

(א) מסלול רשויות מקומיות

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית פועלת כיוזמת ומקדמת מתחמי "חיזוק ועיבוי" או "הריסה ובנייה" בתחומה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש, כך שהמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין, בניינים ואף שכונה שלמה. עם אישור המתחם והכרזתו על-ידי הממשלה (הכרזה התקפה ל-6 שנים), זכאי הפרויקט למימון ממשלתי מלא עבור שלבי התכנון הסטטוטורי, ניהול התהליך באמצעות חברה מנהלת וגיבוש הסכמות מול בעלי הזכויות. לצורך מימוש המסלול, מסתייעת הרשות במינהלות עירונית ייעודיות המשמשות כזרוע ביצועית להסרת חסמים תכנוניים, הנגשת מידע לתושבים וליווי הליכי הריסוי. יובהר כי, ככל שלא תושלם התוכנית בתקופת ההכרזה (או בתקופת הארכה שאושרה), יפקע תוקף ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי עוד להטבות או למימון הממשלתי הנלווה. לאחר סיום השלב התכנוני ולעתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות ההסכמות לגבי הפרויקט

¹⁴ ס' 14(ב)(1) ו-15(ד) לחוק להתחדשות עירונית.

הרלוונטי עם בעלי הזכויות בו. ככל שמגיעים להסכמות עם בעלי הזכויות, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט.

(ב) מסלול המיסוי

מסלול זה נעשה באמצעות פנייה של יזם פרטי בבקשה לבצע הכרזה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית ונועד לתמרץ את ביצועם של מיזמי ההתחדשות העירונית בקרב יזמים פרטיים. מסלול זה חל מכח חוק מיסוי מקרקעין ומוסדר כאמור במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית. במסגרת מסלול זה, נעשית פניה לוועדה, אשר פועלת לצורך כך בצוותא עם נציגי רשויות המיסים לצורך קידום ההכרזה על המתחם. על יזם המבקש לקבל את המלצת הוועדה להכרזה המתחם כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול המיסוי לעמוד בכל התנאים המפורטים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול המיסוי), התשס"ד-2004, כאשר על המתחם המיועד לכלול לפחות 24 יחידות דיור. ככל שהמתחם יעמוד בתנאי הסף, אזי הוא יובא לאישור הוועדה לצורך מתן המלצה ולאחר מכן לאישור וחתימת שר הבינוי והשיכון. ההכרזה תיכנס לתוקפה עם פרסום צו ההכרזה ברשומות. לאחר ההכרזה על המתחם יוקנו לחלקות הטבות המס, הכוללות, בין היתר, הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה ואפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים. תוקף ההכרזה הינו לתקופה של שש שנים, הניתנת להארכה לתקופות נוספות בנות שש שנים כל אחת.

להלן יפורטו עיקרי ההסדרים הנהוגים בהסכמים של הקבוצה מכוח הליך התחדשות עירונית

בפינוי-בינוי:

(1) תנאים מתלים

מאחר ומימוש הסכם פינוי בינוי תלוי במס' רב של גורמים, לצורך הבטחת כדאיות ההתקשרות בהסכם, הן עבור בעלי הזכויות בדירות הקיימות והן עבור החברה, נקבעים בהסכמים אלו תנאים מתלים, אשר על פי רוב תחומים בזמן, ואשר רק בהתקיימותם במלואם ייכנס ההסכם לתוקף. יצוין כי לעיתים תנאים מתלים מסויימים ניתנים לביטול על ידי מי מבין הצדדים להסכם.

להלן פירוט תמציתי של תנאים מתלים מרכזיים בהסכמי הקבוצה:

- (א) חתימת כל בעלי הזכויות בדירות הקיימות על הסכם מחייב מול החברה, כאשר בשלב ראשוני נקבע פרק זמן מוגדר לצורך השגת חתימתם של בעלי זכויות בדירות הקיימות בהיקף המאפשר נקיטת פעולות כנגד דיירים סרבנים כאשר חתימת החברה על ההסכם תתבצע עם הגעה להיקף החתימות האמור;
- (ב) אישור התכנית (תב"ע) במוסדות התכנון כך שניתן יהיה לבנות במסגרת התב"ע פרויקט בהיקף שלא יפחת מהקריטריונים שנקבעים באופן פרטני בכל הסכם;
- (ג) הכרזה של חלקות המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" וקבלת פטורים נדרשים ממס;
- (ד) קבלת היתר בנייה;
- (ה) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין מוסד פיננסי לצורך מימון הפרויקט;
- (ו) שמירה על רווח יזמי מינימלי בפרויקט, בהתאם לדוח שמאי חיצוני.

(2) תנאים מפסיקים

בהסכם נקבעים לעיתים תנאים מפסיקים המאפשרים את ביטולו במידה וחלים אירועים אשר פוגעים בכדאיות הכלכלית של הפרויקט או באפשרות להוצאתו אל הפועל כפרויקט של פינוי בינוי, ביניהם ביטול הכרזתו של המתחם כ"מתחם פינוי בינוי", אי פינוי הדירות

במועד שנקבע בהסכם, קיומם של היטלים על העסקה ו/או על הוצאתה אל הפועל מעבר לסכומים אשר נקבעו מראש בהסכם.

(3) ערבויות לבעלי הזכויות

בכדי להבטיח את עמידתה של החברה בהתחייבויותיה לפי ההסכם עליה להפקיד בידי בעלי הזכויות או באי כוחם ערבויות כספיות המופקות על ידי הגורם המממן המלווה את הפרויקט (תאגיד בנקאי, תאגיד ביטוח וכיו"ב), ביניהן: (א) ערבות חוק מכר - מטרתה להבטיח את כספו של בעל הזכות במקרה של כשל בפרויקט. גובה הערבות יהיה בסך השווה לשווי הדירה החדשה ותוקפה הינו עד לקבלת אישור אכלוס מן הרשות המקומית ומסירת הדירה לבעל הזכויות; (ב) ערבות שכירות - מטרתה להבטיח שהחברה תשלם את דמי השכירות החודשיים של בעלי הזכויות גם במידה וביצוע הפרויקט יתארך או אם חלילה הקבוצה תקלע לקשיים כלכליים, ותוקפה יהיה עד למסירת הדירה החדשה לבעל הזכויות; (ג) ערבות מיסים - נועדה להבטחת תשלום מס השבח על ידי החברה, ככל ויכול, בקשר עם מכירת זכויות הבניה ליזם; (ד) ערבות בדק - מטרתה להבטיח את עמידת החברה בהתחייבויותיה לתיקון ליקויים, ככל ויהיו, בזמן תקופת הבדק.

(4) התחייבויות בעל הזכויות

במסגרת ההסכם בעל הזכויות מתחייב, בין היתר, כדלקמן: (א) להסדיר את רישום הזכויות על שמו ולפעול להסדרת שעבודים ו/או עיקולים המוטלים על זכויותיו במקרקעין בכדי לאפשר את ביצוע העסקה. בהקשר זה, החברה באמצעות הנבק המלווה מבטיחה הסרת שיעבוד לבנק למשכנתאות, אם קיים, על ידי מתן ערבות חלופית; (ב) רישום הערת אזהרה על זכויותיו של בעל הזכויות בלשכת רישום מקרקעין לטובת החברה וזאת בכדי להבטיח את התחייבותו של בעל הזכויות למכור לקבוצה את זכויותיו ולמנוע ממנו למכור לאחר שלא בכפוף להסכם; (ג) חתימה על ייפוי כוחם של עורכי הדין לחתום בשם בעל הזכויות ולעשות פעולות לשם קיומו של ההסכם לרבות, בין היתר, לעניין שימוש בפטור ו/או הקלה בתשלומי מס ו/או היטלים ו/או לעניינים תכנוניים כגון לצורך קבלת התב"ע החדשה וקבלת היתר הבנייה ו/או לצורך נקיטת הליכים נגד בעלי זכויות סרבנים; (ד) פינוי הדירה במועד שנקבע.

(5) תמורות

במסגרת ההסכם זכאים בעלי הזכויות בדירות לדירות חדשות משודרגות כאשר התמורה לבעלי הדירות הקיימות הינה תמורה שוויונית, ככל הניתן. כל הסכם כולל מנגנון לבחירת דירות חדשות על ידי בעלי הדירות הקיימות אשר מקובל על כולם ומבוסס, בין היתר, על גודל ו/או קומת הדירה הקיימת. בנוסף, זכאים בעלי הזכויות בדירות הקיימות לדמי שכירות בתקופת ביצוע הפרויקט לרבות דמי הובלה. כמקובל, רוב ההוצאות הנלוות להוצאתו לפועל של הפרויקט מכוח ההסכם מוטלות על החברה.

6.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי

הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באה הקבוצה במגע, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה במסגרת תחום פעילותה ובפרט מגבלות הקשורות ביוזם, תכנון והקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובתוך כך, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה מהרשויות. כמו כן, חלות על הקבוצה הוראות ומגבלות בקשר עם מכירת דירות. להלן רשימה, חלקית ולא ממצה, של עיקרי החוקים והתקנות להן כפופה החברה בתחום הנדל"ן היזמי: חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (תשלום בשל ביטול עסקת התחדשות עירונית), תשפ"ה-2025, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, תכנית מתאר ארצית 38 (2005), תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (2010), תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (2013), תכנית מתאר ארצית תיקון 3א' (2016), חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח-1988.

6.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור קרקעות פוטנציאליות ויוזם ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ומצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב. הקבוצה ממשיכה בתהליך צמיחה ונכון למועד הדוח בעלת זכויות ב-3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במסגרתם הוקמו 318 יחידות דיור וכ-72,587 מ"ר שטחי מסחר ותעשייה קלה (חלק החברה: 287 יח"ד וכ-36,300 מ"ר מסחר ותעשייה קלה), ב-6 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה במסגרתם יתווספו כ-1,497 יחידות דיור וכ-4,227 מ"ר שטחי מסחר לשיווק על ידי הקבוצה (חלק החברה: כ-1,005 יח"ד וכ-1,848 מ"ר שטחי מסחר), כ-8 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בתכנון במסגרתם יתווספו כ-1,547 יחידות דיור וכ-168,691 מ"ר שטחי מסחר לשיווק על ידי הקבוצה (חלק החברה: כ-431 יח"ד וכ-5,812 מ"ר מסחר) וכ-34 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-17,310 יחידות דיור וכ-53,567 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק על ידי הקבוצה (חלק החברה: כ-8,926 יחידות דיור וכ-34,703 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה). מתוכם 10 פרויקטים בעלי תב"ע מאושרת במסגרתם יתווספו 2,438 יחידות דיור וכ-32,332 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה: כ-1,733 יחידות דיור וכ-23,559 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה). בנוסף החברה מקדמת כ-13 פרויקטים נוספים המסווגים כפרויקטים אחרים ואופציות חוזיות במסגרתן יתווספו כ-187,369 יחידות דיור וכ-63,471 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מוערבים לשיווק על ידי הקבוצה (חלק החברה: כ-2,101 יח"ד וכ-36,856 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מוערבים).

¹⁵ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

¹⁶ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

¹⁷ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

¹⁸ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

הערכותיה של החברה בקשר עם הרחבת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לרבות מספר יחידות הדיור שיתווספו במסגרת פרויקטים המסווגים בתכנון וכעתודות קרקע וכן הערכות החברה בקשר עם השלכות החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על סיום תוקפה של תמ"א 38 על החברה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים בשל התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, ובפרט משבר הקורונה ותהליכים רגולטוריים במדינה, אשר אין ודאות באשר למידת השפעתם על החברה ועל פעילותה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי או לא להתממש כלל.

6.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי

- החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום פעילותה, הינם כדלקמן:
- (א) היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה באיזורי מבוקשים;
 - (ב) היכולת והניסיון למקסם את אפשרויות ההשבחה של המקרקעין על ידי ניצול מקסימלי של היקף זכויות הבנייה הניתנות;
 - (ג) מוניטין החברה, לרבות בזכות רזומה עשיר ומוכח של הוצאה לפועל והשלמה של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, המאפשר את קבלת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובהמשך שיווקן של דירות למכירה;
 - (ד) ידע וניסיון מצטבר לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ויכולת התמודדות עם אתגרים תכנוניים ופיננסיים;
 - (ה) יכולת לבצע ניתוח כלכלי לביצוע על בסיס ניסיון שנצבר במסגרת תקציב שנקבע מראש;
 - (ו) זמינות למקורות מימון וקיום קשרים עסקיים טובים המבוססים על ניסיון חיובי שנצבר עם גופי המימון והתאגידים הבנקאיים;
 - (ז) התקשרות בהסכמים עם ספקים וקבלנים ברמה גבוהה, תוך הקפדה על איכות הבנייה ועמידה בלוחות זמנים; האמור בא לידי ביטוי במיוחד כיום בעת מחסור כללי בכוח אדם, חברות קבלניות גדולות ומנוסות יודעות ומסוגלות להתמודד עם המחסור בכוח אדם בצורה מיטבית.
 - (ח) זמינות והיענות גבוהה לצרכי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי דירות;
 - (ט) יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית.

6.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי

חסמי כניסה

- (א) הון עצמי ויכולת פיננסית ומימונית לרבות באמצעות קשרים ויחסי אמון עם גופי מימון חיצוניים על מנת לקבל מימון חיצוני בעלויות נמוכות, יחסית;
- (ב) ניסיון בביצוע פרויקטים והשלמתם לשביעות רצון הדיירים אשר מחזקים את מוניטין החברה ומשפרים את מצבה של החברה בתחרות הקיימת בענף;
- (ג) ניסיון בעבודה מול רשויות התכנון שכן התמשכות ההליכים המתפרסים על פני תקופה ארוכה מגדילה את רמת אי הודאות בכל הנוגע להיתכנות הכלכלית של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובעקבות זאת, עשויה להדיר רגלי יזמים מביצוע פרויקטים מסוג זה;
- (ד) היכרות טובה עם גורמי השוק ובפרט קשרים עם קבלנים ונותני שירותים בתחום;
- (ה) הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות;
- (ו) זמינות מקרקעין בעלי פוטנציאל לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, בפרט מקרקעין הממוקמים באזורי ביקוש.

חסמי יציאה

- (א) התמשכות תהליכי תכנון וביצוע פרויקטים על פני תקופה ארוכה;
- (ב) השלמת מכירת מלאי הדירות בפרויקט כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת;
- (ג) התחייבויות היזם כלפי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות הממשיכות גם לאחר השלמת הפרויקט בתקופת הבדק ובתקופת האחריות מכח חוק המכר.

6.7. ספקים עיקריים - אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים

ככלל, במסגרת הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, היא מתקשרת, במהלך העסקים הרגיל, עם נותני שירותים וספקי שירות שונים כגון אנשי שיווק ומכירות, לוי מול בעלי דירות קיימים, מחתימים/מארגנים, אדריכלים, מפקחים, מהנדסים ויועצים שונים, לרבות לעניין קונסטרוקציה, חשמל ואינסטלציה, ובפרט קבלני ביצוע. לעניין קבלני ביצוע, יצוין כי הסכמי הביצוע בהם מתקשרת החברה הינם הסכמים מסוג Turn key Project ובתמורה שהינה פאושלית.

יצוין כי, לחברה ולחברות המוחזקות שלה הסכמים עם יועצים מקצועיים ונותני שירותים בתמורה לשיעור מהמכירות כמקובל בעסקאות מסוג זה. ההתקשרויות הן בתמורה לעמלה הנגזרת כאמור ממכירות הפרויקט אשר הינה בשיעור הנע בין 0.2% ל-2.5% ממכירות הפרויקט, כאשר על פי רוב הינה בשיעור של עד כ-1%. בכל ההסכמים שנחתמו עם היועצים נקבעו אבני דרך לתשלום מקדמות על-חשבון התמורה.

כמו כן התקשרו החברה וחברות מוחזקות שלה בהסכמים עם מקדמי פרויקטים בתמורה לסכום קבוע למספר בעלי יחידות הדיור שיחתמו על הסכמי פינוי/סכום קבוע ליחידות הדיור שיאושרו על-פי התב"ע/ סכומים על-פי אבני דרך שנקבעו בהסכמים.

7. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות לכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

31.12.2024 ¹⁹						31.12.2025						
סך הכל	התאמות ²¹	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי-מסחרי	נדל"ן יזמי-בניה למגורים	סך הכל	התאמות ²⁰	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי-מסחרי	נדל"ן יזמי-בניה למגורים	
531,118	(613,155)	-	-	249,572	894,701	513,781	(776,082)	43,234	-	193,410	1,053,219	סך הכל הכנסות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות
412,403	(426,229)	-	-	193,419	645,213	393,768	(583,890)	41,128	-	154,293	782,237	עלויות משתנות
412,403	(426,229)	-	-	193,419	645,213	393,768	(583,890)	41,128	-	154,293	782,237	סך הכל עלות ההכנסות
118,715	(186,926)	-	-	56,153	249,488	120,013	(192,192)	2,106	-	39,117	270,982	רווח גולמי
22%	30%	-	-	22%	28%	23%	25%	5%	-	20%	26%	שיעור הרווח הגולמי
112,074	(125,807)	(104)	(10,697)	39,974	208,708	95,735	(100,537)	165	2,218	20,946	172,943	רווח (הפסד) מפעילות רגילה לפני מסים על הכנסה ²²
21%	21%	-	-	16%	23%	19%	13%	0%	-	11%	16%	שיעור הרווח מפעילות רגילה
112,107	(40,099)	(52)	(5,103)	20,143	137,216	95,841	(41,457)	82	7,214	15,619	114,383	רווח (הפסד) מפעילות רגילה לפני מסים על הכנסה המיוחס לחברה
(33)	(85,708)	(52)	(5,595)	19,830	71,492	(106)	(59,080)	83	(4,996)	5,327	58,560	רווח (הפסד) מפעילות רגילה לפני מסים על הכנסה המיוחס למיעוט ושותפים
1,197	618	-	580	-	-	13,720	(171)	-	13,891	-	-	רווח משיעור נדל"ן להשקעה ²³
1,465,439	(1,198,556)	26,866	318,252	486,047	1,832,830	1,627,629	(1,815,759)	43,644	334,945	385,718	2,679,081	סך הנכסים במאזן
(1,243,430)	751,793	-	(168,712)	(364,910)	(1,461,601)	(1,292,871)	1,216,193	(10,611)	(176,508)	(260,052)	(2,061,893)	סך ההתחייבויות במאזן

¹⁹ יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

²⁰ הוצאות, נכסים והתחייבויות שלא יוחסו לתחום פעילות וכן ביטול תוצאות פעילות חברות כלולות וחלק השותפים בעסקה משותפת.

²¹ הוצאות, נכסים והתחייבויות שלא יוחסו לתחום פעילות וכן ביטול תוצאות פעילות חברות כלולות וחלק השותפים בעסקה משותפת.

²² רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות בגין פרויקטים ביזום, הוצאות מימון נטו ובתוספת רווחי שערור ואחרות.

²³ רווחי שערור כלולים במסגרת הרווח מפעילות רגילה.

31.12.2023 ²⁴						
סך הכל	התאמות ²⁵	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי-מסחרי	נדל"ן יזמי-בניה למגורים	פרמטר
205,806	(254,125)	-	-	202,848	257,083	סך הכל הכנסות
-	-	-	-	-	-	עלויות קבועות
162,207	(188,222)	-	-	156,216	194,213	עלויות משתנות
162,207	(188,222)	-	-	156,216	194,213	סך הכל עלות ההכנסות
43,599	(65,903)	-	-	46,632	62,870	רווח (הפסד) גולמי
21%	26%	-	-	23%	24%	שיעור הרווח הגולמי
31,719	(43,407)	52	(993)	36,123	39,944	רווח (הפסד) מפעילות רגילה לפני מיסים על הכנסה ²⁶
15%	17%	-	-	18%	16%	שיעור הרווח מפעילות רגילה
31,733	(16,665)	26	20	20,048	28,304	רווח (הפסד) מפעילות רגילה לפני מיסים על הכנסה המיוחס לחברה
(14)	(26,742)	26	(1,013)	16,075	11,640	רווח (הפסד) מפעילות רגילה לפני מיסים על הכנסה המיוחס למיעוט ושותפים
1,034	(6,407)	-	7,441	-	-	רווח משיעור נדל"ן להשקעה
1,060,964	(997,190)	24,863	323,478	330,067	1,379,746	סך הנכסים במאזן
(933,622)	775,913	-	(170,484)	(283,730)	(1,255,321)	סך ההתחייבויות במאזן

8. גילוי ברמה המצרפית אודות פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי

להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מפרברואר 2016 (להלן: "הנחיות הנדל"ן היזמי") בדבר הפרויקטים הקיימים בחברה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית, רמת הנכסים המהותיים ורמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן היזמי ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות. בבחינת הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה בוחנת החברה את מבחני המהותיות הקבועים בהנחיות נדל"ן יזמי וכן בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט ורמת הוודאות לקבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע הפרויקט, כאשר על מנת להיחשב כפרויקט מהותי מאוד על הפרויקט להיות בשלב ביצוע או לקראת קבלת היתר בנייה. ככל שישנם למעלה מ-5 פרויקטים העונים על מבחני המהותיות בהנחיות הנדל"ן היזמי, בוחנת החברה את אלו מביניהם העונים על המבחנים הרבים ביותר (שניים או שלושה מבחנים, לפי העניין) על פי היקפם, שלבי הביצוע בו הם נמצאים, ההיתכנות לקבלת היתר בנייה ומועד תחילת בנייה משוער (ככל ומדובר בפרויקטים שאינם בביצוע). נכון למועד דוח זה, בחרה החברה להציג שמונה פרויקטים מהותיים מאוד.

²⁴ יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

²⁵ הוצאות, נכסים והתחייבויות שלא יוחסו לתחום פעילות וכן ביטול תוצאות פעילות חברות כלולות וחלק השותפים בעסקה מושגת יו-פארק.

²⁶ רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות בגין פרויקטים ביזום, הוצאות מימון, נטו והכנסות/הוצאות אחרות המהוות עלויות משתנות בתחום הפעילות.

מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

8.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה

פרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)		
סך הכל	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
155,177	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
-	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	24 ומעלה	
155,177	סך הכל	
81	0-6	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי יחידות דיור/תעשייה קלה)
-	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	24 ומעלה	
81	סך הכל	
36,230	רווח גולמי צפוי	
4	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח	

(*) הנתונים המוצגים מהווים את חלק החברה בפרויקטים.

פרויקטים המבוצעים באמצעות חברות כלולות (חלק החברה - 45%)

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)		
סך הכל	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
-	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
33,365	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	24 ומעלה	
33,366	סך הכל	
-	0-6	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי יחידות דיור/תעשייה קלה)
25	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	24 ומעלה	
25	סך הכל	
2,784	רווח גולמי צפוי	
17	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח	

(*) הנתונים המוצגים מהווים 100% מנתוני הפרויקט, חלק החברה 45%.

8.2 פרויקטים בהקמה

פרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	
סך הכל	
2	מספר פרויקטים בהקמה
580	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
531	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
כ-724 מ"ר שטחי מסחר.	מ"ר כולל מסחר בפרויקטים בהקמה
378,293	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) ²⁷
258,210	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
41	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ²⁸
-	מספר שטחי מסחר (מ"ר) בגינם נחתמו חוזי מכירה בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
274	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
-	מספר שטחי מסחר (מ"ר) בגינם טרם נחתמו חוזי מכירה בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
2	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) ²⁹

פרויקטים המבוצעים באמצעות חברות כלולות (חלק החברה - 50%)

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) (*)	
סך הכל	
4	מספר פרויקטים בהקמה
1,222	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
966	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
546,669	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) ³⁰
743,147	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
104	מספר חוזי מכירה שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה ³¹
436	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
13	מספר חוזי מכירה שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) ³²

(*) הנתונים המוצגים מהווים 100% מנתוני הפרויקט, חלק החברה 50% פרט לפרויקט מתחם מופת ברעננה בו חלק החברה 45%.

8.3 ביטולי עסקאות:

בשנת 2025 בוטלו בחברה 2 חוזים למכירת יחידות דיור בהיקף כספי בסך של כ-5,477 אלפי ש"ח. בשנת 2025 בוטל בחברה כלולה חוזה אחד למכירת יחידת דיור בהיקף כספי בסך של כ-3,478 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח יחידת הדיור נמכרה מחדש.

²⁷ עלות מצטברת בספרים כוללת מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה בגין הפרויקטים.

²⁸ יצוין כי, עד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה התקשרה ב-257 חוזי מכר, כאשר בכולם שולמו מעל 5% מהתמורה הנקובה.

²⁹ יצוין כי לאחר תאריך הדוח החברה התקשרה ב-2 חוזי מכירה, כאשר ב-1 חוזי מכירה שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה.

³⁰ עלות מצטברת בספרים כוללת מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה בגין הפרויקטים.

³¹ יצוין כי, עד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה, באמצעות חברות כלולות, התקשרה ב-530 חוזי מכר, כאשר ב-527 חוזי מכירה חוזי המכר שולם לפחות 5% מהתמורה הנקובה.

³² יצוין כי לאחר תאריך הדוח החברה התקשרה ב-13 חוזי מכירה, כאשר ב-6 חוזי מכירה שולמו לפחות 5% מהתמורה הנקובה.

8.4 צבר הכנסות ומקדמותפרויקטים המבוצעים באמצעות החברה/חברות בנות

שנה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)
שנת 2026	רבעון 1	202,681
	רבעון 2	119
	רבעון 3	-
	רבעון 4	-
שנת 2027	143,615	285,068
שנת 2028	-	163,589
שנת 2029	-	-
שנת 2030 ואילך	-	-
סך הכל	336,448	651,457

פרויקטים המבוצעים באמצעות חברות כלולות

שנה	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)
שנת 2026	רבעון 1	96,700
	רבעון 2	64,443
	רבעון 3	140,009
	רבעון 4	120,776
שנת 2027	37,804	968
שנת 2028	14,920	-
שנת 2029	-	56,968
שנת 2030 ואילך	-	-
סך הכל	153,397	479,864

הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הינן הערכות אשר חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידי החברה, והמבוססים, בין היתר, על לוח תשלומים צפוי בחוזי מכירה מחייבים ותחזית התקדמות הבניה של הפרויקט.

8.5 ספקים וקבלני משנה³³

קבלן ראשי	סוג הספק	האם צד קשור	היקף ההתקשרות ³⁴	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד מקבלני ביצוע בתקופת הדיווח (%)	תלות מיוחדת בספק	פרויקטים	עניינים נוספים
קבלן א'	קבלן ביצוע	לא	802,638	56.73%	אין לחברה תלות מיוחדת בקבלן	הכלנית שלב א' ושלב ב', אור יהודה החלוץ שלב ג', רמת השרון	-
קבלן ב'			776,253	20.88%		ימים הצעירה שלב א' ושלב ב', נתניה	-
קבלן ג'			383,897	10.10%		יו-פארק, פתח תקווה	-
קבלן ד'			296,500	12.28%		שכונת הפארק, חדרה מתחם מופת, רעננה	התקשרות בהסכם הלוואה עם הקבלן בסך של 35 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב'(ה') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

הטבלאות האמורות בסעיף 8 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד וכוללות תכנויות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים ואשר אינם בשליטת החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך

³³ הבדיקה נעשתה לקבלני ביצוע בלבד.³⁴ סך היקף ההתקשרות מוצג לפי סכום התקשרות נומינלי, חלק החברה בהיקף ההתקשרות כ-1,578 מיליון ש"ח.

תשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפי ומועדי התחלה וסיום הפרויקטים, להכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, לרווחיות הפרויקטים, להכרה מהכנסות, למקדמות ותשלומים צפויים ולרווח הגולמי הצפוי. כמו כן, בטבלאות לעיל נכללו פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או הושלמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים ו/או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולתיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות פוטנציאל להגדלה ו/או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו/או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה או תכניות החברה בקשר להיקפי הפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה כעתודות קרקע ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית לביצוע של הפרויקטים המוצגים בדוח זה ו/או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר; ו- (ו) אין כל ודאות כי תחזיות החברה בקשר לקצב המכירות בפרויקטים ומחירי המכירה יתממשו בהתאם לאומדניה.

יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או בקצב מכירות הפרויקט ו/או במחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדירור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 26 להלן).

9. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים

9.1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם הושלמה במלואה נכון ליום 31 בדצמבר 2025															
שם הפרויקט ומיקום	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³⁵	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	היקף יחידות/ מ"ר בשיווק בפרויקט	שנותיו במלאי/ מ"ר מסחר לשיווק (100%)	שיעור הון עצמי בהתאם להסכם הליווי	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר/ מ"ר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות ³⁶ (100%)				
											מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 2025	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025
מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה	החברה	100%	פינוי בינוי	דצמ-21	אפר-22	Q4/2025	328	36	15%	120	4	2	2	2	
פ-פארק, פתח תקווה	עסקה משותפת יו-פארק Ramot Investments s.r.o	50%	יזמי	נוב-22	מאי-23	Q4/2025	63,107 מ"ר	10,015 מ"ר	כ-13%	ל.ר	198 מ"ר	3,993 מ"ר	3,220 מ"ר	1,237 מ"ר	
פראג, צ'כיה		45%	יזמי	מרס-25	ל.ר	ל.ר	57	25	ל.ר	53	17	1	16	-	
סה"כ	-										21 יח"ד+ 198 מ"ר	4 יח"ד+ 3,993 מ"ר	18 יח"ד+ 3,220 מ"ר	17 יח"ד+ 1,237 מ"ר	2 יח"ד+ 285 מ"ר

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם הושלמה במלואה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)												
שם הפרויקט ומיקום	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד (100%)	הכנסות צפויות במלאי (100%)	רווח גולמי צפוי מיחידות (100%)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח כלכלי לפני מס צפוי (100%)	יתרת עודפים צפויה בסיום (100%)	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד (חלק החברה)	הכנסות צפויות במלאי (חלק החברה)	רווח גולמי צפוי מיחידות (חלק החברה)	רווח כלכלי לפני מס (חלק החברה)	יתרת עודפים צפויה בסיום (חלק החברה)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הצפויות
תחם הכלנית שלב א', אור יהודה	74,372	85,017	10,645	13%	124,846	186,846	74,372	85,017	10,645	124,846	186,846	כ- 19,540 ש"ח למי"ר
יר-פארק, פתח תקווה	161,610	214,837	53,227	25%	145,675	212,342	80,805	107,419	26,614	72,838	106,171	כ-21,698 ש"ח למי"ר מסחר כ-14,042 ש"ח למי"ר תעשייה
פראג, צ'כיה	33,365	36,150	2,784	8%	3,688	34,688	15,015	16,268	1,253	1,660	15,610	כ-27,607 ש"ח למי"ר
סה"כ	269,347	336,004	66,656	-	274,209	433,876	170,192	208,704	38,512	199,344	308,627	-

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח- נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות							
מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ							שם
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025	מתחם הכלנית שלב א', אור יהודה	יו-פארק, פתח תקווה	פראג, צ'כיה	מסחר	מסחר	
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
18,262	ביאור צב(1)	20,869	20,971	21,008	20,953	25,709	יח"ד
-	-	-	-	38,771	38,771	-	מסחר
15,539	ביאור צב(2)	13,631	13,130	13,160	13,227	-	מסחר
27,607	-	-	22,089	25,488	25,769	26,400	יח"ד

³⁵ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

³⁶ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

9.2. מידע נוסף אודות פרויקטים בהקמה (הנתונים במונחי 100%, פרט ליתרת העודפים המהווה את חלק החברה)

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	תאגיד מחזיק	מועד רכישת קרקע ³⁷	סוג ההיתר שהתקבל	מועד התחלת בניה בפועל	מועד סיום בניה משוער	חלק החברה האפקטיבי	סה"כ יחידות לשיוק/מ"ר מסחר	סה"כ יחידות למ"ר מסחר	שיעור השלמה ³⁸	סה"כ שטח נמכר ליום 31 בדצמבר 2025	סה"כ שטח נמכר ליום 31 בדצמבר 2025 (מצטבר) ³⁹	סה"כ עלויות גולמיות צפויות ⁴⁰	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סכום הון עצמי שהושקע	סה"כ הון עצמי בהתאם להסכם הליווי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ביום 31 בדצמבר 2025 (חלק החברה)
מתחם הכלניתי, אור יהודה שלב ב'	פינוי בינוי	החברה	נובמבר 2023	מלא	Q4/2023	Q2/2027	100%	328	279	65.6%	126	153	684,822	185,066	27%	71,500	15%	226,509
פארק חדרה, חדרה	יזמות	החברה	יולי 2021	מלא	Q3/2024	Q4/2027	100%	252 יח"ד + 724 מ"ר מסחר	107	17.8%	148	104	581,838	73,144	13%	51,248	10%	93,464
ימים הצעירה, נתניה שלב א'	פינוי בינוי	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה	אוגוסט 2022	מלא	Q3/2022	Q3/2026	50%	480	368	85.7%	18	350	885,054	225,291	25%	85,300	15%	130,609
ימים הצעירה, נתניה שלב ב'	פינוי בינוי	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה	מאי 2025	היתר חפירה ודיפון ⁴¹	Q2/2025	Q4/2028	50%	392	296	6.4%	238	58	773,140	604,990	22%	59,240	15% ⁴²	112,399
החלוץ, רמת השרון שלב ג'	פינוי בינוי	רמות בעיר	אוקטובר 2021	מלא	Q4/2021	Q1/2026	50%	171	123	95.8% ⁴³	9	114	429,274	173,872	41%	25,000	15%	85,724
מתחם מופת, רעננה	יזמות	רמות בעיר מופת	מרס 2022	היתר חפירה ודיפון	Q1/2025	Q4/2028	45%	179 יח"ד + 2,498 מ"ר מסחר	93	5%	171	8	685,400	509,566	26%	28,021	17% ⁴⁴	85,518
סה"כ				-				1,802	1,497	-	710	787	4,039,528	3,038,171		320,309	-	734,223

³⁷ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

³⁸ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

³⁹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

⁴⁰ הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרויקט (לא כולל מע"מ) למי"ר ממוצע.

⁴¹ בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה חברת הפרויקט היתר בניה מלא להקמת שני בניינים הכוללים 174 יח"ד מתוך ששת הבניינים במתחם.

⁴² נכון למועד הדוח החברה טרם השקיעה את כלל ההון העצמי הנדרש, ראה סעיף 10.5 (י"ל) להלן.

⁴³ בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקבלו תעודות גמר וטופס אכלוס לפרויקט.

⁴⁴ נכון למועד הדוח החברה טרם השקיעה את כלל ההון העצמי הנדרש, ראה סעיף 10.7 (י"ל) להלן.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח- נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31 בדצמבר 2025	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט, ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2025		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה ליום 31.12.2025			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח כלכלי צפוי	סה"כ שיעור רווח כלכלי צפוי	חשיפה להסכם לטעיף 11' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
	קרקע, היטלי פיתוח ומסים	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	בנייה	אחרות		מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר	סה"כ יח"ד 104 יח' 13 מסחר	עלות של המלאי הבלתי מכור ⁴⁵	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור ⁴⁶	צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור					
מתחם חכלנית, אור יהודה שלב ב'	68,030	154,521	2,355	28,554	246,296	25,535	23,509	23,543	246,769	152	154,908	302,258	21,194	107,493	155,009	23%	לא	ביאור רב' (3)
פארק חדרה, חדרה	145,479	39,285	17,786	20,823	285,321	20,513	21,071	21,004	42,822	104 יח"ד + 13 יח' מסחר	140,106	340,197	20,515	66,064	42,216	7%	לא	ביאור רב' (4)
ימים הצעירה, נתניה שלב א'	105,686	341,354	4,191	66,091	142,441	-	38,151	35,938	705,075	345	29,982	48,355	22,229	31,167	175,918	20%	לא	ביאור ה'11 (4)
ימים הצעירה, נתניה שלב ב'	16,160	19,800	1,825	21,455	545,750	27,992	27,095	27,297	-	-	83,542	582,142	21,996	168,150	136,099	18%	לא	ביאור ה'11 (4)
החלוץ, רמת השרון שלב ג'	35,650	173,693	7,493	13,300	25,266	29,062	30,173	31,077	372,051	114	20,028	40,787	33,459	18,708	126,447	29%	לא	ביאור ד'11 (1)
מתחם מופת, רעננה	189,186	12,323	29,441	7,562	271,054	39,025	39,283	ל.ר.	-	-	255,144	649,029	מגורים 40,900 מסחר 25,000	175,834	95,039	14%	לא	ביאור ד'11 (3)
סה"כ	560,191	740,976	63,091	157,785	1,516,128	-	-	-	1,366,717	715 יח"ד + 13 יח' מסחר	683,170	1,962,768	-	2,672,811	730,728	-	-	-
סך חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	361,695	459,225	-	-	-

⁴⁵ היתרה כוללת עלויות בגין מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה.

⁴⁶ הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרויקט (לא כולל מע"מ) למי"ר ממוצע.

9.3. מידע נוסף אודות פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על פרויקטים (אלפי ש"ח)														
שם ומיקום	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁴⁷	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	האם התקבל היתר בניה	שיעור חתימות (%) 31 בדצמבר 2025 ⁴⁸	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	יח"ד בפרויקט			
											מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן ⁴⁹	
											יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
כפר יונה	החברה	100%	קומבינציה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q2/2026	Q2/2029	לא	לא	100%	100%	ל.ר.	ל.ר.	108	כ-110
המשנה 7,9,11, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q1/2027	Q3/2030	לא	בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים, תוקף ההחלטה עד לספטמבר 2026	100%	100%	22	כ-90	50	כ-102
הכנסת הגדולה -16, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q2/2027	Q4/2030	לא	ביולי 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בניה בתנאים, תוקף ההחלטה עד ליולי 2026	100%	100%	16	כ-111	46	כ-96
אנדרסן 4, תל אביב	יובלים סיטי	85%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q2/2027	Q4/2030	לא	בנובמבר 2025 התקבלה החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב לאישור היתר בניה בכפוף להשלמת תנאים	94%	100%	16	כ-89	37	כ-115
רמת אפעל, רמת גן	החברה	50%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q4/2026	Q4/2029	לא	לא	83%	83%	12	כ-110	27	כ-140
הדרים 30-32 והתחיה 7-11, הוד השרון	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q4/2026	Q4/2030	לא	לא	98%	98%	68	כ-70	196	כ-104
חולון ח-300	החברה	100%	קומבינציה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q2/2026	Q2/2029	כן	היתר חפירה ודיפון	100%	100%	ל.ר.	ל.ר.	148	כ-80
החלוץ, רמת השרון - שלב ד'	רמות בעיר	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q3/2026	Q3/2031	כן	היתר בניה בתנאים	100%	100%	40	כ-67	115	כ-142
סה"כ														480
														727
														174

⁴⁷ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

⁴⁸ בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לענין הסכמות ולענין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

⁴⁹ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה, היקף היחידות, לרבות היחידות לשיווק, הינו בהתאם לתוכניות החברה ועל כן מהווה הערכה בלבד.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על פרויקטים (אלפי ש"ח)														
שם ומיקום	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁴⁷	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	האם התקבל היתר בניה	שיעור חתימות (%) 31 בדצמבר 2025 ⁴⁸	שיעור חתימות למועד הפרסום	יח"ד בפרויקט			
											מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן ⁴⁹	
											יח"ד	מ"ר ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה
432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	432	ממוצע ליחידה	יחידות לשיווק
סך חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים														

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)																				
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר 2025					סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו ⁵⁰	סך הכל עלויות ⁵¹	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח כלכלי לפני מס	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותיה ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע)				
	קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות	הפחתות מחתימים	עלות נוכחית בספרים			מספר חוזים מוקדמים חתומים (#)	שנתקבלו מקדמות	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור						מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור			
כפר יונה ⁵²	3,400	976	4,416	-	8,793	209,420	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									248,348	218,212	30,136	21,931	כ-21,550 ש"ח למ"ר
המשנה 7,9,11, תל אביב	464	573	3,032	(30)	4,039	117,624	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									143,890	121,664	22,226	6,956	כ-73,500 ש"ח למ"ר
הכנסת הגדולה- 16-18, תל אביב	-	299	1,928	(46)	2,181	132,760	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									166,059	134,941	31,118	16,817	כ-68,000 ש"ח למ"ר
אנדרסן 4, תל אביב	-	332	1,580		1,912	87,870	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									119,097	93,782	25,316	16,871	כ-54,300 ש"ח למ"ר
רמת אפעל, רמת גן	-	42	256	-	297	58,034	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									75,950	55,432	20,519	15,687	כ-35,000 למ"ר
חדרים 30-32, והתחיה 7-11, הוד השרון ⁵³	-	182	3,894	(175)	3,903	300,502	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									391,997	304,102	87,895	54,167	כ-26,565 ש"ח למ"ר
חולון ח-300 ⁵⁴	35,892	6,881	7,432	-	50,206	204,482	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									269,610	236,249	33,361	14,922	כ-34,000 ש"ח למ"ר
החלוץ, רמת השרון שלב ד' ⁵⁵	4,821	734	2,862	-	8,417	254,159	החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט									357,722	262,576	95,146	54,978	28,934 ש"ח למגורים 33,100 ש"ח למסחר
סה"כ															1,772,673	1,426,958	345,717	202,329	-	
סך חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים															1,593,813	1,295,669	298,144	174,840	-	

⁵⁰ הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרויקט למ"ר ממוצע (לא כולל מע"מ), אלא אם צוין אחרת.

⁵¹ הערכות החברה ביחס לעלויות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, אלא אם צוין אחרת.

⁵² ההכנסות והעלויות הצפויות מהפרויקט הינן בהתאם לדוח אפס מיום 9 בנובמבר 2025.

⁵³ ההכנסות והעלויות הצפויות מהפרויקט הינן בהתאם לשומה לפי תקן 21 מיום 23 בינואר 2024.

⁵⁴ ההכנסות והעלויות הצפויות מהפרויקט הינן בהתאם לדוח אפס מיום 5 בנובמבר 2025.

⁵⁵ ההכנסות והעלויות הצפויות מהפרויקט הינן בהתאם לדוח אפס מיום 27 בנובמבר 2025.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)							
שם ומיקום	פרויקט מהותי מאוד	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם ⁵⁶	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 11' לחוק פינני בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
כפר יונה	לא	בניית 32 יח"ד ו-1,740 מ"ר שטחי מסחר	76 דירות יזם למכירה + כ-4,060 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	ל.ר	לא רלוונטי	ביאור 9'ב(6)
המשנה 7,9,11, תל אביב	לא	22 יח"ד הכוללות: מרפסת וחנייה.	28 דירות יזם למכירה	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'ג
הכנסת הגדולה 16-18, תל אביב	לא	16 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של כ-40 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-32 מ"ר.	30 דירות יזם למכירה	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'ג
אנדרסן 4, תל אביב	לא	16 יח"ד הכוללות: שטח של כ-120 מ"ר, ממ"ד, מרפסת וחניה.	21 דירות יזם למכירה	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	כן, אך לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות הדיירים בדבר אי עמידה בהוראות סעיף 11' לחוק פינני בינוי	-
רמת אפעל, רמת גן	לא	12 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של עד כ-28 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר לפחות.	15 דירות יזם למכירה	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	כן, אך לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות הדיירים בדבר אי עמידה בהוראות סעיף 11' לחוק פינני בינוי	-
הדרים 30-32, והתחיה 7-11, הוד השרון	כן	68 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה תת קרקעית, מחסן בשטח של כ-5 מ"ר.	128 דירות יזם למכירה	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'ג
חולון ח-300	לא	41 דירות + כ-608 מ"ר שטחי מסחר.	107 דירות יזם למכירה + כ-1,652 מ"ר שטחי מסחר.	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	ל.ר	לא רלוונטי	ביאור 9'ב(5)
החלוץ, רמת השרון - שלב ד'	לא	40 יח"ד הכוללות: ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה.	75 יחידות יזם למכירה	תחת חברה כלולה	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 11'ד(1)(2)

⁵⁶ כלל ההסכמים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללים דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינני וכלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
9.4. מידע נוסף אודות עתודות קרקע- פרויקטים שאינם "מהותיים מאוד"

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)- פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																	
זכויות בנייה (100%)					שטח התכנון (מ"ר) (בקירוב)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2025 ⁵⁸						שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור חתימות ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁷	חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%)	סוג הפרויקט	התאגיד המחזיק	שם ומיקום
מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁹	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	הפחתת עלויות מחתימים	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית						
מספר יח"ד קיימות	מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁰	מספר יח"ד לשיווק	מ"ר ממוצע ליח"ד													
פרויקטים בעלי תב"ע בתוקף																	
עולי הגרדום, ירושלים	החברה	פינוי בינוי	50%	83%	83%	-	56	705	(2)	-	759	4,700-	48 ⁶¹	כ-60	278 יח"ד + 430 מ"ר שטחי מסחר	230 יח"ד + 430 מ"ר שטחי מסחר	כ-95
דהומיי, ירושלים	החברה	פינוי בינוי	50%	80%	80%	-	21	709	(13)	-	717	2,260-	56	כ-36	215 יח"ד + 462 מ"ר שטחי מסחר	159 יח"ד + 462 מ"ר שטחי מסחר	כ-110
מגרש 13, גני תקווה	החברה	קומבינציה	100%	ל.ר.	ל.ר.	-	10	295	-	-	305	כ-3,800	ל.ר.	ל.ר.	95 יח"ד + 800 מ"ר שטחי מסחר ו-600 מ"ר שטחי תעסוקה	34 יח"ד ⁶² + 302 מ"ר שטחי מסחר ו-307 מ"ר שטחי תעסוקה	כ-92
דרך השלום -77, תל אביב	יובלים סיטי ויובלים נווה זמר	פינוי בינוי	94%	6389%	89%	-	628	9,524	-	-	10,152	כ-12,267	180	כ-63	480 יח"ד + 1,560 מ"ר שטחי מסחר	300 יח"ד ⁶⁴ + 1,560 מ"ר שטחי מסחר	כ-76
אירוס, תל אביב	החברה	פינוי בינוי	100%	94%	94%	6	399	4,400	(359)	-	4,446	כ-9,500	5 +172 יחידות מסחר	כ-90	510 יח"ד + 900 מ"ר שטחי מסחר	338 יח"ד ⁶⁵ + 400 מ"ר שטחי מסחר	כ-90
רסקו, תל אביב	עסקה משותפת קבוצת יובלים תדהר נווה עופר	פינוי בינוי	50%	95%	50%	-	126	3,108	(159)	-	3,075	כ-18,000	250	כ-90	843 יח"ד + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	593 יח"ד ⁶⁶ + 1,800 מ"ר שטחי מסחר	כ-80

⁵⁷ בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לענין הסכמות ולעניין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

⁵⁸ עלויות הקשורות בעתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2025 כפי שמוצגות בדוחות הכספים של החברות, מנהלות הפרויקט. עלויות הפרויקטים לא כוללות עלויות ששווגו בתקופות קודמות לריו"ה.

⁵⁹ היתרה כולל עלויות בגין מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה.

⁶⁰ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה, היקף היחידות, לרבות היחידות לשיווק, הינו בהתאם לתוכניות החברה ועל כן מהווה הערכה בלבד.

⁶¹ מתוכן 15 חניות, 4 מחסנים ו-2 יחידות מרתף.

⁶² בנוסף כ-28.5 יחידות, 180 מ"ר שטחי תעסוקה ו-240 מ"ר שטחי מסחר במסגרת שירותי בנייה.

⁶³ בנוסף, קיימת תוספת להסכם אשר חתומים עליה כ-69.4% מבעלי הקרקע.

⁶⁴ מתוכן יוקצו 72 יח"ד לדיור בהישג יד.

⁶⁵ מתוכן יוקצו 31 יח"ד לדיור בהישג יד.

⁶⁶ מתוכן יוקצו 54 יח"ד לדיור בהישג יד.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																		
שם ומיקום	התאגיד המחזיק	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%)	שיעור חתימות ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁷	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2025 ⁵⁸						שטח תחום התכנון (מ"ר) (בקירוב)	מצב תכנוני נוכחי		זכויות בנייה (100%)			
						עלויות עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	הפחתות עלויות מחתימים	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁹	מספר יח"ד קיימות							מספר יח"ד ממוצע
													מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד לשינוק	מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁰			
מתחם הבילויים, רמת גן	יובלים סיטי	פינוי בינוי	85%	79%	79%	-	1,275	7,332	(209)	-	8,398	7,000	96	100	16,000 שטחי מסחר	308 יח"ד+ 16,000 שטחי מסחר	212 יח"ד + 16,000 שטחי מסחר	כ-95
תמ"ל 3,003, רחובות	יובלים דבש יזמות	יזמות	50%	ל.ר.	ל.ר.	47,627	15,009	707	-	-	63,343	2,212	-	ל.ר.	1,890 שטחי תעסוקה+ 684 מ"ר שטחי מסחר	65 יח"ד+ 1,890 שטחי תעסוקה+ 684 מ"ר שטחי מסחר	65 יח"ד+ 1,890 שטחי תעסוקה+ 684 מ"ר שטחי מסחר	כ-102
נחלת עלית מתחם ב', ראשון לציון	יובלים דבש יזמות	יזמות	50%	ל.ר.	ל.ר.	150,502	7,264	3,090	-	-	160,856	11,150	114	ל.ר.	965 מ"ר שטחי מסחר	378 יח"ד+ 965 מ"ר שטחי מסחר	264 יח"ד+ 965 מ"ר שטחי מסחר	כ-84.5
מצפה הגליל, חיפה	החברה	קומבינציה	100%	ל.ר.	ל.ר.	-	59	2,331	-	-	2,390	9,300	104	ל.ר.	6,240 מ"ר שטחי מסחר	346 יח"ד+ 6,240 מ"ר שטחי מסחר	242 יח"ד+ 4,368 מ"ר שטחי מסחר	כ-105 מ"ר ליח"ד וכ-55 מ"ר ליחידת סטודנטים
סה"כ פרויקטים עם תב"ע בתוקף					-	198,135	24,847	32,201	(742)	-	254,441	-	5 יחידות מסחר ו-1,020	-	3,518 יח"ד+ 29,852 מ"ר שטחי מסחר+ 2,490 מ"ר תעסוקה	2,438 יח"ד+ 25,171 מ"ר שטחי מסחר+ 2,192 מ"ר תעסוקה	-	
סה"כ יח"ד לשינוק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים) - פרויקטים עם תב"ע בתוקף		1,733 יח"ד 22,307 מ"ר מסחר 1,252 מ"ר תעסוקה																
פרויקטים ללא תב"ע בתוקף																		
רמת ורבר 2 (צה"ל 2-10 פתח תקווה)	החברה	פינוי בינוי	100%	90%	90%	-	232	1,981	(46)	-	2,167	9,300	92	70	4,900 שטחי מסחר	369 יח"ד+ 4,900 שטחי מסחר	277 יח"ד + 4,900 מ"ר שטחי מסחר	כ-110
רמת ורבר 4-5, פתח תקווה	החברה	פינוי בינוי	50%	68%	68%	-	-	602	-	-	602	13,361	108	80	900 מ"ר שטחי מסחר	380 יח"ד+ 900 מ"ר שטחי מסחר	272 יח"ד+ 900 מ"ר שטחי מסחר	כ-68
רמת ידן, נתניה	החברה	פינוי בינוי	50%	81%	81%	-	-	657	(58)	-	599	10,000	96	77	382	286		כ-105
ארבר, תל אביב	החברה	פינוי בינוי	50%	72%	72%	-	-	272	-	-	272	8,900	104	66	281	177		כ-80
שיק 2-22, שקד 24-30, תל אביב	החברה	פינוי בינוי	100%	74%	74%	-	13	1,721	(139)	-	1,595	12,800	160	67	432	272		כ-76
נגבה 30-32, תל אביב	הרצוג התחדשות	פינוי בינוי	80%	77% ⁶⁷	77%	-	-	1,701	-	-	1,701	3,500	64	81	179	115		כ-75

⁶⁷ בהתאם להסכם האופציה אשר מומש באפריל 2024, החברה זכאית ל-80% מרווחי הפרויקט. חלקה במניות החברה המשותפת נכון ל-31 בדצמבר 2025 הינם 49%.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																		
זכויות בנייה (100%)					שטח התכנון (מ"ר) (בקירוב)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2025 ⁵⁸						שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור חתימות ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁷	חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%)	סוג הפרויקט	התאגיד המחזיק	שם ומיקום	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁹	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	הפחתת עלויות מחתימים	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלות מקורית							
מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד משחר	מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁰	מספר יח"ד קיימות	מ"ר ממוצע ליח"ד														
																עירונית נגבה		
כ-95	238 יח"ד + 650 מ"ר שטחי מסחר	327 יח"ד + 650 מ"ר שטחי מסחר	89 יח"ד + 3 מחסנים	כ-85	כ-5,300	1,582	-	-	1,509	73	-	67%	67% ⁶⁸	85%	פינוי בינוי	יובלים סיטי	ארלוזורוב יכין, רמת גן	
כ-88	270 יח"ד + 2,000 מ"ר שטחי מסחר	390 יח"ד + 2,000 מ"ר שטחי מסחר	120	כ-75	כ-5,431	916	-	(44)	960	-	-	77%	77%	85%	פינוי בינוי	יובלים סיטי	הירדן 96-98, רמת גן	
כ-98	90 יח"ד + 500 מ"ר מסחר	135 יח"ד + 500 מ"ר מסחר	45	כ-85	כ-5,600	323	-	(33)	350	6	-	76%	76%	100%	פינוי בינוי	החברה	מתחם ויצמן, הרצליה	
כ-87	173	269	96	כ-77	כ-7,500	526	-	(40)	557	9	-	80%	80%	50%	פינוי בינוי	החברה	חדדי, בת ים	
כ-100	290 יח"ד + 500 מ"ר שטחי מסחר	433 יח"ד + 900 מ"ר שטחי מסחר	143 ⁶⁹	כ-88	כ-3,800	1,323	-	-	1,322	1	-	67%	67%	70%	פינוי בינוי	החברה	הגר"א- אילת- צאלים, חולון	
כ-88	335 יח"ד + 2,100 מ"ר שטחי מסחר	470 יח"ד + 2,100 מ"ר שטחי מסחר	135	כ-76	כ-9,400	7,303	-	-	7,138	165	-	73%	73% ⁷⁰	49%	פינוי בינוי	עסקה משותפת השיטה חולון	השיטה, חולון	
טרם ניתן להעריך	190	260	70	טרם ידוע	כ-4,000	2,360	-	-	2,220	140	-	80%	80%	49%	פינוי בינוי	לוינסקי עופר מתחם שפרינצק	סוקולוב- שפרינצק- חנקין, חולון	
כ-100	490	630	140	כ-42	כ-7,700	579	-	(43)	613	9	-	76%	76%	50%	פינוי בינוי	החברה	דגניה ההסתדרות, אור יהודה	
טרם ניתן להעריך	563 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	733 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	170	כ-78	כ-20,540	1,701	-	(96)	1,797	-	-	81%	81%	100%	פינוי בינוי	החברה	סייפן עצמאות, אור יהודה	
כ-120	89	150	62	ל.ר	טרם ניתן להעריך	158	-	-	158	-	-	ל.ר	ל.ר	100%	קומבינציה מותנית	החברה	גן יבנה	
כ-120	1,596	2,048	452	כ-50	כ-85,500	3,125	-	(5)	2,779	351	-	71%	71%	100%	פינוי בינוי	אשדוד הירוקה יובלים	מתחם הרצל- ז'בוטינסקי, אשדוד	
כ-95	1,043 יח"ד + 600 מ"ר שטחי מסחר	1,341 יח"ד + 600 מ"ר שטחי מסחר	298	כ-56	כ-41,700	813	-	-	813	-	-	74%	74%	50% ⁷¹	פינוי בינוי	אשדוד הירוקה יובלים	אבן גבירול, אשדוד	

⁶⁸ הנתונים בפרויקט כוללים נתונים בדבר בניין נוסף הכולל 12 בעלי קרקע אשר החברה פועלת לצרפו.

⁶⁹ מתוכן 15 חניות, 4 מחסנים ו-2 יחידות מרתף.

⁷⁰ שיעור החתימות כולל חתימות חלקיות של 20 בעלי דירות, בעיקר בשל אי הסדרת רישום בעלות במכר/ירושה.

⁷¹ הפרויקט מקודם במשותף עם יזם נוסף, לחלוקה בעין 50%: 50% בין החברה ליזם הנוסף לאחר אישור התביע.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																	
זכויות בנייה (100%)					שטח תחום התכנון (מ"ר) (בקירוב)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2025 ⁵⁸						שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור חתימות ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁷	חלק החברה האפקטיבי (מתוכנן) (%)	סוג הפרויקט	התאגיד המוזיק	שם ומיקום
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁹	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	הפחתת עלויות מחתימים	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית						
מ"ר ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד לשיווק	מספר יח"ד מבוקשות ⁶⁰	מספר יח"ד קיימות	מ"ר ממוצע ליח"ד	עלות נוכחית בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 ⁵⁹							ירידות ערך שנרשמו במצטבר	הפחתת עלויות מחתימים	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום
כ-90	560	720	כ-50	160	כ-12,700	477	-	-	477	-	-	64%	64%	100%	פינוי בינוי	אשדוד יובלים	חסן בן גרא, אשדוד
טרם ניתן להעריך	459 יח"ד + 250 מ"ר שטחי מסחר	593 יח"ד + 250 מ"ר שטחי מסחר	כ-56	134	כ-12,400	2,243	-	(17)	2,260	-	-	68%	68%	65%	פינוי בינוי	נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת	דרך צרפת 44-60, חיפה
כ-101	1,785	2,326	כ-65	541	כ-43,000	3,066	-	(193)	3,259	-	-	74%	74%	45%	פינוי בינוי	רמות בעיר טרומן	טרומן, קריית חיים
כ-135	600	720	כ-60	120	כ-7,800	140	-	-	140	-	-	68%	68%	40%	פינוי בינוי	רמות בעיר החדשה	החבצלת, נשר
טרם ניתן להעריך	טרם ניתן להעריך	טרם ניתן להעריך	ל.ר	260	כ-14,000	120,772	-	-	1,277	8,866	110,629	ל.ר	ל.ר	45%	יזמות	רמות בעיר אשקלון	מלון גני דן, אשקלון
כ-135	702	814	כ-70	112	כ-33,000	1,808	-	(244)	2,052	-	-	68%	68%	40%	פינוי בינוי	רמות בעיר החדשה	ש"י עגנון אי זוגי, אשקלון
-	10,872 יח"ד + 13,600 מ"ר מסחר	14,382 יח"ד + 14,000 מ"ר מסחר	-	3,771	-	156,151	-	(958)	36,615	9,865	110,629	-			סה"כ פרויקטים ללא תב"ע בתוקף		
7,273 יח"ד + 11,144 מ"ר מסחר		סה"כ יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים) - פרויקטים ללא תב"ע בתוקף															
-	13,310 יח"ד + 38,771 מ"ר מסחר + 2,192 מ"ר תעסוקה	17,900 יח"ד + 43,852 מ"ר מסחר + 2,490 מ"ר תעסוקה	-	4,791 יחידות מסחר	-	410,592	-	(1,700)	68,816	34,712	308,764	-			סה"כ		
9,006 יח"ד + 33,451 מ"ר מסחר + 1,252 מ"ר תעסוקה		סה"כ יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים)															

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד										
שם ומיקום	מועד רכישת הקרקע ⁷²	מועד משוער להתחלת עבודות הקמה ⁷³	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סטטוס הליכי תכנון	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם ⁷⁴	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 11' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
פרויקטים עם תב"ע בתוקף										
עולי הגרדום, ירושלים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בחודש יוני 2025 התוכנית אושרה למתן תוקף ובאוגוסט 2025 פורסמה ברשומות. בחודש נובמבר 2025, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	48 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של בין 10-12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של כ-5 מ"ר.	230 דירות יזם למכירה + כ-430 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
דהומי, ירושלים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בחודש דצמבר 2025, קיבלה תוכנית התוקף ופורסמה ברשומות. בשנת 2019, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	56 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, חניה ומחסן.	159 דירות יזם למכירה+462 מ"ר שטח מסחרי	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
מגרש 13, גני תקווה	פברואר 2025	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		עסקת קומבינציה, תב"ע בתוקף.	מתן יחידות דיור של 48% משווי זכויות בעלי הקרקע ביח"ד המגורים, 46% משווי זכויות בעלי הקרקע ביחידות המסחר ו-27% משווי זכויות בעלי הקרקע ביחידות התעסוקה. בנוסף, יסופקו שירותי בניה בשיעור של עד 30% מסך יחידות הדיור ו/או שטחי הבניה בפרויקט.	34 יח"ד+302 מ"ר שטחי מסחר ו-307 מ"ר שטחי תעסוקה	זכויות במקרקעין	ל.ר	לא רלוונטי	-
דרך השלום 77-85, תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	Q4/2027	Q4/2031	תב"ע בתוקף, החברה פועלת לקידום היתר בניה.	180 יח"ד הכוללות: דירות בשטח של 85 מ"ר, מרפסת וחניה.	300 יחידות יזם, 228 יח"ד למכירה ו-72 יח"ד יוקצו לדיור בר השגה+ 1,560 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'
אירוס, תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		תב"ע בתוקף. באוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	177 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר.	338 דירות יזם, 307 יח"ד למכירה ו-31 יח"ד יוקצו לדיור בר השגה +כ-400 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'

⁷² מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

⁷³ בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

⁷⁴ כלל ההסכמים בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללים דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי וכלל ערבויות המקובלות בפרויקטים מסוג זה.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד										
שם ומיקום	מועד רכישת הקרקע ⁷²	מועד להתחלת עבודות הקמה ⁷³	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם ⁷⁴	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 11'ד' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025	
רסקו, תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		תב"ע בתוקף. באוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם פינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	250 יח"ד הכוללות: תוספת של 30 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה, ומחסן בשטח של 6 מ"ר.	593 דירות יזם, 539 יח"ד למכירה ו-54 יח"ד יוקצו לדיוור בר השגה +1,800 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'	
מתחם הבילויים, רמת גן	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		ביוני 2025, קיבלה תוכנית התוקף ופורסמה ברשומות. בספטמבר 2025, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	96 יח"ד הכוללות: תוספת של כ-18 מ"ר, עלייה של 2 קומות, מרפסת וחניה.	212 יח"ד + כ-16,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ושימושים מעורבים	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'	
תמ"ל 3003, רחובות	מספר רב של רכישות מקרקעין בין מרס 2022 לינואר 2023	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		תב"ע בתוקף. המקרקעין בתהליך פירוק שיתוף. הפרויקט מותנה שהחברה תזכה בהתמחרות ליתרת הזכויות.	ל.ר.	65 יחידות יזם למכירה+ 684 מ"ר שטחי מסחר ו-1,890 מ"ר שטחי תעסוקה	ל.ר.	לא רלוונטי	ביאור 11'ח(5)	
נחלת עלית מתחם ב', ראשון לציון	דצמבר 2024	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		תב"ע בתוקף. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	114 יחידות הכוללות מרפסת שמש 12 מ"ר, מחסן 6 מ"ר וחניה מקורה.	264 יחידות יזם למכירה+965 מ"ר שטחי מסחר	ל.ר.	לא רלוונטי	ביאור 11'ח(3)	
מצפה הגליל, חיפה	דצמבר 2024	Q4/2027	Q4/2030	עסקת קומבינציה. התב"ע החדשה אושרה למתן תוקף. החברה פועלת לקידום היתר בניה.	כ-104 יחידות וכן מחצית מהתמורה העודפת מעבר לתמורה שהוקצתה ליחידות היום בדוח האפס.	242 יחידות יזם למכירה+ 4,368 מ"ר שטחי מסחר	ל.ר.	לא רלוונטי	ביאור 9'ב(7)	
פרויקטים ללא תב"ע בתוקף										
רמת ורבר 2 (צה"ל 10-2 פתח תקווה)	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		התקבל אישור מהועדה המחוזית להפקיד את התב"ע, בכפוף לתנאים.	92 יח"ד הכוללות: מרפסת בשטח של כ-12-14 מ"ר, מחסן בשטח של כ-5 מ"ר וחניה תת קרקעית. דמ"ש לפי אומדן שמאי מוסכם במועד הפינוי.	277 דירות יזם למכירה + כ-4,900 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'	
רמת ורבר 4-5, פתח תקווה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	108 יח"ד הכוללות: תוספת של 30 מ"ר, מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה תת קרקעית, ומחסן בשטח של כ-5 מ"ר.	272 דירות יזם למכירה+900 מ"ר שטחי מסחר	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-	
רמת ידין, נתניה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	96 יח"ד הכוללות: תוספת של 12 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, חניה ומחסן.	286 דירות יזם למכירה	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-	

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד										
שם ומיקום	מועד רכישת הקרקע ⁷²	מועד משוער להתחלת עבודות הקמה ⁷³	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סטטוס הליכי תכנון	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם ⁷⁴	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 11' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
								מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.		
ארבר, תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בהליכי תכנון.	104 יח"ד הכללות: עליה ב-2 קומות, תוספת של 20% שטח, חניה ומחסן.	177 יחידות יזם, 149 יח"ד למכירה ו-28 יח"ד יוקצו לדיור בר השגה+ 1,200 מ"ר שטחי מסחר	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
שיק 22-2, שקד 24-30, תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		שלבי תכנון מקדמיים.	160 יח"ד הכוללות: תוספת של 20-30 מ"ר, חניה, מרפסת ומחסן.	272 דירות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
נגבה 30-32, תל אביב	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	64 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, חניה ומחסן.	115 דירות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
ארלוזורוב יכין, רמת גן	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בשלבי תכנון מקדמיים.	89 יח"ד הכוללות: תוספת של 15-25 מ"ר, מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, 1-2 חניות תת קרקעיות, עליה של 3-5 קומות.	238 דירות יזם למכירה + כ-650 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
הירדן 96-98, רמת גן	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	120 יח"ד הכוללות: תוספת של 17 מ"ר, עלייה של 4 קומות, מרפסת בשטח 12 מ"ר וחניה.	270 יחידות יזם למכירה+ 2,000 מ"ר שטחי מסחר	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
מתחם ויצמן, הרצליה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	45 יח"ד הכוללות: ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה.	90 יחידות יזם למכירה + כ-500 מ"ר לשטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
הדדי, בת ים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	80 יח"ד הכוללות: תוספת של 0-12 מ"ר לשטח הדירה, מרפסת בשטח של 6-12 מ"ר, מחסן וחניה	173 דירות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
הגר"א- אילת- צאלים, חולון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בחינת חלופות תכנון.	189 יח"ד הכוללות: תוספת של 12-25 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה ומחסן בשטח של כ-4 מ"ר. 21 יחידות אחרות: תוספת של 30% מהשטח המקורי, כ-400 מ"ר מסחר.	290 דירות יזם למכירה+ כ-500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
השיטה, חולון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	135 יח"ד הכוללות: תוספת של 20 מ"ר, מרפסת בשטח שלא יקטן ממרפסת של דירות היזם, חניה ומחסן בשטח של כ-4 מ"ר.	335 דירות יזם למכירה+ 2,100 מ"ר שטחי מסחר	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9'ג

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד										
שם ומיקום	מועד רכישת הקרקע ⁷²	מועד משוער להתחלת עבודות ⁷³	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סטטוס הליכי תכנון	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם ⁷⁴	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 11' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
סוקולוב-שפרינצק-חנקין, חולון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	70 יח"ד הכוללות: תוספת של 20 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, חניה תת קרקעית ומחסן.	190 דירות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 11ו'
דגניה ההסתדרות, אור יהודה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון. (תוכנית מקודמת ע"י העירייה בוותמ"ל).	140 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת בשטח של עד כ-12 מ"ר, חניה תת קרקעית, ומחסן בשטח של כ-6 מ"ר.	490 דירות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
סייפן עצמאות, אור יהודה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	170 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת של 12 מ"ר, חניה ומחסן.	563 יחידות יזם למכירה-1,200 מ"ר שטחי מסחר	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
גן יבנה	דצמבר 2023	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		עסקת קומבינציה מותנית. התנאים המתלים טרם התקיימו.	בניית 61.5 יח"ד מהפרויקט (שיעור הקומבינציה הסופי יקבע בהתאם לדוח הרווחיות)	כ-89 דירות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	ל.ר	לא רלוונטי	ביאור 28א'(2)
מתחם הרצל-ז'בוטינסקי, אשדוד	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בועדה המקומית אשדוד וטרם הועברה לוועדה המחוזית.	452 יח"ד הכוללות: ממ"ד, מרפסת וחניה.	1,596 יחידות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9ג'
אבן גבירול, אשדוד	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	298 יח"ד הכוללות: תוספת של 25 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, חניה תת קרקעית, ומחסן בשטח 6 מ"ר.	1,043 דירות יזם למכירה-600 מ"ר שטחי מסחר	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
חסן בן גרא, אשדוד	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	160 יח"ד הכוללות: תוספת 25 מ"ר, מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר, מחסן 4 מ"ר וחניה.	560 יחידות יזם למכירה	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
דרך צרפת 44-60, חיפה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		בבחינת חלופות תכנון.	134 יח"ד הכוללות: עליה ב2 קומות, שטחה לא יקטן מ-69 מ"ר, מרפסת, חניה ומחסן.	459 יחידות יזם למכירה-250 מ"ר שטחי מסחר	זכויות במקרקעין	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	ביאור 9ג'
טרומן, קרית חיים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		הוגשה בקשה לשינוי תב"ע בקשר עם אחד המתחם בפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה המאשרת, בכפוף לתנאים מקובלים, הפקדה להתנגדויות של תכנית מתאר מקומית בקשר עם מתחם	541 יח"ד הכוללות: תוספת של 15 מ"ר, מחסן וחניה.	1,785 יחידות יזם למכירה	תחת חברה כלולה	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

עבודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח) - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד										
שם ומיקום	מועד רכישת הקרקע ⁷²	מועד להתחלת עבודות הקמה ⁷³	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סטטוס הליכי תכנון	תיאור עיקרי חובות החברה מכוח ההסכם ⁷⁴	תיאור עיקרי זכויות החברה מכוח ההסכם	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	סטטוס תנאים מתלים ע"פ הסכם מול דיירים	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 11' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
				"C" שבפרויקט, לפיה, ניתן יהיה להקים במתחם 350 יחידות דיור (מתוכן, שטחים בהיקף המותאם ל-25 יחידות דיור יוקצו למלונאות או להשכרה (בבעלות אחודה)						
החבצלת, נשר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		רמות בעיר פועלת להכנת מסמכי תב"ע לפרויקט, וכן לקידום הפרויקט במסגרת מסלול הרשות המקומית לקידום מתחמי פינוי בינוי	120 יח"ד הכוללות: תוספת של 12 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, מחסן וחניה.	600 יחידות יזם למכירה	תחת חברה כלולה	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-
מלון גני דן, אשקלון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		רמות בעיר פועלת לקידום תוכנית לשינוי המקרקעין למגורים בשילוב שטחי מלונאות בהיקף מצומצם	ל.ר	טרם ניתן להעריך	תחת חברה כלולה	ל.ר	ל.ר	ביאור 11ד'(1)(4)
ש"י עגנון אי זוגי, אשקלון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		רמות בעיר מקדמת תב"ע חדשה ביחס למקרקעי הפרויקט שתהיה מאוחדת עם מקרקעי פרויקט ש"י עגנון זוגי אשקלון.	112 יח"ד הכוללות: תוספת של 15 מ"ר, מרפסת בשטח 12 מ"ר, מחסן וחניה.	702 יחידות יזם למכירה	תחת חברה כלולה	למועד הדוח, לא ידוע לחברה על פניה כלשהי מנציגות דיירים בדבר אי התקיימות תנאי מתלה אשר כתוצאה מכך ההסכם מולם ניתן לביטול.	לא	-

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
9.5. מידע אודות פרויקטים אחרים

פרויקטים אחרים - נתונים כלליים על פרויקטים (אלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה בפרויקט (מתוכנן)	סטטוס הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁷⁵	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ⁷⁶	יחס ההחלפה עם דיירים שטרם חתמו	צפי עלויות הכרוכות בפינוי שערים נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה	כמות יחידות לפינוי	מצב מבוקש (יח"ד/מ"ר) / מסחר ⁷⁷	יח"ד לשיווק / מ"ר מסחר ⁷⁸	שיעור חתימות סמוך למועד הדוח	מועד תחילת ביצוע ההחתמות / מו"מ	הערכת הגבי מועד מועד על הסכם החתימה עם כלל בעלי הזכויות	מועד משוער להתחלת עבודות הקמה ⁷⁹	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	חשיפה לסכסוך בהתאם לטעיף 1' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
גני תקווה מגרש 106	קומבינציה מותנית	החברה	100%	בבחינת חלופות תכנון	טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	13,234 מ"ר תעסוקה 3,360 + מ"ר מסחר	6,673 מ"ר תעסוקה 1,270 + מ"ר מסחר ⁸⁰	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הפרויקט עתיד למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
כצנלסון-ההסתדרות, אור יהודה	פינוי בינוי	החברה	50%	בבחינת חלופות תכנון (תוכנית מקודמת ע"י העירייה בוותמ"ל)	טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס	1.1	1.1	8,111	36	162	126	29%	2022	טרם ניתן להעריך	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
ת"א נגבה 28	פינוי בינוי	החברה	100%	תב"ע בתוקף. טרם החל תכנון להגשה להיתר בניה	טרם התקיימו המתלים לדיווח לרשויות המס	1.1	1.1	8,128	32	96	64	34%	2022	טרם ניתן להעריך	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
קרית המסלול, הרצליה	יזמות	החברה	100%	בבחינת חלופות תכנון	אוגוסט 2021 ⁸¹	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	8234	34	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	ביאור 8
מגרש 139 ראשון לציון	יזמות+ קומבינציה	יובלים דבש יזמות	50%	תב"ע בתוקף. טרם החל תכנון להגשה להיתר בניה	דצמבר 2025	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	90	8356	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	ביאור 11ח(4)

⁷⁵ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

⁷⁶ יחס ההחלפה חושב לפי יח"ד ולא לפי מ"ר

⁷⁷ בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה, היקף היחידות, לרבות היחידות לשיווק, הינו בהתאם לתוכנית החברה ועל כן מהווה הערכה בלבד.

⁷⁸ בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לענין הסכמות ולענין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

⁷⁹ בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

⁸⁰ בנוסף כ-3,970 מ"ר שטחי תעסוקה ו-1,008 מ"ר שטחי מסחר במסגרת שירותי בנייה.

⁸¹ בנוסף, באותו הסכם מכר, נחתם הסכם קומבינציה על חלקה סמוכה בה התב"ע טרם אושרה. בשלב זה החברה מעריכה את היקף היחידות שיאושר על חלקה זו בכ-100-50 יח"ד.

⁸² חלק החברה במושע מתוך חלקה שבה 158 יח"ד.

⁸³ בנוסף כ-14.8 יחידות במסגרת שירותי בנייה.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פרויקטים אחרים - נתונים כלליים על פרויקטים (אלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה בפרויקט (מתוכנן)	סטטוס הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁷⁵	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ⁷⁶	יחס ההחלפה עם דיירים שטרם חתמו	צפי עלויות הכרוכות בפינוי דיירים שעזימו נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית והריסה	כמות יחידות לפינוי	מצב מבוקש (יח"ד/ מ"ר / מסחר) ⁷⁷	שיעור חתימות (%) ליום 31 בדצמבר 2025 ⁷⁸	שיעור חתימות סמוך למועד הדוח	מועד תחילת ביצוע ההחזקות / מו"מ	הערכת התאגיד לגבי מועד החתימה על הסכם עם כלל בעלי הזכויות	מועד משוער להתחלת עבודות הקמה ⁷⁹	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	חשיפה לביטול הסכם בהתאם לסעיף 1' לחוק פינוי בינוי	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
קרית ביאליק (צור שלום)	פינוי בינוי	רמות בעיר החדשה	19.6%	בשלבי תכנון ראשוניים.	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1.1	1.1	117,683	1,065	6,000	59%	4,935	2023	טרם ניתן להעריך	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
קרית ביאליק - דרך עכו	פינוי בינוי	רמות בעיר החדשה	40%	בשלבי תכנון ראשוניים.	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1.1	1.1	13,282	80	430	39%	350	2024	טרם ניתן להעריך	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
שבי ציון	קומבינציה מותנית	רמות שבי ציון	45%	בבחינת חלופות תכנון.	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	144	82	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
אשקלון - שי עגנון זוגי	פינוי בינוי	רמות בעיר החדשה	40%	רמות בעיר מקדמת תב"ע חדשה ביחס למקרקעי הפרויקט שתהיה מאוחדת עם מקרקעי פרויקט ש"י עגנון אי זוגי אשקלון.	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	1.1	1.1	11,748	96	700	60%	604	2023	טרם ניתן להעריך	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה	לא	לא	-
סך הכל									1,309	7,656	6,251							
סך הכל יח"ד לשיווק (חלקה של החברה בניכוי זכויות בעלי קרקע ושותפים לעסקה, ככל שקיימים)									-	1,575								

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
9.6. מידע נוסף אודות אופציות חוזיות

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁸⁴	סטטוס פרויקט ליום 31 בדצמבר 2025	שיעור חתימות ליום 31 בדצמבר 2025 ⁸⁵	שיעור חתימות למועד הפרסום (%) סמוך למועד הפרסום	היקף יח"ד/מ"ר בפרויקט	היקף יח"ד/מ"ר לשיווק	מועד משוער להתחלת עבודות הקמה ⁸⁶	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	ביאור בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025
החבצלת, יבנה	החברה	75%	אופציה מותנת לעסקת פינוי בינוי	רכישת הקרקע טרם הושלמה	האופציה טרם מומשה	80%	80%	240	180	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		ביאור (3)א'28
יו פארק 2, פתח תקווה	החברה	50%	אופציה לעסקת מזומן	פברואר 2026	האופציה מומשה לאחר תאריך המאזן	ל.ר.	ל.ר.	52,000 מ"ר	52,000 מ"ר	Q4/2026	Q3/2029	ביאור (4)א'28
פוגל, פתח תקווה	יסודות התחדשות עירונית פוגל	50%	אופציה מותנת לעסקת פינוי בינוי	רכישת הקרקע טרם הושלמה	האופציה טרם מומשה, בחודש מאי 2025, קיבלה התוכנית תוקף. החברה מסייעת לקידום היתר בניה.	83% ⁸⁷	83%	692	508	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		ביאור (1)א'28
מתחם 17, חדרה	עסקה משותפת יובלים ים סוף	32%	אופציה מותנת לעסקת קומבינציה, מזומן ושירותי בניה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	אופציה לעסקת קומבינציה, מזומן ושירותי בניה. האופציה טרם מומשה	ל.ר.	ל.ר.	495	430 ⁸⁸	הפרויקט עתיד להסתיים מעבר למחזור התפעולי של החברה		ביאור 11ז'2)

⁸⁴ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהן לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

⁸⁵ בהתאם לתיקון 7 לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006 שפורסם ביום 18 בנובמבר 2021 אם בניין כולל עד 40% דירות דיור ציבורי, השיעורים לענין הסכמות ולענין פקיעת עסקאות יספרו מתוך סך הדירות שאינן דירות ציבוריות.

⁸⁶ בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

⁸⁷ חלק מבעלי הקרקע חתמו את ההסכם מול חברת הפרויקט וחלקם מול חברה בבעלות בעל המניות הנוסף המחזיק בשיעור של 51% בחברת הפרויקט.

⁸⁸ בנוסף כ-65 יחידות תמורת עלות +14%.

9.7. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
הכלנית, אור יהודה שלב א'	9,268	4,634	10,645	(4,634)	(9,268)	פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה
יו-פארק	21,434	10,717	51,171	(10,717)	(21,434)	
סך הכל	30,702	15,351	61,816	(15,351)	(30,702)	
הכלנית, אור יהודה שלב ב'	30,463	15,232	107,493	(15,232)	(30,463)	פרויקטים בהקמה
שכונת הפארק חדרה	34,034	17,017	66,064	(17,017)	(34,034)	
ימים הצעירה שלב א'	6,244	3,122	31,167	(3,122)	(6,244)	
ימים הצעירה שלב ב'	77,314	38,657	168,150	(38,657)	(77,314)	
החלוץ שלב ג'	4,079	2,039	18,708	(2,039)	(4,079)	
מתחם מופת	68,540	34,270	175,834	(34,270)	(68,540)	
סך הכל	220,674	110,337	567,416	(110,337)	(220,674)	
סך הכל	251,376	125,688	629,232	(125,688)	(251,376)	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
הכלנית, אור יהודה שלב א'	(2,574)	(1,287)	10,645	573	2,574	פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה
יו-פארק	(1,147)	(573)	51,171	573	1,147	
סך הכל	(3,721)	(1,860)	61,816	1,860	3,721	
הכלנית, אור יהודה שלב ב'	(24,630)	(12,315)	107,493	12,315	24,630	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
שכונת הפארק חדרה	(28,532)	(14,266)	66,064	14,266	28,532	
ימים הצעירה שלב א'	(14,244)	(7,122)	31,167	7,122	14,244	
ימים הצעירה שלב ב'	(54,575)	(27,288)	168,150	27,288	54,575	
החלוץ שלב ג'	(1,568)	(784)	18,708	784	1,568	
מתחם מופת	(25,647)	(12,823)	175,834	12,823	25,647	
סך הכל	(149,196)	(74,598)	569,416	74,598	149,196	
סך הכל	(152,917)	(76,458)	629,232	76,458	152,917	

הטבלאות האמורות בסעיף 9 לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, ביחס לתכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים ואשר אינם בשליטת החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים, להיקפי הזכויות ומועדי התחלה וסיום הפרויקטים, למצב התכנוני המבוקש של הפרויקטים, להכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים לרבות הכניסות שטרם הוכרו, צפי לעלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה, לרווחיות הפרויקטים, לרבות רווח הגולמי הצפוי ורווח גולמי שטרם הוכר וכן ליתרות העודפים הצפויות. כמו כן, בטבלאות לעיל נכללו פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, אשר בחלקם טרם התקיימו ו/או הבשילו תנאים מתלים ו/או הושלמה חתימת הסכם עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין הרלוונטיים ו/או טרם נבדקה ו/או אושרה סופית היתכנות הביצוע שלהם על ידי רשויות התכנון ואשר הערכות החברה בדבר יכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים האלו, הינן מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. מידע צופה פני עתיד זה מבוסס, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח זה, ובכלל זה על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם קצב מכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומחירי המכירה החזויים, ניתוח היקף זכויות הבנייה הקיימות לרבות

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פוטנציאל להגדלה ו\או ניצול זכויות בלתי מנוצלות של זכויות אלה, אומדנים להשלמת הליכי החתמת דיירים, השלמת הליכי התכנון בפרויקטים ומועדיהם, אומדנים להשלמת הליכי התב"ע בפרויקטים ומועדיהם, מועדים צפויים לקבלת היתרי בניה בפרויקטים, היקף התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הדירות לשיווק בפרויקטים ומועדיהם, קצב התקדמות ביצוע הפרויקטים, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים לרבות עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עימם. מובהר, כי אין כל ודאות שהערכות אלה של החברה תתממשנה בפועל, בין היתר, כיוון ש: (א) אין כל ודאות כי הסכמים מותנים יכנסו לתוקף ו\או יתקבלו הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, לפי העניין; (ב) אין כל ודאות כי התב"עות המוצעות על ידי החברה לפרויקטים יאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים ובכלל זה כמות היחידות המוצעות בכל פרויקט; (ג) אין כל ודאות לגבי החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות תכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; (ד) אין כל ודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים הכלולים בדוח זה ובהיקפים אותם היא מעריכה; (ה) אין כל ודאות בדבר הכדאיות הכלכלית לביצוע של הפרויקטים המוצגים בדוח זה כעתודות קרקע ו\או בדבר הוצאתם אל הפועל בסופו של דבר; ו-(ו) אין כל ודאות כי תחזיות החברה בקשר לקצב המכירות בפרויקטים ומחירי המכירה יתממשו בהתאם לאומדניה.

יודגש כי בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש כלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו\או עיכובים בהליכים הסטטוריים לרבות קידום תב"עות מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשויות התכנון, אי קבלת מלוא הסכמות הדיירים הנדרשות על פי דין, אי תשלום התמורה הצפויה (במועד או בכלל) על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו\או /או בקצב מכירות הפרויקט ו\או במחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, שינוי בהערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים, התפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 26 להלן).

10. פרויקטים מהותיים מאוד

10.1. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה
מיקום הפרויקט	מתחם רחובות האיריס והכלנית, קרית גיורא, אור יהודה.
תיאור קצר של הפרויקט	שלב ב' של פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה המתבסס על תכנית תמל/2005 המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות מקור 36-39 בגוש 7218. במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 3 קומות הכוללים 48 יח"ד ויוקמו על ידי החברה 4 בנייני מגורים חדשים בני 16 קומות מעל קומת קרקע ו-4 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-328 יח"ד. ביום 12.10.2020 הוכרז המתחם בצו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי. ביום 14 ביולי 2022 התקבל היתר להריסה, חפירה, דיפון וביסוס ובחודש אוגוסט 2022 נתקבלה החלטת וועדה להיתר בניה בכפוף להשלמת תנאים. ביום 7 באוגוסט 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט. ביום 20 בנובמבר 2023 החלה החברה בהריסה של 48 יח"ד הקיימות על המקרקעין. נכון ליום 31.12.2025 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב ההקמה.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	במישרין על ידי החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים שוטפים
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁸⁹	20.11.2023
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-6,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q2/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q4/2023
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q4/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 17 באוקטובר 2023, התקשרה החברה עם חברת תדחר בנייה בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים, להריסה של המבנים הקיימים והקמת שלב ב' של הפרויקט (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, החברה תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-325 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדף). להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	Q4/2023
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכמי פינוי בינוי.

⁸⁹ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

החברה התקשרה בהסכם פינני בינוי עם 100% מתוך הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות מקור 36-39 בגוש 7218 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם"). על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינני אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר החברה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות. כאמור לעיל, פרויקט מתחם הכלניתי הינו בהיקף של כ-656 יח"ד כאשר שלב ב' של הפרויקט הינו בהיקף של כ-328 יח"ד מתוכן 48 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-280 יח"ד הינן חלקה של החברה. תוקפו של הסכם הפינני בינוי הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם למועד תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט.	הסכמים מיוחדים (פינני-בינוי)
100% 100%	חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט
כ-12 מיליון ש"ח	עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
כ-6.8:1	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של החברה המדווחות לפרויקט
לא בוצע אומדן	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סך הכל יחידות	סך הכל שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
מתוכן 48 יח"ד (כ-5,702 מ"ר) לבעלי הזכויות במקרקעין חישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. שטח כולל שטחי שירות (בניה) שטח דירות נטו: 35,925 מ"ר. התקבל היתר בניה.	328	44,433	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה						
2023	2024	2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)	
10,912	34,357	38,189	39,013	39,858	40,173	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,246	27,857	27,857	27,857	27,857	27,857	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
5,692	19,914	21,961	24,279	25,745	28,554	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁹⁰
⁹¹ 12,207	49,003	76,489	96,537	117,788	154,521	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,355	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	253,460	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ⁹²
124,807	237,478	262,146	283,776	321,636	401,444	סך הכל עלות מצטברת בספרים ⁹³ (*)
-	(63,334)	(88,428)	(108,271)	(143,026)	(221,556)	עלויות שנזקפו לרווח והפסד ⁹⁴ (*)
124,807	174,144	173,718	175,505	178,610	179,888	סך הכל עלות מצטברת בספרים ⁹⁵ (*)
33,810	16,555	15,048	15,275	12,930	12,675	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	39,886	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁹⁴
324,747	286,141	267,685	249,307	229,089	193,735	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	246,296	סך הכל עלות שנתורה להשלמה ⁹⁵
-	20%	26.8%	32.1%	42.5%	65.6%	שיעור השלמה הנדסי ⁹⁶ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q2/2027	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה, ורבעון 3-1 לשנת 2025 הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

⁹⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁹¹ עלויות ביטוח קבלני בלבד.

⁹² העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-75 מיליון ש"ח. והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-73 מיליון ש"ח.

⁹³ עלות מצטברת בספרים כוללת מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה בגין הפרויקט.

⁹⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-30 מיליון ש"ח.

⁹⁵ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-500 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁹⁶ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ד) שיווק הפרויקט^{98,97}

מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה								
2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3 ⁹⁹	רבעון 4	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	153	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹⁰⁰
9,550	15,463	16,224	16,224	16,010	16,010	16,010	יחידות דיור (מ"ר)	
23,666	23,543	23,534	23,511	23,509	23,509	23,509	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	684,822	684,822	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
226,021	364,028	381,814	381,441	376,375	376,375	376,375	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹⁰¹	
32%	53%	56%	56%	55%	55%	55%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
190	132	124	124	126	126	126	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
16,503	14,808	14,047	14,047	14,261	14,261	14,261	יחידות דיור (מ"ר)	
33,038	80,631	87,935	97,972	117,300	154,908	154,908	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
1							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
25,535							מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

⁹⁷ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 280 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

⁹⁸ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025, עד ליום 31 בדצמבר 2024 ויום 31 בדצמבר 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2023 הפרויקט החל להיות משווק.

⁹⁹ במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 בוטלו 2 חוזים עם לקוחות.

¹⁰⁰ עד ליום 31 בדצמבר 2025 בוטלו בחברה 2 חוזים למכירת יחיד בפרויקט ובהיקף כספי בסך של כ-5,477 אלפי ש"ח תמורת פיצוי כספי של כ-150 אלפי ש"ח עבור שני החוזים.

¹⁰¹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט ¹⁰²

סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	עד ליום 31.12.2025
246,769	89,732	2026
117,601	3,048	2027
13,478	285,068	2028
-	-	2029
-	-	2030 ואילך
377,848	377,848	סך הכל

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2023 ¹⁰³	2024	2025	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
665,815	687,720	684,822	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
466,934	486,978	499,756	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
198,881	200,742	185,066	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
32,603	24,510	30,057	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
166,278	176,232	155,009	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
-	¹⁰⁴ 24,183	77,573	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
198,881	176,559	107,493	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
29.87%	29.19%	27.02%	מגורים
25,700	22,754	22,659	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	30,463	15,232	107,493	(15,232)	(30,463)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(24,630)	(12,315)	107,493	12,315	24,630

¹⁰² יצויין כי עד יום 31 בדצמבר 2025 נחתמו 153 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2025 בכלל חוזי המכר שולם לפחות 5% מהתמורה הנקובה.

¹⁰³ בהתאם לדוח אפס לפרויקט מחודש ינואר, 2024.

¹⁰⁴ יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור ז' לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	106,701 אלפי ש"ח.
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	5,290 אלפי ש"ח.
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה")			
הסכם מימון נחתם ביום 7 באוגוסט 2022 בין החברה לבין הבנק המלווה.			
מסגרות הליווי מורכבות ממסגרות חופפות באופן שבכל מקרה הסכום הכולל של אובליגו החברה בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 718 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) מסגרת מימון כספי בסך של עד 85 מיליון ש"ח; (2) מסגרת פוליסות לרכישים בסך של עד 581 מיליון ש"ח; (3) מסגרת בטוחות המורכבת ממסגרת בטוחות בעלים בסך של עד 127 מיליון ש"ח, מסגרת בטוחות בנקים בסך של עד 8 מיליון ש"ח (כאשר מסגרת בטוחות בעלים ומסגרת בנקים הינן חופפות באופן שסך ניצול מסגרות אלו לא יעלה על סך של 127 מיליון ש"ח) ומסגרת שכ"ד בסך של עד 10 מיליון ש"ח.			
ביום 25 בדצמבר 2025 חתמה החברה על תוספת ראשונה להסכם המימון עם הבנק המלווה לפיו מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך של 160 מיליון ש"ח (חלף 85 מיליון ש"ח).			
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-53 מיליון ש"ח. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-139 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח, הועמדו ערבויות בסך של כ-243 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי כהגדרתה לעיל.			
בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%.			
לא יאוחר מדצמבר 2026. לאחר מועד הדוח אישר הגורם המממן דחיית מועד פירעון האשראי ליוני 2027.			
-			
תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:			
שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטוחות בעלים, בטוחות שכ"ד ופוליסות לרכישים):			
(1) הסרת השעבודים והמשכנתאות ברשומים על זכויות הבעלים.			
(2) יצירת בטוחות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 3 להלן בשורת "בטוחות".			
(3) הפקדת סך השווה לסכום בטוחות הבנקים מהון עצמי של הלקוח בחשבון הפרויקט.			
(4) המצאת היתר בניה לביצוע הריסת הבניינים הקיימים וכן היתר בניה לחפירה ודיפון.			
שלב ב' - שלב הבנייה:			
(1) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 71.5 מיליון ש"ח. החברה רשאית להעמיד את ההון העצמי הנדרש, כולו או כל חלק ממנו, באמצעות גיוס חוב מהציבור כנגד שעבוד, בכפוף לחתימה על כל המסמכים הנדרשים לשם מתן הסכמה לשעבוד כאמור והכל בנוסח ובתנאים המקובלים על הבנק המלווה. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט ובכל מקרה לא פחות מ-46.7 מיליון ש"ח בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) מכירה של 60% מהיחידות לשיווק בפרויקט (168 יח"ד); (ב) שיעור השלמה הנדסי של לפחות 50%.			
(2) מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 25% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס ולא פחות מסך של 145,058 אלפי ש"ח מתוכן לפחות 42 מכלל יחידות הדיוור ימכרו ללקוחות פרטיים בודדים.			
(3) המצאת היתר בניה והשלמת פינוי המקרקעין.			
בנוסף מתחייבת החברה כי רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 21.7% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות). בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.			
למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתנאות שפורטו, למעט קצב המכירות בפרויקט ומועד סיום הפרויקט בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה במועד חתימת הסכם הליווי. דחיית מועד סיום הפרויקט הינה בידיעת הגורם המממן.			
נכון למועד פירסום הדוח התקבל אישור לדחיית מועד פירעון האשראי לבנק המלווה עד ליוני 2027.			
נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקבלה בחברה כל אינדיקציה מהגורם המממן בדבר הפרת ההתחייבויות שפורטו לעיל.			
לא			
Non-Recourse האם מסוג			

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	סולקו כל החובות, לרבות חובות מותנים, לבנק המלווה, לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות, כולל ערבויות ו/או פוליסות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974 שהוצאו ו/או יוצאו על ידי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.
בטחונות	להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה: 1. רישומו של שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין. 2. רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 900,000,000 ש"ח. 3. משכנתא לטובת הבנק המלווה, בדרגה ראשונה בסך של 900,000,000 ש"ח, על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, כשזכויות הבעלים במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט על פי המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות הבנק המלווה בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן. 4. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט. 5. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות. 7. שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט ואותו בלבד. 8. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט. 9. התחייבות חברת הפרויקט שלא לשעבד את הרכוש המשועבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא (למעט במסגרת מכירת יחידות לרוכשים ולמעט רישום השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב). 10. ערבות ללא הגבלה בסכום, של א.ב. יובלים ושל מר ברוך (להלן בסעיף זה: "הערבים"), להבטחת כל מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה. 11. חתימת הסכם השיפוי לטובת הבנק המלווה על-ידי החברה והערבים.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	
	אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	
	שעבוד עודפים למחזיקי אגרות חוב סדרה ד'	
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"	

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

185,066	רווח גולמי צפוי:
30,057	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
155,009	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
71,500	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ
226,509	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
226,509	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השני לשנת 2027. יחד עם זאת, מנסיון החברה המוסד המלווה רשאי מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נקבעו	תנאים מתלים למשיכת עודפים
179,342	רווח כלכלי צפוי לפי דוח מעקב 12.25
24,333	התאמות לרווח כלכלי בהתאם לדוח מעקב
14%	שיעור התאמות לרווח כלכלי בהתאם לדוח מעקב
עיקר ההפרש נובע מ-10 מיליון ש"ח הפרשי הצמדה מותגים אשר נלקחו בדוח המעקב אך לא בהכרח חלים על הרוכשים על פי החוזה, והתאמות עלויות הקמה בסך של כ-9 מיליון ש"ח אשר לא נלקחו בחשבון בדוח המעקב ועלויות נוספות בסך של כ-4 מיליון ש"ח שלא נלקחו בחשבון בדוח המעקב.	הסבר

10.2. פרויקט שכונת הפארק חדרה שלב א', חדרה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	פרויקט שכונת הפארק חדרה שלב א'
מיקום הפרויקט	רחוב נחל רמון, שכונת הפארק, חדרה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט במסגרתו ייבנו שני מגדלי מגורים הכוללים 252 יח"ד משולבים עם מסחר ומבנה ציבור בני 21-23 קומות מעל קומות קרקע ומעל מרתפי חנייה, כך שהבניין הצפוני שייבנה יכלול 23 קומות (כולל קומת גג) מעל 2 קומות מרתפי חנייה ואשר יכלול 134 יחידות דיור ושטחי מסחר והבניין הדרומי שייבנה, יכלול 21 קומות (כולל קומת גג) ואשר יכלול 118 יחידות דיור ומבנה ציבור. ביום 29 בינואר 2024 התקבל היתר ביסוס, חפירה ודיפון. ביום 20 בינואר 2025, נחתם הסכם ליווי לפרויקט. ביום 26 במרס 2025, התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון ליום 31.12.2025 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב עבודות הקמה.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	במישרין על ידי החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים שוטפים
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	29/07/2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-10,700 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q4/2027
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q1/2024
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q2/2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 19 בנובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם קבלן ראשי עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "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 בסעיף זה בהתאמה: "ההסכם" ו- "העבודות"). להלן יובאו 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). (להלן בסעיף זה: "התמורה"). 3. ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמי קבלן ראשי לרבות התחייבות הקבלן להמציא לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע כמקובל בהסכמים מסוג זה.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	Q3/2024
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)	רכישת קרקע במזומן
חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	ל.ר.
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	עלויות זניחות
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	ל.ר.
חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות

נושאים מיוחדים	הלוואת קבלן: ביום 19 בנובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם הקבלן, בדרך של דחיית תשלום של החשבונות הראשוניים שיאושרו לתשלום לקבלן בסך מצטבר של 35 מיליון ש"ח (נומינאלי). ההלוואה נושאת ריבית של פריים מינוס 0.5% והיא תיפרע עד לא יאוחר מ-90 יום ממועד קבלת טופס 4 ראשון לאכלוס הפרויקט. (להלן בסעיף זה בהתאמה: "קרן ההלוואה" ו-"הסכם ההלוואה"). העמדת תשלום קרן ההלוואה תתבצע בכל מועד תשלום של חשבונות מאושרים לפי ההסכם, כך שבכל מועד כאמור יועמד לחברה חלק ההלוואה השווה לתשלום הנקוב בחשבון המאושר. קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים מינוס 0.5% (להלן בסעיף זה: "שיעור הריבית"). כל סכום שמגיע לקבלן על פי הסכם ההלוואה, שלא שולם בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, יישא ריבית פיגורים בשיעור הריבית ובתוספת ריבית שנתית של 5%. 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 עודפים שיווצרו בפרויקט לצדדים שלישיים (לרבות לחברה ו/או מי מטעמה ו/או למחזיקי אג"ח ו/או לכל צד שלישי אחר), אלא לאחר פירעון ההלוואה במלואה. 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, יהא הקבלן רשאי להעמיד לפירעון מיידי, את יתרת סכום ההלוואה (כולל הריבית), כולה או חלקה, ויתר החיובים המובטחים לקבלן בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. כמו כן, ככל שיבוטל ההסכם כהגדרתו לעיל, מכל סיבה שהיא, ו/או ככל שהחברה תסב את זכויותיה על פיו (אלא על פי הוראות ההסכם), יהיה על החברה לפרוע את ההלוואה בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על הביטול או ההסבה, כאמור. החברה תשפה את הקבלן כנגד כל הנזקים והוצאות סבירות אשר הקבלן יישא בהם כתוצאה מהפרת האמור לעיל.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	סך הכל יחידות	הערות
יחידות דיור	20,957 מ"ר	252	התקבל היתר בניה.
שטחי מסחר	724 מ"ר	13	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט שכונת הפארק חדרה שלב א'						
2023	2024	2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)	
122,004	122,004	122,004	122,004	122,004	122,004	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
380	403	23,475	23,475	23,475	23,475	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
6,054	7,873	13,717	16,123	17,535	20,823	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁰⁵
-	1,516	2,394	2,394	2,414	39,285	עלויות מצטברות בגין בנייה
12,274	17,786	17,786	17,786	17,786	17,786	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
140,722	149,582	179,376	181,782	183,214	223,373	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ¹⁰⁶
141,005	164,479	201,553	206,606	211,302	234,147	סך הכל עלות מצטברת בספרים
-	-	(7,632)	(15,251)	(21,248)	(35,742)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
141,005	164,479	193,921	191,355	190,054	198,405	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹⁰⁷
-	-	-	-	-	-	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	32,351	27,186	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁰⁹
246,116	279,956	290,007	293,105	292,017	258,135	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
5,513	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
301,680	349,714	330,849	331,541	326,041	285,321	סך הכל עלות שנותרה להשלמה ¹¹⁰
0%	0%	7.4%	9.2%	11.1%	17.8%	שיעור השלמה הנדסי ¹¹¹ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2027	Q1/2028	Q2/2028	Q2/2028	Q2/2028	Q4/2027	מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שטרם הושקעו
ושיעור השלמה¹⁰⁸

¹⁰⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹⁰⁶ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

¹⁰⁷ יתרת העלויות בספרים כוללת בנוסף לעלות מלאי ביניים בהקמה, גם עלויות בגין שטחי מסחר בסך כ-724 מ"ר אשר עד לרבעון 3 2024 הוצגו בסעיף נדל"ן להשקעה.

¹⁰⁸ בהתאם לדוח אפס מיום 29 באוגוסט 2024.

¹⁰⁹ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-31 מיליון ש"ח.

¹¹⁰ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-509 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹¹¹ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ד) שיווק הפרויקט¹¹²

פרויקט שכונת הפארק חדרה שלב א'							
2024	2025						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
71	23	5	1	4	33	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,062	2,237	462	106	540	3,345	יחידות דיור (מ"ר)	
724	-	-	-	-	-	שטחי מסחר מ"ר	
21,004	22,780	23,682	21,560	21,178	21,863	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	104	104	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
7,062	9,299	9,761	9,866	10,406	10,406	יחידות דיור (מ"ר)	
724	724	724	724	724	724	שטחי מסחר מ"ר	
21,004	21,431	21,126	21,131	21,071	21,071	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	29,630	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
569,868	580,745	585,183	580,352	581,838	581,838	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
170,546	221,505	228,420	230,701	241,496	241,496	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹¹³	
28%	36%	38%	38%	40%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
181	158	153	152	148	148	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
19,895	17,658	17,197	17,091	16,583	16,583	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר מ"ר	
118,216	128,575	128,353	130,463	140,106	140,106	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
1						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
20,513						מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

¹¹² כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל בשנת 2024.

¹¹³ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט¹¹⁴

עד ליום 31.12.2025	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
42,822	74,370	
69,835	4,836	
130,138	-	
-	163,589	
-	-	
-	-	
-	-	
242,795	242,795	

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
528,413	569,868	581,838	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
442,391	499,296	508,694	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
86,022	70,572	73,144	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
31,580	26,339	30,928	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
54,442	44,233	42,216	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
-	-	7,080	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
86,022	70,572	66,064	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
16.28%	12.38%	12.57%	מגורים
19,602	21,140	21,558	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	34,034	17,017	66,064	(17,017)	(34,034)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(28,532)	(14,266)	66,064	14,266	28,532

¹¹⁴ חוזי המכר מותגים בקבלת היתר בניה מלא. יצויין כי עד יום 31 בדצמבר 2025 נחתמו 104 חוזי מכר של יח"ד ו-13 חוזי מכר של מסחר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2025 בכלל חוזי המכר שולם לפחות 5% מהתמורה הנקובה.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	95,908 אלפי ש"ח.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה			
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
הסכם מימון נחתם ביום 21 בינואר 2025 בין החברה לבין הבנק המלווה.			
סך הכל מסגרת			
בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו אשר העיקריים שבהם מפורטים להלן, יעמיד המוסד הפיננסי המלווה לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל שלא יעלה על סך של כ-612.3 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), כמפורט להלן: מסגרת ערביות חוק מכר 577 מיליון ש"ח: מתוכו מסגרת האשראי הכספי המקסימלי סך של עד 169.2 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת אשראי פיננסי"). בנוסף אשראי לצורך הפרשי עיתוי מע"מ: על סך של 1 מיליון ש"ח. אשראי לצורך אוטונומיות לצדים שלישיים 3.5 מיליון ש"ח. אשראי מקרקעין של שלב ב' של הפרויקט בסך של 30.8 מיליון ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			
תניות מרכזיות אחרות			

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025	למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתניות שפורטו, למעט קצב המכירות בפרויקט ומועד סיום הפרויקט בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה במועד חתימת הסכם הליווי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקבלה בחברה כל אינדיקציה מהגורם המממן בדבר הפרת ההתחייבויות שפורטו לעיל.
האם מסוג Non-Recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.
בטחונות	לטובת הגורם המלווה יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) רישום משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הגורם המממן, על מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי; (2) רישום שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים ברשם החברות לטובת המממן בקשר עם בין היתר, מלוא זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, הסכם הקבלן, חשבון הפרויקט, זכויות החברה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט לרבות כספים שמגיעים או שיגיע לחברה מרוכשים, זכויות החברה בפוליסות הביטוח והחזרים כספיים בקשר עם הפרויקט (3) חתימת החברה על כתב הסכמה ונחיתות.

(*) לפרטים אודות הלוואה אשר העמיד הקבלן הראשי בפרויקט על חשבון תקבוליו ראו טבלה א' בסעיף זה לעיל.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"
	דרגה שנייה	ראו פירוט בסעיף לעיל
	אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

73,144	רווח גולמי צפוי:
30,928	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
42,216	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
51,248	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
93,464	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
93,464	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון הרביעי לשנת 2027. יחד עם זאת, מניסיון החברה המוסד המלווה רשאי מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נקבעו	תנאים מתלים למשיכת עודפים
67,130	רווח כלכלי צפוי לפי דוח מעקב 12.25
24,914	התאמות לרווח כלכלי בהתאם לדוח מעקב
37%	שיעור התאמות מהרווח הכלכלי בהתאם לדוח מעקב
בסך של כ-18 מיליון ש"ח טרם יציאת הפרויקט לבניה בגין הוצאות מימון שהתהוו לחברה טרם הפרויקט, כ-5 מיליון ש"ח בגין הפרשי הצמדה מותנים של הרוכשים הרוכשים על פי האמור בחוזה, וכ-2 מיליון ש"ח בגין שערך המסחר.	הסבר

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

10.3. פרויקט הדרים 30-32 והתחיה 11-7, הוד השרון

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	פרויקט הדרים 30-32 והתחיה 11-7, הוד השרון
מיקום הפרויקט	פינת הרחובות התחיה והדרים, בשכונת מגדיאל, הוד השרון.
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט בתכנון תחת הוראות תמ"א 38/2, במסגרתו ייבנו יוקמו 3 מבני מגורים חדשים בני 19-10 קומות ובהם סה"כ כ- 196 יח"ד חדשות. פתרון החנייה המתוכנן הינו תת קרקעי, כאשר החניון יכלול כ-4 מפלסי חניה. באפריל 2025, התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט טרם החל. שיעור החתימות בעלי הקרקע במתחם כ-98%.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים שוטפים
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-5,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q4/2030
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	טרם החל
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q2/2031
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו
מועד התחלת עבודות הקמה (צפוי)	Q4/2026
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכם תמ"א 38/2 שנחתם עם בעלי הקרקע
הסכמים מיוחדים (קומבינציה)	החברה התקשרה בהסכם תמ"א 38/2 עם 98% מתוך הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות מקור 182, 183, 185 בגוש 6407 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם"). על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין והחברה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר החברה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות. כאמור לעיל, פרויקט הדרים הינו בהיקף של 196 יח"ד מתוכך 68 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-128 יח"ד הינן חלקה של החברה.
חתימת בעלי דירות קיימות:	כ-98%
שיעור חתימה ליום 31.12.2025	100%
שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	ל.ר.
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	ל.ר.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	ל.ר.
חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים	-

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	סך הכל יחידות	הערות
יחידות דיור	20,580	196	מתוכנן 68 יחיד (כ-5,824 מ"ר) לבעלי הזכויות במקרקעין. טרם התקבל היתר בניה.
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט הדריים 30-32 והתחיה 11-7, הוד השרון						
	2023	2024	2025			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)
עלויות שהושקעו	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
	1,865	2,138	2,197	2,716	3,264	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹¹⁵
	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
	62	109	124	138	159	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
	1,927	2,247	2,321	2,854	3,423	סך הכל עלות מצטברת לתקופה
	1,949	2,247	2,470	3,292	3,820	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹¹⁶
	(175)	(175)	(175)	(175)	(175)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
	1,774	2,072	2,295	3,117	3,645	סך הכל עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ¹¹⁷ ושיעור השלמה	טרם ניתן להערכה	53,293	53,293	53,293	53,293	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
		13,046	13,046	13,046	13,045	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
		34,142	34,113	33,594	32,415	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹¹⁸
		201,203	201,203	201,203	201,204	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
		618	604	589	67	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	טרם ניתן להערכה	302,302	302,259	301,725	301,156	סך הכל עלות שנותרה להשלמה ¹¹⁹
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
טרם ניתן להערכה		טרם ניתן להערכה	טרם ניתן להערכה	טרם ניתן להערכה	טרם ניתן להערכה	מועד השלמת בנייה צפוי (בפועל) Q4/2030

(ד) שיווק הפרויקט

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

¹¹⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹¹⁶ עלות מצטברת בספרים כוללת מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה בגין הפרויקט.

¹¹⁷ בהתאם לשומה לפי תקן 21 מיום 23 בינואר 2024.

¹¹⁸ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-34 מיליון ש"ח.

¹¹⁹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-304 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט נכון למועד הדוח טרם נחתמו חוזי מכירה מחייבים בפרויקט.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2025	
391,997	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
304,102	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
87,895	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
33,728	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
54,167	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
87,895	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
22.38%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
26,565	מגורים
-	מסחר
-	משרדים
-	אחר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:
(39,200)	(19,600)	87,895	19,600	39,200	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
30,002	15,001	87,895	(15,001)	(30,002)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

החברה טרם חתמה הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

לא קיימים שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט.

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

87,895	רווח גולמי צפוי:
33,728	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
54,167	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
4,078	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
36,431	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח ¹²⁰
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
40,509	התאמות לעודפים, סה"כ:
94,677	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
94,677	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להתרחש ברבעון הרביעי לשנת 2030.	מועד צפוי למשיכת עודפים
יחד עם זאת, מנסיון החברה המוסד המלווה רשאי מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	
טרם נקבעו	תנאים מתלים למשיכת עודפים
54,417	רווח כלכלי צפוי לפי דוח רווחיות
250	התאמות לרווח כלכלי בהתאם לדוח רווחיות
1%	שיעור ההתאמות מהרווח הכלכלי בהתאם לדוח מעקב
עיקר ההתאמות בין הרווח הכלכלי לרווח הכלכלי לפי דוח הרווחיות נובעות מהוצאות מימון.	הסבר

¹²⁰ טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט, סך ההון העצמי הנדרש בהתאם להערכת החברה.

10.4. 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.

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ימים הצעירה שלב א', נתניה
מיקום הפרויקט	מתחם הרחובות זלמן שניאור, ש"י עגנון וקרן היסוד בשכונת קרית נורדאו בנתניה
תיאור קצר של הפרויקט	שלב א' של פרויקט פינוי בינוי אשר מתבסס על תכנית תמל 2001 (פרויקט הפינוי בינוי הראשון אשר אושר בותמ"ל) המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 וכחלקה 72 בגוש 7958. במסגרת שלב א' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 112 יח"ד ויוקמו על ידי חברת הפרויקט 8 בנייני מגורים חדשים בני עד כ-23 קומות מעל קומת קרקע ו-2.5 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-480 יח"ד, מתוכן 112 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-368 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. בשנת 2021 התקבלו היתרי הריסה, חפירה ודיפון. ביום 12 בינואר 2022 נחתם הסכם ליווי לפרויקט. ביום 2 באוגוסט 2023 התקבלו מלוא היתרי הבניה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט. נכון ליום 31.12.2025 הפרויקט הינו בסטטוס של ביצוע ומצוי בשלב עבודות הקמה.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, אשר המניות בה הועברו לחברה ביום 29 באפריל 2021 (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" או "יובלים נתניה").
ציון שמות השותפים לפרויקט	כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	זכויות במקרקעין בספרי חברה כלולה (50%) המוצגת על-בסיס שיטת השווי המאזני.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ¹²¹	10/8/2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-12,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q3/2026
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q2/2021
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q1/2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 24 בנובמבר 2021, התקשרה חברת הפרויקט עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן בס"ק: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט (שלב א') (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, חברת הפרויקט תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ) ¹²² . להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברת הפרויקט ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי. ההסכם הותנה באישור הגוף המלווה עימו תתקשר חברת הפרויקט בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט ימים הצעירה - שלב א. ביום 12 בינואר 2022 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי והתקבל אישור הגוף המלווה לזהות הקבלן.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	Q3/2022
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכמי פינוי בינוי

¹²¹ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.
¹²² וכן תוספת מענק בסך של עד כ-2 מיליוני ש"ח, על פי שיקול דעת חברת הפרויקט וסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין עבודות נוספות.

הסכם פינוי בינוי יובלים נתניה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם 100% מבעלי זכויות החכירה ו/או הזכאים להירשם בעלי זכויות החכירה בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 ובחלקה 72 בגוש 7958 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם"). על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין ויובלים נתניה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות של דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר יובלים נתניה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות. כאמור לעיל, פרויקט ימים הצעירה הינו בהיקף צפוי של כ-872 יח"ד כאשר שלב א' של הפרויקט הינו בהיקף כולל של 480 יח"ד מתוכן 112 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-368 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. תוקפו של הסכם הפינוי בינוי הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם למועד תחילת עבודות ההקמה של הפרויקט. הסכמים עם צד ג' בקשר עם הפרויקט ביום 5 ביולי 2018 התקשרה יובלים נתניה עם צד ג' אשר קידם פרויקט התחדשות עירונית במתחם (להלן: "היזם הקודם") בשני הסכמים כדלקמן: 1. הסכם ויתור - הסכם אשר במסגרתו הסכים היזם הקודם לפעול מול בעלי דירות אשר התקשרו עימו בהסכמים על מנת שהסכמים אלו יבטלו ובעלי הדירות הנ"ל יחתמו על הסכם פינוי בינוי חדש מול יובלים נתניה וזאת בעבור סך של כ-3.37 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם מול היזם הקודם"). במסגרת ההסכם מול היזם הקודם, התחייבה יובלים נתניה כי: (1) שיעור ההחזקה של א.ב. יובלים ביובלים נתניה לא יפחת מ-50% וכי שיעור ההחזקה של מר ברוך בא.ב. יובלים לא יפחת מ-51% וזאת עד לסיום הפרויקט; (2) לא תכניס כל פעילות ו/או התחייבות אחרת שאיננה קשורה לפרויקט ימים הצעירה, נתניה; (3) לא תשעבד את זכויותיה בפרויקט הנ"ל אלא למוסד פיננסי מוכר לצורך מימון הקמת הפרויקט; (4) תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בקשר עם התב"ע החדשה; (5) לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיה על פי ההסכם מול היזם הקודם ו/או על פי הסכמיה מול בעלי הדירות (לרבות בפעולות הקשורות במניותיה), למעט שעבוד זכויות לטובת מוסד פיננסי כאמור לעיל. בנוסף, ניתנה ערבות של א.ב. יובלים להתחייבויות חברת הפרויקט במסגרת ההסכם. 2. הסכם מתן שירותים - הסכם למתן שירותים בין יובלים נתניה לבין היזם הקודם במסגרתו יעניק היזם הקודם שירותים לשם קידום פרויקט פינוי בינוי על המקרקעין, הכוללים, בין היתר, החתמות של בעלי הדירות על הסכמי פינוי בינוי, שימוש כאיש קשר עם הדיירים בנושאים תכנוניים ובנושאים הקשורים לשכירות בתקופת הפינוי, מענה לפניות בעלי הדירות בנושאים שונים בקשר עם התהליך, רישום זכויות, רישום בעלות, העברת פניות ותיאום פגישות, ככל הצורך, עם גורמים מצד יובלים נתניה וכן סיוע בטיפול בתקלות בתקופת הפרויקט (להלן: "השירותים"). בעבור מתן השירותים זכאי היזם הקודם לתמורה קבועה בסך מינימלי של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בעבור כל אחת מהדירות החדשות אשר תאושרנה על פי התב"ע החדשה או שתבינה בפועל, לפי הגבוה, למעט דירות חדשות המשוייכות לבעלי הדירות (להלן: "תמורת הבסיס"). יצוין כי השירותים הינם בקשר עם פרויקט ימים הצעירה על כל שלביו. היזם הקודם יהא זכאי לתוספת לתמורת הבסיס של 5 אלפי ש"ח בעבור כל עלייה של 1% ברווחיות הפרויקט מעל ל-16% רווח ועד לרווח של 20% (דהיינו, עד לתוספת של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ), על בסיס דוח רווחיות מסכם אשר ייערך על ידי שמאי עם סיום הליווי של כל שלבי הפרויקט. במקרה של רווח שבין 20% (כולל) ועד לרווח של 21%, יהא זכאי היזם הקודם לתמורה בסך השווה ל-20% מרווחי חברת הפרויקט בניכוי תמורת הבסיס אשר שולמה לו עד לאותו מועד, ובמקרה של רווח של 21% (כולל) ומעלה, יהא זכאי לתשלום נוסף בשיעור של 60% מכל אחוז נוסף (או חלק ממנו) העולה על 21%. לעניין מדרגות הרווח, יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות: (1) רווח פירשו - רווח לפני מס; (2) בחישוב הרווח תחושב כהוצאה תמורת הבסיס וכן התמורה בסך של 3.37 מיליון ש"ח על פי ההסכם מול היזם הקודם, כאמור לעיל; (3) העלויות תכלולנה את העלויות המפורטות בדוח הליווי הבנקאי הראשון אשר ייערך בתחילת בניית הפרויקט בתוספת עלות יחסית של מהנדס מטעם יובלים נתניה וכן בתוספת הוצאות בלתי צפויות ו/או התייקרויות בסעיפי הדוח ככל שתהיינה. להבטחת זכויותיו של היזם הקודם, על פי ההסכם למתן שירותים, ניתנו הבטחות הבאות אשר הינן בתוקף עד לסיום הפרויקט ותשלום מלוא התמורה ליזם הקודם: (א) יובלים נתניה שיעבדה לטובת היזם הקודם בשיעבוד ראשון וקבוע את כלל זכויותיה על פי ההסכם הנ"ל למתן שירותים ועל פי ההסכמים לפינוי בינוי מול בעלי הדירות. שעבוד זה נמחק עם התקשרות חברת הפרויקט בהסכם ליווי;	הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

	(ב) א.ב. יובלים שיעבדה לטובת היזם הקודם את מלוא מניותיה בחברת יובלים נתניה. שעבוד זה נמחק ביום 29 באפריל 2021 ; (ג) ערבות אישית של מר ברוך, בעל השליטה בחברה (בשרשור מכוח היותו בעל שליטה בא.ב. יובלים) אשר איננה מוגבלת בסכום וכן ערבות של א.ב. יובלים אשר איננה מוגבלת בסכום וזאת לקיום כל התחייבויות יובלים נתניה כלפי היזם הקודם. ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה יובלים נתניה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, שילמה יובלים נתניה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. יובהר כי לאחר תשלום מלוא ההתמורה כאמור נגמרה ההתקשרות עם היזם הקודם ואין לו כל זיקה בפרויקט. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך ההתמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט.
חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	100% 100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	כ-28 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	1:4.2
חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות
נושאים מיוחדים	ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 99 דירות בפרויקט בין החברה לבין חברה פרטית אשר בעל השליטה בחברה, מר ברוך, מחזיק בה בשיעור של 25% (בשרשור) (להלן: "הרוכש"). ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי יובלים נתניה תהיינה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין הדירות בטרם מסירת החזקה בדירות. כמו כן, ביום 23 במאי 2021 נחתם הסכם מכר של 30 דירות בין החברה לבין עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן: "הרוכש הנוסף"). כמו כן ביום 26 במאי 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש והרוכש הנוסף מועדי תשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל (סך הכל 129 יח"ד בפרויקט). לפרטים נוספים ראה סעיף 9.9 בפרק ד' לדוח זה. ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט ימים הצעירה. שומת היטל ההשבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח. ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, לפיו היטל ההשבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח מתוכם כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט. בשנת 2023 שילמה יובלים נתניה את מלוא היטל ההשבחה בגין שלב א' של הפרויקט, כפי שנקבע בהסכם הפשרה.

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	סך הכל יחידות	הערות
יחידות דיור	51,392	480	מתוכן 112 יחידות (כ-11 אלף מ"ר) לבעלי הזכויות במקרקעין. חישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. התקבל היתר בנייה.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

ימים הצעירה שלב א', נתניה						
2023	2024	2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)	
46,208	52,713	54,254	55,871	57,494	58,034	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
48,316	47,651	47,652	47,652	47,652	47,652	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
40,804	53,478	55,972	58,909	62,973	66,091	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹²³
49,823	140,793	195,315	245,031	293,772	341,354	עלויות מצטברות בגין בנייה
4,191	4,191	4,191	4,191	4,191	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
189,342	298,826	357,384	411,654	466,082	517,322	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ¹²⁴
353,744	484,650	536,373	589,912	645,156	685,478	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹²⁵ (*)
(79,160)	(291,246)	(376,684)	(469,811)	(557,521)	(630,620)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד(*)
274,584	193,404	159,689	120,101	87,635	54,858	סך הכל עלות מצטברת בספרים(*)
15,808	9,691	8,171	6,637	5,076	4,517	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
69,148	43,347	36,311	37,794	31,707	30,952	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹²⁶
364,591	290,934	249,956	201,773	153,838	106,972	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
449,547	343,972	294,438	246,204	190,621	142,441	סך הכל עלות שנתרה להשלמה ¹²⁷
15%	42.6%	54.1%	65.8%	77.5%	85.7%	שיעור השלמה הנדסי ¹²⁸ (לא כולל קרקע) (%)
Q2/2026	Q3/2026	Q3/2026	Q3/2026	Q3/2026	Q3/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) (יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה, ורבעון 3-1 לשנת 2025 הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹²³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹²⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-38 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-130 מיליון ש"ח.

¹²⁵ עלות מצטברת בספרים כוללת מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה בגין הפרויקט.

¹²⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-49 מיליון ש"ח.

¹²⁷ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-660 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹²⁸ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

(ד) שיווק הפרויקט^{130,129}

ימים הצעירה שלב א', נתניה								
2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
63	53	4	3	5	6	18	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,768	5,595	400	430	677	703	2,210	יחידות דיור (מ"ר)	
22,822	23,258	24,774	25,887	25,915	25,134	25,455	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
279	332	336	339	344	350	350	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹³¹
30,343	35,938	36,356	36,786	37,463	38,151	38,151	יחידות דיור (מ"ר)	
19,498	20,004	20,051	20,102	20,194	20,286	20,286	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
823,752	857,053	870,941	876,506	880,338	885,054	885,054	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
591,606	718,949	728,666	739,463	756,511	773,937	773,937	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹³²	
76%	90%	91%	92%	93%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
89	36	32	29	24	18	18	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,970	4,375	3,975	3,527	2,850	2,175	2,175	יחידות דיור (מ"ר)	
55,417	38,526	40,105	40,270	36,446	29,982	29,982	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	

¹²⁹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

¹³⁰ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025, יום 31 בדצמבר 2024 ויום 31 בדצמבר 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2021 הפרויקט החל להיות משווק.

¹³¹ עד ליום 31 בדצמבר 2025 בוטלו בחברה 1 חוזים למכירת יח"ד בפרויקט ובהיקף כספי בסך של כ-2,546 אלפי ש"ח.

¹³² סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט¹³³

עד ליום 31.12.2025	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
705,075	270,412	
136,674	571,337	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
841,749	841,749	
סך הכל		

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
823,752	857,541	885,054	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
638,887	642,797	659,763	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
5184,86	214,744	225,291	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
30,424	30,114	49,373	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
1154,44	184,630	175,918	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
¹³⁵ 22,533	¹³⁴ 84,437	194,124	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
162,331	128,307	31,167	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
22.44%	25%	25%	מגורים
20,340	21,179	21,861	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	6,244	3,122	31,167	(3,122)	(6,244)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(14,244)	(7,122)	31,167	7,122	14,244

¹³³ יצוין כי עד יום 31 בדצמבר 2025 נחתמו 350 חוזי מכר (לא כולל שידרוגים), כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2025 בכלל חוזי המכר שולם לפחות 5% מהתמורה הנקובה.

¹³⁴ יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹³⁵ יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב (הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	229,000 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה			
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
סך הכל מסגרת			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			
מועדי פירעון קרן וריבית			
תניות פיננסיות מרכזיות			
תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:			
תניות מרכזיות אחרות			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025			
האם מסוג Non-Recourse			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.
בטחונות	להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:
	1. רישום משכנתא בדרגה ראשונה, מוגבלות כל אחת לסכום של 1,000 מיליון ש"ח על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין.
	2. עם רישום חברת הפרויקט בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות במקרקעין, חברת הפרויקט תיצור לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין.
	3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הפינוי בינוי.
	4. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות חברת הפרויקט על פי ההסכם עם הקבלן.
	5. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של חברת הפרויקט הקשורים אליה, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.
	6. שעבוד קבוע ראשון וללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הפרויקט על פי הסכמי מכר של יחידות חברת הפרויקט.
	7. התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי", לפיו חברת הפרויקט תהא מנועה מליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.
	8. ערבות מתמדת של החברה, א.ב. יובלים ושל מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המלווה, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הפרויקט לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.

(ט) שיעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"
	דרגה שנייה	שעבוד עודפים למחזיקי אגרות חוב סדרה ב'	
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"		
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)			

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובית יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

225,291	רווח גולמי צפוי:
49,373	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
175,918	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
85,300	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
85,300	התאמות לעודפים, סה"כ:
261,218	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
261,218	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
במהלך שלושת הרבעונים העוקבים למועד תחילת אכלוס הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון השלישי לשנת 2026. יחד עם זאת, מניסיון החברה המוסד המלווה רשאי מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נקבעו	תנאים מתלים למשיכת עודפי
198,381	רווח כלכלי צפוי לפי דוח מעקב 12.25
22,462	התאמות לרווח כלכלי בהתאם לדוח מעקב
11%	שיעור ההתאמות מהרווח הכלכלי בהתאם לדוח מעקב
עיקר השינוי נובע מעלויות מימון שהווננו טרם הפעלת הפרויקט בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות מימון בסך של כ- 10 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות בניה (כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל) בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.	הסבר

10.5. 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 פינוי נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	ימים הצעירה שלב ב', נתניה
מיקום הפרויקט	מתחם הרחובות זלמן שניאור, ש"י עגנון וקרן היסוד בשכונת קרית נורדאו בנתניה
תיאור קצר של הפרויקט	שלב ב' של פרויקט פינוי בינוי אשר מתבסס על תכנית תמל 2001 (פרויקט הפינוי בינוי הראשון אשר אושר בותמ"ל) המצוי על מקרקעין הידועים כחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 וכחלקה 72 בגוש 7958. במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 4 קומות הכוללים 96 יח"ד ויוקמו על ידי חברת הפרויקט 6 בנייני מגורים חדשים בני 24-9 קומות מעל קרקע ומעל 3 קומות מרתפי חניה בהיקף של כ-392 יח"ד וכן שטח למבני ציבור, מתוכן 96 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-296 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. בחודש פברואר 2023 החלה החברה לפעול להכרות מתחם שלב ב' כמתחם פינוי בינוי לפי פרק 4 לחוק מיסוי מקרקעין. הוגשו בקשות להיתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס. כמו כן הוגשו בקשות להיתרי בנייה לבניית 6 בניינים במתחם. בחודש אוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם פינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החלה ההריסה של 96 יח"ד הקיימות והפרויקט נמצא בשלב הביצוע. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה חברת הפרויקט היתר בנייה מלא להקמתם של שני בניינים הכוללים 174 יח"ד מתוך ששת הבניינים במתחם.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, אשר המניות בה הועברו לחברה ביום 29 באפריל 2021. (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט" או "יובלים נתניה").
ציון שמות השותפים לפרויקט	כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	זכויות במקרקעין בספרי חברה כלולה (50%) המוצגת על-בסיס שיטת השווי המאזני.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ¹³⁶	07/05/2025
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-8,000 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (צפוי)	Q4/2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q4/2024
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q2/2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 9 במרס 2025, התקשרה חברת הפרויקט עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן בס"ק: "הקבלן"), בהסכם קבלן (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט (שלב ב') (להלן בס"ק זה, בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, חברת הפרויקט תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-388 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ). להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לחברת הפרויקט ערבות ביצוע וערבות בדק.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	7 במאי 2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות על פי הסכמי פינוי בינוי

¹³⁶ מרבית הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, בהם לא מתבצעת רכישת קרקע בפועל.

הסכמים מיוחדים (פינוי-בינוי)	הסכם פינוי בינוי יובלים נתניה התקשרה בהסכם פינוי בינוי עם בעלי זכויות החכירה ו/או הזכאים להירשם בעלי זכויות החכירה בדירות מגורים (להלן בסעיף זה: "בעלי הדירות") בחלקות 24-38, 72 וחלקי חלקות 73 ו-78 בגוש 7959 ובחלקה 72 בגוש 7958 (להלן יחד בסעיף זה: "המקרקעין" או "המתחם"). על פי ההסכם עם בעלי הדירות, ימכור ויעביר כל אחד מבין בעלי הדירות את מלוא זכויותיו בדירה ובמקרקעין ויובלים נתניה תרכוש זכויות אלו בתמורה לפינוי אותן דירות, וכן בנייה ומסירה לכל אחד מבין בעלי הדירות של דירה חדשה ורישום זכויות הבעלות בדירה החדשה על שם בעל הדירה כאשר יובלים נתניה תהיה זכאית לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות. כאמור לעיל, פרויקט ימים הצעירה הינו בהיקף צפוי של כ-872 יח"ד כאשר שלב ב' של הפרויקט הינו בהיקף כולל של 392 יח"ד מתוכן 96 יח"ד ישוייכו כדירות חדשות לבעלי הדירות ו-296 יח"ד הינן חלקה של חברת הפרויקט. נכון למועד הדוח, חתמה החברה על הסכמים עם בעלי הדירות הקיימים בשלב ב' של הפרויקט (לא כולל יחידות הדיוור הציבורי) בשיעור של כ-100%. תוקפו של הסכם הפינוי בינוי מותנה בהתקיימות כלל התנאים המתלים הבאים: 1. כל בעלי הדירות במקרקעין חתמו על הסכם הפינוי בינוי ו/או מכרו ליובלים נתניה את מלוא זכויותיהם בדירתם תוך 24 חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון על ההסכם. על אף האמור, אם עד לתום 24 החודשים האמורים לא חתמו על הסכם הפינוי בינוי כל בעלי הדירות, תוארך התקופה באופן אוטומטי ב-12 חודשים נוספים ובלבד שעד למועד זה חתמו בעלי דירות של לפחות 80% מהדירות בבניין ו/או בפרויקט (לגבי כל שלב בפרויקט בנפרד) שאליהן מוצמדים לפחות 75% או יותר מהרכוש המשותף של הבניין ו/או הפרויקט. 2. בתוך 18 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות או מועד מוקדם יותר ככל והחברה ויתרה על התקיימות תנאי מתלה מס' 1, תאושר תב"ע לבנייה על המקרקעין של 872 יח"ד. תמל 2001 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים ביום 2 בינואר 2019, על כן תנאי מתלה זה מתקיים. 3. החלקות במקרקעין הוכרו כ"מתחם פינוי בינוי" וכן ניתן אישור הרשויות המוסמכות כל החלקות במקרקעין מוכרזות כמתחם "פינוי בינוי" בהתאם לחוק התכנון תוך 48 חודשים מיום חתימת ההסכם על ידי 80% מבעלי הדירות. 4. הוצאת היתר בנייה כדין. יצוין כי, ההסכם כולל מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים ו/או למחול על חלקם על ידי החברה (מבלי לפגוע בזכויות בעלי הזכויות במקרקעין) וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור חברת הפרויקט. הסכמים עם צד ג' בקשר עם הפרויקט ביום 5 ביולי 2018 התקשרה יובלים נתניה עם צד ג' אשר קידם פרויקט התחדשות עירונית במתחם (להלן: "היזם הקודם") בשני הסכמים כדלקמן: 1. הסכם ויתור - הסכם אשר במסגרתו הסכים היזם הקודם לפעול מול בעלי דירות אשר התקשרו עימו בהסכמים על מנת שהסכמים אלו יבוטלו ובעלי הדירות הנ"ל יחתמו על הסכם פינוי בינוי חדש מול יובלים נתניה וזאת בעבור סך של כ-3.37 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם מול היזם הקודם"). במסגרת ההסכם מול היזם הקודם, התחייבה יובלים נתניה כי: (1) שיעור ההחזקה של א.ב. יובלים ביובלים נתניה לא יפחת מ-50% וכי שיעור ההחזקה של מר ברוך בא.ב. יובלים לא יפחת מ-51% וזאת עד לסיום הפרויקט; (2) לא תכניס כל פעילות ו/או התחייבות אחרת שאיננה קשורה לפרויקט ימים הצעירה, נתניה; (3) לא תשעבד את זכויותיה בפרויקט הנ"ל אלא למוסד פיננסי מוכר לצורך מימון הקמת הפרויקט; (4) תמסור ליזם הקודם כתב שיפוי נגדי בגין כתב השיפוי שנמסר על ידו לוועדה המקומית בקשר עם התב"ע החדשה; (5) לא תהיה רשאית להסב ו/או להעביר ו/או למכור את זכויותיה על פי ההסכם מול היזם הקודם ו/או על פי הסכמיה מול בעלי הדירות (לרבות בפעולות הקשורות במניותיה), למעט שעבוד זכויות לטובת מוסד פיננסי כאמור לעיל. בנוסף, ניתנה ערבות של א.ב. יובלים להתחייבויות חברת הפרויקט במסגרת ההסכם. 2. הסכם מתן שירותים - הסכם למתן שירותים בין יובלים נתניה לבין היזם הקודם במסגרתו יעניק היזם הקודם שירותים לשם קידום פרויקט פינוי בינוי על המקרקעין, הכוללים, בין היתר, החתמות של בעלי הדירות על הסכמי פינוי בינוי, שימוש כאיש קשר עם הדיירים בנושאים תכנוניים ובנושאים הקשורים לשכירות בתקופת הפינוי, מענה לפניית בעלי הדירות בנושאים שונים בקשר עם התהליך, רישום זכויות, רישום בעלות, העברת פניות ותיאום פגישות, ככל הצורך, עם גורמים מצד יובלים נתניה וכן סיוע בטיפול בתקלות בתקופת הפרויקט (להלן: "השירותים"). בעבור מתן השירותים זכאי היזם הקודם לתמורה קבועה בסך מינימלי של 20 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בעבור כל אחת מהדירות החדשות אשר תאושרנה על פי התב"ע החדשה או שתיבנינה בפועל, לפי הגבוה, למעט דירות חדשות המשוויכות לבעלי הדירות (להלן: "תמורת הבסיס"). יצוין כי השירותים הינם בקשר עם פרויקט ימים הצעירה על כל שלביו.

היזם הקודם יהא זכאי לתוספת לתמורת הבסיס של 5 אלפי ש"ח בעבור כל עלייה של 1% ברווחיות הפרויקט מעל ל-16% רווח ועד לרווח של 20% (דהיינו, עד לתוספת של 20 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ), על בסיס דוח רווחיות מסכם אשר ייערך על ידי שמאי עם סיום הליווי של כל שלבי הפרויקט. במקרה של רווח שבין 20% (כולל) ועד לרווח של 21%, יהא זכאי היזם הקודם לתמורה בסך השווה ל-20% מרווחי חברת הפרויקט בניכוי תמורת הבסיס אשר שולמה לו עד לאותו מועד, ובמקרה של רווח של 21% (כולל) ומעלה, יהא זכאי לתשלום נוסף בשיעור של 60% מכל אחוז נוסף (או חלק ממנו) העולה על 21%. לעניין מדרגות הרווח, יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות: (1) רווח פירוש - רווח לפני מס; (2) בחישוב הרווח תחושב כהוצאה תמורת הבסיס וכן התמורה בסך של 3.37 מיליון ש"ח על פי ההסכם מול היזם הקודם, כאמור לעיל; (3) העלויות תכלולנה את העלויות המפורטות בדוח הליווי הבנקאי הראשון אשר ייערך בתחילת בניית הפרויקט בתוספת עלות יחסית של מהנדס מטעם יובלים נתניה וכן בתוספת הוצאות בלתי צפויות ו/או התייקרויות בסעיפי הדוח ככל שתהיינה. להבטחת זכויותיו של היזם הקודם, על פי ההסכם למתן שירותים, ניתנו הבטוחות הבאות אשר הינן בתוקף עד לסיום הפרויקט ותשלום מלוא התמורה ליזם הקודם: (א) יובלים נתניה שיעבדה לטובת היזם הקודם בשיעבוד ראשון וקבוע את כלל זכויותיה על פי ההסכם הנ"ל למתן שירותים ועל פי ההסכמים לפינוי בינוי מול בעלי הדירות. שיעבוד זה נמחק עם התקשרות חברת הפרויקט בהסכם ליווי; (ב) א.ב. יובלים שיעבדה לטובת היזם הקודם את מלוא מנייתיה בחברת יובלים נתניה. שיעבוד זה נמחק ביום 29 באפריל 2021; (ג) ערבות אישית של מר ברוך, בעל השליטה בחברה (בשרשור מכוח היותו בעל שליטה בא.ב. יובלים) אשר איננה מוגבלת בסכום וכן ערבות של א.ב. יובלים אשר איננה מוגבלת בסכום וזאת לקיום כל התחייבויות יובלים נתניה כלפי היזם הקודם. ביום 31 באוגוסט 2022 חתמה יובלים נתניה על הסכם לסיום התקשרות עם היזם הקודם. בתמורה לסיום ההתקשרות בין הצדדים וקיום כל התחייבויות היזם הקודם כאמור בהסכם, שילמה יובלים נתניה ליזם הקודם סך של 10.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. סך של 3.24 מיליון ש"ח מתוך התמורה ששולמה יוחס לשלב ב' בפרויקט. יובהר כי לאחר תשלום מלוא ההתמורה כאמור נגמרה ההתקשרות עם היזם הקודם ואין לו כל זיקה בפרויקט.	
100% 100%	חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט
כ-26 מיליון ש"ח	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה
1:4.1	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו
לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט
לא בוצע אומדן	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ביום 15 בינואר 2023, קיבלה יובלים נתניה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט ימים הצעירה. שומת היטל השבחה לשלב א' עומדת על סך של כ-34 מיליון ש"ח. ביום 10 ביולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין יובלים נתניה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח מתוכם כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט, בשנת 2023 שילמה יובלים נתניה את מלוא היטל השבחה בגין שלב א' של פרויקט ימים הצעירה, כפי שנקבע בהסכם הפשרה. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, שילמה החברה כ-5.4 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה שלב ב', נכון למועד הדוח החברה צופה כי היתרה לתשלום הצמודה למדד הינה כ-3.5 מיליון ש"ח.	נושאים מיוחדים

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	סך הכל יחידות	הערות
יחידות דיור	8,039	392	מתוכנן 96 יחידות (כ-9,359 מ"ר) לבעלי הזכויות במקרקעין חישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. תב"ע בתוקף. בקשות להיתרי הריסה חפירה ודיפון וכן הבקשות להיתרי בניה נקלטו ואושרו. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה היתר בנייה מלא להקמתם של שני בניינים הכוללים 174 יח"ד מתוך ששת הבניינים במתחם.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

ימים הצעירה שלב ב', נתניה						
2023	2024	2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)	
3,246	3,305	5,191	7,115	8,708	12,032	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
609	1,189	1,351	1,351	1,559	4,128	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
4,177	7,693	9,209	17,383	19,899	21,455	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹³⁷
-	-	-	816	11,897	19,800	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,389	1,696	1,783	1,825	1,825	1,825	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) לתקופה
9,421	13,883	17,534	28,490	43,888	59,240	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ¹³⁸
19,766	24,022	29,227	217,810	228,201	241,803	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹³⁹ (*)
(4)	(10)	(10)	(2,980)	(6,217)	(8,852)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד ¹³⁹ (*)
19,762	24,012	29,217	214,830	221,984	232,951	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹³⁹ (*)
39,127	43,088	41,202	39,988	38,442	1,328	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
37,683	38,084	37,922	38,766	38,558	36,183	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
94,836	100,495	98,978	93,128	91,484	123,500	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁴⁰
359,712	392,908	392,909	399,033	389,827	384,739	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	545,750	סך הכל עלות שנותרה להשלמה ¹⁴¹
-	-	-	2.2%	4.5%	6.4%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁴² (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	מועד השלמת בנייה צפוי

(*) יצוין כי החברה יישמה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה, ורבעון 1-3 לשנת 2025 הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

¹³⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹³⁸ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-43 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בניה של כ-140 מיליון ש"ח.

¹³⁹ עלות מצטברת בספרים כוללת מלאי בניינים בהקמה והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה בגין הפרויקט.

¹⁴⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-32 מיליון ש"ח.

¹⁴¹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-605 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹⁴² שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ד) שיווק הפרויקט^{144,143}

ימים הצעירה שלב ב', נתניה							
2024	2025						
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
18	27	4	7	2	40	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,900	2,496	464	789	294	4,043	יחידות דיור (מ"ר)	
27,297	27,585	25,717	27,348	27,300	27,304	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
18	45	49	56	58	58	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
1,900	4,396	4,860	5,650	5,944	5,944	יחידות דיור (מ"ר)	
27,297	27,451	27,280	27,289	27,095	27,095	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	733,140	733,140	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
51,863	120,727	132,612	154,195	161,061	161,061	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹⁴⁵	
6%	15%	17%	19%	20%	20%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
278	251	247	240	238	238	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
30,510	28,014	27,548	26,759	26,465	26,465	יחידות דיור (מ"ר)	
22,614	25,262	66,568	73,240	83,542	83,542	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
8						מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
27,828						מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

¹⁴³ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 296 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

¹⁴⁴ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024.

¹⁴⁵ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט¹⁴⁶

עד ליום 31.12.2025	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
	-	28,582
2026	48,238	9,236
2027	75,609	1,935
2028	29,841	-
2029	-	113,935
2030 ואילך	-	-
סך הכל	153,688	153,688

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
815725,	785,733	773,140	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
,134541	588,535	604,990	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
184,447	197,198	168,150	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
52,565	31,225	32,051	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
131,882	165,973	136,099	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
184,447	197,198	168,150	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
25.42%	25.1%	21.8%	מגורים
22,342	24,244	23,855	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
-	-	-	לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	77,314	38,657	168,150	(38,657)	(77,314)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(54,575)	(27,288)	168,150	27,288	54,575

¹⁴⁶ חוזי המכר מותנים בקבלת היתר בניה מלא. יצויין כי עד יום 31 בדצמבר 2025 נחתמו 58 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2025 ב-3 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה. לאחר תאריך המאזן התקבלו כ-0.7 מיליון ש"ח עבור חוזים שלא הוכרו כחווה מחייב לתאריך הדוח.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה			
בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בס"ק זה: "הבנק המלווה").			
הסכם מימון נחתם ביום 5 בינואר 2025 בין החברה לבין הבנק המלווה.			
סך מסגרת המימון הכולל המוקצה לפרויקט לא יעלה על סך של כ-1 מיליארד ש"ח, כמפורט להלן (להלן: "מסגרת אשראי"): מסגרות הליווי מורכבות מ: (1) אשראי הפיננסי למימון ההקמה של הפרויקט בסך שלא יעלה על 160 מיליון ש"ח; (2) מסגרת לערבויות (לרבות ערבות דמי שכירות, ערבויות חוק מכר, ערבויות לרשויות וערבויות לבעלי הקרקע) תעמוד על סך שלא יעלה על כ-846 מיליוני ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
כל סכום הלוואה שיועמד לחברה מתוך מסגרת האשראי עד להתקיימותם של כל התנאים המפורטים בהסכם, ישא ריבית פריים בתוספת בטווח שבין 0.7%-1% וזאת על פי הסכמים בעל פה עם הבנק. עמלות: החברה תשלם לגורם המלווה עמלות והוצאות בגין עמלת התקשרות, עמלת ערבות רוכשי הדירות, עמלת הקצאת אשראי, עמלת ערבויות מכר ודמי שכירות בטווח שבין 0.5%-1%, בהתאם לסוג הערבות.			
מועד פירעון אחרון יחול ביום 30.9.2029			
ל.ר.			
ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי והערבויות ולמשיכת כספים מחשבון הפרויקט, אשר תנאיו העיקריים הינם: (א) העמדת מסגרת האשראי: (1) רישום של הערת אזהרה לטובת חברת הבת על מלוא זכויות בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו; (2) רישום של כל השעבודים והביטחונות, כשהם נקיים וחופשיים; (3) ימכרו במכירה מוקדמת 44 דירות בסך שלא יפחת מ-108,800 אלפי ש"ח; (4) פינוי הקרקע הושלם במלואו; (5) יומצא לגורם המממן דוח אפס עדכני למועד המשיכה הראשונה של הכספים; (6) עד למועד המשיכה הראשונה יתקבלו כל ההיתרים והאישורים ויערכו ביטוחים; ו-(7) השלמת ההון העצמי על ידי חברת הבת לכדי סך של 88.7 מיליון ש"ח (בכפוף להפחתת ההון העצמי בתנאים כמפורט בהסכם הליווי); (ב) העמדת הערבויות: (1) התקיימו התנאים המפורטים לעיל; (2) התקיימו התנאים המתלים על פי הסכם הפינוי בינוי; (3) תיווצרנה ותרשמנה כדין לטובת הגורם המלווה הבטוחות הנדרשות על פי הסכם הליווי; (4) ייחתמו כל המסמכים הנדרשים.			
עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות, במקרים שלהלן: (1) אם בוטל הסכם הפינוי בינוי או התקבלה התראה כאמור בתנאים כמפורט בהסכם; (2) אם לא החל ביצוע הפרויקט במועדו ואף לא בתום 30 יום לאחר מועדו או הופסק ביצועו לפרק זמן העולה על 30 יום ברציפות ו/או על 60 ימים במצטבר; (3) אם קצב הפרויקט איטי מאשר הוסכם בהסכם הליווי; (4) אם קצב המכירות ו/או קצב קבלת התקבולים איטי באופן שסוטה מהאמור בהסכם; (5) אם תהיה חריגה מהתקציב והיא לא כוסתה על ידי חברת הבת באופן מיידי; (6) אם חברת הבת תחרוג מאיזה מהאישורים ו/או ההיתרים ו/או מהוראה של חוק; (7) אם חברת הבת לא מסרה שוברי תשלום; (8) אם יינקטו לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט, כולן או מקצתו, הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל ו/או אינקטו כלפי חברת הבת או בעלי הקרקע הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר, כמפורט בהסכם הליווי; (9) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על רכוש חברת הבת או מי מהערכים להסכם הליווי, לרבות צו לכינוס נכסים ו/או ימונה כונס נכסים ו/או תוגש לגבי חברת הבת ו/או הערכים ו/או בעלי הקרקע בקשה לצו לפתיחת הליכים או תתקיים עילה להגשת בקשה כאמור; (10) חברת הבת הודיעה כי בכוונתה לפתוח במו"מ בינה לבין מבעלי מניותיה לצורך גיבוש הסדר ו/או פשרה או נחתם הסדר כאמור או בית המשפט יורה על כינוס אסיפות לאישור ההסדר והכל כאמור בהסכם; (11) תוגש לגבי חברת הבת ו/או הערכים צו פירוק או למינוי מפרק; (12) אם יחול שינוי שליטה בחברת הבת, במישרין ו/או בעקיפין, לרבות שינוי בשיעורי אחזקת בעלי השליטה בחברת הבת; (13) אם יתר עסקי חברת הבת מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה באופן מהותי על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבויותיה על פי הסכם הליווי; (14) אם חברת הבת לא שילמה סכום כלשהו שיגיע לגורם המממן; (15) אם תופר או לא תקום התחייבות כלשהי על פי הסכם הליווי; (16) אם חברת הבת תעביר ו/או תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט, כולן או מקצתו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, מבלי לקבל את הסכמת הגורם המלווה מראש ובכתב; (17) אם יתברר לגורם המממן כי אירע אירוע או מתקיימות נסיבות ביחס למקרקעין המהווים או עלולים להיות סיכון סביבתי.			
תניות מרכזיות אחרות			

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025	לא.
האם מסוג Non-Recourse	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה ראשי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.
בטחונות	לטובת הגורם המלווה יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת לסכום של 1.3 מיליארד ש"ח; (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הבת כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הפינוי בינוי; (3) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות חברת הבת על פי ההסכם עם העירייה והסכם הקבלן; (4) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של חברת הבת הקשורים אליו; (5) שעבוד קבוע ראשון וללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הבת על פי פוליסות הביטוח של כל זכויות חברת הבת על פי החוזה עם אדריכל הפרויקט, לרבות בטחונות; (7) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות חברת הבת על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; (8) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברת הבת לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; (9) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הבת מפעם לפעם בחשבון הפרויקט וכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הפרויקט ו/או בכל אופן אחר מתקבולים ו/או הכנסות הקשורות בפרויקט; (10) התחייבות להימנע משעבוד שוטף על כלל נכסי חברת הבת וזכויותיה; (11) ערבות מתמדת ללא הגבלה של בעלי המניות בחברת הבת ושל בעלת השליטה ומר יצחק ברוך, המחזיק במלוא הון המניות של בעלת השליטה, להבטחת כל החובות והתחייבויות של חברת הבת כלפי הגורם המלווה; (12) ערבות מוגבלת בסכום של בעלת השליטה של השותף של החברה בפרויקט, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הבת לבנק;

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"
	דרגה שנייה	אין	
	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות" ו-"תניות מרכזיות נוספות"		
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)			

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובית יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

168,150	רווח גולמי צפוי:
32,051	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
136,099	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
59,240	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
29,460	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזגין/משלימי הון עצמי
-	התאמות לעודפים, סה"כ:
224,799	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
224,799	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר צפוי להיות ברבעון הרביעי לשנת 2028. יחד עם זאת, מניסיון החברה המוסד המלווה ראשי מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	
טרים נקבעו	מועד צפוי למשיכת עודפים
141,164	תנאים מתלים למשיכת עודפים
5,065	רווח כלכלי צפוי לפי דוח מעקב 12.25
4%	התאמות לרווח כלכלי בהתאם לדוח מעקב
עיקר ההפרש נובע מייחוס עלויות קרקע נוספות ועלויות מימון.	שיעור התאמות מרווח כלכלי בהתאם לדוח מעקב
	הסבר

10.6. פרויקט החלוץ רמת השרון שלב ג'

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה, להלן: "רמות בעיר") ולא של החברה.

(א) הצגת הפרויקט

רמות בעיר התקשרה בהסכמי פינוי-בינוי עם בעלי הזכויות בבית משותף במתחם שהוכרז כפרויקט לפינוי-בינוי ביום 3 בדצמבר 2009 ואשר הכרזתו הוארכה מעת לעת ונכון למועד דוח זה הינה בתוקף עד לסוף שנת 2027 ("ההסכמים" ו-"בעלי הדירות", לפי העניין).

במסגרת ההסכמים, רכשה רמות בעיר מבעלי הדירות את מלוא זכויות הבניה בקרקע במטרה להקים במתחם בניינים חדשים חלק הבניינים הקיימים, בהם יהיו זכאים בעלי הדירות לקבל את זכויות החכירה או הבעלות בדירות התמורה שהינן בנות 3-5 חדרים (כולל ממ"ד) ובשטחים הקבועים בהסכם, אשר תרשמה על שמם. יצוין, כי כלל התנאים המתלים שנקבעו בהסכמים התקיימו.

במסגרת הפרויקט פונו בסה"כ 40 יח"ד (ובית פרטי) ונכון למועד פרסום דוח זה, התקבלו תעודות גמר טופס אכלוס (טופס 4) לפרויקט ובמקביל ממשיכה רמות בעיר בקידום השיווק והמכירה של דירות בפרויקט הכולל 171 יח"ד, מתוכן 123 יח"ד ייוחדו לרמות בעיר.

להלן יפורטו בתמצית עיקרי התחייבויות רמות בעיר כלפי בעלי הדירות:

(א) התחלת עבודות ההריסה והבניה בתום 90 יום ממועד קבלת היתר הבניה או בתוך 90 יום ממועד התפנות אחרון הבעלים מהבניין הקיים, לפי המאוחר.
(ב) נשיאה בכל התשלומים וההוצאות בקשר עם הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש, לרבות תשלום היטלים ואגרות הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה.

(ג) מסירת החזקה בדירות התמורה לא יאוחר מחלוף 52 חודשים מיום תחילת הבניה, בכפוף לחריגים המפורטים בהסכמים.

(ד) רישום הבניין החדש כבית משותף תוך 36 חודשים ממועד רישום איחוד וחלוקה על פי התוכנית החדשה ורישום דירות התמורה על שם בעלי הדירה בלשכת רישום המקרקעין בתוך 12 חודשים ממועד רישום הבית המשותף או ממסירת דירת התמורה לבעלים.

(ה) נשיאה בתשלומים וההוצאות הנדרשים, ככל שנדרשים, לשם היוון זכויותיהם של הבעלים על פי חוזה החכירה ברמ"י, לרבות תשלום דמי היוון.

(ו) רמות בעיר תעשה כמיטב יכולתה כדי שיונפק היתר עבודות החפירה והדיפון לפרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ד' ושישלחו הודעות פינוי לבעלי הדירות בפרויקט כאמור, בתוך 12 חודשים ממועד תחילת עבודות הבניה של פרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ג'. יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 נחתמה תוספת להסכם עם דיירי שלב ד' במסגרתה נקבע כי דיירי שלב ד' יהיו רשאים להתפנות מדירותיהם בחודש אוגוסט 2024, גם אם טרם התקבלו היתרים בקשר עם הפרויקט. יצוין, כי נכון למועד הדוח, דיירי שלב ד' פונו מדירותיהם.

פינוי הדיירים בוצע לאחר קבלת היתר בניה וכנגד מסירת ערבות לבעלי הדירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות בסכום השווה לדירת התמורה שהינם עתידים לקבל. כמו כן, בעלי הדירות אפשרו לרמות בעיר לשעבד בשעבוד ראשון את כל זכויותיהם בקרקע לטובת המוסדות הפיננסיים המממנים את הקמת הפרויקט.

ההסכמים קובעים כי במקרה שיוטלו היטלי השבחה, מע"מ על שירותי בניה הניתנים לדיירים, מיסים או דמי היתר לרמ"י בגין התקשרות הצדדים בהסכם פינוי בינוי, וכן במקרה בו לא חתמו מספר בעלי הדירות בבניין הקיים, אשר חתימתם מאפשרת את ביצועו ומימושו של הפרויקט, רשאית רמות בעיר לבטל את ההסכם ("ברירת הביטול"), ואולם ברירת הביטול כאמור לא תעמוד לרמות בעיר לאחר פינוי בעלי הדירות מדירותיהם. כמו כן, בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכמים, במקרה של איחור במסירת הדירה העולה של 90 יום ממועד המסירה הצפוי שנקבע בהסכמים, זכאים בעלי הדירות לפיצויים מוסכמים בגין כל חודש איחור. עם זאת, איחור במסירת דירת התמורה ביותר מ-12 חודשים, ובכפוף לחריגים כאמור, יקנה לבעלי הדירות זכות לבטל את ההסכם ולחלט את הערבויות שניתנו להם, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם ובערבויות.

שם הפרויקט	החלוץ רמת השרון שלב ג'
מיקום הפרויקט	שכונת מורשה, רמת השרון
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת בניין מגורים על גבי מקרקעין הידועים כחלקה 259, גוש 6550 ברמת השרון (מגרשים 1071, 2041 ו-2042). הבניין שיוקם צפוי להיות בן 26 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות של מרתפי חניה, ולכלול 171 יחידות דיור בשטח ממוצע של 109 מ"ר (ביחס לכלל הדירות בפרויקט) (156 יח"ד מאושרות ועוד 15 יח"ד שניידו למגרש במסגרת היתר הבניה ובהתאם להוראות התב"ע המאפשרות זאת, מתוכן 123 יחידות דיור ישווקו על-ידי רמות בעיר ו-48 יחידות דיור יימסרו לבעלי הקרקע). לצורך הקמת הפרויקט פונו 40 דירות משני בתים משותפים ובית פרטי שהיו מצויים על המקרקעין. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקבלו תעודת גמר טופס אכלוס לפרויקט.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50% (כאמור, החברה מחזיקה ב-50% מרמות בעיר אשר חלקה בפרויקט הינו 100%. למען הסר ספק הנתונים מוצגים לפי 100% הפרויקט).
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות רמות בעיר בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט")
ציון שמות השותפים לפרויקט	ישראל לוי - נדל"ן בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד\איחוד יחסי\אקוויטי)	תחת חברה כלולה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	אוקטובר 2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2,695 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	עבודות הריסה וחפירה ודיפון החלו בחודש נובמבר 2021 ¹⁴⁷
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל)	6.01.2026 (לאחר מועד הדוח)
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	Q3/2022
מועד סיום שיווק צפוי ¹⁴⁸	Q4/2026
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	רמות בעיר התקשרה עם תדהר בנייה בע"מ בהסכם בשיטת "Turn Key Project" (הסכם פאושלי), ובמסגרתה התחייב הספק לבצע את כל שלבי הבניה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים. רמות בעיר העריכה כי במקרה בו תידרש להחליף קבלן מבצע, עשויה להיגרם לה תוספת עלות מהותית כתוצאה מכך, הן בהיבט הכספי והן בהיבט של משך זמן הביצוע של הפרויקט, אשר עשוי להימשך מעבר לצפוי. יצוין, כי בהתאם להסכם הליווי לפרויקט החלוץ רמות השרון - שלב ג' של רמות בעיר, החלפת הקבלן המבצע כפופה לאישור המלווה.

¹⁴⁷ יצוין, כי ביום 6 ביולי 2022, התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט. לפרטים, דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2022 המובא בדוח זה על דרך ההפניה (מספר אסמכתא: 2022-01-085270).

¹⁴⁸ הדחייה במועד השיווק הצפוי נובעת ממצב השוק, מצב בטחוני.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	זכויות חוזיות במסגרתן תהיה זכאית רמות בעיר לקבל את זכויות הבניה העודפות במקרקעין. יצוין, כי לטובת רמות בעיר נרשמו הערות אזהרה על חלקות המשנה שבבעלות בעלי הדירות הקיימות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	בין רמות בעיר לבין כל בעלי הדירות נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, יקבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר ייבנו בפרויקט.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרויקט נמצא במרכז העיר, בסמוך לכל התשתיות העירוניות הנדרשות.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	לא רלוונטי
התניות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	רמות בעיר עמדה בכל ההתניות וביצוע הפרויקט החל.
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים	100%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	100%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	10.5 מיליון ש"ח
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	40 מתוך 40
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	1: 4.275
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-278 מיליון ש"ח

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סך הכל יחידות	סך הכל שטחים (מ"ר)	
מתוכן 48 יח"ד (כ-4,645 מ"ר) לבעלי הזכויות במקרקעין חישוב השטחים מבוסס על שטחי מכר. שטחים עיליים ותת קרקעיים. התקבל היתר בניה.	171	34,107	יחידות דיור
-			שטחי מסחר
16,149 מ"ר עיקרי ו-15,809 מ"ר שירות.			זכויות בנייה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

החלוצ רמת השרון שלב ג'						
2023	2024	2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
18,974	20,880	21,338	21,848	22,534	23,052	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)
12,598	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	13,300	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)
63,415	131,038	145,827	159,921	168,541	173,693	עלויות מצטברות בגין בנייה
4,712	6,947	7,036	7,284	7,326	7,493	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)(*)
107,353	182,069	197,766	213,025	222,734	230,136	סך הכל עלות מצטברת
107,353	182,069	197,766	213,025	222,734	230,136	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹⁴⁹
8,317	6,667	6,228	5,797	1,973	1,395	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	2,463	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)
117,420	54,477	41,415	29,214	20,709	15,676	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
9,516	6,145	6,076	5,900	5,915	5,732	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)
150,640	77,262	63,528	48,797	36,596	25,266	סך הכל עלות שנותרה להשלמה
36.85%	73.95%	82.95%	88.62%	92%	95.8%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
06/01/2026						מועד השלמת בנייה צפוי (בפעול)

(*) כולל עמלות ערבות חוק מכר ועמלת ליווי ולמעט עלויות מימון שאינן מהוונות.

(**) כולל תשלומי שכ"ד.

(***) לא כולל עלויות תקורה, שיווק ומימון שאינן מהוונות.

(****) נתוני העלויות שטרם הושקעו עודכנו, בין היתר, בהתאם לעליה במדד תשומות הבנייה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור 1ב' (3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

¹⁴⁹ ללא עלות קומבינציה. יובהר כי, ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

(ד) שיווק הפרויקט

החלוץ רמת השרון שלב ג'								
2023	2024	שנת 2025 ¹⁵⁰						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
21	37	2	4	32	-	38	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,456	4,312	248	476	3,561	¹⁵¹ 18	4,303	מ"ר	
30,807	31,250	30,580	29,666	28,047	32,779	28,392	יחידות דיור (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
39	76	78	82	114	114	114	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,173	8,485	8,733	9,209	12,770	12,788	12,788	מ"ר	
30,898	31,077	31,063	30,991	30,170	30,173	30,173	יחידות דיור (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
434,338	438,043	440,862	441,673	438,824	429,274	429,274	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
131,286	266,987	227,373	292,109	393,136	388,487	388,487	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח)	
30%	61%	63%	66%	90%	90%	90%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
84	47	45	41	9	9	9	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,834	5,522	5,274	4,798	1,237	1,219	1,219	מ"ר	
75,370	71,777	74,464	72,970	19,670	20,028	20,028	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
1							יחידות דיור	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים)
116							מ"ר	
29,062							מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (למגורים) (אלפי ש"ח)	

¹⁵⁰ יובהר כי הנתונים ביחס ליחידות הדיור שבגינן התקשרה רמות בעיר בהסכמי מכירה מחייבים בשנת 2025 מוצגים בנטרול הרכיב המימוני והטבת יזם בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח (במצטבר עבור כל התקופות), בגין הטבות שניתנו ושרמות בעיר צופה לתת לרוכשי יחידות הדיור, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של רמות בעיר כהקטנת מקדמות שנתקבלו ובהתאמה, כהקטנת הכנסות ממכירת דירות.

¹⁵¹ במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 רוכש יחידת דיור החליף את הדירה שרכש בדירה גדולה יותר בתוספת תשלום.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

עד ליום 31.12.2025	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
372,051	125,202	
16,433	263,282	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
388,484	388,484	

יידוגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות שיוכרו ולמקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ב'3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

(ו) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

2023	2024	2025		
434,338	438,043	(*)429,274	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
257,993	259,331	255,402	עלויות פרויקט צפויות המוכרות לרוו"ה(**)	
176,345	178,712	(***)173,872	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
20,989	84,221	155,164	מתוכו, רווח (הפסד) גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
155,356	94,491	18,708	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
41%	41%	40%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
30,817	31,003	33,459	מגורים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
-	-	-	מסחרי	
			משרדים	
			אחר	

(*) ההכנסות הצפויות הינן לפי דוח מעקב שנערך ביחס לפרויקט לחודש דצמבר 2025 בתוספת התאמות נדרשות.

(**) ללא עלות קומבינציה, עלויות שיווק, תקורה ומימון שאינן מהוונות למלאי.

(***) הקיטו בררוח הגולמי נובע בעיקר מהנחה שניתנה לרוכש שקנה מקבץ של 30 דירות ומעליה בתשומות הבניה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות ולעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינן מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי שתוארו לעיל, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ב'1(3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

(ז) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,079	2,039	18,708	2,039	(4,079)	
(1,568)	(784)	18,708	(784)	1,568	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	זמן קצר	80,510 אלפי ש"ח
		זמן ארוך	-
	31.12.2024	זמן קצר	70,000 אלפי ש"ח
		זמן ארוך	-
מוסד מלווה			מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ ("המלווה")
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			27.04.2021 מסגרת האשראי מנוצלת באופן שוטף בהתאם להתקדמות בביצוע הפרויקט.
סך הכל מסגרת			א. מסגרת אשראי כספי בסך של 116 מיליון ש"ח ("האשראי הכספי") אשר תשמש לביצוע שני הפרויקטים - החלוץ רמת השרון - שלב ג' והחלוץ רמת השרון - שלב ד'. נכון למועד הדוח, ניצלה רמות בעיר כ-80 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספי לטובת הקמת פרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ג'. ב. מסגרת פוליסות וערבויות בסך של 430 מיליון ש"ח ומסגרת ערבויות לבעלי הקרקע בסך של כ-169 מיליון ש"ח. מובהר, כי סך הערבויות והפוליסות בקשר עם פרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ג' ושלב ד', לא יעלה בכל עת על 500 מיליון ש"ח. 36 מיליון ש"ח. יובהר כי האשראי הכספי עד למועד פרסום הדוח נוצל בקשר עם פרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ג' בלבד. למועד הדוח, נוצלו 290 מיליון ש"ח מתוך מסגרת הפוליסות והערבויות.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה ליום 31.12.2025			פריים + 1%. נקבע כי שיעור ריבית הפריים לא יפחת מ-1.5%.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			האשראי הכספי יפרע לא יאוחר מתום 12 רבעונים מיום העמדת האשראי הראשון. הריבית בגין האשראי הכספי תיפרע מידי רבעון. מועד פירעון האשראי חלף, הנ"ל בידיעת הגורם המממן ולא נתקבלה כל פניה מצידו בעניין זה.
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות			1. קצב מכירת הדירות בפרויקט יהיה 7 יח"ד בכל ברבעון. 2. בהתאם להוראות ההסכם, כפופה רמות בעיר למגבלות והתחייבויות, לרבות בקשר עם (א) רווחיות הפרויקט ומחירי המכירה בפרויקט; (ב) הרכב בעלי המניות ברמות בעיר ותחום פעילותה; (ג) נטילת מימון אחר בקשר עם הפרויקט, העמדת ערבות ו/או מימון לצדדים שלישיים ו/או התחייבות למתן שיפוי ו/או פיצוי לצד שלישי; (ד) העמדת הלוואות לבעלי מניותיה ותשלום

	הלוואות שהועמדו לה על-ידם (בכפוף לכך שההון העצמי של רמות בעיר בכל עת, לא יפחת מההון העצמי שבדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020). 3. בהסכם נקבעו עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי וביניהן עילות Cross Default לפיהן חוב רמות בעיר יכול שיועמד לפירעון מיידי אם רמות בעיר, הערבים ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט לא יעמוד בפירעון חובותיו לנושים אחרים או יידרש לפרוע, בפירעון מיידי חובות לנושים אחרים (ובלבד שלעמדת המלווה יש בכך כדי לפגוע ביכולת רמות בעיר לקיים את התחייבויותיה כלפי המלווה ו/או לפגוע בפרויקט) וכן אם הסכם הפינוי בינוי בוטל או שהתקבלה התראה בדבר ביטולו שלא הוסרה בתוך 14 ימים מיום קבלתה או שהסכם הפינוי בינוי תוקן ללא אישור המלווה בכתב ומראש.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025	לא
האם מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לאחר פירעון האשראי במלואו, לרבות קיום התנאים לביטולן של כל הפוליסות וערבויות המלווה, תשוחרר היתרה שבחשבון הפרויקט לרמות בעיר, כפוף להתחייבויות המלווה כלפי רשויות המס לשמירת הסכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50" ככל שיהיו. למרות האמור לעיל, יהיה המלווה רשאי לשחרר על פי שיקול דעתו המוחלט לרמות בעיר על פי בקשתו סכומים על חשבון העודפים עוד לפני פירעון האשראי במלואו באופן ובתנאים שיאשרו על-ידו. יצוין, כי נכון למועד זה התנאים כאמור טרם התקיימו.
בטחונות	ראו ס"ק (ט) להלן.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

שעבודים ומגבלות משפטיות מכח הסכם הליווי לפרויקט, אשר פרטים אודותיו מפורטים בס"ק (ח) לעיל:

סוג		פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	א. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד ללא השתתפות אחרים על הנכסים שלהלן: 1. מלוא זכויות רמות בעיר במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות רמות בעיר בהתאם להסכם הפינוי בינוי. 2. מלוא זכויות רמות בעיר בקשר עם הסכם הקבלן, קבלני המשנה וספקים שונים לרבות כל הציוד והחומרים והכל בקשר עם הפרויקט. 3. מלוא הזכויות בכל חשבון בנקאי בקשר עם הפרויקט. 4. מלוא זכויות רמות בעיר כלפי רוכשי דירות בפרויקט. 5. מלוא הזכויות על פי פוליסת הביטוח בקשר עם הפרויקט. 6. מלוא הזכויות לקבלת החזרי כספים בקשר לפרויקט אשר יגיעו לרמות בעיר מכל סיבה שהיא ומכל גורם, לרבות מרשויות המס ומרשויות מקומיות. ב. כל זכויות רמות בעיר לפיצוי/שיפוי וכל זכות אחרת שתהיה לו כלפי צד שלישי. ג. כל הזכויות לפטור, הקלה, קיזוז וכו' אשר יהיה בהם להקטין את שיעור המס או חבות המס של הקבלן ובכלל זה את זכותה של רמות בעיר לעשות שימוש או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-	
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)		1. ערבויות בעלי השליטה ברמות בעיר, ביחד ולחוד. 2. התחייבות רמות בעיר שלא לשעבד את הרכוש המשועבד בשעבוד נוסף או להעבירו לאחרים בכל דרך שהיא. 3. רמות בעיר לא תיצור שעבוד כלשהו על איזה מנכסיה או שעבוד שוטף על כלל נכסיה. 4. ההסכם כולל תניות שיפוי ופיצוי מצד רמות בעיר בגין נזקים שייגרמו למלווה בקשר עם ההסכם והפרויקט. 5. רמות בעיר ובעלי מניותיה חתמו על כתב נחיתות כלפי המלווה ובמסגרתו התחייבו (1) שלא ישועבדו מניות רמות בעיר ושלא יחול שינוי בהחזקות ברמות בעיר; (2) שלא יינקטו פעולות אשר יפריעו להליכי מימוש בטוחות; (3) שלא ישולמו לבעלי המניות ובעלי המניות לא ידרשו סכומים בקשר עם הלוואות בעלים.	ללא הגבלה בסכום

(י) להלן יינתן הגילוי הנדרש מרמות בעיר אודות הפרויקט בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 103-29): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות ("עמדה משפטית 103-29"). כנדרש בהתאם לעמדת הרשות ולהוראות סעיף 6.10 לשטר הנאמנות:

Q2/2026 לפרטים נוספים בהקשר זה, ראה סעיף 10.6 (ח') לעיל.	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו בקשר עם הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)
ביום 31 בדצמבר 2024 פרעה רמות בעיר 10% מקרן ערכן הכולל של אגרות החוב; ביום 30 ביוני 2025 פרעה רמות בעיר 15% מקרן ערכן הכולל של אגרות החוב וביום 30 ביוני 2026 תפרע רמות בעיר 75% מקרן ערכן הכולל של אגרות החוב. ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.35%. הריבית שולמה ותשולם בתשעה תשלומים חצי-שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) וביום 30 ביוני 2026.	מועדי תשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ב')
ראה סעיף 10.6 (ח') לעיל וסעיף זה להלן.	תיאור מנגנון שחרור כספים מחשבון הליווי והעברתם לחשבון העודפים
בהתאם להוראות שטר הנאמנות מיום 6 בדצמבר 2021 בין רמות בעיר לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, כפי שצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה רמות בעיר ביום 6 בדצמבר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-076577) ("שטר הנאמנות לאג"ח ב"), התחייבה רמות בעיר להעביר לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, עודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו), מיד עם שחרורם על ידי המלווה וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב כפי שיהיה בכל עת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות וכמפורט בו). העברת העודפים לחשבון המשועבד תעשה בהוראת רמות בעיר למלווה, מייד כאשר רמות בעיר תהא זכאית למשוך עודפים מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי.	קיומה/היעדרה של התחייבות רמות בעיר כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול המלווה
שיעבוד זכויות החברה בעודפי פרויקט החלוץ רמות השרון שלב ג' ושיעבוד החשבון אליו יועברו העודפים.	קיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות רמות בעיר לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון כמפורט לעיל.
בכפוף להפקדת כספים בחשבון המשועבד בסכום המהווה 100% מהערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), לא תחול על רמות בעיר החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד. עוד יצוין, כי בכפוף לתנאי שטר הנאמנות, תהיה רשאית רמות בעיר לעשות שימוש בכספים המופקדים בחשבון המשועבד לצורך תשלום דמי ניהול לנושאי משרה ברמות בעיר. כמו כן, כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שתבצע רמות בעיר בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ממקורותיה העצמיים, יושב לרמות בעיר מתוך כספי העודפים בחשבון המשועבד, בכפוף לתנאי שטר הנאמנות. מובהר, כי הגדרת המונח "עודפים" בשטר הנאמנות, אינה כוללת כספים אשר רמות בעיר השקיעה בפרויקט מעבר לסכום ההון העצמי לפרויקט אשר רמות בעיר נדרשת להשקיע על-פי הסכמי הליווי.	האם קיימת יכולת לרמות בעיר לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?
-	האם קיימת אפשרות להשית עלויות נוספות על הפרויקט בידי רמות בעיר, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו?
בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') קיבלה רמות בעיר את הסכמתו של הגורם המממן לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיקבון המוקנות לו בקשר עם חשבון הליווי והחשבון המשועבד.	זכויות הגורם המממן לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומונהלים אצל הגורם המלווה
נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימת יתרת כספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים.	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים (אלפי ש"ח):

(יא) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

173,872	רווח גולמי צפוי(*)
(27,438)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)(**)
(20,000)	השבחת קרקע אשר קונה סביר יביא בחשבון
13	מימון שהוון בדוחותיה הכספיים של החברה עד לקבלת היתר בנייה
126,447	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
25,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
20,000	השבחת קרקע אשר קונה סביר יביא בחשבון למועד הדוח
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים
171,447	סה"כ עודפים צפויים למשיכה, לפני מס
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
171,447	סה"כ עודפים צפויים למשיכה, לפני מס, עד למועד הדוח
Q2/2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראה סעיף 10.6(ח') לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר מהנחה שניתנה לרוכש שקנה מקבץ של 30 דירות ומעליה בתשומות הבניה.

(**) בין היתר, בניכוי תקורה, שיווק ומימון שאינם מהוונים.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לסך הכל העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בגובה העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ב'3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

פרויקט רמות בעיר מופת 10.7.

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה, להלן: "רמות בעיר") ולא של החברה.

הצגת הפרויקט (א)

שם הפרויקט	רמות בעיר מופת
מיקום הפרויקט	רח' אליעזר יפה 4-6, רעננה
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט להקמת 2 בנייני מגורים אשר יכלול 179 יח"ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור. לפרטים אודות תכנית שינויים אשר הגישה החברה, ראו בסעיף ב' להלן.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	45% (כאמור, החברה מחזיקה ב-50% מרמות בעיר אשר חלקה בפרויקט הינו 90%. למען הסר ספק הנתונים מוצגים לפי 100% הפרויקט).
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות רמות בעיר מופת בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הפרויקט")
ציון שמות השותפים לפרויקט	ישראל לוי - נדל"ן בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד\איחוד יחסיואקוויטי)	תחת חברה כלולה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	האופציה לרכישת הנכס מומשה בחודש ינואר 2022 ומלוא התמורה שולמה בחודש מרס 2022.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	5,600 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	עבודות הריסה וחפירה ודיפון החלו ברבעון 1 2025
מועד סיום עבודות הקמה (בפועל)	Q1/2029
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל	Q2/2025
מועד סיום שיווק צפוי	Q1/2029
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	חברת הפרויקט התקשרה עם קבלן לביצוע עבודות החפירה והדיפון. היקף ההתקשרות הינו כ-11,500 אלפי ש"ח.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	בעלות.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	-
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת חברת הפרויקט שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יובהר, כי אומדן חברת הפרויקט כאמור מבוסס, על דוח אפס שנערך לפרויקט בחודש פברואר לשנת 2026 ושמועדו הקובע הוא 31 בדצמבר 2025 ואשר מניח את אישור היתר השינויים כאמור בסעיף ב' להלן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרויקט נמצא במרכז העיר, בסמוך לכל התשתיות העירוניות הנדרשות.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	ביום 17 ביולי 2025 נחתם הסכם לפירוק שיתוף וחלוקה בעין של המקרקעין וביום 25 בספטמבר 2025 נתן בית המשפט תוקף של פסק דין להסכם.
התניות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סך הכל יחידות	סך הכל שטחים (מ"ר)	
ביום 1 באוקטובר 2024 התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט.	179	5,878 (לא כולל מרפסות בשטח של כ- 3,200 מ"ר)	יחידות דיור
	-	738 מ"ר	שטחי מסחר
		556 מ"ר	שטחי ציבור
		14,400 מ"ר	חניון
		-	זכויות בניה בלתי מנוצלות שנותרו או שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לפרויקט לאחר שינוי מתוכנן			
חברת הפרויקט הגישה תוכנית שינויים להיתר בניה הכוללים תוספת שטחי מסחר, שטחים לרווחת הדיירים במתחם וכן שינוי תמהיל הדירות כך שיוקמו 176 יחידות דיור (חלף 179 יחידות דיור).	176	15,878 (לא כולל מרפסות בשטח של כ- 3,200 מ"ר)	יחידות דיור
	-	1,962 מ"ר	שטחי מסחר
		556 מ"ר	שטחי ציבור
		500 מ"ר	שטחי משרדים/רווחת דיירים
		16,137 מ"ר	חניון
		-	זכויות בניה בלתי מנוצלות שנותרו או שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

רמות בעיר מופת						
2023	2024	2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
181,449	181,449	181,449	181,449	181,449	181,449	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
246	7,728	7,734	7,737	7,737	7,737	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (*)
2,877	5,626	5,324	5,658	6,365	7,562	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות
-	-	1,558	3,800	9,485	12,323	עלויות מצטברות בגין בנייה
19,135	29,441	29,441	29,441	29,441	29,441	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (**)
192,707	224,245	225,506	228,085	234,477	238,512	סך הכל עלות מצטברת
192,707	224,245	225,506	228,085	234,477	238,512	סך הכל עלות מצטברת בספרים ¹⁵²
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	258	252	249	249	1,000	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	20,750	21,052	20,719	20,011	21,844	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן) (***)
-	197,090	195,533	202,904	197,219	244,142	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	3,450	3,450	3,450	3,450	4,068	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (***)
-	221,548	220,287	227,322	220,930	271,054	סך הכל עלות שנוותר להשלמה
-	-	-	-	5%	5%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2029						מועד השלמת בנייה צפוי (בפועל)

(*) בחודש אוגוסט 2024 שולמו אגרות וכן היטל השבחה בסך כולל של כ- 5.4 מיליון ש"ח.

(**) כולל עמלת ליווי והוצאות מימון שהונו.

(***) לא כולל עלויות תקורה ושיווק שאינן מהוונות.

(****) כולל עמלות ערבות חוק מכר ולמעט עלויות מימון שאינן מהוונות.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט, (המניח, את אישור היתר השינויים כאמור בסעיף ב' לעיל), תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם לדוח האפס כאמור. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור 1ב' (3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

¹⁵² ללא עלות קומבינציה. יובהר כי, ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

(ד) שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח ומועד פרסום הדוח התקשרה חברת הפרויקט ב-8 וב-12 הסכמים למכירת יחידות דיור בפרויקט, בהתאמה, אם כי בגין הסכמי המכר כאמור שולמה מקדמה בשיעור הנמוך מ-153.5% יחידות הדיור הנ"ל הינן בשטח של כ-1,398 מ"ר אקויוולנטי והתמורה בגין צפויה להסתכם בסך של כ-54.6 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ (מחיר המשקף כ-39,025 ש"ח למ"ר אקויוולנטי, לא כולל מע"מ).

יודגש, כי ההערכות כאמור ביחס להכנסות הצפויות הינן מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד השלמה, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור 1ב' (3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

(ה) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

2023	2024	2025		
-	549,956	685,400	הכנסות צפויות בגין הפרויקט(*)	
-	(445,792)	(509,566)	עלויות פרויקט צפויות המוכרות לרוו"ה(**)	
-	104,164	175,834	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט(**)	
-	-	-	מתוכו, רווח (הפסד) גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
-	104,164	175,834	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
-	19%	26%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (*)	
-	33,683	40,900	מגורים	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
-	25,000	25,000	מסחרי	
-	-	-	משרדים	
-	-	-	אחר	

(*) יצוין, כי הגידול בהכנסות הצפויות נובע בעיקר ממכירת יחידות דיור בפרויקט במחירים גבוהים יותר מהמחירים שנקבעו בדוח אפס קודם שנערך לפרויקט. כמו כן, הגידול בעלויות נובע בעיקר מגידול במחירי תשומות הבניה. יובהר, כי הנתונים הכספיים לשנת 2025 מבוססים על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט לחודש דצמבר 2025.

(**) לאחר ניכוי עלויות מימון שהונו בספרים בסך כ-29 מיליון ש"ח, לא כולל עלויות שיווק פרסום ותקורה בסך כ-47.6 מיליון ש"ח, ומימון בגין ההקמה בסך כ-28.8 מיליון ש"ח.

¹⁵³ לפיכך, הסכמי המכר כאמור אינם מהווים "הסכם מכירה מחייב" כהגדרת מונח זה בהצעת החקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, אשר פורסמה על ידי הרשות לניירות ערך בחודש פברואר 2016.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט, (המניח, את אישור היתר השינויים כאמור בסעיף ב' לעיל), תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם לדוח האפס כאמור. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור 1ב' (3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

(ו) ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
68,540	34,270	175,834	34,270	68,540	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(25,647)	(12,823)	175,834	(12,823)	(25,647)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	זמן קצר	179,068 אלפי ש"ח
		זמן ארוך	-
	31.12.2024	זמן קצר	173,990 אלפי ש"ח
		זמן ארוך	-
מוסד מלווה			
הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("המלווה")			
9.02.2022			
מסגרת האשראי מנוצלת באופן שוטף בהתאם להתקדמות בביצוע הפרויקט.			
להלן יפורטו מסגרות האשראי העיקריות שהועמדו לחברה:			
סך הכל מסגרת	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה ליום 31.12.2025	א. אשראי בהיקף כולל של עד 184 מיליון ש"ח למימון רכישת הקרקע אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נוצלו מתוכה סך של כ-179 מיליון ש"ח וכן מסגרת אשראי נוספת להקמת הפרויקט אשר תועמד לחברה בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בסך של 41 מיליון ש"ח ("האשראי הכספי"), אשר ליום 31 בדצמבר 2025 טרם נוצלה.	
		ב. מסגרת אשראי, בסך של 32 מיליון ש"ח, הכפופה לעמידה בתנאים מסוימים שנקבעו בהסכם ההלוואה ("האשראי הנוסף"), מתוכה סך כולל של עד 11 מיליון ש"ח לטובת שלב הקרקע והיתרה להשלמת ההון העצמי בגין שלב הבניה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם נוצלה.	
		ג. מסגרת אשראי בסך של 574 מיליון ש"ח להנפקת פוליסות ביטוח חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט וערבויות ביצוע לשלב הבניה, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נוצלו מתוכה סך של כ-263 אלפי ש"ח.	
		ד. יובהר, כי סך האובליגו בפרויקט לא יעלה על 574 מיליון ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		א. הריבית בגין האשראי הכספי (כהגדרתו לעיל) הינה בשיעור של ריבית הפריים + 1%. שיעור הריבית כאמור יופחת עם כניסת הפרויקט לליווי ויעמוד על פריים + 0.8%.	
		ב. עמלת פוליסת חוק מכר שנתית בשיעור של 0.6%-1% ותשלום עמלת עסקה אשר שולמה באופן חד פעמי.	

1. האשראי הכספי (כהגדרתו לעיל) ייפרע במלואו עד ליום 7 במרס 2026 ("תקופת האשראי"). חברת הפרויקט רשאית להאריך את מועד הפירעון ב-40 חודשים נוספים ככל שתחל בשלב הבניה במהלך תקופת האשראי. ביום 1 במרס 2026, אישר הגורם המממן כי מועד פירעון האשראי לשלב הקרקע יוארך לתקופת ביניים ועד ליום 30 באפריל 2026. הארכת תקופת האשראי לתקופה נוספת ועד ליום 30 בספטמבר 2027, תובא לדיון באורגנים המוסמכים אצל הגורם המממן ותוארך בכפוף לאישורם ולחתימת כתב תיקון להסכם המימון. 2. מסגרת האשראי הנוסף (כהגדרתו לעיל) תועמד לתקופה שלא תפחת מ-18 חודשים ותיפרע רק לאחר פרעונו המלא והסופי של האשראי הכספי.	מועדי פירעון קרן
הריבית בגין שלב הקרקע משולמת מידי רבעון. הריבית תשולם, עד תחילת שלב הבניה, מידי רבעון באופן שוטף.	מועדי פירעון ריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
חברת הפרויקט נדרשת לעמוד בתנאים מוקדמים לצורך העמדת מסגרות האשראי כאמור. בכלל זה, כתנאי להעמדת מסגרת האשראי להקמת הפרויקט, נדרשת חברת הפרויקט לעמוד בתנאים מקובלים לרבות ביחס להעמדת הון עצמי ומכירת יחידות דיור כמפורט להלן: <u>במקרה שבו לא יאושר היתר השינויים כמפורט בסעיף ב' לעיל ("היתר השינויים"):</u> (א) 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; או (ב) ההון העצמי שיושקע בפרויקט יעמוד על סכום השווה ל-13% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-60.5 מיליון ש"ח וכן יחתמו הסכמים למכירת יחידות דיור בשווי כולל של 30% מהכנסות הפרויקט ובסך כולל שלא יפחת מ-165 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. <u>במקרה שבו יאושר היתר השינויים:</u> (א) ההון העצמי שיושקע בפרויקט יעמוד על סכום השווה ל-17% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-95 מיליון ש"ח וכן יחתמו הסכמים למכירת יחידות דיור בשווי כולל של 17% מהכנסות הפרויקט ובסך כולל שלא יפחת מ-117 מיליון ש"ח, ללא מע"מ; או (ב) ההון העצמי שיושקע בפרויקט יעמוד על סכום השווה ל-13% מעלויות הפרויקט ולא פחות מ-73 מיליון ש"ח וכן יחתמו הסכמים למכירת יחידות דיור בשווי כולל של 30% מהכנסות הפרויקט ובסך כולל שלא יפחת מ-206 מיליון ש"ח, ללא מע"מ. כמו כן, תנאי להעמדת מסגרת האשראי להקמת הפרויקט היה הסדרת רישום זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין. נכון למועד הדוח, נתקבל פסק דין לפירוק שיתוף ורמות בעיר מופת פועלת לקידום תב"ע לאיחוד וחלוקה ולהסדרת רישום הזכויות. בנוסף לכך, הסכם הליווי כולל התחייבויות של חברת הפרויקט בקשר עם עמידה בלוחות זמנים להקמת הפרויקט, קצב המכירות בפרויקט, רווחיותו וכן עמידה בתקציב עלויות של הפרויקט, כמקובל בהסכמי ליווי מסוג זה.	תניות מרכזיות אחרות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025
לא	האם מסוג non-recourse
על פי הוראות הסכם הליווי, בכפוף לעמידת חברת הפרויקט בכל התחייבויותיה כלפי הגורם המממן, לרבות על פי תנאי הסכם הליווי, ייתן הגורם המממן את אישורו לשחרור כספים מתוך חשבון הליווי. ככלל, כספים אשר ישוחררו מתוך חשבון הליווי ישמשו למימון הקמת הפרויקט ובכפוף לאישור הגורם המממן, גם לצורך פירעון הלוואות חברת הפרויקט ו/או תשלום פרמיות לגורם המממן. כמו כן, יתרת חשבון הפרויקט, אם תהיה, תועבר לרשות חברת הפרויקט לאחר התקיימות תנאים מצטברים, אשר עיקרם הינו כדלקמן: (א) השלמת הפרויקט; (ב) קבלת "טופס 4" וכל אישור אחר לאכלוס הפרויקט; (ג) מסירת החזקה ביחידות הדיור לרוכשים; (ד) פירעון הסכומים שהועמדו לטובת חברת הפרויקט מכח הסכם הליווי; (ה) ביטולן כדון של פוליסות הביטוח לרוכשי יחידות הדיור. יובהר, כי הגורם המממן רשאי לשחרר יתרות כספים מתוך חשבון הליווי עוד בטרם התמלאו התנאים הקבועים לעיל, אלא אם קיימת סיבה סבירה שלא לשחררם.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ראו ס"ק (ט) להלן.	בטחונות

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

שעבודים ומגבלות משפטיות מכח הסכם הליווי לפרויקט, אשר פרטים אודותיו מפורטים בס"ק (ח) לעיל:

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
עבדות	א. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות במקרקעין (לרבות זכויות קיימות ועתידיות לפי כל הסכם ושעבוד כל ההכנסות מהפרויקט).	ללא הגבלה בסכום
	ב. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על הפרויקט ונכסי חברת הפרויקט.	
דרגה שנייה	ג. שעבוד קבוע על מניות חברת הפרויקט.	-
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבויות אישיות הועמדו על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר ומנכ"ל רמות בעיר וחברות בשליטתם, בין היתר על ידיובלים רמת השרון בע"מ (המוחזקת 100%בשיעור של ע"י החברה) ועל ידי מר איציק ברוך.	ללא הגבלה בסכום

(ט) להלן יינתן הגילוי הנדרש מרמות בעיר אודות הפרויקט בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות ("עמדה משפטית 29-103"), כנדרש בהתאם לעמדת הרשות ולהוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות:

המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו בקשר עם הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	Q2/2029 לפרטים נוספים בהקשר זה, ראה סעיף 10.7 (ז') לעיל.
מועדי תשלום קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב תעמודנה לפירעון בשני תשלומים לא שווים: ביום 30 ביוני 2028 ישולם שיעור של 20% מהקרן וביום 30 ביוני 2029 ישולם שיעור של 80% הקרן. ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.97%. הריבית שולמה ביום 31 בדצמבר 2024 והיא שולמה ותשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני 2029.
תיאור מנגנון שחרור כספים מחשבון הליווי והעברתם לחשבון העודפים	ראה סעיף 10.7 (ז') לעיל וסעיף זה להלן.
קיומה/היעדרה של התחייבות רמות בעיר כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול המלווה	בהתאם להוראות שטר הנאמנות מיום 24 בנובמבר 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כפי שצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה רמות בעיר ביום 24 בנובמבר 2024 ("שטר הנאמנות לאג"ח ג'"), התחייבה רמות בעיר ככל שהגורם המלווה יעביר לחברת הפרויקט את העודפים, ולא ישירות לחשבון המשועבד, מתחייבת רמות בעיר להודיע על כך לנאמן ולהעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים אשר הועברו לחברת הפרויקט על ידי הגורם המלווה באופן מיידי וללא דיחוי.
קיומה/היעדרו של שעבוד על זכויות רמות בעיר לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון כמפורט לעיל.	שיעבוד זכויות החברה בעודפי פרויקט רמות בעיר מופת ושיעבוד החשבון אליו יועברו העודפים.
האם קיימת יכולת לרמות בעיר לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	בכפוף להפקדת כספים בחשבון המשועבד בסכום המהווה 100% מהערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ג'), לא תחול על רמות בעיר החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד. עוד יצוין, כי בכפוף לתנאי שטר הנאמנות לאג"ח ג', תהיה רשאית רמות בעיר לעשות שימוש בכספים המופקדים בחשבון המשועבד לצורך תשלום שכר ו/או דמי ניהול לנושאי משרה ברמות בעיר. כמו כן, כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ממקורותיה העצמיים ו/או כל סכום אותו תפקיד רמות בעיר או חברת הפרויקט בחשבון המשועבד שלא בקשר לפרויקט, יושב לרמות בעיר מתוך כספי העודפים בחשבון המשועבד, בכפוף לתנאי שטר הנאמנות לאג"ח ג'. יובהר, כי הכנסות שכירות בפרויקט, ככל שתהיינה כאלו, אינן כלולות בהגדרת ה"עודפים" שבשטר הנאמנות לאג"ח ג'.
האם קיימת אפשרות להשית עלויות נוספות על הפרויקט בידי רמות בעיר, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו?	-

זכויות הגורם המממן לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונית אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים אצל הגורם המלווה	בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') קיבלה החברה את הסכמתו של הגורם המממן לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיקבון המוקנות לו בקשר עם חשבון הליווי והחשבון המשועבד.
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון העודפים (אלפי ש"ח):	נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימת יתרת כספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבון המשועבד.

(ו) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	175,834
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורה, שיווק ומכירות)	(76,450)
מימון שהוון בדוחותיה הכספיים של החברה עד לקבלת היתר בניה	29,041
השבחת קרקע אשר קונה סביר יביא בחשבון	(33,386)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	95,039
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	28,021
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	66,979
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	190,039
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	190,039
מועד צפוי למשיכת עודפים	החל מחודש יוני 2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראה סעיף 10.7(ז') לעיל.

(*) יצוין, כי הגידול ברווח הגולמי וברווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט, בהשוואה לנתונים שהובאו בדוחות קודמים נובע מחד גיסא, מגידול בהכנסות הצפויות עקב מכירת יחידות דיור בפרויקט במחירים גבוהים יותר מהמחירים שנקבעו בדוח אפס קודם שנערך לפרויקט ומאידך גיסא, מגידול בעלויות הצפויות כתוצאה מעליה בתשומות הבניה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט, (המניח, את אישור היתר השינויים כאמור בסעיף ב' לעיל), תחזיות ואומדנים של החברה באשר לדוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם לדוח האפס כאמור. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד השלמה, ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון המצ"ב כנספח ב' לדוח זה וכן ביאור ב'1(3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

הטבלאות האמורות בסעיף 10 לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, שווי מימוש נטו, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעור מעלויות ו/או הכנסות הפרויקט, ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על דוחות שמאי ועל תכניות העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

11. תחום הנדל"ן יזמי - מסחרי

11.1. מבנה תחום הפעילות

החברה עוסקת במישרין בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ביזום ובנייה של פרויקטים בתחום המסחר והתעשייה הקלה. במסגרת פעילות זו שוכרת החברה את שירותיהם של קבלנים מקצועיים אשר להם מומחיות בבנייה מסוג זה.

נכון למועד דוח תקופתי זה, לחברה פרויקט אחד בתחום פעילות זה, פרויקט יו-פארק בפתח תקווה, אשר הינו פרויקט להקמת מבנה תעשייה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, בשטח של כ-72,000 מ"ר ברוטו. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט הושלם ונמצא בשלבי אכלוס. בנוגע להתקשרות החברה בהסכם אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט בפתח תקווה ראה ביאור 28א(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

11.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בדבר מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 6.3 לעיל.

11.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

ראה סעיף 6.5 לעיל לעניין גורמי הצלחה בתחום היזום.

11.4. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.

11.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלים בו

שוק הנדל"ן היזמי הינו שוק בו פועלים מספר רב של שחקנים ומבטעו מאופיין בתחרות גבוהה יחסית, העלולה להשפיע על מחירי הנכסים, ומנגד מחיר המכירה של היחידות. מספר המתחרים בתחום פעילות זה גדול וחלקה של החברה בתחום הפעילות זניח. מכירת היחידות מושפעת בעיקר ממיקום הנכס, תכנונו ורמת הגימור ומחיר המכירה.

11.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים בדבר ספקים ראו סעיף 6.7 לעיל.

11.7. לקוחות

תמהיל הלקוחות בפרויקטים מסחריים מאופיין בעיקר במשקיעים. מכיון ורוב הרוכשים הינם משקיעים היקף המכירות יותר רגיש לשינויים בריבית לעומת פרויקטים למגורים. לכן בתקופה שמאופינת בריבית גבוהה הביקוש יורד.

11.8. שיווק והפצה

שיווק הפרויקטים של החברה מבוצע בין היתר על ידי פניה יזומה ללקוחות הקיימים במאגר הלקוחות של החברה, שיווק באמצעות מתווכים בשיעור ממוצע של 1% מהתמורה ובנוסף מבוצע פרסום במדיה כגון שלטי חוצות, בטלוויזיה וכדומה. החברה נוהגת להעזר במבצעים שונים, ביניהם "הלוואות יזם" לפיהן החברה מממנת את עלות הריבית על משכנתא שהרוכש מקבל מבנק למשכנתאות עד מועד האכלוס.

11.9. להלן פרטים נוספים אודות הפרויקט של החברה בתחום הפעילות בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי:

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 עסקה משותפת ולא של החברה (חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%).

11.9.1. הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	פרויקט יו-פארק
מיקום הפרויקט	אזור התעשייה סגולה, פתח תקוה
תיאור קצר של הפרויקט	מבנה רמפות בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה תעשייה ומסחר בשטח עיקרי ושירות בסך של כ-91,380 מ"ר (כולל שטח מרפסות). ביום 30 באוקטובר 2025 התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט.
חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות עסקה משותפת יו-פארק. חלק החברה בעסקה המשותפת 50%.
ציון שמות השותפים לפרויקט	שני שותפים פרטיים אשר מחזיקים כל אחד 25% בעסקה המשותפת.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (איחוד יחסי).
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	דצמבר 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-17,750 מ"ר
מועד לסיום עבודות הקמה (בפועל)	30/10/2025
מועד התחלת שיווק הפרויקט (בפועל)	Q3/2022
מועד סיום שיווק (צפוי)	Q4/2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 21 בספטמבר 2022, התקשרו החברה ושותפיה בפרויקט עם חברת שובל נחשון ביצוע בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") בהסכם קבלן פאוולי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, העסקה המשותפת תשלם לקבלן תמורה פאוולית בסך כולל של כ-323 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה למבני מסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין. בנוסף, ישולמו עד 26 מיליוני ש"ח נוספים, והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים.
	ביום 1 באוגוסט 2023, נחתמה תוספת להסכם עם הקבלן הפאוולי בפרויקט, לפיה מועד השלמת הפרויקט יוקדם ב-8 חודשים ליום 20 בנובמבר 2025. כמו כן נקבע כי תקופת הגרייס למועד השלמת הפרויקט תקוצר משישה חודשים לשלושה חודשים, כאשר אבני הדרך והמועדים בהסכם להשלמת הפרויקט עודכנו בהתאם. בתמורה להקדמת המועדים כאמור תשולם לקבלן תוספת לשכר החוזה הפאוולי בסך 10 מיליון ש"ח.
	כמו כן, ישולמו כ-25 מיליון ש"ח נוספים, בנוסף למחיר התמורה והכל בהתאם ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בין הצדדים, במקרה של עבודה נוספת ו/או מימוש זכויות בניה נוספות בפרויקט.
	להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן ימציא לעסקה המשותפת ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	Q2/2023
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי-בינוי/אחר)	רכישת קרקע במזומן
חתימת בעלי דירות קיימות: שיעור חתימה ליום 31.12.2025 שיעור חתימה נדרש להתחלת הפרויקט	ל.ר
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות והריסה	עלויות זניחות
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	ל.ר

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות	חשיפות מהותיות של החברה המדווחת לפרויקט
לא בוצע אומדן	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות סביבתיות מלאות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

11.9.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סך הכל יחידות	סך הכל שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
התקבל היתר בנייה.	180	95,194	שטח תעשיה קלה, משרדים ואחרים
	20	5,061	שטחי מסחר
	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

11.9.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט יו-פארק							
2023 ¹⁵⁴	2024	2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4 (כל התקופה)		
179,430	179,430	179,430	179,430	179,430	179,430	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
41,325	41,324	41,324	47,225	47,250	47,255	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
19,352	27,670	29,882	32,463	36,081	38,270	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁵⁵	
108,393	301,590	322,655	344,356	364,864	389,906	עלויות מצטברות בגין בנייה	
768	768	768	768	768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה	
349,268	550,782	574,059	604,242	628,393	655,629	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ¹⁵⁶	
369,616	559,144	591,716	621,018	642,498	665,539	סך הכל עלות מצטברת בספרים	
(156,216)	(349,636)	(386,836)	(436,545)	(465,136)	503,929	עלויות שנזקפו לרווח והפסד	
213,400	209,508	204,880	184,473	177,362	161,610	סך הכל עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
42,375	17,399	15,058	15,986	10,603	7,068	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹⁵⁷	
227,929	53,436	33,237	48,379	27,696	4,399	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
270,304	70,835	48,295	64,427	38,299	11,467	סך הכל עלות שנותרה להשלמה ¹⁵⁸	
37.1%	78.8%	86.3%	91.6%	96%	100%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁵⁹ (לא כולל קרקע) (%)	
Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	Q4/2025	30/10/2025	מועד השלמת בנייה צפוי (בפועל)	

¹⁵⁴ ביום 24 בנובמבר 2022, מימשו החברה ושותפיה בפרויקט את האופציה ובמקביל נחתם הסכם לרכישת המקרקעין.

¹⁵⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

¹⁵⁶ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

¹⁵⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-60 מיליון ש"ח.

¹⁵⁸ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-667 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹⁵⁹ שיעור עלויות הבניה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבניה בגין הקבלן המבצע.

פרויקט יו-פארק								
2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
16,385	1,264	285	3,993	3,220	1,237	8,735	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15,042	17,724	13,089	7,710	13,618	17,269	11,009	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
43,094	44,358	44,643	48,635	51,855	53,092	53,092	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ¹⁶²	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹⁶¹
13,737	13,635	13,631	13,130	13,160	13,227	13,227	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	873,045	873,046	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹⁶³	שיעור השיווק של הפרויקט
591,927	604,808	607,807	638,595	682,395	702,263	702,263	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	
74%	76%	76%	77%	82%	84%	84%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
15,407	14,143	13,858	14,471	11,252	10,015	10,015	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ¹⁶⁴	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
97,343	135,179	140,176	142,410	114,556	105,619	105,619	סך הכל עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
198							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (מ"ר)	
22,200							מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

¹⁶⁰ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 31 בדצמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. בשנת 2022 הפרויקט החל להיות משווק.

¹⁶¹ עד ליום 31 בדצמבר 2025 בוטלו בחברה 2 חוזים למכירת שטחי מסחר בפרויקט ובהיקף כספי בסך של כ-6,570 אלפי ש"ח.

¹⁶² שטח אקוויוולנטית לשיווק.

¹⁶³ סך ההכנסות אינן כוללות את ההכנסות הנוספות הצפויות לרבעון 1 2025 לאחר אישור היתר השינויים כמתואר בסעיף 11.1 מאחר וטרם התקבל היתר בניה.

¹⁶⁴ שטח אקוויוולנטית לשיווק. יצוין כי בחודש יוני 2024 אושרה תב"ע המוסיפה לפרויקט כ-7,000 מ"ר לשיווק. טרם התקבל היתר בניה בגין תב"ע זו.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

11.9.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט¹⁶⁵

עד ליום 31.12.2025	סך הכל הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סך הכל מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
2026	658,707	541,583
2027	22,911	140,035
2028	-	-
2029	-	-
2030 ואילך	-	-
סך הכל	681,618	681,618

11.9.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית מהפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
801,655	804,896	873,046	עלויות פרויקט צפויות נטו המוכרות לעלות המכר
619,573	621,625	667,096	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
182,082	183,271	205,950	הוצאות תפעוליות (כגון תקורות, מימון ופרסום ושיווק)
19,926	51,518	60,275	רווח (הפסד) צפוי בגין הפרויקט
162,156	131,753	145,675	מתוכו, רווח גולמי (הפסד) שכבר הוכר ברו"ה
52,958	113,455	154,779	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
129,124	69,816	51,171	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
22.71%	22.77%	23.6%	מגורים
-	-	-	מסחרי
21,667	21,667	21,698	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
11,087	11,087	14,042	שטח תעשייה קלה / משרדים
97,253	97,067	95,000	חניה

11.9.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

סך הכל השינוי בין הרווח הגולמי בדוח אפס לבין:	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	21,434	10,717	51,171	(10,717)	(21,434)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(1,147)	(573)	51,171	573	1,147

¹⁶⁵ יצוין כי עד יום 31 בדצמבר 2025 נחתמו 168 חוזי מכר, כאשר עד ליום 31 בדצמבר 2025 ב-13 חוזי מכר שולם פחות 5% מהתמורה הנקובה. לאחר תאריך המאזן התקבלו כ-18.4 מיליון ש"ח עבור חוזים שלא הוכרו כחווה מחייב לתאריך הדוח.

11.9.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	45,791 אלפי ש"ח (חלק החברה)
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	126,536 אלפי ש"ח (חלק החברה)
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה			
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
1.12.2022			
מסגרות הליווי מורכבות ממסגרות חופפות לפוליסות חוק מכר ואשראי כספי באופן שהסכום הכולל של ניצול המסגרת בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 753 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). סך של 152 מיליון ש"ח מתוך המסגרת הכוללת הועמדו לצורך אשראי כספי ("מסגרת האשראי הכספי"). ביום 13 בדצמבר 2023 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי ב-48 מיליון ש"ח (ל-200 מיליון ש"ח) וביום 25 במרס 2024 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי פעם נוספת לסך של 270 מיליון ש"ח כנגד הגדלת הון עצמי של העסקה המשותפת יו-פארק בפרויקט ב-25 מיליון ש"ח.			
נכון למועד הדוח לא נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך כ-179 מיליון ש"ח. בסמוך למועד פרסום הדוח נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-86 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח, הועמדו ערבויות בסך של כ-465 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי כהגדרתה לעיל.			
בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור המצוי בטווח של עד 0.7% ואילו הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה כמפורט מטה: אשראי פיננסי עד מסגרת של 152 מיליון ש"ח נושא ריבית בשיעור פריים+1%; אשראי פיננסי מעל 152 מיליון ועד 235 מיליון ש"ח נושא ריבית בשיעור פריים+2%; יתרת מסגרת האשראי הפיננסי ישא ריבית בשיעור פריים+2.2%. תשלום ריבית מדי שנה, קרן האשראי הכספי ביום 31 ביולי 2026.			
החברה מתחייבת כי שיעור רווחיות הפרויקט מעלותו על פי דוחות המפקח לא יפחת משיעור של 15.9% בכל מועד בו תפתח רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% כאמור, ישקיע הלקוח בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15.9%. התחייבות להקמת הפרויקט לפי לוח זמנים ותקציב כפי שנקבע וכן למכירת היחידות במחירים ועפ"י לוח"ז כפי שנקבע. בנוסף התחייבו החברה ובעל השליטה לא לבצע שינוי בהרכב בעלי המניות והדירקטוריון ללא אישור מראש של התאגיד המממן, למעט מכירת/הקצאת מניות שאינה עולה על 30%.			
תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת האשראי:			
שלב א' - שלב הקרקע (בטוחות בנקים, בטוחות בעלים, בטוחות שכ"ד ופוליסות לרכושים)			
(1) הסרת השעבודים והמשכנתאות הרשומות על המקרקעין.			
(2) יצירת בטוחות לטובת הבנק המלווה, כמפורט בסעיפים 1 עד 5 להלן בשורת "בטוחות".			
(3) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 25% מעלויות הקרקע כולל עלויות מס הרכישה ואגרות הבניה, ע"פ דו"ח האפס/התחזית העסקית ולא פחות מסך של 50,630 אלפי ש"ח. העמדת ההון העצמי, שטרם הושקע על ידי הלקוח וקיבל את אישור החברה, תהא במעמד הקלוזינג.			
שלב ב' - שלב הבניה			
(1) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בשיעור של 12.5% מעלויות הפרויקט, כולל שלב הקרקע ע"פ דו"ח מעקב עדכני של המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 81,183 אלפי ש"ח. יצוין כי, ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט לאחר מכירת יחידות ששווין הכולל לפחות 75% מסך הכנסות הפרויקט, ללא מע"מ, אך בכל מקרה לא פחות מסך של 65 מיליון ש"ח.			
תניות מרכזיות אחרות			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(2) מכירות מוקדמות של היחידות לשיווק על ידי החברה שתמורתן מהווה סך השווה לשיעור של 65% מסך ההכנסות בפרויקט (ללא מע"מ) ע"פ דו"ח האפס. (3) קבלת דוח אפס עדכני המופנה לבנק המלווה, תואם את התחזית העסקית שהוצגה לבנק המלווה וכן התייחסות המפקח לנושא הנאותות הסביבתית והעדרם של מפגעים ו/או זיהומים ו/או מטרדים ו/או סיכונים במקרקעין. (4) המצאת היתר בניה. יצוין כי העסקה המשותפת יו-פארק עומדת בכל התנאים המקדימים לצורך קבלת המימון בגין שלב הבניה. <u>עילות מרכזיות להעמדה לפרעון מיידי</u> <u>תניות מרכזיות נוספות</u> רווחיות הפרויקט על פי דו"חות המפקח לא תפחת משיעור של 15.9%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור של 15.9% תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש. כמו כן, במסגרת הסכם הליווי התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות שלהם סכום כלשהו בגין דיבידנד כלשהו - טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.	
למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתניות שפורטו לעיל, למעט שיעור רווחיות הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקבלה בחברה כל אינדיקציה מהגורם המממן בדבר הפרת ההתחייבויות שפורטו לעיל.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2025
לא	האם מסוג Non-Recourse
החזרת כל האשראים וביטול הערבויות שהבנק העמיד לטובת הפרויקט יחד עם זאת, מניסיון החברה, הבנק המלווה רשאי, מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
<u>להלן עיקרי הבטחונות אשר הועמדו לטובת הבנק המלווה:</u> (1) רישום שיעבוד קבוע ושיעבוד צף לטובת הבנק המלווה, ברשם החברות, אשר יהא בדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות העסקה המשותפת במקרקעין, לרבות הסכמי הזכויות, ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם. (2) משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלת סכום, על זכויות המוכרת בחלקו 54, 55 ו-56 בגוש 6354, כשהזכויות נקיות וחופשיות. (3) חתימת העסקה המשותפת והערבים על הסכם שיפוי. (4) מתן יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר. (5) ערבות והתחייבות לשיפוי של השותפים בעסקה המשותפת ובעלי השליטה בה. (6) שיעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלת סכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו לרבות מרשיות המס ושל כל זכויות הלקוח בפרויקט. (7) שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או ימצאו בחשבון הפרויקט. (8) שיעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי הלקוח וזכויותיו, ככל שהם מהווים את הפרויקט, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הצידוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט. (9) שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט. (10) ערבות ללא הגבלת סכום של השותפים המחזיקים בעסקה המשותפת יו-פארק לטובת הבנק המלווה, להבטחת כל חובות והתחייבויות העסקה המשותפת יו-פארק לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (3) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.	בטחונות

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

11.9.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט לעיל תחת "בטחונות"
	דרגה שנייה	
	אחר (ערביות, הערות אזהרה וכיו"ב)	

11.9.10. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי:	205,950
הפרשי מזידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	60,275
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	145,675
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	66,667
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות לעודפים, סה"כ:	66,667
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי):	212,342
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	212,342
מועד צפוי למשיכת עודפים	במהלך שני הרבעונים העוקבים למועד סיום הפרויקט אשר התרחש ברבעון הרביעי לשנת 2025. יחד עם זאת, מנסיון החברה המוסד המלווה רשאי מידי פעם בפעם, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט שיעור המכירות.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נקבעו
רווח כלכלי צפוי לפי דוח מעקב 12.25	113,392
התאמות לרווח הכלכלי בהתאם לדוח מעקב	(32,283)
שיעור ההתאמות מהרווח הכלכלי בהתאם לדוח מעקב	28%
הסבר	עיקר ההפרש נובע מדמי יזום שהוכרו בדוח המעקב בניכוי תוספות לעלויות שלא נכללו בדוח המעקב והפרשי הצמדה שלא חלים על הרוכשים על פי החוזה.

12. תחום הנדל"ן המניב

12.1. מידע כללי על תחום הפעילות

12.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 נוסף תחום פעילות נוסף לחברה - תחום הנדל"ן להשקעה כתחום פעילות נפרד והוא מדווח כמגזר נפרד בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

תחום פעילות הנדל"ן להשקעה כולל, בין היתר, איתור, תכנון והקמה של נכסים מניבים וכן ניהולם והשקרתם לשימושים מגוונים. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה, במישרין ובעקיפין (באמצעות חברת רמות בע"מ), בארבע קרקעות:

סיווג ¹⁶⁶	שם הפרויקט	תיאור
קרקע להשקעה מהותית מאוד	ההגנה	מקרקעין בשטח כולל של 13,419 מ"ר מצויים בדרך ההגנה 137, בתל אביב ואשר זכויות החכירה בהם מוחזקות על ידי חברה נכדה של החברה. בכוונת החברה להקים בנכס מבנים אשר ישמשו לשירותים רפואיים, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, מסחר ושימושים ציבוריים נוספים. כמו כן, בוחנת החברה אפשרויות שונות של שיתופי פעולה עם גופי רפואה וחדשנות להקמת מיזמים שונים בנכס. לפרטים נוספים אודות הפרויקט (לרבות ביחס להתקשרות רמות בע"מ במזכר הבנות עם המרכז הרפואי איכילוב) ראו סעיף 12.3 להלן.
	ניצנים	נכס מקרקעין בחיפה אשר רכישתו הושלמה ביום 11 ביוני 2023. יצוין כי, על המגרש חלה תב"ע לפיה ניתן לבנות מבנה בן 9,000 מ"ר עיקרי (ובנוסף גם שטחי שירות) בייעוד ציבורי מסחרי (שיכון ותיקים).
קרקע להשקעה לא מהותית	פארק חדרה שלב ב' מסחר	נכס מקרקעין בחלקות 33,34 ו-262 בגוש 10403 ב-"שכונת הפארק" בחדרה בשטח כולל של כ-10,361 מ"ר. על הנכס מוקם פרויקט בשני שלבים כאשר החברה מייעדת את שטחי המסחר והמשרדים בשלב ב' בפרויקט, בהיקף של כ-4,986 מ"ר, להשכרה.
	ח-300 חולון מסחר	נכס מקרקעין במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 505-0967133, בשטח של כ-2,003 מ"ר, בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר. שטחי המסחר יועדו על ידי החברה לנדל"ן להשקעה.

להערכת החברה, שוק הנדל"ן להשקעה מושפע משינויים מאקרו כלכליים, במיוחד בתקופות בהן חסרה ודאות. בכלל זה, מושפע שוק הנדל"ן להשקעה מהיקף ותנאי גיוס החוב מגופים פיננסיים ומשוק ההון. צמיחה כלכלית מואצת בשנים האחרונות הביאה עמה שינויים משמעותיים בכל הקשור לביקוש ולהיצע בענף.

¹⁶⁶ מהותיות הפרויקטים נקבעה בהתאם למבחנים המפורטים בתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 ("הנחיית נדל"ן להשקעה").

12.1.2. מגבלות ופיקוח על החברה

בדומה לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, חלות על החברה מגבלות סטטוטוריות, בין היתר, מכח דיני המקרקעין לרבות בהיבטי תכנון ובניה, דיני מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני, דיני חוזים ודיני איכות הסביבה. בכלל זה, מושפעת החברה מהחקיקה שלהלן:

(א) רישוי עסקים

דיני רישוי עסקים יחולו על שוכרים אשר ינהלו את עסקיהם בנכסים שיושכרו על ידי החברה. לאחר הקמתם של איזה מבין הפרויקטים המניבים של החברה והשכרתו, עלולה החברה לחוב באחריות מכח דיני רישוי עסקים כבעלת המקרקעין.

(ב) נגישות אנשים עם מוגבלות

החברה כפופה להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 והתקנות שהותקנו מכוחו ובהתאם לכך, בין היתר, מחויבת החברה לתכנן ולהקים את הפרויקטים המניבים אותם היא יוזמת כך שיהיו נגישים לאנשים עם מוגבלות.

(ג) חוק השכירות והשאלה

החברה כפופה להוראותיו הקוגנטיות של חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, המסדיר את מערכת היחסים בין השוכר למשכיר, לרבות הוראות הנוגעות לשכירות משנה, וכן לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה, התשל"א-1970).

12.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך שנת הדיווח לא חלו שינויים מהותיים בהיקף פעילות החברה בתחום וברווחיותו.

12.1.4. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להערכת החברה, היות ובמסגרת תחום הפעילות מחזיקה החברה בארבע קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים, עיקר ההתפתחויות שעשויות להשפיע על תחום הפעילות נובעות משינויים במדיניות הממשלתית וברגולציה החלה על התחום. כמו כן, שינויים במצב הכלכלי במשק בכלל ושל גופים אשר יהוו קהל יעד עבור החברה בפרט, עלול להשפיע על היקפי הביקוש להשכרת נכסים מניבים וכן על תנאי השכרתם.

12.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

הצלחת הקבוצה בתחום פעילותה נובעת, בראש ובראשונה, מידע ומניסיון בתחום הנדל"ן, מהחלטות אסטרטגיות נכונות וביצוע שעוקב אחר השינויים בסביבה העקסית והכלכלית, ובכלל זה הגורמים שלהלן:

1. זיהוי הזדמנויות ועסקאות כדאיות;
2. מיקום הנכסים ואיכותם;
3. אפשרויות המימון ונגישות טובה למקורות מימון בנקאי וחוז' בנקאי;
4. מידת הפוטנציאל להשבחת ערכם של הנכסים ומימושם הנכון;
5. המוניטין וידע נצבר של בעל השליטה בחברה בהקמה של נכסים.

12.1.6. חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם הקשיים באיתור ורכישה של נכסים המתאימים לתוכניות החברה, האפשרויות המוגבלות לגיוס אשראי לצורך השקעה וגובה ההון העצמי הנגזר מכך וכן ידע, ניסיון, מקצועיות ומוניטין הדרושים בהשכרה וניהול של מבנים בהיקף נרחב. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות עלול לארוך זמן ממושך. זאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

12.1.7. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למיטב ידיעת החברה, באזורי הפעילות של החברה פועלים בתחום הנדל"ן המניב מספר רב של גורמים ובכללם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות, וגורמים פרטיים המחזיקים בנכסי נדל"ן מניב ופועלים לרכישת נכסי נדל"ן מניב נוספים. תחום הנדל"ן המניב מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביחס להשכרת נכסים לאור ריבוי הגורמים הפועלים בענף. אופייה של התחרות משתנה בין אזור גיאוגרפי אחד לאחר, כך שמתחרה של החברה באזור מסוים, עשוי להיות פחות רלבנטי באזור אחר. על כן, לא ניתן לזהות גורם אחד אשר הינו מתחרה עיקרי של החברה, והתחרות הינה ביחס לכל נכס ונכס. בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום הנדל"ן המניב באמצעים שלהלן: (א) רכישת נכסי נדל"ן באזורי ביקוש; (ב) יצירת שיתופי פעולה; (ג) ניהול מקצועי וניצול יתרונותיה של החברה כחברת נדל"ן יזמי; (ד) התקדמות בפרויקטים אשר ישיאו ערך לטווח ארוך, כגון פרויקטים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, במוקדי תב"עות שעשויות לקדם פיתוח וכיוצ"ב. יובהר, כי עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי ועל כן היא אינה מהווה גורם תחרות משמעותי בתחום הפעילות.

12.1.8. שיווק

נכון למועד הדוח, החברה לא מבצעת פעילות שיווק הואיל וטרם החלה בהקמת הפרויקטים בתחום הפעילות.

12.1.9. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה:

להלן תמצית יעדי החברה והחברות באחזקתה ואסטרטגיה שלהן לשנים הקרובות, בתחום הנדל"ן להשקעה, בהינתן תנאי שוק ומקורות המימון הנדרשים לחברה:

- (1) המשך איתור, רכישה והקמה של נכסי נדל"ן מניב בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן. כדאיות כל עסקה נבחנת על ידי החברה תוך בחינת מיקום הנכס, מחירו, אפשרויות מימון הקמת הפרויקט ועלויותיהן וכן האפשרויות להשבת הנכס ומימושו.
 - (2) גיוון מקורות המימון של החברה, הן המקורות הבנקאיים והן המקורות החוץ בנקאיים, לרבות שוק ההון וגורמים מוסדיים.
 - (3) קידום והאצת תהליכי התכנון של הפרויקטים הקיימים של החברה, תוך מאמץ מיוחד להשביח את הנכסים שהחברה רכשה הן באמצעות מיצוי תוכניות בניין העיר הקיימות והן על ידי יזום תב"עות חדשות.
- בכוונת החברה והחברות באחזקתה להמשיך ולפעול להקמת פרויקטי נדל"ן מניב על גבי קרקעות שבבעלותם וכן ליצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים בקשר עם יזום והקמת פרויקטים כאמור.

יובהר, כי יעדי החברה, האסטרטגיה העסקית וצפי ההתפתחות של החברה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס, בין היתר, על הערכות ותחזיות הנהלת החברה למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות הנהלת החברה כאמור מבוססות על המידע ברשות החברה נכון למועד הדוח וניתוח תנאי השוק באזורי המקרקעין הרלוונטיים. הערכות ותחזיות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל נתונים שאינם בשליטת החברה נכון למועד הדוח (ועשויים להתברר בשלבים מאוחרים יותר), לרבות קבלת אישורים מרשויות התכנון הרלוונטיות, שינוי תב"ע, קבלת היתר בניה, קבלת הסכמות מאת צדדים שלישיים, ככל שתידרשנה, שינויים במצב השוק וקשיים בגיוס אשראי, לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות הברזל, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

12.2. להלן יובא המידע הנדרש אודות תחום הפעילות על פי הנחיית נדל"ן להשקעה - גילוי מצרפי:

12.2.1. איזורים עיקריים שבהם ממוקמים נכסי החברה

נכון למועד דוח תקופתי זה, מחזיקה החברה בארבע קרקעות להשקעה בישראל - בתל אביב, חיפה, חדרה וחולון. יובהר כי, החברה אינה מגבילה את עצמה לאיזור גיאוגרפי מסוים ובוחנת עסקאות גם מחוץ לאיזורים האמורים.

12.2.2. סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד זה דוח תקופתי זה מחזיקה החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בארבע קרקעות להשקעה בישראל:

(א) מתחם ההגנה - ייעוד הקרקע הינו לשימושים ציבוריים. לפי התוכניות הנוכחיות של רמות בעיר יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים או מגורי צוות (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי (כ-15,000 מ"ר).

(ב) ניצנים - ייעוד הקרקע הינו לשימושים ציבוריים-מסחריים. נכון למועד פרסום דוח זה, התב"ע החלה על הנכס מאפשרת הקמת כ-9,000 מ"ר שטח עיקרי, ועוד 6,000 מ"ר שטחי שירות, המיועדים לשימושים ציבוריים-מסחריים ("התב"ע הקיימת"). יצוין, כי ביום 2 בפברואר 2023 התקבלה בידי רמות בעיר החלטת ועדת משנה להתנגדויות (מחוז חיפה) לאשר תוכנית בנין עיר לפיה תהיה רשאית החברה להקים פרויקט למגורים אשר יכלול עד 65 יחידות דיור ("התב"ע למגורים"). לאחר דין ודברים שהתקיים בין רמות בעיר ועיריית חיפה (אשר הגישה ערר כנגד אישור התב"ע למגורים), פנתה רמות בעיר בבקשה למשוך את התב"ע למגורים, וביום 22 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות להותיר על התב"ע הקיימת על כנה.

(ג) פארק חדרה שלב ב' - נכס מקרקעין בשכונת הפארק בחדרה בהיקף של כ-4,986 מ"ר עילי וכ-3,000 מ"ר מרתפים אשר מיועד לשימוש מסחריים ומשרדים.

(ד) ח-300, חולון - נכס מקרקעין בשכונת קרית פנחס איילון (ח-300), מתחם מס' 501 חולון בהיקף של כ-780 מ"ר עיקרי וכ-90 מ"ר שירות אשר מיועד לשימוש מסחריים.

12.2.3. מדיניות רכישת נכסים ומימושים

מעת לעת בוחנת החברה את האפשרות להגדלת תיק נכסיה באמצעות רכישת נכסים בתחום הפעילות, במחירים אטרקטיביים ביחס למחירי השוק. הנהלת החברה בוחנת את כדאיותה של כל עסקה המובאת בפניה ובמסגרת זו את הצפי לתשואה שעשויה להתקבל מהכנס, מיקומו, פוטנציאל ההשבחה שלו ועוד.

אין לחברה מדיניות קבועה באשר למימוש נכסיה. רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב נבחנים מעת לעת על ידי הנהלת החברה, לאחר ביצוע בדיקת כדאיות העסקה הספציפית.

12.2.4. איזור עיקרי - ישראל

לפרטים אודות הפרמטרים הכלכליים העיקריים בישראל, בה מתבצעת פעילות החברה, ראו סעיף 5 לעיל.

12.2.5. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בשלוש השנים האחרונות.

12.2.6. השלכות דיני המס החלים על החברה והייחודיים לתחום הפעילות

לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה, ראו ביאור 25 המאוחדים של החברה לשנת 2025.

12.2.7. התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי: ¹⁶⁷

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
אלפי ש"ח				
-	-	-	סך הכל נכסים מניבים (במאחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי החברה
-	-	-	סך הכל נכסים מניבים בהקמה (במאחד)	
167,688	162,437	160,292	סך הכל קרקעות להשקעה (במאחד)	
167,688	162,437	160,292	סך הכל (מאחד)	
-	-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	-	-	התאמות אחרות	
-	-	-	סך הכל התאמות	
167,688	162,437	160,292	סך הכל, אחרי התאמות	
167,688	162,437	160,292	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאחד)	
167,688	162,437	160,292	סך הכל	

12.2.8. תמצית תוצאות תחום הפעילות ¹⁶⁸

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
-	-	-	סך הכנסות הפעילות (מאחד)
3,917	919	13,797	רווחים משערוכים (מאחד)
-	-	-	רווחי הפעילות (מאחד)
ל.ר.			NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאחד)
ל.ר.			NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
ל.ר.			סך הכל NOI (מאחד)
ל.ר.			סך הכל NOI (חלק התאגיד)

¹⁶⁷ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה במקרקעין.

¹⁶⁸ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערך.

12.2.9. טבלת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים¹⁶⁹

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
ישראל ¹⁷⁰			
1,868	כ-2,007	כ- 2,111	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי ש"ח)
191	כ-201.2	כ- 208.9	תוצר לנפש (PPP) באלפי ש"ח
2%	1%	3.1%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר המקומי (PPP)
0.1%	(0.3%)	1.7%	שיעור צמיחה (ירידה) בתוצר לנפש (PPP)
3%	כ-3.2%	2.64%	שיעור אינפלציה ¹⁷¹
1.72%	1.95%	1.85%כמי	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ¹⁷²
S&P - AA- Moody's - A1 Fitch - A+	AMoody's - P & S Baa1 Fitch - A	S&P - A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ¹⁷³
1 דולר = 3.600 ש"ח 1 אירו = 3.973 ש"ח	1 דולר = 3.647 ש"ח 1 אירו = 3.796 ש"ח	דולר - 3.19 ש"ח 1 אירו – 3.74 ש"ח	
שע"ח של מטבע מקומי לעומת דולר או אירו ליום האחרון של התקופה ¹⁷⁴			

12.2.10. פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים ואזורים¹⁷⁵

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים, לשנים שנתיימו ביום 31.12.2025, 31.12.2024 ו- 31.12.2023:

לשנה שהסתיימה ביום										
31.12.2023			31.12.2024			31.12.2025				
אחוז מסך רווחי השערך	סך הכל	קרקעות	אחוז מסך רווחי השערך	סך הכל	קרקעות	אחוז מסך רווחי השערך	סך הכל	קרקעות	שימושים ואזורים	
100%	3,917	3,917	100%	919	919	100%	13,797	13,797	במאוחד	ישראל
100%	3,917	3,917	100%	919	919	100%	13,797	13,797	חלק התאגיד	
100%	3,917	3,917	100%	919	919	100%	13,797	13,797	במאוחד	סך הכל
100%	3,917	3,917	100%	919	919	100%	13,797	13,797	חלק התאגיד	
-	100%	100%	-	100%	100%	-	100%	100%	במאוחד	אחוז מסך רווחי השערך
-	100%	100%	-	100%	100%	-	100%	100%	חלק התאגיד	

12.2.11. קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים

תקופה (שנה שנתיימה ביום)		משתנים	ישראל
31.12.2024	31.12.2025		
162,437	160,292	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (במאוחד) (בש"ח) ¹⁷⁶	
22,036	22,036	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (מ"ר) (100%)	
30,600	30,600	סך כל זכויות הבניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (מ"ר) (חלק החברה) ¹⁷⁷	
5,856	5,856	ציבוריים מסחר ומשרדים ¹⁷⁸	

¹⁶⁹ כל המידע בסעיף זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכו'. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

¹⁷⁰ הנתונים מבוססים על אתר בנק ישראל www.boi.org.il, אתר משרד האוצר www.mof.gov.il, אתר הלמ"ס www.cbs.gov.il והודעות לעיתונות של הלמ"ס.

¹⁷¹ מתוך טבלה המצורפת באתר בנק ישראל בקישור <https://boi.org.il/roles/statistics/inflation-expectations-and-inflation-forecasts/inflation-expectations-and-inflation-forecasts/#mainContent>.

¹⁷² הנתונים אודות התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ואודות שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל www.bankisrael.gov.il. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפדיון של אגרות חוב צמודות מדד בריבית קבועה ל-5 שנים ברוטו. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

¹⁷³ הנתונים מבוססים על אתר האינטרנט: <https://countryeconomy.com>.

¹⁷⁴ מתוך בנק ישראל, שערי חליפין יציגים <https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates/>.

¹⁷⁵ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה ברווחי והפסדי שערך.

¹⁷⁶ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה במקרקעין.

¹⁷⁷ הנתונים משקפים 100% מנתוני חברות מאוחדות באיחוד מלא. לגבי חברות כלולות הנתונים משקפים את חלקה האפקטיבי היחסי של החברה במקרקעין.

¹⁷⁸ לא כולל זכויות בנייה בקרקעות לפי הסכם קומבינציה.

12.3. נתונים ביחס לנכסים מהותיים מאוד בהתאם להנחיית גילוי נדל"ן להשקעה - הנכס ברחוב

ההגנה, תל אביבהצגת הנכס (א)

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה. לפרטים נוספים מעבר לתיאור הטבלאי ראה באור 11ד' (5) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

נכס מקרקעין אשר זכויות החכירה בו הנין בבעלות חברה נכדה של רמות בעיר הידועים כגוש 6130, חלקה 335, המצויים בדרך ההגנה 137, תל אביב, בשטח כולל של 13,419 מ"ר. במהלך שנת 2021 הרסה החברה הנכדה של רמות בעיר את המבנה שהיה קיים על גבי המקרקעין. ביום 5 במרס 2023 התקשרה חברה הנכדה של רמות בעיר בבעלותה ובשליטתה המלאה של רמות בעיר עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי תל אביב (איכילוב) ("המרכז הרפואי איכילוב"), במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, אשר יכלול, בין היתר שלוחה של המרכז הרפואי איכילוב בשטח בנוי של 3,000 מ"ר ועד כ-15,000 מ"ר ("מתחם איכילוב" ו-"מסמך העקרונות", לפי העניין). במסמך העקרונות נקבע כי חברת הפרויקט תקצה לאיכילוב את מלוא הזכויות במתחם איכילוב, ללא תמורה, והיקפן יקבע כתלות בהיקף הזכויות שיתקבלו במסגרת תב"ע חדשה שתקודם על ידי הצדדים.

לפרטים נוספים אודות מסמך העקרונות, ראו דיווח מידי שפרסמה רמות בעיר ביום 6 במרס 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

להערכת רמות בעיר, שיתוף הפעולה עם המרכז הרפואי איכילוב עשוי להוות מוקד משיכה ללקוחות פוטנציאליים משמעותיים בתחום הנדל"ן המניב, ובכך לייצר רווח משמעותי לחברה, אשר בטווח הבינוני-ארוך יעלה על הרווח אשר ינבע במקרה של הקצאת המקרקעין למרכז הרפואי.

יובהר, כי נכון למועד הדוח, אין בידי רמות בעיר הערכות בקשר למועדים בהם תחל בהקמת הפרויקט ו/או בהשכרת השטחים.

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד 45%) ¹⁷⁹	פירוט ליום 31.12.2025
שם הנכס	מתחם ההגנה
מיקום הקרקע	רחוב דרך ההגנה 137, תל אביב
שטח הקרקע	13,419 מ"ר
ייעוד הקרקע	שימושים ציבוריים
שטחי הנכס המתוכננים להבנות, מפוצלים לפי שימושים	לפי התוכניות הנוכחיות של החברה הכלולה יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיור מוגן וסיעודי (כ-35 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים או מגורי צוות (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי (כ-15,000 מ"ר).
זכויות בניה קיימות בקרקע	הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תכנית המתאר העירונית המפורטות למבנים ולמוסדות ציבור, וכן בתכנית תא/5000, תכנית המתאר לעיר תל אביב הקובעת שימושים לייעודים ציבוריים (לרבות דיור מוגן ודיור להשכרה), כמו גם שילוב של שימושים נוספים, והכל בהתאם לתנאי התכנית וכמפורט בה. יצוין, כי ביום 10 בפברואר 2020 התקבלה בידי החברה הודעה מאת עיריית תל אביב לפיה, בין היתר, השימושים המותרים בנכס הינם בהתאם להוראות תמ"מ 5 אשר כוללות רשימה סגורה של שימושים ציבוריים שאינה כוללת שימושים ראשיים למעונות סטודנטים ודיור מוגן (אלא כנראה רק כשימושים נלווים בהיקף נמוך יותר).

¹⁷⁹ ראה סעיף "מבנה החזקות בנכס".

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד 45%) ¹⁷⁹	פירוט ליום 31.12.2025
	לפרטים אודות הודעת עיריית תל אביב מיום 10 בפברואר 2020 בקשר עם השימושים המותרים בנכס, ראו דיווח מיידי שפרסמה רמות בעיר ביום 10 בפברואר 2020. לאחר שקוימו מגעים עם עיריית תל אביב בקשר עם המחלוקת כאמור, ביום 16 בינואר 2025 הגישה חברת הפרויקט תביעה כנגד עיריית תל אביב שעניינה דרישה לפיצוי כספי של כ-200 מיליון ש"ח בגין נזקים כספיים שנגרמו לה על ידי עיריית ת"א והוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד	לפרטים אודות התקשרות חברה נכדה של רמות בעיר עם המרכז הרפואי איכילוב להקמת מתחם מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, ראו תיאור לעיל. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה קיימת מחלוקת עם עיריית תל אביב לגבי תוכן השימושים הציבוריים כפי שתואר לעיל.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	בכוונת רמות בעיר לפעול להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט באמצעות הגשת בקשה לאישור תב"ע חדשה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן לאמוד את היקף השטחים שיאושרו במסגרת התב"ע החדשה.
מבנה ההחזקה בקרקע	רמות בעיר בע"מ (לעיל ולהלן: "חברת הפרויקט") המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, מחזיקה כ-90% מרמות בעיר הגדולה בע"מ, המחזיקה 100% ברמות אופיס בע"מ - החברה הרוכשת של הנכסים (להלן: "רמות אופיס").
חלק התאגיד בפועל בנכס	45%
שמות השותפים לנכס	ישראל לוי - נדל"ן בע"מ (45%) מנכ"ל חברת הפרויקט (10%) - מחזיק ב-10% מרמות בעיר הגדולה, המחזיקה 100% ברמות אופיס.
תאריך רכישת הקרקע	יולי 2019
זכויות משפטיות בנכס	רמות אופיס מחזיקה בזכויות החכירה בנכס ¹⁸⁰ . יצוין, כי נרשמה משכנתא על הנכס לטובת הגורם המממן את רכישתו.
מצב רישום זכויות משפטיות	-
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע	-
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	-
זכויות בניה בלתי מנוצלות	בכוונת רמות בעיר להקים את המתחם המפורט לעיל שכל זכויותיו אינן מנוצלות נכון למועד הדוח.
נושאים מיוחדים (כגון זיהום קרקע וכיו"ב)	התנהלות מול עיריית תל אביב בסוגיות שונות הקשורות לשימושים המותרים במבנה הקיים.
שיטת ההצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)	תחת חברה כלולה
פרטים על נכס שנמכר	-

(ב) נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס-45%	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	בתאריך רכישת הנכס (11 בנובמבר 2019)
(באלפי ש"ח)				
מודל הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	עלות הרכישה
שווי הוגן סוף התקופה	204,000	204,000	204,000	155,222
ערך בספרים בסוף התקופה	204,000	204,000	204,000	11,567
רווחי (הפסדי) שיערוך	(332)	(302)	(506)	NOI משימושי ביניים
שווי הוגן למ"ר קרקע	15,202	15,202	15,202	
NOI משימושי ביניים	-	-	-	
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר)	-	-	-	
טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה	-	-	-	
שיעור תפוסה ממוצע	-	-	-	
שטחים מושכרים בפועל	-	-	-	-

¹⁸⁰ זכויות רמות בעיר הינן עד לשנת 2036, כאשר קיימת זכות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס- 45%	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	בתאריך רכישת הנכס (11 בנובמבר 2019)
(באלפי ש"ח)				
סך הכנסות	-	-	-	
מועד השלמה צפוי	לא ניתן להעריך בשלב זה.			
עלות השקעה כוללת צפויה				
עלות השקעה שטרם הושקעה				
שיעור השלמה תקציבי	לא רלוונטי בשלב זה.			

(ג) השבחות

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45%		
מהות ההשבחה:	שינוי תב"ע	
מצב משפטי/תכנוני:	ליום 31.12.2024	הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תכנית המתאר העירונית המפורטת למבנים ולמוסדות ציבור, וכן בתכנית תא/5000, תכנית המתאר לעיר תל אביב המאפשרת הגדלת זכויות עד לרח"ק 8 (כ-107 אלף מ"ר על קרקע, אך נדרש לאשר תב"ע חדשה לשם כך) שימושים לייעודים ציבוריים, כמו גם שילוב של שימושים נוספים בהיקף של עד 20%, והכל בהתאם לתנאי התכנית וכמפורט בה. לפרטים אודות המחלוקת עם עיריית תל אביב בקשר עם השימושים המותרים בנכס, ראו סעיף 22 לעיל.
	ליום 31.12.2025	לפי התוכניות הנוכחיות של החברה יוקם במקום קומפלקס מתקדם שיכלול שימושים של דיר מוגן (כ-30 אלף מ"ר), מעונות סטודנטים (כ-16 אלף מ"ר), שטחי מסחר (כ-8,000 מ"ר) ומרכז רפואי/לימודי כ-15,000 מ"ר. בהתאם לכך, צפויים להתווסף כ-60,000 מ"ר (על קרקע) חדשים במקום 30 אלף מ"ר שהיו קיימים ונהרסו. לפרטים אודות התקשרות רמות אופיס עם תאגיד הבריאות ליד המרכז הרפואי איכילוב במסמך עקרונות לפיו תקים חברת הפרויקט מרכז מתקדם לחדשנות ומחקר בתחומי הרפואה, ראו סעיף זה להלן.
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח)	שבוצעה	-
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע)	כוללת מתוכננת	לא ניתן להעריך בשלב זה.
דיונים מול העירייה וגיוש קונספט תכנוני.		

(ד) מימון

נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45%		הלוואה	
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	130,000 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	111,400 אלפי ש"ח
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		204,000 אלפי ש"ח	
תאריך נטילת ההלוואה		30 בספטמבר 2025	
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		105,400 אלפי ש"ח. ביום 24 בנובמבר 2025 התקשרו הצדדים בהסכם לפיו ההלוואה תעמוד על סך של 130 מיליון ש"ח.	
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024		ריבית פריים+0.5%.	
מועדי פירעון קרן וריבית		ההלוואה תועמד לתקופה של שנתיים, כך שפירעון קרן ההלוואה יבוצע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027. הריבית בגין ההלוואה תיפרע בשני תשלומים, בימים 30 בספטמבר 2026 ו-30 בספטמבר 2027.	
התניות פיננסיות		-	

הלוואה	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 45%
ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס לערבים, לרבות רמות בעיר, 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 (Default Cross).	התניות מרכזיות אחרות
רמות בעיר עומדת בהתניות	ציון האם החברה עומדת בהתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025
לא	האם מסוג non-recourse?

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	לטובת הבטחת פירעון ההלוואה תירשם לטובת התאגיד הבנקאי משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין.
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום
אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבויות אישיות הועמדו על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר ומנכ"ל רמות בעיר וחברות בשליטתם, בין היתר על ידי יובלים רמת השרון בע"מ (המוחזקת 100% בשיעור של ע"י החברה) ועל ידי מר איציק ברוך.	ללא הגבלה בסכום

(ו) הערכת שווי

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 45%	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	204,000	204,000	204,000
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	204,000	204,000	204,000
ערכו של הנכס בדוחות הכספיים הסמוכים לתאריך התוקף (באלפי ש"ח)	204,000	204,000	204,000
זהות מעריך השווי	מר ארז כהן, מנכ"ל חברת ז.כ. מחקרים וסקרים (1989) בע"מ, משפטן ויו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר. במסגרתו עבודתו, בין היתר, עורך מר כהן שומות בהיקפים משמעותיים ומייצג לגופים גדולים במשק, ובכלל זה לחברות המלט - נשר, יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה, יועץ לחברת תעבורה, עורך שומות לבתי משפט, יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום, יועץ ל חברת ישרוטל מלונות.		
	כן		
	כן ¹⁸¹		
	31.12.2025		
האם המעריך בלתי תלוי?	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
האם קיים הסכם שיפוי?	גישת ההשוואה. יצוין, כי בהערכת השווי הובאו בחשבון נתוני שווי למגורים בהפעלת מקדמי התאמה לשימושים בנכס.		
תאריך התוקף של הערכת השווי	מודל הערכת השווי		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת שווי			
שווי למ"ר מבונה (לא כולל מחוברים) (ש"ח)	א. דיור מוגן : 8,420 ;	א. דיור מוגן : 8,420 ;	א. דיור מוגן : 8,460 ;
	ב. מרכז רפואי : 8,420 ;	ב. מרכז רפואי : 8,420 ;	ב. מרכז רפואי : 8,460 ;
	ג. מעונות : 10,230 ;	ג. מעונות : 10,230 ;	ג. מעונות : 10,230 ;
	ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 .	ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 .	ד. מסחר ושירותים נלווים : 7,290 .
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	למעלה מ-15 לכלל היעודים.		

¹⁸¹ במסגרת הזמנת הערכת השווי, התחייבה רמות בעיר לשפות את מעריך השווי, בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכת השווי (לרבות עריכתו ו/או ניסוחו ו/או ממציאהו) על-פי פסק דין חלוט שביצעו לא עוכב ("פסד הדין"), וכן בגין כל תשלום סביר ו/או אגרה ו/או הוצאות משפטיות ו/או הוצאה מכל מין וסוג שהוא ובלבד שההוצאות נפסקו נגד השמאי על פי פסק הדין. מובהר, כי התחייבות רמות בעיר לשיפוי כאמור תחול בתנאי שהחבות הכספית וההוצאות האמורות נפסקו כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע המצויים בידי החברה ו/או בשליטתה ושאינם גלויים לציבור ושהינם דרושים ביחס לנכס לגביו התבקשה הערכת השווי.

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 45%
440%	440%	440%	רח"ק אשר נלקח בחשבון בהערכת השווי ¹⁸²

ניתוחי רגישות לשווי ¹⁸³			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 45%
205,000	205,000	205,000	עליה של 5%
203,000	203,000	203,000	ירידה של 5%
205,000	205,000	205,000	עליה של 10%
203,000	203,000	203,000	ירידה של 10%
205,000	205,000	205,000	עליה של 5%
203,000	203,000	203,000	ירידה של 5%
206,000	206,000	206,000	עליה של 10%
201,000	201,000	201,000	ירידה של 10%
			שווי מ"ר מבונה מעונות (אלפי ש"ח)
			שווי מ"ר מבונה דיור מוגן (אלפי ש"ח)

¹⁸² יובהר, כי רח"ק שהובא בחשבון הינו רח"ק מאושר. לא הובא בחשבון רח"ק פונטנציאלי עפ"י תוכנית תא/5000.

¹⁸³ יצוין, כי שינוי בשווי של מ"ר מבונה בשומה גורר חבות בתשלום דמי היתר (41%) והיטל השבחה (50%) הנקבעים בהתאם לשווי הנכס שנקבע בשומה. על כן, מתקבלים שינויים מינוריים.

13. פרטים אודות הערכת שווי לא מהותית אשר שימשה לקביעה של נתונים בדוח הכספי

זיהוי נוסא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נוסא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלת מעריך השווי	ניסיון מעריך השווי בביצוע הערכות בהיקפים דומים	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
ניצנים	31 בדצמבר 2025	78,500 אלפי ש"ח	79,370 אלפי ש"ח	ארז כהן- חברת מחקר וסקרים (1989) בע"מ	בוגר קורס ללימודי שמאות מקרקעין, שלוחת הטכניון בת"א. תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, אוניברסיטת LL.B-משפטן-אונו. 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 למגורים בשילוב גישת החילוץ כביקורת	א. שווי ממוצע קרקע ליחידת דיור מוגן - 373,000 ש"ח. ב. שווי קרקע למיטה סעודי - 151,500 ש"ח. ג. שיעור היוון/ תשואה: 7%. ד. דמי שכירות למ"ר למיטה סיעודית - 2,600 ש"ח. ה. שיעור רווח יזמי בתחשיב שווי בנוי - 15%. עלויות הקמה למ"ר דיור מוגן וסיעודי ש"ח/מ"ר - 10,000 ש"ח ו-8,500 ש"ח.
מרכיב הזכויות למסחר ומשרדים בפרויקט הפארק בחדרה	31 בדצמבר 2025	27,200 אלפי ש"ח	27,200 אלפי ש"ח	מנור סגל - דוד ומנור סגל שמאות מקרקעין בע"מ	בוגר התוכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון. תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודי חוץ. חבר לשכת. שמאי המקרקעין בישראל.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת החילוץ לפי: גישת ההשוואה / חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	א. שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה - הכוללת בין היתר שילוב עם גישת היוון הכנסות לקביעת שווי מ"ר בנוי, בשילוב גישת החילול לקביעת שווי מ"ר מבונה. ב. שיעור היוון/ תשואה: 7% למסחר. ג. שיעור רווח יזמי: 20%. ד. דמי שכירות חודשיים למ"ר: מסחר - 130 ש"ח למ"ר. ה. שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי: 12,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים; 22,300 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ו. עלות בניה למ"ר: 8,500-9,000 ש"ח למ"ר.
מרכיב זכויות בנייה לשטח מסחרי בפרויקט ח-300	31 בדצמבר 2025	8,160 אלפי ש"ח	22,090 אלפי ש"ח	טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ	בוגר אוניברסיטת תל אביב, תואר ראשון במדעי המדינה - 1990 סיום לימודי שמאות מקרקעין אוניברסיטת תל אביב - 1994 שמאי מקרקעין מוסמך.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון ובעברו ביצוע הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת החילוץ לפי: גישת ההשוואה / חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	א. שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה - הכוללת בין היתר שילוב עם גישת היוון הכנסות לקביעת שווי מ"ר בנוי, בשילוב גישת החילול לקביעת שווי מ"ר מבונה. ב. שיעור היוון/ תשואה: 7% למסחר. ג. שיעור רווח יזמי: 20%. ד. דמי שכירות חודשיים למ"ר: מסחר - 280 ש"ח למ"ר. ה. שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי: 48,000 ש"ח למ"ר בנוי מסחר. ו. עלות בניה למ"ר: 16,388 ש"ח למ"ר.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

14. שיווק והפצה

לחברה מחלקת שיווק ומכירות אשר מבצעת השיווק של הפרויקטים ומכירות היחידות בחברה. בדרך כלל השיווק נעשה ע"י חברות חיצוניות המתמחות בתחום. שיווק הפרויקטים של החברה מבוצע בין היתר על ידי פניה יזומה ללקוחות הקיימים במאגר הלקוחות של החברה, שיווק באמצעות מתווכים ובנוסף יוזמת החברה פרסום במדיות החברתיות השונות, שלטי חוצות, וכדומה. החברה נוהגת להעזר במבצעים שונים, ביניהם שדרוגים ותוספות במפרט, לפעמים אף מתן ריהוט מלא לדירה, תנאי תשלום גמישים (שלא על פי קצב התקדמות הפרויקט לדוגמה: 10%-20%/90%-80%), ביטול על הצמדה למדד ו/או "הלוואות יזם" לפיהן החברה מממנת את עלות הריבית על משכנתא שהרוכש מקבל מבנק למשכנתאות עד מועד האכלוס. שווי ההטבות הללו מוערך בכ-2.5% לשנה ממחיר הדירה. ככל שמועד האכלוס יותר רחוק ממועד העמדת המשכנתא שווי ההטבות גדל. כך, שבהיתן ומועד האכלוס הינו 2.5 שנים ממועד העמדת המשכנתא שווי ההטבה מגלם הנחה של 6.25% ממחיר הדירה. כמו כן, ע"פ נתוני הלמ"ס, נמצא כי בחודש יוני 2025 נרשמה התייצבות בשכירות של עסקאות בהטבות מימון בהשוואה לחודש הקודם, ועמדה על שיעור של כ-14%, למעט איזור תל אביב, שרשם ירידה בשכירות הטבות אלו, בשיעור של רבע בחודש מאי 2025 לשיעור של 15% ביוני 2025, הרמה הנמוכה ביותר לפחות מאז נובמבר 2024. הלוואות היזם מועמדות בכפוף לחיתום שנעשה בבנק שמבטיח את יכולתו של הרוכש לעמוד בסך התשלומים לצורך השלמת הרכישה. יובהר כי, רוכשי הדירות הם אלו שפונים לבנק על מנת לקחת את "הלוואת היזם". לאחר מכן, פונה החברה לבנק לצורך קבלת אישור עקרוני לפיו הרוכש מסוגל להשלים את רכישת הדירה. לאחר קבלת אישור עקרוני מהבנק, החברה תתקשר בהסכם הרכישה מול הרוכש. לפיכך, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר של רוכש היחידות, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית.¹⁸⁴ הטבה אחרת שהחברה נוהגת להעניק לרוכשים, על מנת לקדם מכירות, היא "קשבק" (cash-back). על פי הטבה זו מהתשלום האחרון יקוזז סכום המחושב בהתאם לתשלומים שהרוכש שילם עד מועד מסירת הדירה בריבית שנתית כפי שנקבע בהסכם המכר. כך שאם הרוכש שילם 1,000,000 ש"ח שנתיים לפני מועד המסירה והריבית לה הוא זכאי נקבעה להיות 7% סכום של 140,000 ש"ח יקוזז מהתשלום האחרון. ההטבה הזו מותנית בעמידה מלאה של הרוכש בכל מועדי התשלום, כפי שנקבע בהסכם, עד למסירת הדירה.

בתקופת הדוח בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה (פרויקטים המלווים ע"י בנקים), ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות בפרויקט 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 שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד

הערכת החברה בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יח"ד ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות קבלן היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי עקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 26 להלן. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

המסירה, עולה על 25%¹⁸⁵; ו-(ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים. יתכן שהוראות אלו תרמו למיתון היקף הביקושים בטווח הקצר. יצוין שאחד הכלים בו משתמשת החברה כדי להתמודד עם מגבלות אלו, הינה קבלת ליווי לפרויקטים מאשראי חוץ בנקאי. יצוין שהמגבלות הללו חלות רק על פרויקטים המלווים ע"י בנקים, שנכון למועד הדוח מהווים 2 פרויקטים מתוך 8 שנמצאים בביצוע או שהסתיימו.

היקף המכירות של החברה והחברות המוחזקות בתנאי מימון מיטיבים בשנים 2024 ו-2025 עמד על כ-38% וכ-34%, בהתאמה, מתוך סך המכירות בכל אחת מהשנים. בסך הכול, במצטבר, נמכרו כ-21% מהיחידות בתנאי מימון מיטיבים.

בשנת 2025, בעקבות מבצעי "הלוואות קבלן" ו-"קאשבק" שקידמו החברה והחברות המוחזקות בפרויקטים המשווקים על ידן, נשאו החברה והחברות המוחזקות בעלויות ריבית בסך של כ-10 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-8 מיליון ש"ח); ובמצטבר הסתכמו עלויות אלה בכ-28 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-19 מיליון ש"ח).

15. תחרות

למיטב ידיעת החברה, ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה לאור ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בנדל"ן, ובפרט ביזום, פיתוח והקמת מבנים למגורים. אופיה של התחרות משתנה בהתאם לסוג העסקה וביצועה. למשל, עסקאות המתבצעות על דרך רכישת קרקעות או באמצעות חליפין (כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה, ובפרט פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לדעת החברה, התחרות בתחום הפעילות מתחלקת לשלושה היבטים עיקריים: (1) איתור קרקעות איכותיות ו/או מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית אשר ממוקמים באיזורי ביקוש בהן פועלת הקבוצה ואשר בעלי פוטנציאל השבחה ראוי, ובכלל זה, תחרות הנסובה סביב החתמת בעלי הזכויות על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט; (2) תחרות במכירת הדירות; (3) תחרות הנוגעת לעלות השימוש בספקים ונותני השירותים, לרבות בקשר עם תנאי המימון. התחרות בתחום כוללת מספר רב של גורמים, וביניהם חברות נדל"ן ציבוריות, כדוגמת אאורה השקעות בע"מ, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, אשר חברה לבניה בע"מ, וכן חברות נדל"ן פרטיות, כדוגמת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. לשם כך, עושה לעתים הקבוצה שימוש בגורמים חיצוניים, כגון "מארגני עסקאות" המחתימים דיירים על הסכמי ארגון לביצוע פרויקטים ואף מתקשרת עם יזמים אשר החלו בהליך מול בעלי הזכויות ומעוניינים להעבירו לחברה בעלת אמצעים ויכולות מוכחים בעבור תמורה כספית.

יצוין כי, בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך, עוסק אף הוא באמצעות חברות נוספות, חברות קשורות של החברה, בתחום הנדל"ן היזמי לרבות בקידום ויזום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. בין החברה לבין מר יצחק ברוך קיים הסכם לתיחום פעילות על פיו, לאחר רישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, עסקאות נדל"ן יזמי חדשות בתחום ההתחדשות העירונית יוצעו ראשית לחברה. לפרטים נוספים אודות ההסכם לתיחום פעילות ראה סעיף 6.1.5 להלן. לעניין מכירת הדירות, מתחרים נוספים לקבוצה הינם אנשים פרטיים המעמידים את דירותיהם למכירה במסגרת שוק דירות יד שניה.

¹⁸⁵ בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

לאור ריבוי גורמים כאמור, החברה אינה יכולה להעריך את מספר המתחרים או את חלקה של הקבוצה במסגרת השוק. יחד עם זאת, להערכת החברה, חלקה בשוק הנדלי"ן היזמי בישראל אינו מהותי. להערכת החברה, לקבוצה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור המוניטין החיובי שצברה במהלך שנות פעילותה. כמו כן, לקבוצה שלד ניהולי מקצועי ומיומן המקנה לה יכולות גבוהות לזיום הפרויקטים, החל מהליך איתור קרקעות ומתחמים בעלי פוטנציאל רווחיות וכלה בתכנון, בהקמת הפרויקט ומכירת דירות הקבוצה. כל זאת, תוך שמירה על רווחיות ותוך שימת דגש על חדשנות והקפדה על איכות הבנייה.

16. רכוש קבוע ומשרדי החברה

נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי. משרדי החברה ניתנים לה כחלק משירותי הניהול מחברת א.ב. יובלים כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

17. הון אנושי

17.1. ההון האנושי של הקבוצה מורכב בעיקר מעובדים ונותני שירותים בחברת א.ב. יובלים אשר כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל מעמידה לחברה שרותי ניהול וכן ממספר מנהלי פרויקט בחברות הקבוצה. להלן פירוט בדבר מצבת העובדים לתקופה של 3 שנים ובהתפלגות לפי תחומים:

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	סמוך למועד הדוח	
החברה				
2	2	2	2	הנהלה ¹⁸⁶
2	3	4	4	כספים ¹⁸⁷
1	1	1	1	יועמ"ש/מזכירות חברה
חברות המוחזקות על ידי החברה (במקובץ)				
3	3	3	4	הנהלה
4	5	8	6	אדמיניסטרציה, כספים והנהלת חשבונות
12	14	18	17	סך הכל

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן בסמוך למועד פרסום הדוח החברה איננה מעסיקה עובדים אלא מתקשרת בהסכמים לקבלת שירותים מנותני שירותים חיצוניים לרבות מטעם א.ב. יובלים. על כן, מנכ"ל החברה ויתר נושאי המשרה בחברה אינם מועסקים על ידי החברה ואינם מקבלים ממנה שכר. לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין א.ב. יובלים (בעלת המניות היחידה בחברה) ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

17.2. איש מפתח בחברה

להערכת החברה, בעל השליטה בחברה מר יצחק ברוך, אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה, הינו איש מפתח בחברה, שכן פעילות החברה מושפעת במידה ניכרת מהידע, המומחיות שלו, מניסיונו ומקשריו. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי לחברה אין תלות במר יצחק ברוך בכובעו כמנכ"ל החברה באופן העלול להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.

¹⁸⁶ יצוין כי, מנכ"ל החברה מר יצחק ברוך והמשנה למנכ"ל מר טל גרסון מעמידים שירותי ניהול לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה ובין חברת א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך.

¹⁸⁷ יצוין כי, סמנכ"ל הכספים בחברה, מר איל קורן, מעמיד שירותי סמנכ"ליות כספים לחברה במסגרת הסכם הניהול בין החברה ובין חברת א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך.

18. הון חוזר

18.1. ההון החוזר של החברה מורכב בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מיועדים ופקדונות מוגבלים בשימוש בסך של כ-54 מיליון ש"ח; מלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ונכס בגין בעלי קרקע בסך של כ-607 מיליון ש"ח; הכנסות לקבל בסך של כ-350 מיליון ש"ח; חייבים ויתרות חובה בסך של כ-123 מיליון ש"ח; הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-140 מיליון ש"ח; ספקים וזכאים ויתרות זכות בסך של כ-233 מיליון ש"ח; התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-25 מיליון ש"ח; אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-349 מיליון ש"ח; אגרות חוב בסך של כ-607 מיליון ש"ח יתרה מול החברה האם של 2 מיליון ש"ח ומקדמות מלקוחות בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

18.2. ההון החוזר לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023:

סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים (אלפי ש"ח)	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים (אלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2025			
751,480	523,534	1,275,015	נכסים שוטפים
(749,712)	(502,880)	(1,252,592)	התחייבויות שוטפות
1,769	20,654	22,423	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים
ליום 31.12.2024 (*)			
604,463	(483,178)	1,087,641	נכסים שוטפים
(610,106)	476,843	(1,086,949)	התחייבויות שוטפות
(5,643)	(6,335)	692	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים
ליום 31.12.2023 (*)			
329,892	(426,549)	756,441	נכסים שוטפים
(341,951)	438,859	(780,810)	התחייבויות שוטפות
(12,059)	12,310	(24,369)	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים שוטפים

(*) יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

18.3. התאמות להון החוזר

נכסים שוטפים: לשנת 2025, ההתאמות נבעו בעיקר מסעיף המלאי אשר לא חזוי שיושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בעיקר בגין פרויקט אור יהודה שלב ב' אשר בביצוע החל מנובמבר 2023; ופרויקט שכונת הפארק בחדרה אשר בביצוע החל מאוגוסט 2024; זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות הביצוע ולשיעור המכירות בפרויקט (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה) וכן פרויקטים אחרים בתכנון.

בהתחייבויות השוטפות: לשנת 2025, ההתאמות נבעו בעיקר מאגרות החוב שמועד ואשראי מתאגידים בנקאים פירעון לאחר שנת 2025 וכן מהתחייבות לשירותי בנייה אשר לא חזוי שתושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בגין פרויקט אור יהודה שלב ב', זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות בפרויקט (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה).

יצוין כי לאחר מועד הדוח התקבל אישור הגורם המממן בפרויקט מתחם הכלנית לשב ב' דחיית מועד פרעון האשראי עד ליוני 2027. במידה והאישור כאמור לדחיית מועד פרעון האשראי היה מתקבל בתקופת הדוח סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים היה בסך של כ-108,470 אלפי ש"ח.

19. מימון ואשראי

19.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות: (א) גיוס חוב מהציבור; (ב) הון עצמי; (ג) שטרי הון אשר הונפקו לא.ב. יובלים כנגד הלוואות אשר הועמדו על ידה לחברות הקבוצה; (ד) באמצעות תאגידים בנקאיים או מוסדות פיננסיים אחרים אשר מעמידים מסגרות אשראי והלוואות, לרבות מימון במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים.

19.2. להלן פירוט מקורות האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

ש"ח ¹⁸⁸	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) (באלפי ש"ח)	הלוואות לזמן קצר (באלפי ש"ח)	סה"כ (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית (%)
מקורות אשראי בנקאיים				
אשראי לא צמוד	P+1%-P+1.1%	-	(9,004)	(9,004)
אשראי צמוד מדד	-	-	-	-
סה"כ	-	(9,004)	(9,004)	
מקורות אשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים				
אשראי צמוד מדד	-	-	-	-
אשראי לא צמוד	P+1%-P+1.25%	-	(340,050)	(340,050)
סה"כ	-	(340,050)	(340,050)	
אגרות חוב				
אגרות חוב (סדרה ב') לא צמוד	5.6%	-	(135,681)	(135,681)
אגרות חוב (סדרה ג') לא צמוד	8.89%	-	(115,183)	(115,183)
אגרות חוב (סדרה ד') לא צמוד	7.65%	(27,243)	(125,770)	(153,014)
אגרות חוב (סדרה ה') לא צמוד	6.9%	(6,618)	(230,384)	(237,002)
סה"כ		(33,862)	(607,018)	(640,879)
סה"כ אשראי מנוצל		(33,862)	(956,071)	(989,933)

188 לפרטים בדבר חלויות שוטפות לשנת 2025 ראה ביאור 14 בפרק ג' לדוח התקופתי "הדוחות הכספיים".

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

19.3. פירוט בקשר עם מימון מהותי אשר הועמד לקבוצה נכון למועד פרסום הדוח:

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/ החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות	תניות שינוי שליטה/ מבנה
1	החברה	ימים הצעירה שלב א'	אג"ח ציבורי	ראה סעיף 10.1 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.										
2	החברה	מתחם הכלנית שלב ב'	אג"ח ציבורי	ראה סעיף 10.9 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.										
3	החברה	-	אג"ח ציבורי	ראה סעיף 10.13 לפרק ב' - דוח דירקטוריון החברה.										
4	החברה	מתחם הכלנית שלב ב'	הראל חברה לביטוח	הסכם ליווי לפרויקט - ראה סעיף 10.1 לעיל.										
5	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה	ימים הצעירה שלב א'	בנק לאומי	ראה סעיף 10.4 לעיל.										
6	רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר)	מתחם ההגנה	בנק דיסקונט	ראה סעיף 12.3 לעיל.										
7	רמות אופיס ורמות בעיר פרויקטים (חברות נכדות של רמות בעיר)	מימון רכישת פרויקט מופת	הפניקס חברה לביטוח	ראה סעיף 10.7 לעיל.										

19.4. אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה, ליום 31 בדצמבר 2025:

ריבית הבסיס	שיעור ריבית הבסיס סמוך למועד פרסום הדוח	שיעור התוספת הממוצעת למנגנון השינוי	סכום קרן האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 (חלק החברה באלפי ש"ח)
פריים	5.5%	0.9%	870,487

19.5. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה 2 הלוואות, אשר סכומן המצטבר הינו בסך של כ-104,908 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן אינה הלוואה מהותית, והן כוללות תניית הפרה צולבת לפיה המלווה יהיה רשאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי ככל שחוב ו/או חובות אחרים של החברה יועמדו/ לפירעון מיידי.

בנוסף, שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ב'ה' כוללות עילה להעמדה לפירעון מיידי במידה והלוואה מהותית של החברה או חברה מאוחדת הועמדו לפירעון מיידי. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה 4 סדרות אגרות החוב (סדרה ב'ה'), אשר סכומן המצטבר הינו בסך של כ-644 מיליון ש"ח. אגרות החוב מהוות אשראי מהותי לחברה, לפרטים נוספים ראה סעיף 19.3 לעיל. יובהר כי, הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse), ככל שישנן, לא נלקחו בחשבון לעניין סעיף זה.

19.6. מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת מימון

1. אמות מידה פיננסיות - במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו-ה') של החברה ובמסגרת הסכם המימון לרכישת קרקע במתחם ח-300 חולון, החברה התחייבה לעמוד בהתחייבויות פיננסיות שונות ובהתחייבויות נוספות, שאי עמידה בהן, מהווה, עילה לפירעון מיידי על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב', ג', ד' ו-ה') ו/או המוסד המממן. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת שטרי הנאמנות והסכם המימון הנ"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.16 לפרק ב' המצורף לדוח תקופתי זה.

2. ערבויות- לפרטים אודות ערבויות אישיות שניתנו לחברה וחברות הקבוצה ראו סעיף 9.4 לפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

3. תניות שינוי שליטה - בחלק מהסכמי המימון נדרשת החברה (לרבות חברות בנות) להתחייב לאי שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה. בחלק מהמקרים, אי עמידה בתניה זו עלולה להוביל להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה על ידי המלווה.

19.7. הסכמי מסגרת

ביום 28 בפברואר 2021 חתמו א.ב. יובלים, החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) על הסכם מסגרת על פיו תעמיד א.ב. יובלים לקבוצה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד כ-30 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, למי מיחידי הלווה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026. ביום 27 במרס 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הגדלת מסגרת ההלוואות (קרן) ל-50 מיליון ש"ח וכן את הארכת מועד הפירעון האמור עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031.

ביום 13 בדצמבר 2023, התקשרו א.ב. יובלים החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי), בתוספת להסכם המסגרת לפיה, א.ב. יובלים תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה והחברות הבנות להמיר את ההתחייבות הקיימות של כל אחת מהן כלפי א.ב. יובלים, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "**ההמרה המקסימלית**"). עם קבלת הודעה כאמור, תמיר כל אחת מבין החברה וחברות הבנות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת א.ב. יובלים. ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם נוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין.

ביום 28 בפברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים עם יובלים נתניה ועם יובלים סיטי, בנפרד, על הסכמי מסגרת על פיהם תעמיד א.ב. יובלים ליובלים נתניה וליובלים סיטי, לפי העניין, הלוואות מעת לעת בסכום מצטבר בסך של עד 10 מיליון ש"ח לכ"א מהחברות הנ"ל (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**הסכם המסגרת**" ו-"**ההלוואות**"). מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1.2(ז') לעיל, ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעונן. מועד פרעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026.

ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות ולחברה הכלולה, יובלים נתניה, בתנאים זהים להסכמים המתוארים לעיל מול חברת האם.

באשר למסגרת 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, ביום 27 במרס 2025 אישרה ועדת הביקורת את הגדלת מסגרת ההלוואות (קרן) ל-50 מיליון ש"ח וכן את הארכת מועד פירעון ההלוואות ב-5 שנים נוספות ליום 31 בדצמבר 2031.

באשר למסגרת הלוואות בין החברה ליובלים סיטי בע"מ וליובלים נתניה, ביום 27 במרס 2025 אישרה ועדת הביקורת את הגדלת מסגרת ההלוואות (קרן) ל-30 מיליון ש"ח לכל אחת, וכן את הארכת מועד פירעון ההלוואות ב-5 שנים נוספות ליום 31 בדצמבר 2031.

במסגרת הסכם המסגרת, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואה.

20. מיסוי

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על הקבוצה ראו ביאור 25 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

21. סיכונים סביבתיים

החברה ביצעה הערכת סיכונים המתמקדת בהשפעות הפוטנציאליות של סיכונים סביבה ואקלים על פעילותה. תהליך זה נועד לשמש כלי תומך בקבלת החלטות אסטרטגיות ולשפר את מנגנוני ניהול הסיכונים הקיימים בחברה.

במסגרת הערכת סיכונים הסביבה בחנה החברה את ההשפעות האפשריות של גורמים סביבתיים שונים על פעילותה העסקית של החברה ועל יכולתה להבטיח המשכיות תפקודית. בין הסיכונים שנבחנו: השפעת אסונות טבע על נכסי החברה, תהליכי תחזוקה והשבחה, וכן על המשכיות עסקית. כמו כן, נבחנו עמידת החברה בתקנים סביבתיים מחמירים, במטרה למנוע חשיפה לתביעות משפטיות, קנסות ופגיעה במוניטין.

הערכת סיכונים האקלים התמקדה בהשפעות הפוטנציאליות של סיכונים פיזיים וסיכונים מעבר על פעילות החברה. סיכונים פיזיים כוללים השפעות ישירות של שינויי אקלים, כגון עלייה בתדירות ובעוצמת

אירועי מזג אוויר קיצוניים, שריפות והצפות. סיכוני מעבר נובעים משינויים רגולטוריים, טכנולוגיים ושוקיים, כחלק מהמעבר לכלכלה דלת פחמן. סיכונים אלו עשויים לכלול הטמעת מיסוי פחמן, שינוי בהעדפות שוק, ודרישות לשילוב מערכות ותהליכים חסכוניים באנרגיה בפרויקטים עתידיים. תהליך הערכת הסיכונים בוצע בסיוע חברת ייעוץ חיצונית וכלל שלושה שלבים עיקריים: ראשית, סקירה ומיפוי סיכוני סביבה ואקלים פוטנציאליים, באמצעות ניתוח השוואתי של חברות מקומיות ובינלאומיות וסקירת פרסומים מקצועיים, לאחר מכן, גורמים מרכזיים בחברה התייחסו להערכת הסיכונים על פי קריטריוני דירוג חומרה וסבירות. במסגרת זו נבחנו מגוון סיכונים פוטנציאליים, כולל שינויים בהעדפות לקוחות ומשקיעים, עמידה בדרישות רגולטוריות, וחשיפות פיננסיות פוטנציאליות. לבסוף, התקיים דיון בהנהלת החברה על ממצאי הסקר, אישור סיכוני המפתח ובחינת אסטרטגיות להפחתה והתמודדות עם סיכונים אלו. החברה הגדירה את ההשפעה הכוללת של הסיכונים כנמוכה. החברה תמשיך לעקוב אחר השפעות הסיכונים ותבצע עדכון תקופתי של הערכת הסיכונים בהתאם להתפתחויות ולשינויים עתידיים.

22. הליכים משפטיים

ביום 16 בינואר 2025 הגישה רמות אופיס בע"מ (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**"), חברה נכדה של רמות בעיר בע"מ, תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ("**הנתבעות**") שעניינה דרישה לפיצוי כספי בסך של כ-200 מיליון ש"ח בגין נזקים כספיים שנגרמו לחברת הפרויקט כתוצאה ממצגי שווא של הנתבעות בקשר עם השימושים הראשיים האפשריים במקרקעי פרויקט ההגנה ("**המקרקעין**") אותם רכשה חברת הפרויקט. בהקשר זה, יצוין כי במסגרת רכישת המקרקעין הסתמכה חברת הפרויקט על מסמכים רשמיים של עיריית תל אביב בקשר עם השימושים הראשיים המותרים במקרקעין, אשר לגביהם קיימת מחלוקת עם הנתבעות. למידע נוסף אודות הליכים משפטיים אלו ואחרים אשר הקבוצה צד להם, לרבות הפרשות שביצעה החברה בקשר עם ההליכים, ראו באור 28ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

23. הסכמי שיתוף פעולה

לפרטים נוספים אודות הסכמי שיתוף פעולה ראו באור 12 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצורפים כחלק ג' לדוח תקופתי זה.

24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

(א) בכוונת החברה להמשיך לפעול להרחבה של מקורות המימון העומדים לרשותה ובמקביל לפעול להוזלה של עלויות מימון אלו. הרחבה והוזלה של מקורות המימון הינה לצורך המשך צמיחת פעילות הקבוצה והגדלת צבר הפרויקטים שלה, זאת במקביל לקידום של הפרויקטים האסטרטגיים של החברה הנמצאים בשלבי הבשלה שונים המפורטים בדוח זה.

(ב) בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור קרקעות חדשות בעלות פוטנציאל והיתכנות לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן שמירה על תמהיל מאוזן של פרויקטים בתחום כאמור הן מבחינת היקפי הפרויקטים בביצוע והן מבחינת משך ביצוע הפרויקטים. בהקשר זה יצוין, כי לאור יכולותיה ומומחיותה של החברה וכן לאור שינוי החקיקה וסיום תוקפה של תכנית התמ"א כפי שפורט לעיל, נכון למועד זה החברה מעדיפה לפעול לאיתור פרויקטים מסוג פינוי-בינוי וכן פרויקטים בתחום יזמות נדל"ן למגורים שאינם בהכרח בתחום ההתחדשות העירונית.

(ג) בכוונת החברה להמשיך ולפעול ולמצב את עצמה כחברה יזמית מובילה לבנייה בתחום ההתחדשות העירונית אשר פועלת תחת הסטנדרטים הגבוהים ביותר. בכוונת החברה לפעול להשלמה של משאים ומתנים ראשוניים וכן להשלמה של הליכי החתמות בהם התחילה עם בעלי זכויות בקרקעות אותן בחנה החברה.

25. צפי החברה לשנה הקרובה

החברה צופה כי היא תמשיך ותגדיל את היקף הפרויקטים אותם היא יוזמת ומבצעת תוך שמירה על תמהיל של פרויקטים לטווח בינוני וארוך. כמו כן צופה החברה כי במהלך השנה הקרובה תחל הקמתם של חמישה פרויקטים: כפר יונה, רמת אפעל ברמת גן, הדריס-התחיה בהוד השרון, חולון ח-300 והחלוץ שלב ד' ברמת השרון. לפרטים נוספים ראה סעיפים 9.3 ו-10.3 לעיל.

האמור בסעיף 25, לרבות בין היתר התחלת הקמתם של הפרויקטים האמורים לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 27 להלן.

26. גורמי סיכון

להערכת הנהלת החברה, פעילות החברה בתחום פעילותה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

26.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים

(א) המצב הביטחוני והמדיני בישראל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, כך שהחמרה במצב הביטחוני, עלולה להוביל למצוקת כח אדם אצל קבלני ביצוע, התמשכות משמעותית של ביצוע פרויקטים, אי ודאות לגבי שיערי הריבית, עלייה בעלויות ביצוע פרויקטים למגורים והשפעה על הביקושים בתחום נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי למסחר. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים.

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה למלחמת חרבות ברזל. באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש בין ישראל לחמאס ברצועת עזה. נכון למועד פירסום הדוחות הסכם הפסקת האש עדיין בתוקף.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, פתחו ארצות הברית וישראל במבצע "שאגת הארי" כנגד איראן. במהלך המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות מחמירות על תושבי ישראל, אשר כללו את סגירת מערכת החינוך ואיסור התקהלויות.

לפרטים נוספים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראו סעיף 1.5.2 בדוח הדירקטוריון בפרק ב' לדוח זה וכן ביאור ב'1(3) לדוחות הכספיים לשנת 2025.

(ב) הרעה במצב המשק בישראל

הואיל וכל פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל, למצב המשק הישראלי השפעה על החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לרכישת דירות ועשויה אף

להגדיל את הסיכוי לפיגור בגביית כספים מרוכשי דירות אשר בד"כ נדרשים לשלם את התמורה לשיעורין בהתאם לקצב התקדמות הבנייה. כמו כן, האטה כלכלית במשק הישראלי ובשוק הנדל"ן בישראל, בפרט, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים להשכרה וירידת ערך בשווי הנכסים של הקבוצה.

(ג) סיכוני ריבית

העלאת הריבית במשק עשויה לפגוע ברווחי החברה בשל גידול בעלויות המימון שלה. זאת, לאור העובדה כי החברה נוטלת בין השאר אשראי מגופי מימון, צמודים לריבית הפריים. בנוסף, סביבת הריבית הגבוהה עלולה להשפיע על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות. החברה סוקרת באופן קבוע את מצב הריבית במשק הישראלי. במקרה של שינוי ריבית, החברה תפעל לשינוי תמהיל המימון וזאת בכדי לעמוד ביעדיה השונים.

(ד) מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן

עלייה במדד תשומות הבנייה, ובהתייחס להגבלה לפיה חוזי המכר יוצמדו בשיעור של עד 40% מהתמורה, ובמדד המחירים לצרכן עשויות לפגוע ברווחי החברה, הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקיה השונים של החברה.

(ה) סיכוני סייבר

במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף. בנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: **"המערכות הטכנולוגיות"**). מאגרי המידע הממוחשבים מכילים הן מידע סודי ונתונים על פעילותה העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס לעובדיה ו/או ללקוחותיה ו/או המבקרים בנכסיה. מטבע הדברים, המערכות הטכנולוגיות עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע ותקריות קיברנטיות (סייבר) הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ושימוש התקין בהן, חדירה למידע ותפיסתו, הצפנתו או גילוי וכדומה, לצורך שימוש שאינו מורשה במידע ו/או לצורך כופרה וזאת, במסגרת של התקפות ממוקדות, התקפות מבוזרות רשתיות ואפליקטיביות, "קוד זדוני" ועוד. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים בנכסיה, אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות, גבייה וכדומה; דליפת מידע סודי; דליפת מידע אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים (לרבות משאבים לצורך טיפול באירועי אבטחת מידע, וכדומה) לאירועים כאמור פוטנציאל נזק ישיר ועקיף על החברה. עם זאת, החברה שכרה את שירותיו של יועץ חיצוני אשר פועל לגיבוי שוטף של מערכות החברה באופן תדיר. על כן, החברה מעריכה כי מידת החשיפה של מערכות המחשב אינה גבוהה. החברה נמצאת בתהליך כתיבת מדיניות לניהול סיכוני סייבר, המתמקדת בזיהוי, מניעה, התמודדות ושיקום במקרה של אירועי סייבר. לאחר סיום כתיבת המדיניות, בכוונת החברה לעדכנה באופן שוטף בהתאם להתפתחויות ולאיזמים המשתנים. לאחרונה ביצעה החברה מבדקי חדירות, ובכוונת החברה לקיים הדרכות לעובדים בנושא אבטחת מידע וסיכוני סייבר. כחלק מניהול סיכוני סייבר, החברה השלימה לאחרונה סקר סיכונים (Risk Assessment) ובדיקות חדירות (Penetration Testing) וכן מיישמת מדיניות הרשאות גישה על פי עקרון ה-Least Privilege- במקביל, החברה שוקדת על גיבוש נהלי תגובה לאירועי סייבר, אשר יכללו, בין היתר, שלבי זיהוי, דיווח, ניתוח, הכלה, שיקום ומניעה

עתידי. החברה מיישמת אמצעי אבטחה הכוללים חומת אש (Firewall) עם מערכות למניעת חדירות (IDS/IPS), בקרת גישה, פתרונות אנטי-וירוס מתקדמים, גיבויים שוטפים ובדיקות אבטחה. בנוסף, החברה מפעילה במיקור חוץ צוות IT האמון על ניטור ותגובה לאירועי סייבר. בהיבט המשאבים, החברה מקצה תקציב לאבטחת מידע ונעזרת בשירותי מומחים חיצוניים. מדיניות ניהול הסיכונים מאושרת על ידי הנהלת החברה, תוך התייעצות עם גורמי מקצוע חיצוניים המומחים בתחום. יישום המדיניות מבוצע על ידי מנהלת אבטחת מידע חיצונית, בסיוע צוות IT. בנוסף, החברה נעזרת ביועצים חיצוניים בתחום אבטחת המידע (Cyber Security) ומבצעת הערכת סיכונים תקופתית. השירותים החיצוניים כוללים, בין היתר ניטור וניתוח אירועי אבטחה, מבדקי חדירות, ייעוץ אסטרטגי, הדרכות עובדים והתאמה לדרישות רגולטוריות.

26.2. גורמי סיכון ענפיים

(א) מימון ענף הנדל"ן

הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני נוסף על ההון העצמי. על מנת להוציא אל הפועל את הפרויקטים המתוכננים של החברה, בכוונת החברה להתקשר עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעים הקשחת תנאי המימון על ידי אותם גופים פיננסיים עשויים להשפיע על תוצאות החברה עקב הגדלת עלויות המימון ואף עלולים להביא את החברה לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים.

(ב) הליכי תכנון ואישור פרויקטים

לצורך ביצועם של הפרויקטים, נדרשת החברה לקדם תכניות בפני מוסדות התכנון לקבלת היתרי בנייה ובמידת הצורך לאישור תכניות בניין עיר (תב"ע). הליכים אלה מגדילים את חוסר הוודאות להוצאתם לפועל של פרויקטים וכן עשויים להשית על החברה הוצאות כספיות מכבידות ככל ואישור התכניות שהוגשו הותנו על ידי מוסדות התכנון בביצוע מטלות ציבוריות הכרוכות בהשקעה כספית גבוהה.

(ג) מדיניות ממשלתית בתחום הדיור

שינויים קיצוניים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי או שינויים קיצוניים בהחלטות רשות מקרקעי ישראל או שינויים בתעריפי ארנונה באזורים בהם ממוקמים ו/או שיוקמו שטחי החברה, עלולים להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה ועל שווי נכסיה. כמו כן, בישראל קיימת מצוקת דיור ועל כן, ממשלות ישראל השונות גיבשו מדיניות תומכת לסיוע התפתחות שוק הדיור. בכלל זאת, עושה ממשלת ישראל שימוש בכלים שונים שנועדו לתמרץ יזמים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית. ככל שיחול שינוי במדיניות למתן תמריצים ליזמים, עשוי הדבר לפגוע בתוצאות פעילות החברה ולמנוע את הוצאתם לפועל של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון.

(ד) זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים

ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם וכפועל יוצא מכך להביא לעלייה במחירים בענף.

26.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

(א) תלות בבעל השליטה בחברה

פעילות החברה מתבצעת בעיקר באמצעות שירותי ניהול אשר מוענקים לה מא.ב. יובלים אשר הינה בעלת המניות היחידה בחברה ומוחזקת באופן מלא על ידי מר ברוך. מאחר והחברה לא מעסיקה נושאי משרה באופן ישיר, היא מושפעת במידה רבה מניסיונם המקצועי, מומחיותם וקשריהם העסקיים של נושאי המשרה בא.ב. יובלים בכלל ושל מר ברוך בפרט. להערכת החברה, יכול ותהיה פגיעה מהותית בפעילות החברה במקרה של סיום ההתקשרות בהסכם הניהול. בנוסף, במסגרת התקשרויות של החברה עם צדדים שלישיים, נדרשת החברה להעמיד בטוחות, ביניהן ערבויות אישיות של בעל השליטה בחברה, הן של א.ב. יובלים והן של מר ברוך. משכך, עשויה להיווצר תלות של החברה בבעל השליטה בחברה, וקיים סיכון שמא במידה ובעל השליטה יחדל לסייע לחברה, כאמור לעיל, התפתחותה העסקית עלולה להפגע או להאט באופן מהותי.

(ב) קבלן ביצוע

יכולתה של החברה תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות קבלן ביצוע ראשי בדרך כלל בשיתוף פעולה עם קבלני ביצוע נוספים, המבצעים את הפרויקט בשיטת Turn Key, דהיינו ביצועו של הפרויקט מתחילתו ועד סופו לרבות תיקון ליקויי בנייה, ככל שישנם, בתקופת הבדק והאחריות. אי הצלחת קבלן הביצוע לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה עשויה להביא לעיכוב ביצוע הפרויקטים ו/או להשית עלויות נוספות על חברות הקבוצה לטובת השלמת הפרויקט וכתוצאה מהתייקרות המימון או מהצורך לפצות צדדים שלישיים כתוצאה מהעיכוב כאמור.

(ג) סיכון יזמי

פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט; עיכובים בשיווק הדירות ובמכירתן; קושי בגיוס מימון ו/או כניסה של החברה לקושי תזרימי ופיננסי. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן בהכרח תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה והסיכוי להתממשותם:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו			
	+		הרעה במצב המשק בישראל
	+		סיכונים ריבית
		+	מזד תשומות הבנייה ומזד המחירים לצרכן
	+		המצב הביטחוני והמדיני בישראל
		+	סיכונים סייבר
סיכונים ענפיים			
	+		מימון ענף הנדל"ן
	+		הליכי תכנון ואישור פרויקטים
	+		מדיניות ממשלתית בתחום הדיור
	+		זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים
סיכונים מיוחדים לקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי			
		+	תלות בבעל השליטה בחברה
	+		קבלן ביצוע
	+		סיכון יזמי

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "תאריך המאזן" או "מועד הדוח") ערוך לפי תקנות הדוחות. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראה ביאור 3' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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.

נכון 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 שהינו בעל השליטה בחברה (להלן בהתאמה: "א.ב. יובלים" או "החברה האם" ו-"מר ברוך").

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 ביזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת מספר פרויקטים גם שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג פינוי-בינוי. החל מיום 31 בדצמבר 2020, עוסקת החברה בתחום זה גם באמצעות חברות המוחזקות על ידה (להלן: "חברות הקבוצה"). חברות הקבוצה יחד עם החברה תיקראנה להלן יחד: "הקבוצה". במסגרת זו, פועלת הקבוצה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי המקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה וקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (בין היתר, באמצעות קבלן ביצוע 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.

ב. **נדל"ן יזמי שאינו למגורים (מסחרי):** במסגרת תחום זה, החברה יזמה והקימה 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-72,000 מ"ר ברוטו. בחודש אוקטובר 2025 התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

ג. **נדל"ן להשקעה:** תחום זה כולל איתור שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נכון למועד דוח תקופתי 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. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בחודש ינואר 2025, גייסה החברה חוב מהציבור בסך של כ-239.3 מיליוני 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 2025 פרעה החברה חלק מקרן אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 34,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין שלה.

למועד הדוח, סך יתרת אגרות החוב לאחר גיוס ופירעון 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 בשלושה פרויקטים המסווגים כפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה במסגרתם התווספו כ-287 יחידות דיור וכ-36 אלף מ"ר שטחי מסחר ולוגיסטיקה; בשישה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה במסגרתם יתווספו כ-1,005 יחידות דיור וכאלפיים מ"ר שטחי מסחר ולוגיסטיקה; שמונה פרויקטים המסווגים כפרויקטים בתכנון במסגרתם צפויים להתווסף כ-431 יחידות דיור וכששת אלפים מ"ר שטח מסחרי; 34 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן צפויים להתווסף כ-8,926 יחידות דיור וכ-34 אלף מ"ר שטחי מסחר, משרדים ושימושים מעורבים, (מתוך הפרויקטים המסווגים כעתודות קרקע אושרה תב"ע ל-10 פרויקטים במסגרתם צפויים להתווסף כ-1,733 יחידות דיור וכ-24 אלף מ"ר שטח מסחרי); וכן פועלת החברה לקידום של כ-9 פרויקטים נוספים אשר עדיין אינם מסווגים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כ"מלאי" במסגרתם צפויים להתווסף כ-1,575 יחידות דיור וכ-8 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:

פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה - פרויקט פיננסי 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. בחודש נובמבר 2025, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט ובחודש דצמבר 2025 החלה החברה באכלוס הפרויקט. למועד הדוח, נמכרו בפרויקט 225 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר בתמורה כוללת של כ-510 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה), מתוך זה נמכרו לצד קשור ולצד המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה 71 יח"ד. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

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%. נכון למועד פרסום הדוח החברה החזירה את האשראי הכספי במלואו.

בחודש מרס 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בתוספת שלישית להסכם המימון עם הראל, לפיו תועמד לחברה מסגרת אשראי בסך של 60 מיליון ש"ח כנגד שעבוד מלאי הדירות שטרם נמכרו בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור פריים+1%, ותיפרע מדי שנה החל ממועד העמדת האשראי. קרן ההלוואה תיפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדת האשראי. 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 2025.

1.3.1 פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה - פרויקט פיננסי 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-54.2%, ונמכרו בפרויקט 153 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-376 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' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוח תקופתי זה וכן ראה סעיף 10.1 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

תוספת להסכם מימון אור יהודה שלב ב' - ביום 25 בדצמבר 2025 חתמה החברה על תוספת ראשונה להסכם המימון עם הראל לפיו מסגרת המימון תגדל עד לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח (חלף 85 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1(ח') לפרק א' לדוח תקופתי זה ודיווח מיידי מיום 28 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103721), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2 שכונת הפארק שלב א' חדרה - 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, התקבל היתר בנייה מלא. בהתאם, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 החלה החברה להכיר בהכנסות מחיצוניים מהפרויקט בהתאם לקצב התקדמות הבניה. נכון למועד הדוח, נמכרו בפרויקט 104 יחידות דיור וכ-724 מ"ר שטחי המסחר בתמורה כוללת של כ-241 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה) ושיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-17.8%.

חתימה על הסכם ליווי בקשר לפרויקט שכונת הפארק בחדרה - בחודש ינואר 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 תישא ריבית שנתית בשיעור 0.6%.

(ב) מתוך מסגרת ערבויות חוק מכר, 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 בסך של מיליון ש"ח, אשראי לצורך ערבויות אוטונומיות לצדדים שלישיים בסך של 3.5 מיליון ש"ח ואשראי מקרקעין של שלב ב' של הפרויקט בסך של 30.8 מיליון ש"ח.

התקשרות בהסכם קבלן פאושלי בקשר עם פרויקט שכונת הפארק שלב א' בחדרה: בחודש נובמבר 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 סך 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.
בד בבד עם התקשרות בהסכם קבלן פאושלי התקשרה החברה בהסכם הלואה עם הקבלן לפיו בסך מצטבר של 35 מיליון ש"ח ידחה עד לא יאוחר מ-90 יום ממועד קבלת טופס אכלוס ראשון לפרויקט. ההלוואה תישא ריבית בשיעור פריים מינוס 0.5%.
לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ב(4) וביאור 14'ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווחים מיידיים של החברה מיום 21 בינואר 2025 ומיום 19 בנובמבר 2025, (מס' אסמכתאות: 2025-01-005810 ו-2025-01-089314), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף ראה סעיף 10.2 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.3. פרויקט יו-פארק, פתח תקווה - פרויקט שהחברה הקימה עם שותפים במסגרת עסקה משותפת להקמת מתחם המיועד למסחר, תעשייה קלה ולוגיסטיקה באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

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. בחודש אוקטובר 2025 התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, ובחודש נובמבר 2025 החל אכלוס הפרויקט.

נכון למועד הדוח נחתמו בפרויקט 168 חוזי מכר, המהווים כ-84% מסך השטחים לשיווק, בתמורה כוללת של כ-702 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה).

זכויות החברה לקבלת העודפים בפרויקט זה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ב(2) וביאור 14'ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 בנוסף ראה סעיף 11.9 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

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

1.3.4. פרויקט בחברה כלולה החלוץ רמת השרון שלב ג' - פרויקט פינני בינוי במתחם "החלוץ רמת 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 בשיעור 50%). למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-95.8%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 115 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-390 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). בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בספטמבר 2025 ומיום 7 לינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-071611 2026-01-002898), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה, ביאור 11ד'1(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, וכן סעיף 10.6 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.5. 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 בניה 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 טרם אושרה.

למועד אישור הדוחות החלה רמות בעיר מופת בשיווק הדירות בפרויקט.

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

- (1) מועד פירעונה של הלוואה לא יאוחר מיום 7 במרס 2026;
- (2) 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%.
- (3) יתר תנאי הלוואה יותרו ללא שינוי.

כמו כן, בחודש יוני 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. יצוין כי בחודש מרס 2026, לאחר מועד הדוח, אישר הגורם המממן כי מועד פירעון האשראי לשלב הקרקע יוארך לתקופת ביניים ועד ליום 30 באפריל 2026.

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, ביאור 11ד'1(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, וכן סעיף 10.7 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.6. דירות בפראג - בקשר להתקשרות Ramot Investments s.r.o (להלן: "**החברה הצ'כית**"), המוחזקת בשרשור (90%) על ידי חברת רמות בעיר (המוחזקת על ידי החברה בשרשור סופי בשיעור של 45%), בעסקה לרכישת 57 יחידות דיור, חניות ומחסנים בפראג, בתמורה לסך של כ-382.8 מיליון קרונות צ'כיות (כ-59 מיליון ש"ח) (בתוספת מע"מ).

בחודש מרס 2025 התקשרה החברה הצ'כית עם תאגיד בנקאי בצ'כיה בהסכם הלוואה בסך של כ-259 מיליון קרונות צ'כיות. ההלוואה נושאת ריבית משתנה על בסיס ריבית ה-PRIBOR. בחודש דצמבר 2025 פרעה החברה הצ'כית את מלוא ההלוואה והבנק המממן הסיר את כל השעבודים שסוכמו ונרשמו.

בחודש מרס 2025 שילמה החברה הצ'כית סך של כ-38 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ללא הצמדה, במקביל למסירת יחידות הדיור לחברה הצ'כית.

נכון למועד הדוח מכרה החברה הצ'כית 43 יחידות דיור, חניות ומחסנים בתמורה לסך של כ-370.7 מיליון קרונות צ'כיות.

לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 18 בפברואר 2024, מיום 2 ביולי 2024, מיום 1 בינואר 2025, מיום 13 בפברואר 2025, מיום 9 במרס 2025, מיום 23 למרס 2025 ומיום 16 לדצמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-017376, 2024-01-068044, 2025-01-000116, 2025-01-010485, 2025-01-015474, 2025-01-019248, 2025-01-100218, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.7. פרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה - פרויקט פינוי 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. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "**יובלים נתניה**"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 50%, כנגד 112 דירות שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט. למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-85.7%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט ביחס ל-350 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-774 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 ביאורים 11ה' (4) ו-11ה' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וסעיף 10.4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

הגדלת מסגרת מימון בפרויקט ימים הצעירה שלב א' נתניה – בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה על תוספת ראשונה להסכם המימון עם הבנק לפיו יחולו השינויים הבאים: מסגרת המימון גדלה עד לסך כולל של כ-1,113.6 מיליון ש"ח (חלף 878 מיליון ש"ח). סך האשראי הפיננסי המצטבר למימון ההקמה לא יעלה על 280 מיליון ש"ח (חלף 200 מיליון ש"ח). מסגרת ערבויות המכר עומדת על סך שלא יעלה על 610 מיליון ש"ח (חלף 655.7 מיליון ש"ח). מועד הפירעון הסופי יחול במועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 28 בפברואר 2027 (חלף ינואר 2026). לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 29 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-104454), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 10.4 (ח') לפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.3.8. פרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה - פרויקט פינוי 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-6.4%.

נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב ב' בפרויקט לגבי 58 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-161 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה).

בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה היתר בנייה להקמתם של שני בניינים הכוללים 174 יח"ד מתוך ששת הבניינים במתחם.

חתימה על הסכם ליווי בקשר לשלב ב' של פרויקט ימים הצעירה - בחודש ינואר 2025 התקשרה יובלים ב.א. פינוי 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 תישא 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 תישא 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 דיווחים מיידיים מיום 5 בינואר 2025, מיום 9 במרס 2025, מיום 7 במאי 2025 ומיום 28 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001530, 2025-01-015579 ו-2025-01-032149, 2026-01-010564 בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח תקופתי זה על דרך ההפניה, ביאורים 11ה' (4) ו-11ה' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, וכן סעיף 10.5 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט, להיקפו ולהיתר שיתקבל, ככל שיתקבל. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתוכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

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

- 1.3.9. הדרים, הוד השרון - פרויקט המצוי ברחוב מרחביה פינת רחוב 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. בחודש ינואר 2025 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (להלן: "הוועדה") לתת תוקף לתוכנית, בתנאים המפורטים בהחלטה. בחודש אפריל 2025, התוכנית פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף.
- נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-98%.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006240), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף ראה סעיף 10.3 לפרק א' לדוח תקופתי זה.
- 1.3.10. מתחם הבילויים, רמת גן - בחודש מרס 2025 הוועדה 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-16,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר ושטח קרקע למבנה ציבורי בן 6 קומות.
- נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-79%.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וכן דיווח מיידי מיום 16 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017125), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.3.11. הסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית לקידום פרויקט פינוי בינוי ברחוב פוגל בפתח תקווה - בחודש בפברואר 2025 נודע לחברה כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז החליטה לתת תוקף לתוכנית (תב"ע) בקשר עם פרויקט ברחוב פוגל בפתח תקווה, הכולל פינוי של 184 יחידות דיור והקמה של 692 יחידות דיור מתוכן 60 יחידות דיור להשכרה ל-20 שנה ב-7 בניינים הכוללים בנוסף 4,500 מ"ר עיקרי למסחר ו-2,090 מ"ר עיקרי מבני ציבור. בחודש מאי 2025 התוכנית קיבלה תוקף.
- נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-80%.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 28'א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013049), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.3.12. התקשרות בהסכם הקצאת מניות בפרויקט דרך צרפת חיפה - בחודש מרס 2025 התקשרה החברה עם חברת פרויקט (להלן: "חברת הפרויקט") וצדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים") בהסכם הקצאת מניות והסכם למתן שירותי ניהול בחברת פרויקט אשר מקדמת פרויקט פינוי בינוי בדרך צרפת 44-60 בחיפה אשר לאחר אישור תב"ע חדשה עשוי לכלול פינוי של 134 דירות ולפי הערכת חברת הפרויקט הקמה של כ-593 יח"ד חדשות.
- נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-68%.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 10'ב(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 1 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023555), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.
- 1.3.13. 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 פינוי בינוי עם 2/3

מבעלי הדירות, המצויים על גבי קרקע בשטח של כ-5.5 דונם ברחוב הירדן 96 ו-98 ברמת גן וכוללים 120 יחידות דיור ב-2 בנייני מגורים. בכוונת חברת הפרויקט לקדם תב"ע חדשה ובכפוף לאישורה להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול בין 360-390 יחידות דיור, שטחי מסחר ותעסוקה ושטח למבני ציבור.

נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-77%.
לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 5 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-040617), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.14. 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. נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-83%.
לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 22 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-044087), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.15. דהומיי, ירושלים - בחודש יוני 2025, הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה"), החליטה לתת תוקף לתוכנית (תב"ע) (להלן: "התוכנית"), המתייחסת, לפרויקט של התחדשות עירונית במתחם דהומיי בירושלים הידוע כגוש 30435, חלקה 44 (להלן: "הפרויקט"), אשר שיעור חלקה של החברה בפרויקט הינו 51%. בחודש דצמבר 2025 התוכנית קיבלה תוקף ופורסמה ברשומות. 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. נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-80%.
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:

1.3.16. מתחם 17, חדרה - בחודש יוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת קבוצת יובלים דבש בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"). חברת הפרויקט מוחזקת בשיעור של 64% על ידי החברה ו-36% על ידי צד ג' וצד 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-"הסכם האופציה", בהתאמה). הסכם האופציה מקנה לחברת הפרויקט ולשותף, בחלקים שווים, את הזכות להתקשר בהסכם עסקה משולבת הכוללת רכישת חלק מהזכויות במקרקעין, עסקת קומבינציה תמורות ועסקת שירותי בניה (להלן בהתאמה: "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 חדרה (להלן: "הסכם הפיתוח") ביחס לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה"). בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, לפיו חברת

¹ לצד ג' ולבעל השליטה בחברה, חברה פרטית המוחזקת על ידם בשותפות.

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 המונח בהסכם), כפי שיתקבלו בפועל ממכירת היחידות בפרויקט; עסקת מכר לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-92,650 אלפי ש"ח כולל היטל השבחה, צמוד למדד תשומות הבניה, בתשלומים כמפורט בהסכם; וכן עסקת שירותי בניה בתמורה של 15% cost+ בצירוף מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ז' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 045478-01-2025), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.17. 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. נכון למועד הדוח שיעור חתימות בעלי הקרקע במתחם הינו כ-74%.

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.

בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה המאשרת בכפוף להתקיימות תנאים מקובלים, הפקדה להתנגדויות של תכנית מתאר עירונית, בקשר עם מתחם "C" בפרויקט, לפיה תהא רשאית חברת הפרויקט להקים במתחם 350 יחידות דיור מתוכן 25 יחידות דיור יוקצו למלונאות או להשכרה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 באוגוסט 2025 ומיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 057686-01-2025 ו-003773-01-2026, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.18. התקשרות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי בקשר עם נכס ברחוב ההגנה בתל אביב - בחודש ספטמבר 2025 התקשרה רמות אופיס בע"מ (להלן: "**הלוואה**"), חברה נכדה של רמות בעיר (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 45%, עם תאגיד בנקאי, בהסכם הלוואה בסך של 105.4 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעי פרויקט ההגנה שבתל אביב (להלן: "**ההסכם**" ו-"**ההלוואה**"), בהתאמה), אשר תשמש לפירעון הלוואה קיימת בסכום זהה בקשר עם המקרקעין אשר הועמדה ללווה על ידי תאגיד בנקאי אחר. קרן ההלוואה תועמד לפירעון בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים +0.5%, אשר תיפרע באופן רבעוני. בחודש נובמבר 2025 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 הבטחות שהועמדו במסגרת הסכם ההלוואה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 11ד' (5) ו-11ד' (1) (8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווחים מיידיים מיום 5 באוקטובר 2025 ומיום 24 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 073689 ו-091235-01-2025, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

מידע נוסף:

1.3.19. 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' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006634), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.20. בחודש מאי 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 הכלנית שלב א' באור יהודה וימים הצעירה שלב א' בנתניה לצד ד' אשר אינו קשור לחברה ואו לבעל השליטה בה, טרם מועד מסירת החזקה בנכס, וזאת בכפוף לכך שהרוכש ימשיך להיות אחראי וחייב כלפי החברה בהתאם להסכם שנחתם עימו. לפרטים נוספים ראה ביאור 27' (8) וביאור 27' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.3.21. 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, משנה למנכ"ל החברה, משמש כחבר הועד המנהל ומורשה חתימה בעמותה כאמור. יצוין כי, החברה תקבל זכות לפרסם פרויקטים של החברה, לרבות הצבת לוגו החברה על מדי הקבוצה של העמותה וכן בשטחי הפרסום במגרש הקבוצה.

1.3.22. 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 צמיתים אשר הונפקו לחברה האם. סכום כל אחד משטרי ההון אינו נושא ריבית ואו 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 ואו 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:

1.3.23. 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 2025 ודיווח מיידי מיום 2 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013945), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.24. בחודש מאי 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.

1.3.25. בחודש אוגוסט 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 19-21 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 המאפשרת בניה של 378 יח"ד. למועד הדוח, 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 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווחים מיידיים של החברה מיום 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.

1.3.26. נחלת עילית ראשון לציון - מגרש 139 - בחודש דצמבר 2025 חתמה יובלים דבש יזמות בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**"), המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה, עם כונס נכסים בקשר לרכישת כ-37% מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 44 בגוש 80137 מגרש 139 לפי תב"ע 413-1026996 בשכונת נחלת עילית בראשון לציון, אשר עיקר תנאיו: בתמורה לקרקע תשלם חברת הפרויקט סך של כ-24,141 אלפי ש"ח המשקף עלות של כ-722,222 ש"ח ליחידת דיור, כאשר התשלום הראשון בסך 20% ישולם עם חתימת ההסכם ויתרת התמורה בתשלומים כמפורט בהסכם ולא יאוחר מ-90 ימים ממועד אישור בית המשפט למכירה, המהווה תנאי מתלה לרכישה אשר התקיים ביום 25 בדצמבר 2025. יצוין שלחברת הפרויקט התקשרות עם יתר 63% מבעלי הזכויות במקרקעין בהסכם קומבינציה בשיעור 45% ו/או שירותי בניה בתמורה לעלויות הבניה בתוספת 14%. עם חתימת ההסכם השלימה חברת הפרויקט התקשרות עם מלוא בעלי הזכויות במקרקעין, וכעת היא פועלת לקידום תכנון והקמת פרויקט הכולל הקמה של 90 יחידות דיור, בהתאם לתב"ע המאושרת החלה על המקרקעין. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ח' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווח מיידי מיום 29 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-104584), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

² 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.

1.4. התפתחות עסקי החברה לאחר תקופת הדוח

1.4.1. הארכת ומימוש אופציה - פרויקט בפתח תקווה - בחודש ינואר 2026 התקשרה החברה בתוספת ראשונה

להסכם אופציה מיום 23 בדצמבר 2024 לפיו ניתנה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט על פי הסכם מכר בקשר עם קרקע בפתח תקווה ולחילופין אופציה להקצאת מניות בחברת הפרויקט. על פי התוספת להסכם תקופת האופציה הוארכה ללא תמורה ותחול עד 15 בפברואר 2026 או עד 7 ימים לאחר הגעה לסיכום בכתב לסיום מחלוקות שהתעוררו בין בעל המקרקעין לחברת הפרויקט שהקנתה לחברה את האופציה.

ביום 3 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרו חברת הפרויקט ובעל המקרקעין בתוספת להסכם המכר לפיה, בין היתר, סכום התמורה יעמוד על סך של 130,250 אלפי ש"ח (חלף 135,000 אלפי ש"ח) (להלן: "התמורה"), בתשלומים כמפורט להלן: (א) 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (שולם); (ב) 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לא יאוחר מיום 12 בפברואר 2026 (שולם); (ג) סך של 109,250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ישולם עד ולא יאוחר מיום 4 במאי 2026. בנוסף חברת הפרויקט תישא בתשלומי ריבית בסך של כ-7 מיליון ש"ח. כמו כן, התוספת כוללת הוראות נוספות, בין היתר, בקשר עם תשלומי ריבית פיגורים, הוראות בקשר עם קנס שתשלם חברת הפרויקט לבעל המקרקעין בסך של 27,500 אלפי ש"ח במקרה של ביטול הסכם המכר ע"י בעל המקרקעין כדין וכן בקשר עם העמדת ערבות של החברה ושל השותף להסכם המכר לרבות התוספת.

ביום 12 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, מימשה החברה את האופציה והוקצו לה 50% ממניות חברת הפרויקט.

לפרטים נוספים ראה ביאור 28א' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ודיווחים מיידיים של החברה מיום 23 בדצמבר 2024, מיום 5 בינואר 2026 ומיום 12 בפברואר 2026, (מס' אסמכתאות: 2024-01-626440, 2026-01-001325, 2026-01-014694 בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.2. פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ג') - ביום 5 לינואר 2026 פרעה החברה 23 מיליון ש"ח ע.נ של אגרות

חוב (סדרה ג'), בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של אגרת החוב.

1.4.3. ערבויות - ביום 25 במרס 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת הערבויות,

אוטונומית לא מוגבלת בסכום, בנוסח המקובל בחברה, של מר איציק ברוך ו/או א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, כמפורט להלן:

א. אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך, להתחייבויות החברה כלפי חברת הראל חברה לביטוח בע"מ, בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בפרויקט של החברה באור יהודה.

ב. אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בקשר עם הפרויקט של החברה בנתניה.

ג. אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה כלפי הראל חברה לביטוח בע"מ בהסכם ליווי לפרויקט של החברה בפתח תקווה - יו פארק 2.

ד. אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ במסגרת הסכם הלוואה לרכישת מגרש 139 בראשון לציון על ידי חברת יובלים דבש יזמות בע"מ (אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%).

ה. אישור חתימת ערבות של חברת האם במסגרת הסכם פינוי בינוי ברחוב שיק 20-22 בתל אביב.

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

ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתוכניות החברה. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או 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 2025.

1.5. השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה

1.5.1 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. לאור זאת, המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היוזמת של הקבוצה.

1.5.2 השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' ומבצע "שאגת הארי"

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".

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, פתחו ארצות הברית וישראל במבצע "שאגת הארי" כנגד איראן. עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

האירועים הללו, המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים מציבים בפני המשק אתגרים מורכבים, אשר משפיעים הן על פעילות המשק והן על השווקים הפיננסיים.

להלן דירוג האשראי של ישראל נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024:

חברת דרוג	דירוג אשראי של ישראל סמוך למועד חתימת הדוח	דירוג אשראי של ישראל ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
מוד'יס	Baa1 עם תחזית יציבה	Baa1 עם תחזית שלילית	Baa1 עם תחזית שלילית
S&P	A עם תחזית יציבה	A עם תחזית יציבה	A עם תחזית שלילית
פיץ	A עם תחזית שלילית	A עם תחזית שלילית	A עם תחזית שלילית

בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית³. על פי תחזית, התוצר צמח ב-2.8% בשנת 2025 וצפוי לצמוח בשיעור של 5.2% בשנת 2026 וב-4.3% בשנת 2027. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 צפוי לעמוד על 2%. רמת הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 4.3.5%⁴.

יצוין שהתחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. נכון 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 ב' באור יהודה ושכונת הפארק בחדרה) והחברות הכלולות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (ימים הצעירה נתניה שלב א' ושלב ב') ורמות בעיר בע"מ (מתחם מופת) 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.

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

³ ראה באתר בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>.

⁴ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, ינואר 2026.

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%, בחודש נובמבר 2025, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% כך שנכון למועד הדוח שיעור ריבית הפריים עומד על שיעור של 5.75%.

בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שלמועד פרסום הדוח שיעור ריבית הפריים עומדת על שיעור של 5.5%. כאמור לעיל, על פי התחזית של בנק ישראל, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026) צפוי להיות 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%. רמת הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.5%⁵. בנוסף יצוין כי שיעור עלית מדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים שהסתיימו בחודש דצמבר 2025 הינו כ-2.6%.

כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-5.1%. כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה 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 דור.

נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-895 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-1,689 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר מועד הדוח, החברה וחברות כלולות פרעו הלוואות בסך כולל של כ-71 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-8.5 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 הלוואות קבלן. 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

⁵ לפרטים ראה התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל, ינואר 2026.

הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המלחמה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 26 בפרק א' לדוח זה, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

2 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

מצב כספי

2.1 להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024 (*)	2025	
מזומנים ושווי מזומנים	30,468	18,892	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות חוב על פי תנאי שטרי הנאמנות. בנוסף סך של כ-4.8 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-100 מיליון ש"ח של אג"ח (סדרה א') וכן מפירעון חלקי בסך של כ-34 מיליון ש"ח של אג"ח (סדרה ב'). לפרטים נוספים, ראה סעיף 10 לדוח דירקטוריון זה וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	23,553	17,871	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	17,772	פיקדונות מוגבלים בשימוש
יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות (בתקופות קודמות נכלל בזמן ארוך).	-	4,786	פיקדון 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 נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. בנוסף לפרטים בדבר הפרויקטים, ראה ביאורים 9ב' (1)-9ב' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	321,848	350,351	לקוחות והכנסות לקבל
הגידול נטו בסך של כ-31.5 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מגידול בסך של כ-18.5 מיליון ש"ח בהלוואות נטו לשותפים בפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, בעיקר בגין הזרמת הון עצמי נוסף לפרויקט בסך של כ-25 מיליון ש"ח (חלק השותפים) והלוואות בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח במסגרת הסכם אופציה לפרויקט יו-פארק ב' בפתח תקווה בקיזוז החזר מהשותפים על סך כ-16.5 מיליון ש"ח, וכן הכרה בנכס שיפוי בדק בסך כ-12.2 מיליון ש"ח עבור פרויקטים אור יהודה א' ויו פארק שהקמתם הסתיימה. לפרטים נוספים ראה ביאור 7א', ביאור 12 וביאור 28א' (4) לדוחות הכספים ליום 31 בדצמבר 2025.	86,323	117,847	חייבים ויתרות חובה
נובע ממיון יתרת הלוואה לחברה כלולה לזמן קצר בהתאם לתנאי ההלוואה.	-	140,305	חלויות שוטפות בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקיטון נטו בסך של כ-2.1 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 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 9א' וביאור 9ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	597,648	595,509	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט. ראה ביאור 9א' וביאור 9ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	10,299	11,682	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי דירקטוריון החברה
	2025	2024 (*)	
סך הכל נכסים שוטפים	1,275,015	1,087,641	
פיקדון בנאמנות לזמן ארוך	-	4,631	הקיטון בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח ביתרת פיקדון בנאמנות לזמן ארוך נובע ממיון לזמן קצר של פקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם ללוח הסילוקין שלה.
השקעות והלוואות לזמן ארוך	51,359	42,262	היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן. להרחבה ראה ביאור 28א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	4,629	7,990	הקיטון נטו בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מביטול הסכם אופציה לרכישת מספר תתי חלקות בבניין ברעננה תמורת החזר הוצאות.
נדל"ן להשקעה	49,290	35,312	היתרה הינה בגין זכויות במגרש מס' 501 בחולון (שטחי המסחר ומשרדים) ושכונת הפארק בחדרה (שטחי מסחר ומשרדים שלב ב'). הגידול נטו בסך של כ-14 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה, מגרש מס' 501 בחולון, בסך של כ-13.8 אלפי ש"ח. להרחבה ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	165,755	224,065	הקיטון נטו בסך של כ-58 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר ממיון יתרת הלוואה ליובלים ב.א. פינני ובינוי נתניה בע"מ (מוחזקת בשיעור של 50%) בסך של כ-118 מיליון ש"ח לזמן קצר בהתאם לתנאי ההלוואה, ומנגד מחלק החברה ברווחי חברה כלולה, יובלים ב.א. פינני ובינוי נתניה, בסך של כ-25.9 מיליון ש"ח; חלק החברה ברווחי חברה כלולה, רמות בעיר בע"מ (מוחזקת בשיעור של 50%), בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח; השקעה בשטר הון שהונפק על ידי חברה כלולה, רמות בעיר בע"מ, בסך של 5 מיליון ש"ח; הענקת הלוואות לחברות כלולות קבוצת יובלים דבש בע"מ (מוחזקת בשיעור של 64%) בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח ויובלים דבש יזמות בע"מ (מוחזקת בשיעור של 50%) בסך של כ-17 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך	20,162	20,144	היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. להרחבה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
זכויות במקרקעין לזמן ארוך	45,262	32,139	הגידול נטו בסך של כ-13.1 מיליון ש"ח בזכויות במקרקעין לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינני ויזום פרויקטים נוספים. להרחבה ראה ביאור 9א' וביאור 9ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה לזמן ארוך	14,943	9,957	היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט. הגידול נטו בסך של כ-5 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מקידום פרויקטים. להרחבה ראה ביאור 9א' וביאור 9ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
רכוש קבוע	1,214	1,298	-
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	352,614	377,798	
סך הכל נכסים	1,627,629	1,465,439	
אשראי מתאגידים פיננסיים	349,053	440,014	הקיטון נטו באשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ-91 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מפירעון אשראי שנלקח עבור רכישת קרקע פרויקט חדרה בסך 117.5 מיליון ש"ח, מפירעון מסגרת הלוואה באור יהודה שלב א' של כ-91.9 מיליון ש"ח ומפירעון בסך של כ-80.7 מיליון ש"ח מסגרת הלוואה בפרויקט יו פארק. בקיזוז משיכת מסגרת הלוואה באור יהודה שלב ב' של כ-101.4 מיליון ש"ח ומשיכת מסגרת ליווי לפרויקט פארק חדרה בסך של כ-95.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
אגרות חוב	607,018	404,273	היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ב'-ה').

הסעיף	ליום 31 בדצמבר		הסברי דירקטוריון החברה
	2025	2024 (*)	
			הגידול נטו בסך של כ-202.7 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.נ. 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 היזום 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 בעיקר 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 10 לדוח דירקטוריון זה וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
ספקים ונותני שירותים	139,788	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. לפרטים נוספים ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
זכאים ויתרות זכות	82,933	28,397	הגידול נטו בסך של כ-54.5 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מגידול בהפרשה למס בסך כ-27.2 מיליון ש"ח, גידול בחו"ז מע"מ בסך כ-7.8 מיליון ש"ח, מהפרשה להשלמה ואחריות עבור פרויקטים שבנייתם הסתיימה (אור יהודה א' ויו פארק) בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 17א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
זכאים בגין עסקאות קומבינציה	10,590	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. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (1), ביאור 9ב' (3) וביאור 17א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
מקדמות מלקוחות	36,039	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. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
התחייבות לשרותי בנייה	25,437	81,758	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-56.3 מיליון ש"ח בהתחייבות לשרותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקטים אלו. לפרטים נוספים ראה ביאור 9א', ביאור 9ב' (1) וביאור 9ב' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
יתרות זכות לחברה האם	1,734	17,905	היתרה הינה בגין חוב שוטף לחברה האם. הקיטון בסך של כ-16.2 מיליון ש"ח נובע מקבלת הלוואות נטו בסך של כ-15.4 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת שטר הון לחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הנפקת שטרי הון והתקשרות בהסכם מסגרת למתן הלוואות ראה ביאור 18ב' וביאור 27ב' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
סך הכל התחייבויות שוטפות	1,252,592	1,086,949	
אגרות חוב	33,862	130,606	היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ד'-ה'). ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.
אשראי מתאגידים פיננסיים	-	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 החלואה הצפוי. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
	2024 (*)	2025	
לחברה יתרת מסים נדחים בגין מכשירים פיננסיים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי התחייבות מסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.	20,574	6,417	התחייבות מסים נדחים
	156,481	40,279	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
	1,243,430	1,292,871	סך הכל התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-113 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ-80.2 מיליון ש"ח והנפקת שטרי הון לחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח.	222,009	334,758	הון עצמי
	1,465,439	1,627,629	סך הכל התחייבויות והון

(*) יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.2 תוצאות הפעילות של החברה לשנת 2025 על בסיס רבעוני (באלפי ש"ח) :

רבעון 1 (*)	רבעון 2 (*)	רבעון 3 (*)	רבעון 4	סה"כ שנת 2025	הסעיף
92,402	71,420	95,788	157,466	417,076	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
24,283	28,962	18,532	24,928	96,705	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
116,685	100,382	114,320	182,394	513,781	סה"כ הכנסות
(67,745)	(54,054)	(75,452)	(119,370)	(316,621)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי הבנייה
(18,600)	(24,855)	(14,296)	(19,396)	(77,147)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(86,345)	(78,909)	(89,748)	(138,766)	(393,768)	סה"כ עלות המכירות
30,340	21,473	24,572	43,628	120,013	רווח גולמי
(111)	(340)	(379)	(65)	(895)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
(2,716)	(2,307)	(2,755)	(4,062)	(11,840)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,348)	(1,321)	(1,369)	(1,610)	(5,648)	הוצאות הנהלה וכלליות
(43)	(66)	(41)	13,870	13,720	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
-	-	-	(1,195)	(1,195)	הוצאות אחרות
58	187	165	30	440	הכנסות אחרות
8,007	4,716	16,064	(678)	28,109	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,187	22,342	36,257	49,918	142,704	רווח תפעולי
7,199	7,564	8,167	10,294	33,224	הכנסות מימון
(18,864)	(20,510)	(21,219)	(19,600)	(80,193)	הוצאות מימון
(11,665)	(12,946)	(13,052)	(9,306)	(46,969)	הוצאות מימון, נטו
22,522	9,396	23,205	40,612	95,735	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,389)	(1,153)	(1,739)	(9,621)	(15,902)	מסים על הכנסה
19,133	8,243	21,466	30,991	79,833	רווח לשנה
777	(35)	(62)	(319)	361	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
19,910	8,208	21,404	30,672	80,194	רווח כולל לשנה

(*) יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס לרבעונים 1-3 לשנת 2025 הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור ז' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.3 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
	2023 (*)	2024 (*)	2025	
הגידול בהכנסות ועלות המכר בשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתחלת 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 בקיזון קיטון בהכנסות ועלות המכר בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה בשל שלבי הביצוע והמכירות המאוד מתקדמים.	104,382	406,332	417,074	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
הקיטון בהכנסות ועלות המכר בשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע משלבי הבנייה המאוד מתקדמים בו מצוי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה ועל כן שיעור ההתקדמות החודשי קטן לעומת התקופה המקביל אשתקד.	101,424	124,786	96,707	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
	205,806	531,118	513,781	סך הכל הכנסות
ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה לעיל.	(84,099)	(315,694)	(316,621)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל.	(78,108)	(96,709)	(77,147)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
	(162,207)	(412,403)	(393,768)	סך הכל עלות המכירות
	43,599	118,715	120,013	רווח גולמי
הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר שיעור חתימות הדיירים בהם נמוך מ-40% ו/או טרם התקבל אישור נציגי הדיירים ו/או ללא וודאות להתכנות כלכלית וכן עלויות להשגת חתימות על הסכמי פינוי בינוי עם דיירים בפרויקטים המוכרים כנכס.	(1,136)	(714)	(895)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
-	(4,748)	(10,512)	(11,840)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(5,514)	(5,870)	(5,648)	הוצאות הנהלה וכלליות
עליית ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה, שטחי המסחר והמשרדים שלב ב' ומגרש 501 חולון, שטחי מסחר.	1,034	1,197	13,720	רווח משיערוך נדל"ן להשקעה
-	-	-	(1,195)	הוצאות אחרות
-	5,152	86	440	הכנסות אחרות

הסעיף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024 (*)	2023 (*)	
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	28,109	36,226	2,306	הרווח לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 נבע בעיקר מרווח חברה כלולה (50%), יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, מהתקדמות במכירות ובביצוע בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה, בניכוי הוצאות מימון בסך של כ-25.9 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-3.5 מיליון ש"ח.
רווח תפעולי	142,704	139,128	40,693	יצוין כי הרווח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
הכנסות מימון	33,224	28,801	15,583	הגידול בהכנסות המימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מימון בגין גידול בהלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני וגידול בהלוואות לאחרים. לפרטים נוספים ראה ביאורים 12 ו-24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
הוצאות מימון	(80,193)	(55,855)	(24,557)	הגידול בהוצאות המימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון (בניכוי מימון שהוון לנכסים כשירים) בגין אג"ח (סדרה ה') שהונפק ב-26 בינואר 2025 כ-16.2 מיליון ש"ח; בגין אג"ח (סדרה ד') שהונפק ב-13 בפברואר 2024 כ-3.6 מיליון ש"ח; וכן גידול בהוצאות המימון בגין הלוואות ממוסדות פיננסים בפרויקטים בביצוע בשל גידול ביתרת ההלוואות כ-3.5 מיליון ש"ח; מנגד קיטון בהוצאות מימון בגין אג"ח (סדרה א') שנפרע במלואו ב-5 ביולי 2025 כ-3.3 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות מימון שהוון לנכסים כשירים בסך של כ-6.1 מיליון ש"ח בעיקר בשל הפסקת היוון על פרויקט שכונת הפארק חדרה עם העלייה על הקרקע בחודש אוגוסט 2024.
רווח לפני מסים על ההכנסה	95,735	112,074	31,719	לפרטים נוספים ראה ביאורים 15, 14 ו-24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
מסים על הכנסה	(15,902)	(16,653)	(7,100)	הוצאות מסים נדחים בתקופה בעיקר בגין הפרשי עיתוי בין הכרה ברווח בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15 לפי התקדמות הפרויקטים לבין הכרה ברווח לצורכי מס במועד סיום הפרויקטים. לפרטים נוספים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
רווח לתקופה	79,833	95,421	24,619	
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ נובע מפעילות החברה הכלולה, רמות בעיר, בצ'כיה.	361	(754)	315	
סך הכל רווח כולל לתקופה	80,194	94,667	24,934	

(*) יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.4 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-36,763 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי דירקטוריון החברה
	2025	2024 (*)	2023 (*)	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	76,334	(235,545)	(85,365)	המזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 שימשו בעיקר להתקדמות ביצוע בפרויקטים בבנייה נטו ממקדמות שנתקבלו מרוכשי היחידות וכן תשלומים בגין פרויקטים נוספים והוצאות מכירה, הנהלה וכלליות.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(50,493)	(41,354)	(58,247)	המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 שימשו בעיקר להענקת הלוואות נטו מפירעונות לשותפים בפעילות משותפת בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח; השקעה בהנפקת שטר הון ע"י חברה כלולה, רמות בעיר בע"מ, בסך של 5 מיליון ש"ח; מתן הלוואת נטו, לחברות כלולות בסך 30.2 מיליון ש"ח; הענקת הלוואות לאחרים בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח; גידול בפיקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח וריבית שהתקבלה בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(43,099)	297,388	126,405	המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 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-15.4 מיליון ש"ח. בניכוי פירעון הלוואה, נטו מנטילת הלוואות, ששימשו למימון רכישת קרקעות והתקדמות בפרויקטים בביצוע בסך של כ-96.3 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, הלוואות ועמלות בסך של כ-64.4 מיליון ש"ח.
גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים	(17,258)	20,489	(17,207)	

(*) יצוין כי החברה הכירה בדוחות הכספיים בהתאמה למפרע בגין חברה תחת אותה שליטה. בנוסף, יישמה החברה את עמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 6-11 לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, כשינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע (קרי, גם ביחס למספרי ההשוואה הכלולים בסעיף זה לעיל). לפרטים נוספים, ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2.5 מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: מקדמות מרוכשים על חשבון מכירות, גיוס חוב מהציבור, הלוואות מגופים פיננסיים, הלוואות מבעל השליטה והנפקת שטרי הון לבעל השליטה. גיוסי החוב באמצעות אגרות חוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידים בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבנייה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינני-בינוי והתחדשות עירונית. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ב'ה') של החברה ראה סעיף 10 לחלק ב' להלן וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים אודות אשראי מתאגידים פיננסיים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים אודות מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראה סעיף 19 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

להלן היקפם הממוצע של האשראי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	
954,841	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח)(*)
99,994	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)(*)
79,096	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
387,869	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) היתרה כוללת יתרת אג"ח ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-644 מיליון ש"ח ערך נקוב (היתרה בדוח הכספי הינה בסך של כ-641 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

(*) ביום 5 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה פירעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ג') בסך 23 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאם ללוח הסילוקין שלה.

סיווג אגרות החוב בין התחייבויות שוטפות ולא שוטפות בוצע בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות היזום 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

3. 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 11ה' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. אין קשרים בין מקבל התרומה לבין החברה, בעל השליטה בה, קרוב של בעל השליטה, דירקטור בחברה ומנכ"ל החברה.

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.

4. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

4.1 שם מבקר הפנים: רוי"ח דורון כהן (משרד פאהן-קנה ושות') (להלן: "**מבקר הפנים**").
4.2 מועד תחילת כהונת המבקר: החל מיום 29 באוגוסט 2021.
4.3 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים עמד במועד תחילת כהונתו ועודנו עומד, נכון למועד דוח זה, בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**"), בכל התנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

4.4 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים איננו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

4.5 למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידו, מבקר הפנים, איננו מקיים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. עם זאת יצוין כי מר דורון כהן הינו מבקר הפנים של רמות בעיר (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה, בשרשור, בשיעור של 50%). יובהר כי, אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים.

4.6 מבקר הפנים הינו נותן שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד פאהן-קנה ושות'.

4.7 מועד אישור מינוי המבקר הפנימי:

מינוי מבקר הפנים אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2021.

4.8 תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למינוי המבקר הפנימי:

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סבורים כי רוי"ח דורון כהן הינו בעל ניסיון בהיבטי ביקורת והיבטים חשבונאיים בתאגידים מדווחים וכי הינו בעל הסמכות והכישורים המתאימים לשמש כמבקר הפנימי של החברה, כמו כן הינו בעל היכרות עם תחום פעילותה ואופן עבודתה של החברה.

4.9 זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה הארגוני על מבקר הפנים בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, מר יצחק ברוך.

4.10. תכנית עבודה:

תכנית העבודה של מבקר הפנים בחברה הינה שנתית. דרך קביעת תוכן תכנית העבודה תהא בהתאם להצעה לתוכנית ביקורת אשר תערך באופן עצמאי על ידי מבקר הפנים, ואשר מבוססת על סקר סיכונים אשר בוצע במהלך שנת 2023 על ידי מבקר הפנים. כמו כן, תכנית העבודה תוכל לסטות מהצעות מבקר הפנים כאשר לדעת ועדת הביקורת ישנם נושאים חיצוניים לסקר הסיכונים אותם יש לבחון. בין נושאים אלו יכולים להיכלל רגולציה חדשה שחלה על החברה, עסקאות אשר בוצעו עם צדדים קשורים וכו'.

ועדת הביקורת תבחן את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים, כאמור לעיל, ותעביר את המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר יאשרה בשינויים הנראים לו, ככל שיהיו.

4.11. השיקולים העיקריים בקביעת תכנית הביקורת השנתית הינם:

- א. הצעת מבקר הפנים לתוכנית עבודה שנתית.
- ב. הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות מבקר הפנים ונושאים שנדונו בישיבות השוטפות של ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה.
- ג. עסקאות ואירועים מיוחדים, מורכבים ומהותיים בהיקפם אשר אירעו בחברה.
- ד. למבקר הפנים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בכפוף לכך שיפנה להנהלת החברה ואל ועדת הביקורת במתן הסברים לצורך הסטייה מתוכנית העבודה שנקבעה, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, לשם כך.

4.12. ביקורת של תאגידים מוחזקים:

תכנית הביקורת של מבקר הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה. מאחר והפעילות העסקית של הקבוצה מתבצעת, בין היתר, באמצעות החברות הבנות, אשר חלקן הינן חברות בבעלות ובשליטה המלאה של החברה, תכנית המבקר עשויה להתייחס גם לביקורת בהן. לחברה אין תאגידים מוחזקים מחוץ לישראל.

4.13. היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העבודה של מבקר הפנים בשנת 2025 הסתכם לכ-350 שעות בפועל בגין ביצוע ביקורת בנושא התקשרות ותשלומים לספקים ותהליך גביה. טיטות דוחות ביקורת פנים בנושא תהליך גביה ובנושא התקשרות ותשלומים לספקים התקבלו בחודשים ספטמבר 2025 ומרס 2026, בהתאמה, ומצויות בבחינת הנהלת החברה. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבלה טיטת דוח ביקורת פנים בדבר תהליך גביה. בנוסף טיטות דוחות ביקורת פנים בנושאים אבטחת מידע וסייבר ותהליך מכירה, אשר עבודת הביקורת בגינם בוצעה במהלך שנת 2024, אושרו בוועדת הביקורת בדירקטוריון החברה בחודש יוני 2025. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית. כמו כן, דירקטוריון החברה סבור כי היקף המשרה הינו סביר ומספק וזאת לאור פעילויותיה של החברה.

4.14. תקנים מקצועיים מקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי מבקר הפנים, מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

4.15. גישה למידע:

למבקר הפנימי גישה חופשית למסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של הקבוצה, לרבות נתונים כספיים.

4.16. דין וחשבון:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. הדוחות נידונים בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

5. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו

רואה החשבון של החברה הינם סומך חייקין - KPMG (להלן: "רואה החשבון המבקר"). להלן פירוט אודות שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן: "שירותי הביקורת") ושירותים אחרים של רואה החשבון המבקר לשנים 2024 ו-2025:

אלפי ש"ח		
2024	2025	
290	346	שירותי ביקורת
64	52	שירותי מס ואחרים
354	398	סה"כ

העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה

שכר טרחת רואה החשבון המבקר עבור שירותי הביקורת, נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בהתאם לתעריף המוערך למתן השירותים כאמור, המתבסס על כמות השעות הנדרשת מרואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על ידי דירקטוריון החברה.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות תקנון החברה, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד. במועד אישור הדוח, חברי הדירקטוריון אשר הינם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם: ריטה בעל-טכסא (דירקטורית בלתי תלויה), צבי ברומברג (דח"צ) ועודד דולינסקי (דח"צ). לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם וניסיונם של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו פרק ד' לדוח תקופתי זה.

7. דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה. חברי הדירקטוריון אשר הינם דירקטורים בלתי תלויים, הינם: ריטה בעל-טכסא (דירקטורית בלתי תלויה), צבי ברומברג (דח"צ) ועודד דולינסקי (דח"צ).

8. 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

9. 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 ההשפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראה ביאור 2ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

10. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

10.1. 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 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
3,735	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2025
135,681	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
135,279	שווי בבורסה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
5.89% / 137,591	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 - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.12.2025
-	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?

אגרות החוב (סדרה ב')	
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.

10.2. פרטים בדבר הנאמן

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

10.3. בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ב'):

10.3.1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, 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.

10.3.2. 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 והעתידיים, 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.

10.4. 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.

10.5. 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 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
115,000	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2025
5,014	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
115,183	שווי בבורסה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
115,713	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
3.99% / 95,045	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 - שם הערב
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 31.12.2025
-	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.	

10.6. 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.

10.7. בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ג'):

10.7.1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, 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**").

10.7.2. בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירו החברה והשותפות שלה בפרויקט, הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות (יובהר כי, בהתאם לשטר הנאמנות, שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט יהוו את העודפים שיועברו לחשבון המשועבד), לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה ושותפה שלה בפרויקט לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה והשותפה שלה 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.

10.8. 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.

10.9. 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 הנפקה (אלפי ש"ח)
153,687	שווי נקוב ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
5,728	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2025
153,014	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
157,037	שווי בבורסה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
6.9% / 158,113	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 7.6%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
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)

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

אגרות החוב (סדרה ד')	
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 - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.12.2025
-	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?

10.10. 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:

10.11. בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ד'):

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

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

10.11.2. 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.

10.12. 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.

10.13. 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 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
8,096	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2025
237,002	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
233,042	שווי בבורסה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
7.69% / 238,808	שווי בבורסה/תשואה ברוטו נכון לסמוך לתאריך פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 6.9%.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
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').	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא.	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ה') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
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.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות - שם הערב
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 31.12.2025
-	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?

10.14. פרטים בדבר הנאמן:

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

10.15. 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 שיינתנו ככל שיינתנו.

10.16. אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ⁷			סך הון עצמי ⁶			
נכון ליום 31.12.2025	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	נכון ליום 31.12.25	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	
$\frac{334,758}{1,518,800} = 22.0\% > 15\%$	15%	13% (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	334 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'

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ⁸			
נכון ליום 31.12.25	סך מינימלי	נכון ליום 31.12.25	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	
יתרת המזומנים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה סך של כ-18.9 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-4.8 מיליון ש"ח.	סך השווה לתשלומי הריבית הקרובים בתקופה של שניים עשר (12) החודשים העוקבים לתום הרבעון.	$\frac{249,681}{139,734} = 179\% > 122\%$	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.	$\frac{166,544}{115,527} = 144\% > 125\%$	125%		אגרות חוב סדרה ג'

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

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

⁸ סך העודפים הצפויים מפרויקט מתחם 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.

סך נזילות מינימלי		יחס בטוחה לחוב ⁸			
נכון ליום 31.12.25	סך מינימלי	נכון ליום 31.12.25	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	
	סך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').	$\frac{250,842}{159,386} = 157\% > 125\%$	125%		אגרות חוב סדרה ד'

10.17. עילות להעמדה לפירעון מידי

10.17.1. 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 בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכן-
- 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.

10.17.2. 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":

- 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 בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות; וכן-
- 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.

10.17.3. אגרות החוב (סדרה ד'): 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 בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות; וכן-

- 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.

10.17.4. אגרות החוב (סדרה ה'): שטר הנאמנות כולל עילות מקובלות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: הלוואה מהותית 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 מתאגידים 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; וכן-

- 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.

סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 7 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (לא כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-887 מיליון ש"ח (חלק החברה). לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראה סעיף 19 בפרק א' "תיאור עסקי החברה" המצורף לדוח זה.

יחזק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

עודד דולינסקי
דירקטור

תאריך אישור הדוח ביום 25 במרס 2026

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-4	דוח רואי החשבון המבקרים
5-6	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
7	דוחות רווח והפסד מאוחדים
8	דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר מאוחדים
9-10	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
11-12	דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים
13-108	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג – 1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו – 1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים ומכירות שטחי מסחר ותעשייה

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 19 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ההכנסות של החברה בגין מכירת דירות למגורים ובגין מכירות שטחי מסחר ותעשייה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו בסך של 513,781 אלפי ש"ח. בהתאם לביאור 31. בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים וממכירת שטחי מסחר ותעשייה בהתאם לקצב התקדמות הביצוע בגין הדירות ובגין שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו.

שיעור התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר, עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי

לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות, כגון: עלות הקרקע, היטלים, עלויות אשראי וכיוצא בזה.

לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות וממכירת שטחי מסחר ותעשייה המוצגות בדוחות הכספיים של החברה. הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים וממכירת שטחי מסחר ותעשייה בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר והיא כוללת, בין היתר, בחינה של הערכות הנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים וממכירת שטחי מסחר ותעשייה כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של עלויות אשר משפיעות על שיעור ההתקדמות.
- חישוב בלתי תלוי, על בסיס דגימה, של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת התאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות ההנחות של הנהלה עבור מדידת שיעור ההתקדמות לגבי העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט ביחס לתקופות קודמות ודוחות ביצוע.

חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון והנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון והנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעיות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.



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

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במרס 2026

2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
30,468	18,892	4	מזומנים ושווי מזומנים
23,553	17,871	4	מזומנים מיועדים
17,502	17,772	5	פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	4,786	15יא'	פיקדון בנאמנות
321,848	350,351	6	לקוחות והכנסות לקבל
86,323	117,847	7א'	חייבים ויתרות חובה
-	140,305	11	חלויות שוטפות בגין הלוואות לחברות המטופלות
(**)597,648	595,509	9	לפי שיטת השווי המאזני
(**)10,299	11,682	9	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
1,087,641	1,275,015		הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
סך הכל נכסים שוטפים			
נכסים שאינם שוטפים			
4,631	-	15יא'	פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
42,262	51,359	28א'(1)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
7,990	4,629	7ג'	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,312	49,290	13	נדל"ן להשקעה
(**)(*)224,065	165,755	11	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,144	20,162	8	מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
(**)32,139	45,262	9	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
(**)9,957	14,943	9	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה לזמן ארוך
1,298	1,214		רכוש קבוע
377,798	352,614		סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,465,439	1,627,629		סך הכל נכסים

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
440,014	349,053	14	אשראי מתאגידים פיננסיים
404,273	607,018	15	אגרות חוב
63,560	139,788	16	ספקים ונותני שירותים
28,397	82,933	17א'	זכאים ויתרות זכות
17,033	10,590	17ב'	זכאים בגין עסקאות קומבינציה
34,009	36,039	6	מקדמות מלקוחות
(**)81,758	25,437	9א'	התחייבות לשרותי בנייה
(*)17,905	1,734	27ב'	יתרות זכות לחברה האם
1,086,949	1,252,592		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
130,606	33,862	15	אגרות חוב
5,301	-	14	אשראי מתאגידים פיננסיים
(**)20,574	6,417	25	התחייבות מסים נדחים
156,481	40,279		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,243,430	1,292,871		סך הכל התחייבויות
הון			
3	3	18	הון מניות
4	4		פרמיה על מניות
257	618		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
95,469	127,469	18	שטרי הון
(**)(*)123,699	203,638		יתרת עודפים
222,181	334,481		סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם
(**)(172)	277		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
222,009	334,758		סך הכל הון
1,465,439	1,627,629		סך הכל התחייבויות והון

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

איל קורן
סמנכ"ל כספיםעודד דולינסקי
דירקטוריצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרס 2026

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(**)(205,806)	(**)(531,118)	513,781	6,19	הכנסות
(**)(162,207)	(**)(412,403)	(393,768)	20	עלות ההכנסות
43,599	118,715	120,013		רווח גולמי
(**)(1,136)	(**)(714)	(895)	21	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
(4,748)	(10,512)	(11,840)	22	הוצאות מכירה ושיווק
(5,514)	(5,870)	(5,648)	23	הוצאות הנהלה וכלליות
1,034	1,197	13,720	13	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
-	-	(1,195)		הוצאות אחרות
5,152	86	440		הכנסות אחרות
(**)(*)2,306	(**)(*)36,226	28,109	11	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
40,693	139,128	142,704		רווח תפעולי
(*)15,583	(*)28,801	33,224	24	הכנסות מימון
(**)(*)24,557	(**)(*)55,855	(80,193)	24	הוצאות מימון
(8,974)	(27,054)	(46,969)		הוצאות מימון, נטו
31,719	112,074	95,735		רווח לפני מסים על הכנסה
(**)(7,100)	(**)(16,653)	(15,902)	25	מסים על הכנסה
24,619	95,421	79,833		רווח לשנה
(**)(*)24,633	(**)(*)95,454	79,939		רווח (הפסד) מיוחס ל:
(**)(14)	(**)(33)	(106)		בעלים החברה
24,619	95,421	79,833		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח לשנה

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,619	95,421	79,833
315	(754)	361
24,934	94,667	80,194
(**)(*)24,948	(**)(*)94,700	80,300
(**)(14)	(**)(33)	(106)
24,934	94,667	80,194

רווח לשנה

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 לשנה

סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

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

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 11 ב'1).

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	באלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025									
222,009	(172)	222,181	123,699(*)(**)	257	95,469	2,749	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2025
סך הכל רווח כולל לשנה									
79,833	(106)	79,939	79,939	-	-	-	-	-	רווח לשנה
361	-	361	-	361	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
80,194	(106)	80,300	79,939	361	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון									
32,000	-	32,000	-	-	32,000	-	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
555	555	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בגין כניסה לאיחוד
334,758	277	334,481	203,638	618	127,469	2,749	4	3	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת עודפים	קרן תרגום של פעילויות חוץ	שטרי הון	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	באלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024									
127,342	(139)**	127,481	28,245(*)(**)	1,011	95,469	2,749	4	3	יתרה ליום 1 בינואר 2024
סך הכל רווח כולל לשנה									
95,421	(33)**	95,454	95,454(*)(**)	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(754)	-	(754)	-	(754)	-	-	-	-	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
94,667	(33)	94,700	95,454	(754)	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
222,009	(172)	222,181	123,699	257	95,469	2,749	4	3	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור ז'2'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרבין 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								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
3	4	3,933	85,635	696	3,612(*)	93,883	(125)**	93,758
יתרה ליום 1 בינואר 2023								
סך הכל רווח כולל לשנה								
-	-	-	-	-	24,633(*)	24,633	(14)**	24,619
-	-	-	-	315	-	315	-	315
-	-	-	-	315	24,633	24,948	(14)	24,934
רווח לשנה								
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס								
סך הכל רווח כולל לשנה								
עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון								
-	-	-	9,834	-	-	9,834	-	9,834
-	-	(1,184)	-	-	-	(1,184)	-	(1,184)
המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון								
עסקאות עם חברה תחת אותה שליטה								
3	4	2,749	95,469	1,011	28,245	127,481	(139)	127,342
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023								

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
24,619	95,421	79,833	רווח לשנה
(70,485)	(330,966)	(612)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(45,866)	(235,545)	79,221	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על חשבון רכישת מקרקעין ומסים ששולמו
(39,499)	-	-	רכישת קרקעות ותשלומים על חשבון רכישת מקרקעין
-	-	(2,887)	מסים ששולמו
(85,365)	(235,545)	76,334	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
6,052	3,267	9,347	ריבית שהתקבלה
(4,356)	-	-	השקעה בפיקדונות בנאמנות
2,800	-	-	פירעון פיקדון בנאמנות
26,570	(717)	(8,514)	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
(862)	(57)	(161)	רכישת רכוש קבוע
100	-	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע לצד קשור
(7,513)	(496)	(244)	רכישת נדל"ן להשקעה
(28,390)	(18,453)	(15,728)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
16,400	3,500	10,690	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(*)50,585	(*)6,818	(69,229)	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*)10,500	(*)2,300	39,000	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,000)	(10)	(5,000)	השקעה במכשירים הוניים שהונפקו על-ידי חברה כלולה
(43,231)	(14,500)	(25,000)	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
17,268	955	16,536	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
-	(10,325)	(2,190)	הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה
(58,247)	(41,354)	(50,493)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
5,145	-	3	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(79)	(5,144)	(117,150)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
4,971	329	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי
82,474	228,836	439,771	קבלת אשראי ממוסדות פיננסיות
(43,024)	(42,810)	(418,894)	פירעון אשראי ממוסדות פיננסיות
96,389	179,879	236,082	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
-	(10,000)	(134,000)	פירעון אגרות חוב
1,065	-	27	קבלת הלוואות מאחרים
(*)16,100	(*)4,040	53,841	קבלת הלוואות מהחברה האם
(*)12,399	(*)2,590	(38,402)	פירעון הלוואות מהחברה האם
5,600	-	-	הנפקת שטרי הון לחברה האם
(110)	-	-	פירעון התחייבויות אחרות
(29,727)	(55,152)	(64,377)	ריבית ועמלות ששולמו
126,405	297,388	(43,099)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(17,207)	20,489	(17,258)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
50,739	33,532	54,021	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת השנה
33,532	54,021	36,763	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי מזומנים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
324	249	245
(87)	-	-
(1,034)	(1,197)	(13,720)
(**)(*)8,974	(**)(*)27,054	46,969
(**)(*)(2,306)	(**)(*)(36,226)	(28,109)
(**)(*)7,100	(**)(*)16,653	15,902
(**)(30,398)	(**)(11,213)	(9,825)
(1,423)	4,459	(9,149)
(*)2,418	(*)567	(680)
(45,951)	(262,073)	(18,495)
(13,472)	(16,300)	2,030
(60)	(7)	(18)
24,924	14,443	73,590
(**)(19,494)	(**)(67,375)	(59,352)
(70,485)	(330,966)	(612)

נספח א'
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

פחת והפחתות	
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
הוצאות מימון, נטו	
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
הוצאות מסים על הכנסה	
גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה	
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	
גידול (קיטון) ביתרות זכות צדדים קשורים	
גידול בלקוחות והכנסות לקבל	
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	
גידול במקדמות על חשבון מקרקעין	
גידול בספקים וזכאים אחרים	
קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה	
סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת	

3,050	-	32,000
-	924	-
2,592	-	-

נספח ב'
פעילות מהותית שאינה במזומן

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון	
גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות	
גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם	

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים 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 התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 6 ביוני 2011. 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").

החברה החלה את פעילותה העסקית בשנת 2012. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל בשלושה תחומים:

- תחום פעילות יזום בנייה למגורים, במסגרתו מבצעת הקבוצה פרויקטים של בנייה למגורים בעיקר בישראל לרבות 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 הדור בפרויקטים אלו לקהל הרחב.
- בתחום פעילות יזמות שאינה למגורים מקימה החברה פרויקטים בתחום לוגיסטיקה ותעשייה קלה במרכז הארץ לשיווק ללקוחות מסחריים.
- בתחום פעילות נדל"ן מניב פועלת הקבוצה באיתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשקרת הנכסים לצורכי דיור מוגן, מסחר ושימושים נוספים, בעיקר באמצעות החברה הכלולה רמות בעיר בע"מ.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

(1) 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"). לפרטים נוספים בדבר חברת יובלים דבש יזמות בע"מ, ראה ביאור 11ח'.

המניות המועברות הועברו ללא תמורה לחברה וזאת כנגד הקצאת מניה של החברה לחברה האם, 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 104א' לפקודה").

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

לעניין ההשפעת היישום על הדוחות הכספיים ראה ביאור 12ז'.

(2) שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. כאמור בסעיף (3) להלן, גם למלחמת חרבות ברזל והשלכותיה הייתה תרומה לעליות המחירים בישראל. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל לרמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים עמד על 6%. ביום 27 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל משיעור שנתי של 4.5% לשיעור שנתי של 4.25%. כפועל יוצא פחתה ריבית הפריים באותו מועד לשיעור שנתי של 5.75%. ביום 5 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, פרסם בנק ישראל שהחל מיום 8 בינואר 2026 תעמוד ריבית בנק ישראל על 4%. כפועל יוצא פחתה ריבית הפריים לשיעור שנתי של 5.5%.

לעליה בשיעור הריבית השפעה על ריבית המשכנתאות לרוכשי הדירות וכפועל יוצא 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, וכתוצאה מכך להשפיע לרעה על תזרים המזומנים של החברה.

לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאורים שלהלן:

- ביאור 26 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין סיכון ריבית.
- ביאור 26 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבנייה.
- ביאור 26 בדבר מכשירים פיננסיים, לעניין שינויים בשווי הוגן.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ב. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)****(3) מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"**

מלחמת חרבות ברזל החלה ביום 7 לאוקטובר 2023 והשפיעה באופן משמעותי על המצב הביטחוני והכלכלי במדינת ישראל. המשך הלחימה והמתקפות על ישראל, יחד עם הצעדים שנקטו על ידי הממשלה בעקבות הכרזת מצב מלחמה וגיוסי המילואים, הביאו לירידה בהיקף הפעילות העסקית והכלכלית ברחבי המדינה. השפעות אלו באו לידי ביטוי בשיבוש שרשראות האספקה והייצור, מחסור בכוח אדם, תנודתיות בשווי של נכסים פיננסיים ובשערי מטבעות זרים ביחס לשקל. בנוסף, הורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות וכן ההשלכות על תקציב המדינה, השפיעו גם הן על המשק בכללותו ועל פעילות העסקית של חברות רבות וכפועל יוצא גם על הדיווח הכספי.

במהלך חודש יוני 2025 הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי. עימות זה העמיק את השלכות המלחמה על פעילות חברות רבות במשק. באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש בין ישראל לחמאס ברצועת עזה. נכון למועד חתימת הדוחות הסכם הפסקת האש עדיין בתוקף.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

בעקבות המצב הביטחוני ובשילוב השפעת גובה ריבית הפריים והגבלות בנק ישראל, המתוארות להלן, נכון למועד הדוח, ניכרת האטה בביקושים לדירות ועיכוב לא מהותי בהתקדמות הבנייה בפרויקטים של החברה והחברות הכלולות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ורמות בעיר בע"מ.

נכון למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה של הקבוצה פועלים כסדרם, בהינתן 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; משיכת עודפי פרויקטים באור יהודה שלב א' ויר-פארק בפתח תקווה, שהסתיימו בשנת 2025, ומפרויקט נתניה שלב א' שצפוי להסתיים בשנת 2026.

(4) הגבלות בנק ישראל על "הלוואות קבלן" ולוח תשלומים

החברה נוהגת לאפשר לרוכשים לשלם הון עצמי עד 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 הדוח בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווק זה, ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות בפרויקט 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 בו משתמשת החברה כדי להתמודד עם מגבלות אלו, הינה קבלת ליווי לפרויקטים מאשראי חוץ בנקאי.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ג. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה:

- החברה קבוצת יובלים השקעות בע"מ.
- הקבוצה קבוצת יובלים השקעות בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
- החברה האם א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ.
- חברות מאוחדות חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- חברות כלולות חברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- להלן פירוט חברות כלולות המוחזקות על ידי החברה:
 - רמות בעיר בע"מ (להלן בדוח זה: רמות בעיר)
 - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן בדוח זה: יובלים נתניה)
 - לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ
 - קבוצת יובלים דבש בע"מ (להלן בדוח זה: קבוצת יובלים דבש)
 - יובלים דבש יזמות בע"מ (להלן בדוח זה: יובלים דבש יזמות)
- חברות מוחזקות חברות מאוחדות וחברות כלולות.
- צד קשור כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- בעלי עניין כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- בעלי שליטה כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

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

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS Accounting standards"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במרס 2026.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים - בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו;
- נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן;
- הלוואות לאחרים הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים;
- הפרשות;
- השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3 בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים. ביחס ליחידות שבנייתן הסתיימה המחזור התפעולי הינו שנה. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות, אשר נכנסו לתקופת המחזור התפעולי, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. להערכת הקבוצה, לאור אופי עסקיה בתחום פעילות יזמות הנדל"ן, מתכונת הצגה זו מספקת מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
אומדן/שיקול דעת	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות
בחינת ירידת ערך מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	ראה ביאור 9 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין ובדבר 6 ו-19 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין ובדבר 20 בדבר עלות המכר.
הכרה בנכס מלאי מקרקעין וזכויות בהקמה וזכויות נדחות עבור מתן שירותי בנייה	בעת ההכרה בנכס החברה בוחנת, בהתאם לניסיונה ולסטטוס הפרויקט, האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. החברה בוחנת האם נדרש עדכון לאומדן בתקופות דיווח עוקבות	ראה ביאור 7 חייבים וביאור 9 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין ובדבר 6 ו-19 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין ובדבר 20 בדבר עלות המכר.
השיטה למדידת התקדמות (שיעור השלמה)	הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.	ראה ביאור 6 ו-19 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
אומדן סך עלויות החוזה	הקבוצה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעה האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים.	ראה ביאור 6 ו-19 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
אומדן התחייבות למתן שירותי בנייה	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בנייה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבנייה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל למעט במקרים בהם מדידה זו מביאה להערכת שווי בלתי סבירה החורגת, על פי הערכת החברה, משמעותית משווי הקרקע.	ראה ביאור 9 א' בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, מקדמות על חשבון מקרקעין	בקביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת הקבוצה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של הקבוצה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר.	ראה ביאור 8 ו-9, בדבר מקדמות על-חשבון מקרקעין, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין ובדבר 6 ו-19 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין.
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי חיצוני בלתי תלוי. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח. תהליך אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, כגון שווי למ"ר בנוי, עלות בנייה ושיעור רווח יזמי.	ראה ביאור 13 בדבר טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה וכן השפעת השינויים בנתונים אלו. וביאור 11(1) ו-5(1) בדבר הערכות שווי של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
הערכת/שיקול דעת סיכויי הערכת התחייבויות תלויות	הערכות של החברה ושל יועצים משפטיים אשר מתבססות על מיטב שיפוטם, על מנת להעריך האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים.	ראה ביאור 28 בדבר התחייבויות תלויות.

1. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

2. הצגה מחדש

1. יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

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

- (1) מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשווייה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי הבנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כמו כן, כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.
- (2) עיתוי מדידת שווי הקרקע - לאור פער זמנים משמעותי בין חתימת ההסכם מול הדיירים המפונים לבין היזם ועד למועד ההכרה לראשונה, עלו מספר מועדים אפשריים לעיתוי מדידת שווי הקרקע. סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.
- (3) קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בנייה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבנייה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.
- (4) מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבנייה לדיירים המפונים.
- (5) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם עובר להשגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות עובר לחתימה עם נציגות הדיירים המפונים.
- (6) הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בנייה לדירות היזם.
- (7) מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.
- (8) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

2. יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה: לפרטים ראה ביאור 1ב(1).

3. השפעת היישום על הדוחות הכספיים:

א. השפעת היישום על הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

במסגרת הנכסים השוטפים

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה

603,417	-	(5,769)	597,648
-	-	10,299	10,299

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
זכויות במקרקעין לזמן ארוך
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה לזמן
ארוך

210,840	12,131	1,094	224,065
38,969	-	(6,830)	32,139
-	-	9,957	9,957

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

יתרות זכות לחברה האם
התחייבות לשירותי בנייה

2,424	15,481	-	17,905
74,720	-	7,038	81,758

במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבות מסים נדחים

20,707	-	(133)	20,574

(1) השפעת יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה.
(2) השפעת יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.

ב. השפעת היישום על ההון

ליום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

יתרת עודפים

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

125,244	(3,350)	1,805	123,699
(213)	-	41	(172)

ליום 31 בדצמבר 2023			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

יתרת עודפים

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

26,463	(474)	2,256	28,245
(164)	-	25	(139)

ליום 1 בינואר 2023			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

יתרת עודפים

הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

2,800	(332)	1,144	3,612
(142)	-	17	(125)

(1) השפעת יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה.
(2) השפעת יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית (המשך)

3. השפעת היישום על הדוחות הכספיים (המשך)

ג. השפעת היישום על דוח רווח והפסד והדוח על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
523,763	-	7,355	531,118	הכנסות
(403,896)	-	(8,507)	(412,403)	עלות ההכנסות
(1,459)	-	745	(714)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
39,113	(2,876)	(11)	36,226	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
28,237	564	-	28,801	השווי המאזני
(55,479)	(564)	188	(55,855)	הכנסות מימון
(16,448)	-	(205)	(16,653)	הוצאות מימון
				מסים על הכנסה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
203,196	-	2,610	205,806	הכנסות
(158,393)	-	(3,814)	(162,207)	עלות ההכנסות
(1,959)	-	823	(1,136)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
1,598	(142)	850	2,306	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
15,306	277	-	15,583	השווי המאזני
(24,765)	(277)	485	(24,557)	הכנסות מימון
(7,266)	-	166	(7,100)	הוצאות מימון
				מסים על הכנסה

(1) השפעת יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה.

(2) השפעת יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים. לעניין זה ראה גם ביאור 2' לעיל בדבר הצגה מחדש.

א. בסיס איחוד**1. חברות בנות ועסקאות שבוטלו באיחוד**

חברות בנות הינן ישויות הנשלטות על ידי החברה. המדיניות החשבונאית של חברות בנות מיושמת באופן אחיד ועקבי למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה. יתרות הדדיות ורווחים או הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין חברתיות בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

רווחים/הפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו.

2. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם קיימים תהליכים ממשיים בחברת הנכס. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

3. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת. קיימת הנחה הניתנת לסתירה לפיה החזקה בשיעור של 20% עד 50% במוחזקת מקנה השפעה מהותית. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.

עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

רכישת זכויות המקנות שליטה משותפת בעסקאות משותפות מישויות שבשליטת בעל המניות השולט בקבוצה, מטופלת לפי גישת הערכים בספרים, כאילו בוצעה הרכישה ביום בו הושגה השליטה המשותפת לראשונה על ידי בעל השליטה בקבוצה. לצורך כך הוצגו ההשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שנרכשו לפי הערכים כפי שהוצגו קודם לכן בדוחות הכספיים של בעל השליטה בקבוצה.

כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בחברה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות כולל השקעה לזמן ארוך המהווה חלק מההשקעה במוחזקת מופחת לאפס.

הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהותן חלק מההשקעה נטו, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IAS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 11.

4. פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ב. מכשירים פיננסיים****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים****הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים**

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, הקבוצה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית. כחלק מבחינת קריטריון הקרן והריבית, הקבוצה בוחנת את מאפייני ההלוואה, בין היתר, את התלות ברווחי הפרויקט ומאפיינים רלוונטיים נוספים.

לקבוצה יש שתי קבוצות של נכסים פיננסיים:

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

לקבוצה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים, חייבים ויתרות חובה המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. (לפרטים נוספים ראה ביאורים 4, 5, 7). תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית ואת ההלוואות לבעלי קרקעות ושותפים בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה.

ב. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

לקבוצה יתרת הלוואות לקבל מחברות פרויקט הנמדדות בשווי הוגן (לפרטים נוספים ראה ביאור 26ב'5).

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, ספקים וזכאים אחרים. לפרטים נוספים ראה ביאורים 14-17. התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

במדידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקורות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ג. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין**מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים השוטפים**

בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. **בתקופות עוקבות, עבור זירות ויחידות שנמכרו, מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.**

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע, **בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע.**

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ג. מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)**

במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין המסווגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים

כאשר לחברה מתהוות עלויות יזום בגין פרויקטים עתידיים, החברה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. כאשר צפי זה מתקיים, החברה מכירה בנכס בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ראה ביאור 9.

אופן הקצאת עלויות למלאי בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ושאינו למגורים

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

- עלויות ישירות שניתנות לזיהוי, מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.

- עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר מכירה של הדירה/היחידה הספציפית ביחס למחיר של כלל הדירות/יחידות במבנה.

- יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מוקצות בהתאם לשטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין בכללותו וכן בהתאם ליחס תמורות היחידות לעומת כלל התמורות בפרויקט.

ד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הקבוצה כבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש כך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. בהתאם, במסגרת מדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות לתשלום היטל השבחה, נכללים תזרימי המזומנים השלילים המתייחסים להיטל.

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה, ככל וקיים, נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף שינוי בשווי הוגן בדוח רווח והפסד.

למידע נוסף ראה ביאור 13.

ה. מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך

בחלק מעסקאות הרכישה של הקבוצה, הקבוצה מתקשרת בעסקאות לרכישת מקרקעין אשר מותנית בהתקיימות תנאים מתלים אשר נדרש להשלימם לצורך השלמת העסקה והעברת מלוא התמורה והעברת החזקה על המקרקעין. בעסקאות אלה החברה משלמת למוכר מקדמה כאחוז מסוים מסך התמורה עד להשלמת התנאים המתלים. לאחר השלמת התנאים המתלים מקרקעין אלה יסווגו כנדל"ן להשקעה או מלאי. הקבוצה מסווגת מקדמות אלה כרכוש לא שוטף לאור הסיווג כנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הרכישה או לאור צפי להשלמת הפרויקט מעבר לתקופת המחזור התפעולי של החברה במקרים בהם המקרקעין יסווגו כמלאי. לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**1. היוון עלויות אשראי**

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, דירות ויחידות מכורות ודירות ויחידות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

2. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים **בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה.** הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

(2) חוזים מכבידים

כאשר צפוי שהעלויות הבלתי נמנעות בגין החוזה יעלו על ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזה, מוכרת הפרשה לחוזה מכביד. ההפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה, והערך הנוכחי של העלויות הבלתי נמנעות (נטו מההכנסות) להמשך קיום החוזה. **עלויות בלתי נמנעות הינן עלויות שהחברה אינה יכולה להימנע מהן מכיוון שהיא כפופה לחוזה. אופן ההכרה בחוזה מכביד הוא על בסיס כל חוזה עצמאי ולא על בסיס פרויקט.**

(3) היטל השבחה

במקרים בהם לחברה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, החברה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

ח. הכנסות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) לעיל הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים. לגבי לקוחות אשר מקבלים מהחברה הטבת משכנתא (תשלום ריבית מראש בגין המשכנתא עד למסירה) בוחנת החברה את אישור הבנק להעמיד ללקוח משכנתא.

זיהוי מחויבויות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות ויחידות מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה קלה, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ח. הכנסות (המשך)****קביעת מחיר העסקה**

בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, חוזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת הקבוצה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום הנדל"ן היזמי, תמורה משתנה יכולה לנבוע, בין היתר, מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות.

הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

תמורה לשלם ללקוח

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מלקוח מושפעת מחלופה בחוזה הניתנת לרוכשי היחידות, לקבלת תשלום ריבית מראש בגין משכנתא, המופחתת ממחיר רכישת היחידה.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח.

בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבוצה והתחייבויות פיננסיות נוספות, מוכר לפי שווים ההוגן של שירותי הבנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע במועד שבו לקבוצה קיימת הזכות לבצע בקרקע כמנהג בעלים.

לפרטים נוספים ראה ביאור 9 וביאור 19.

קיום מחויבויות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

בתחום הנדל"ן היזמי, הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, **הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור התקדמות של כל בניין או פרויקט/שלב הנבנה בהינף אחד, לפי ההקשר.**

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ח. הכנסות (המשך)**

בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הפרשה לבדק ולאחריות

במסגרת חוזים מול לקוחות, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים ואינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, הקבוצה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. הקבוצה מכירה בנכס שיפוי כנגד ההפרשה לאחריות ככל שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע.

הכנסות והוצאות מימון

החברה מציגה הכנסות ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות הנמדדות בשיטת השווי המאזני במסגרת סעיף הכנסות מימון.

לפרטים נוספים בדבר הרכב הכנסות והוצאות המימון ראה ביאור 24.

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה ודיבידנדים שהתקבלו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו ודיבידנדים ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. בהתאם, עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ט. מסים על הכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

מסים נדחים

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערך לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

קיצוץ נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים

החברה מקזזת נכסי והתחייבות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוץ, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריביות נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

י. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה וכן שירותי ניהול שנתקבלו מבעל השליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוגן, זוקפת החברה את ההפרש (ככל שקיים) בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון. בעסקאות מכר בהן החברה מוכרת דירות לבעלי השליטה, חברות בשליטתם וצדדים קשורים החברה מכירה בהכנסה לפי שווי הוגן של הדירות כאשר פער בין התמורה בפועל, ככל שקיים, נזקף להון.

לפרטים נוספים ראה ביאור 27א'.

יא. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות/השפעות צפויות
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או הפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או הפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.	הקבוצה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים.
תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמידה של מכשירים פיננסיים	התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים: • הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הנים צמודים לפי חוזה (contractually linked) ומתי מהווים נכסים פיננסיים ללא זכות חזרה (non-recourse), לצורך קביעה האם הם כוללים רק תשלומי קרן וריבית (SPPI); • עדכון דרישות הגילוי בעבור מכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים מותנים שאינם קשורים במישרין לשינוי בסיכונים/עלויות בסיסיים/בסיסיות של המכשיר; וכן	התיקונים ייושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026. יישום מוקדם אפשרי. ניתן לבחור ליישם ביישום מוקדם את כלל התיקונים או רק את התיקונים לעניין סיווגם של נכסים פיננסיים (לרבות התיקון ל-IFRS 7 הכולל את דרישות הגילוי הקשורות). התיקון ל-IFRS 9 ייושם למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל-IFRS 7, לא נדרש לספק גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.	הקבוצה בחנה את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים וקבעה כי יישום התיקונים אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על דוחותיה הכספיים.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,468	18,892
23,553	17,871

יתרות בבנקים

מזומנים מיועדים (*)

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

(*) מזומנים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב בתקופה של ששה עד שניים עשר חודשים עוקבים למועד הדוח, על פי תנאי שטרי הנאמנות. לפרטים נוספים ראה ביאור 15יא'.

ביאור 5 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,502	17,772

מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (*)

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

(*) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב'.

ביאור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		סעיף	
2024	2025	2024	2025		
מקדמות מלקוחות	הכנסות לקבל	מקדמות מלקוחות	הכנסות לקבל	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(5,686)	209,677	(393)	132,539	ד'1	הכלנית שלב א' באור יהודה (2)(1)
(16,977)	11,203	(694)	157,138	ד'2	הכלנית שלב ב' באור יהודה
-	-	(32,940)	1,465	ד'4	שכונת הפארק בחדרה
(11,346)	100,968	(2,012)	59,209	ד'3	ממכירת שטחי מסחר ותעשייה יו-פארק בפתח תקווה (1)
(34,009)	321,848	(36,039)	350,351		סך הכל

(1) ליום 31 בדצמבר 2025 רוב ההכנסות לקבל צפויות להתקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026, בעקבות השלמת בניית הפרויקטים בתקופת הדוח ומסירת הדירות/יחידות. לאחר מועד הדוח התקבלו תקבולים בגין פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה בסך כ-104 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח (חלק החברה), בהתאמה.

(2) לפרטים בדבר יתרות צד קשור ראה ביאור 27א' (8) וסעיף ד'1 להלן.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

ב. הכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,642	321,848
(35,919)	(44,568)
406,557	401,637
(99,432)	(328,566)
321,848	350,351

יתרה ליום 1 בינואר
חוזים שסווגו ממקדמות מלקוחות
הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח

סך הכל

ג. מקדמות מלקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(50,309)	(34,009)
35,919	44,568
66,281	62,798
(85,900)	(109,396)
(34,009)	(36,039)

יתרה ליום 1 בינואר
חוזים שסווגו להכנסות לקבל
הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח

סך הכל

ד. מידע נוסף

- הכלנית שלב א' באור יהודה - הפרויקט 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 230 חוזי מכירה בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 225 חוזים (220 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר) שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-524 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. היתרה אינה כוללת מתן שירותי בנייה בגין הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין בפרויקט.
- יתרת הכנסות לקבל בגין מכירות לתאגיד הקשור הינה כ-64,731 אלפי ש"ח. לאחר מועד הדוח התקבלו תקבולים מהתאגיד הקשור בסך של כ-64,859 אלפי ש"ח. להרחבה ראה ביאור 27 א' (8).
- יתרת הכנסות לקבל בגין מכירות לצד ג' המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה הינה כ-26,229 אלפי ש"ח. לאחר מועד הדוח התקבלו תקבולים מצד ג' המקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בסך של כ-13,161 אלפי ש"ח.
- הכלנית שלב ב' באור יהודה - הפרויקט 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 בפרויקט, מתוכם הוכרה הכנסה בגין 152 חוזים ותמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-376 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. היתרה אינה כוללת מתן שירותי בנייה בגין הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין בפרויקט.
- יו-פארק בפתח תקווה - נכון למועד הדוח חתמה החברה על 168 חוזי מכירה בפרויקט, המהווים כ-84% מסך השטחים לשיווק, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 155 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לפעילות המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-659 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו 329 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

4. שכונת הפארק בחדרה - הפרויקט כולל הקמה של 252 יחידות דיור ועוד 13 יחידות מסחר ב-2 בניינים. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 117 חוזי מכירה בפרויקט (104 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר), מתוכם הוכרה הכנסה בגין 116 חוזים (103 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר) שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-240 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ.

5. להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שנחתמו עם לקוחות והתקופה הצפויה המקורית בגינן עולה על שנה:

סך הכל סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר				
2025	2026	2027	2028 ואילך	צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
327,009	184,821	142,188	-	מכירת דירות
27,498	24,650	2,848	-	הכנסות משירותי בנייה

סך הכל סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר				
2024	2025	2026	2027 ואילך	צפוי להיות מוכר כהכנסה בשנת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
399,589	289,896	105,873	3,820	מכירת דירות
86,850	62,506	23,496	848	הכנסות משירותי בנייה
62,468	62,468	-	-	מכירת שטחי מסחר ותעשייה קלה- חלק החברה (50%)

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

א. מוצג במסגרת הנכסים השוטפים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2024	2025	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2025	
8,183	6,877		מוסדות ממשלתיים
7,908	4,599		עלויות להשגת חוזים עם לקוחות (*)
2,004	4,085		הוצאות מראש (*)
56,717	71,802	10.1%-8%	הלוואות לשותפים בפרויקט יו-פארק (4)
10,579	14,019	9.89%	הלוואה בגין אופציה לרכישת מקרקעין (1)
551	844		הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
355	355		בעלי קרקע
26	191		מקדמות לספקים
-	12,189		נכס שיפוי בגין בדק (2)
-	1,608		דמי ניהול לקבל
-	1,278		חייבים אחרים (3)
86,323	117,847		סך הכל
70,202	10,214		הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים

(*) בעיקר עלויות להשגת חוזים עם לקוחות ועמלות ליווי המופחתות בהתאם לשיעור התקדמות הפרויקט הרלוונטי.

(1) בהמשך למתואר בביאור 28א/4) להלן בדבר התקשרות בהסכם אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט בפתח תקווה (להלן: "חברת הפרויקט"), בד בבד עם חתימת הסכם האופציה, התקשרו החברה וחברת הפרויקט בהסכם הלוואה לפיו, החברה העמידה לחברת הפרויקט הלוואות, אשר יתרתן (קרן) נכון למועד הדוח כ-12.5 מיליון ש"ח. ההלוואות כאמור לעיל נושאות ריבית בשיעור שנתי של 9.89% אשר משקפת, להערכת החברה, ריבית שוק.

הסכם ההלוואה כולל סעיפים מקובלים בקשר עם העמדה לפירעון מיידי ובטחונות, לרבות התחייבות לסילוק סכום ההלוואה מתוך חלקה של חברה קשורה לשותף בעודפי פרויקט יו-פארק המשותף לחברה ולשותף, הערת אזהרה לטובת החברה על המקרקעין בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט (נרשם), שעבוד זכויותיה החוזיות של חברת הפרויקט בהתאם להסכם המכר (נרשם), ערבויות אישיות של בעלי המניות בשרשור סופי בחברת הפרויקט וערבות של חברת האם של חברת הפרויקט.

ככל שלא תמומש האופציה על ידי החברה, חברת הפרויקט תפרע את ההלוואה בצירוף הריבית, וזאת עד לא יאוחר מהמועד הקבוע לתשלום יתרת התמורה בהסכם המכר המקורי, קרי עד ליום 24 בדצמבר 2025 או מועד נדחה בהתאם למפורט בהסכם המכר.

בהסכם נקבע כי ככל שתמומש האופציה כאמור, כל הלוואה שהועמדה לחברת הפרויקט, בצירוף הריבית שנצברה, תיזקף כהון שהעמידה החברה לחברת הפרויקט ו/או לפרויקט לפי העניין.

ביום 3 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, מומשה האופציה והוקצו לחברה 50% ממניות חברת הפרויקט. בד בבד עם מימוש האופציה, התקשרו החברה, השותף וחברת הפרויקט בהסכם הלוואה נוסף לפיו, החברה העמידה לחברת הפרויקט בנוסף להתחייבות המקורית שלה הלוואה בסך כולל של כ-4.7 מיליון ש"ח בעבור חלקו של השותף בהעמדת ההון העצמי עד למועד זה, לחברת הפרויקט. ההלוואה כאמור לעיל תישא ריבית בשיעור שנתי של 9.89%.

להבטחת ההלוואה שיעבד השותף את כל מניותיו בחברת הפרויקט (שיעור של 50%) לטובת החברה.

(2) נכס שיפוי בדק בגין פרויקטים שהקמתם הסתיימה, מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה ויו-פארק בפתח תקווה, לפרטים נוספים ראה ביאורים 9ב' (1) ו-9ב' (2).

(3) סך של כ-1.3 מיליון ש"ח בגין חלקו של שותף בפרויקט יו-פארק וצד ד' בהיטל השבחה בפרויקט יו-פארק, לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (2).

(4) ראה סעיף ב' להלן.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ב. הלוואות לשותפים בפרויקט יו-פארק:

הרכב	שיעור הריבית(*)	ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואת האג"ח (1)	9.89%	40,279	36,653
הלוואות בעלים עודפות (2)	8%	29,523	16,775
הלוואות אחרות (3)	9.89%-10.1%	2,000	3,289
סך הכל		71,802	56,717

(*) שיעור הריבית מייצג ריבית שוק במועד חתימת ההסכם.

(1) הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאג"ח סדרה ג' והלוואת האג"ח ליוקה
 בחודש יוני 2023 התקשרה החברה עם א.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה"), השותפה המחזיקה בשיעור של 25% בפרויקט יו-פארק, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בנוגע לגיוס אג"ח סדרה ג' על ידי החברה ושעבוד מלוא חלקה של יוקה בעודפי הפרויקט בהיקף של 25% מכלל הפרויקט, לטובת מחזיקי אגרות החוב. בהתאם להסכם, החברה תנפיק אג"ח ג' כנגד שעבוד 75% מהעודפים המיוחסים לחברה וליוקה בפרויקט. עם השלמת ההנפקה, העמידה החברה שליש מהיקף כספי ההנפקה כהלוואה ליוקה (להלן: "הלוואת האג"ח ליוקה"), כפי חלקה בעודפים המשועבדים לבעלי אג"ח ג', והיתרה נותרה בידי החברה.
 הלוואת האג"ח ליוקה הועמדה בתנאי גב אל גב לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות של אג"ח ג' ומחויבת בריבית השנתית האפקטיבית ברוטו אשר תשולם ע"י החברה למחזיקי האג"ח בתוספת 1% לשנה, החל ממועד העברת כספי האג"ח לחשבון הנאמן ועד למועד פירעונם על ידי החברה. לצורך תשלום הריבית השוטפת למחזיקי האג"ח תעביר יוקה לחברה, לפני כל מועד תשלום ריבית, את הריבית שנצברה בגין הלוואת האג"ח של יוקה לאותו מועד. ריבית שלא שולמה מצטרפת לקרן ההלוואה.
 כמתואר בביאור 12 להלן, שיעור של 75% מהעודפים בפרויקט, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות של אג"ח ג', יועבר לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי האג"ח וישמש לפירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, מתוך זה שליש מ-75% מהעודפים כאמור יהווה חלק יחסי מההחזר המיוחס ליוקה כפירעון הלוואת האג"ח שהעמידה החברה ליוקה. יתרת הערך הנקוב של אג"ח (סדרה ג') שבמחזור הינה 115 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2026, נפרעו 20% מהיתרה, והיתר (80%) צפוי להיפרע ביולי 2026.

(2) הלוואות בעלים עודפות
 הלוואות בעלים, לא צמודה, בריבית שנתית של 8% (להלן: "הלוואות הבעלים העודפת"). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 להלן. בחודש ינואר 2025, העמידה החברה הון עצמי נוסף לפרויקט יו-פארק בסך של 50 מיליון ש"ח כנגד פירעון אשראי בחשבון הליווי של הפרויקט, מתוך זה סך של 25 מיליון ש"ח הועמד כהלוואות בעלים עודפת נוספת לשותפים. בהתאם להסכם השותפים תקבולי העסקה המשותפת ישמשו קודם כל לשם קיום התחייבויות העסקה המשותפת במסגרת פעילות העסקה המשותפת, לאחר מכן תושב הלוואות הבעלים העודפת בצירוף הריבית בגינה ובסוף תושב הלוואות הבעלים הבסיסית בצירוף הריבית בגינה.

(3) הלוואות נוספות ליוקה
 ההלוואות מובטחות בחלקה של יוקה בעודפי פרויקט יו-פארק ובחלקן בהמחאות עתידיות אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 כ-784 אלפי ש"ח. כמו כן ההלוואות בחלקן מובטחות בערבות אישית של בעל המניות ביוקה. ההלוואות מובטחות בנוסף בחלקה של יוקה בפיקדון שהופקד בידי הנאמן של אג"ח ג' ומוצגות בניכוי חלקה של יוקה בפיקדון האמור שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2025 בסך כ-3.6 מיליון ש"ח.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

ג. מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2025	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
735	985	הוצאות מראש
2,514	2,501	תשלום בגין אופציה שסוחרה מהחברה האם (1)
-	1,395	הלוואה לצד ג' בגין הסבת זכויות בחברת פרויקט מהחברה האם (2)
1,130	1,025	הלוואה לבעלי קרקע בעסקת קומבינציה (3)
-	1,834	תמורות בגין אופציה לרכישת מקרקעין
250	250	הלוואה לשותף בפעילות משותפת
4,629	7,990	סך הכל

(1) בחודש מאי 2022 התקשרה החברה האם במסגרת הסכם אופציה לרכישת 75% מחברת פרויקט, אשר סוחרה לחברה, עם מקנה האופציה, בהסכם להקצאת מסגרת אשראי בסכום של 8 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

נכון למועד הדוח הועמד למקנה האופציה ע"י החברה האם אשראי בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח כחלק ממסגרת האשראי וכן התהוו הוצאות בסכום של כ-0.8 מיליון ש"ח בגין קידום הפרויקט. יתרת כספי האשראי יועמדו למקנה האופציה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי, לאחר קבלת אישור התבי"ע לפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 28א' (3).

(2) הלוואה שניתנה למעניק אופציה בגין רכישת חברת פרויקט. האופציה הוסבה לחברה ומומשה בחודש אפריל 2024. בשנת 2025 הוסבה ההלוואה ממעניק האופציה לחברת הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ב' (6).

(3) ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+0.9%. בחודש אוגוסט 2024, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בקרקע בחיפה, לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 9ב' (7). במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תפעל מול בנק שנתן הלוואה לבעלים, להגדלת ההלוואה הקיימת של הבעלים המובטחת במשכנתא, כך שיועמד לבעלים מימון לצורך תשלומי הריבית השוטפת עד למועד פתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט.

לחילופין, החברה תעמיד לבעלים הלוואה בגובה תשלומי הריבית החודשית בגין המשכנתא החל ממועד חתימת ההסכם ועד לפתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט. ההלוואה תישא ריבית בשיעור הריבית המשולמת ע"י הבעלים לבנק, בצירוף מע"מ. לבעלים תהא הזכות להגדיל את ההלוואה מהבנק עד לסך של 36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (7).

(4) להערכת החברה הריבית בגין ההלוואות לעיל מייצגת ריבית שוק במועד חתימת ההסכם הרלוונטי.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 8 - מקדמות על חשבון מקרקעין

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,000	17,000
1,626	1,626
150	168
1,368	1,368
20,144	20,162
20,144	20,162

מקדמות על חשבון רכישת קרקעות (ב'1)

מסים והיטלים

עלויות תכנון, יזום ואחרות

עלויות אשראי שהוונו

סך הכל יתרה בנכסים שאינם שוטפים

הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

ב. פרטים נוספים

1. התקשרות בהסכם רכישת זכויות במקרקעין בקריית המסלול, הרצליה

ביום 17 באוגוסט 2021, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "המוכרים"), אשר הינם בעלים של חלקה בהרצליה שהינה קרקע ביעוד חקלאי המפותחת באופן חלקי ועליה בנויים מבנים (להלן: "המקרקעין" או "הממכר" ו-"הסכם", בהתאמה).

עסקת המזומן: ההסכם כולל רכישה במזומן בתמורה לסך של כ-27,055 אלפי ש"ח (אשר תשולם ב-3 תשלומים בכפוף לאבני דרך שנקבעו) בגין זכויות המוכרים במקרקעין בשיעור של 1776/7534 חלקים בחלקה 97 בגוש 6664 בהרצליה, הכוללים 31 יח"ד מתוך 158 יח"ד בחלקה. עד כה שולמו שני התשלומים הראשונים בסך של 17 מיליון ש"ח. (להלן: "מחיר התמורה" ו-"עסקת המזומן", בהתאמה).

יתרת התמורה בסך של כ-10 מיליון ש"ח תשולם כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר ומסירת מסמכי ההעברה בכפוף לכך שאושרה תוכנית חדשה א', וזאת בתוך 30 יום מיום שנתקבל אישור מעיריית הרצליה לפיו ניתן לקלוט בקשה להיתר בנייה (או מיום שבו נקלטה בפועל בקשה להיתר בנייה מבעל זכויות אחר במגרש) ובלבד שאין מניעה להגשת בקשה להיתר בנייה ע"י הקונה, או בתוך 24 חודשים ממועד פרסום תוכנית חדשה א', לפי המוקדם.

בנוסף, למחיר התמורה, תישא החברה בהיטל השבחה בגין תוכנית חדשה א' עד לסך של כ-9.3 מיליון ש"ח. למועד הדוח טרם קיבלה החברה שומת היטל השבחה כאמור.

בגין זכויות הבעלים במקרקעין נרשמה משכנתא לטובת בנק מממן בסך של 17 מיליון ש"ח. כמו כן נרשמו לטובת הבנק המממן שעבודים מקובלים על זכויות החברה במקרקעין וכן הועמדו על ידי החברה האם ובעל השליטה מר יצחק ברוך ערבויות אישיות, ללא הגבלת סכום.

בחודש אוקטובר 2021 אושרה תוכנית חדשה א' (תמ"ל/1083 קריית המסלול) על ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) ופורסמה בילקוט הפרסומים. לאחר אישורה הוגשו כנגד התוכנית שתי עתירות מנהליות אשר למיטב ידיעת החברה, נדחו.

לאור זאת שטרם הונפקה שומת היטל השבחה בגין עסקת המזומן, להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים לתשלום יתרת התמורה בגין עסקת המזומן. נכון למועד חתימת הדוחות בעלי המקרקעין מנהלים משא ומתן במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין.

2. רכישת קרקע בקריית המסלול, הרצליה

ביום 30 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 217/2917 חלקים בחלקה 91 בגוש 6664 בהרצליה בתמורה לסך 4.1 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה, כנגד מסירת חזקה משפטית בנכס. בחודש פברואר 2025 נרשמו הזכויות בקרקע על שם החברה ברשם המקרקעין.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה

א. הרכב בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים

ליום 31 בדצמבר 2024 (*)		ליום 31 בדצמבר 2025		סעיף	אלפי ש"ח
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין		
מוצג בנכסים השוטפים					
פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2					
שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה:					
-	-	-	74,372	בי' (1)	אור יהודה שלב א' (1), (2)
בהקמה:					
1,287	104,697	-	-	בי' (1)	אור יהודה שלב א' (1), (2)
2,661	171,483	1,145	178,743	בי' (3)	אור יהודה שלב ב' (3)
בתכנון:					
-	-	1,240	2,663	ג'	הדרים, הוד השרון
1,406	1,828	1,760	2,279	ג'	המשנה, תל אביב
580	1,175	728	1,453	ג'	הכנסת הגדולה, תל אביב
730	958	827	1,085		אנדרסן 4, תל אביב
115	144	132	165		אחרים
פרויקטים נוספים:					
שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה:					
-	-	-	80,805	בי' (2)	יו-פארק, פתח תקווה
בהקמה:					
-	104,754	-	-	בי' (2)	יו-פארק, פתח תקווה
-	164,479	-	198,405	בי' (4)	שכונת הפארק, חדרה
בתכנון:					
1,157	43,777	2,077	48,129	בי' (5)	חולון ח-300
2,363	4,353	3,056	5,737	בי' (6)	עסקת קומבינציה בכפר יונה
-	-	717	1,673	בי' (7)	מצפה הגליל
10,299	597,648	11,682	595,509		
סך הכל בנכסים השוטפים					
7,365	396,242	10,656	347,229	הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים	
7,468	593,543	6,278	586,191	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות יתרת עלויות אשראי שהונו (לפני הפחתה לעלות המכר)	
1,472	26,115	3,545	28,317		

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 22.

(**) היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין חלק בעלי הקרקע בפרויקטים בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט.

(1) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקט אור יהודה שלב א' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-93,910 אלפי ש"ח.

(2) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 27 א' (8).

(3) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקט אור יהודה שלב ב' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-72,649 אלפי ש"ח.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)**א. הרכב בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2024 (*)		ליום 31 בדצמבר 2025		סעיף	אלפי ש"ח
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין		
מוצג בנכסים שאינם שוטפים					
פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2					
1,063	4,301	1,557	6,841	ג'	הבילויים, רמת גן
2,233	3,914	3,687	6,465	ג'	דרך השלום, תל אביב
1,702	4,841	2,008	5,295	ג'	השיטה, חולון
630	1,790	1,262	3,184	ג'	האירוס, תל אביב
676	2,406	686	2,439	ג'	מתחם הרצל/ז'בוטינסקי, אשדוד
258	1,017	781	2,294	ג'	רסקו, תל אביב
605	1,467	-	-	ג'	הדרים, הוד השרון
-	-	321	1,922	ג'	דרך צרפת, חיפה
371	1,350	465	1,702	ג'	רמת ורבר 2, פתח תקווה
225	762	314	1,387		הסייפן, אור יהודה
397	888	489	1,093		מתחם ארלוזורוב-יכין, רמת גן
285	706	502	1,093		שיק 6-2, 8-22, שקד 24-30, תל אביב
-	202	608	1,093		נגבה, תל אביב
298	549	437	886		הגר"א אילת, חולון
52	112	259	657		הירדן 96-98, רמת גן
165	579	181	632		אבן גבירול, אשדוד
87	391	129	630		עולי הגרדום, ירושלים
866	2,453	1,001	3,095		אחרים
פרויקטים נוספים:					
-	4,347	-	4,347	(1)	קריית המסלול, הרצליה
44	64	256	207		אחרים
9,957	32,139	14,943	45,262		סך הכל בנכסים שאינם שוטפים
672	3,280	911	3,890		יתרת עלויות אשראי שהוונו

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2'.

(**) היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט.

(1) לפרטים נוספים ראה ביאור 28'.

ב. מידע נוסף - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים השוטפים**פרויקט מסוג פינוי בינוי שהקמתו הסתיימה בתקופת הדוח****1. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה שלב א'**

פרויקט מתחם הכלנית באור יהודה המבוצע בשני שלבים להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בחלקות 17, 31-34, 36-39 בגוש 7218 באור יהודה לפינוי והריסת המבנים הקיימים הכוללים 9 בניינים ובהם 114 יח"ד ובניית 656 יחידות דיור ב-8 מבנים חדשים, מתוכם 542 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה. שלב א' הוקם על חלקות 17, 31-34 בגוש 7218 במתחם הכלנית, קריית גיורא. בשלב הראשון נהרסו 5 בניינים הכוללים 66 יחידות דיור והוקמו 4 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת כניסה ו-3 קומות מרתפי חנייה ובסך הכל 328 יחידות דיור מתוכם 261 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה וכ-300 מ"ר מסחר.

א. השלמה ואכלוס הפרויקט - בחודש דצמבר 2021 נתקבל היתר בנייה לפרויקט ובחודש פברואר 2022, לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי, הושלם פינוי הדיירים בפרויקט והבניינים הישנים נהרסו. בחודש נובמבר 2025, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט ובחודש דצמבר 2025 החלה החברה באכלוס הפרויקט. הקבלן יעמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק, כמקובל.

לפרטים נוספים בדבר נכס שיפוי בגין בדק והפרשה לאחריות ראה ביאור 7 וביאור 17.

לפרטים בדבר מכירות לצדדים קשורים בשלב א' בפרויקט ראה ביאור 27'.

ב. מכירות - ראה ביאור 6'.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ב. מידע נוסף - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים השוטפים (המשך)

פרויקט מסוג פינוי בינוי שהקמתו הסתיימה בתקופת הדוח (המשך)**1. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה שלב א' (המשך)**

ג. ליווי פיננסי - בחודש אפריל 2021 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב א' בפרויקט, להרחבה ראה ביאור 14ב'.

פרויקט נוסף שהקמתו הסתיימה בתקופת הדוח**2. פרויקט יו-פארק בפתח תקווה**

א. רכישת המקרקעין - בחודש נובמבר 2022 מימשו החברה והשותפות שלה בפרויקט, (להלן: "הקונים" או "הבעלים") וכן צד רביעי, (להלן: "צד ד'") את האופציה לרכישת זכויות הבעלות ביחס למקרקעין הידועים כחלקות 54-56 בגוש 6354 בשטח של כ-22 דונם, באזור התעשייה סגולה, פתח תקווה בתמורה לסך של 169.14 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). לפרטים בדבר הסכם השיתוף עם צד ד' ראה סעיף ח' להלן.

על פי הסכם הרכישה תרכוש העסקה המשותפת (חלק החברה 50%, ראה ביאור 12) 17826/22672 מ"ר חלקים מהמקרקעין שיועדו למגרש 101 ובכלל זה מלוא זכויות הבנייה שיוקצו למגרש 101 וחלק יחסי של 17826/22672 במגרש 103, ויתרת הזכויות במגרש 103 תוחזק ע"י צד ד'.

ב. היתר בנייה וניוד ותוספת זכויות לפרויקט - בחודש ינואר 2023, התקבל היתר בנייה להקמת מבנה חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע לשימוש כמבנה לוגיסטיקה, תעשייה ומסחר, הכולל רמפת עליה היקפית לרכבים, בשטח כולל של 91,380 מ"ר.

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. היתר בנייה לתב"ע החדשה התקבל בחודש מאי 2025.

ג. היטל השבחה בגין התב"ע החדשה - בחודש מאי 2025 התקשרה החברה, השותפות שלה בפרויקט וצד רביעי (ראה סעיף ח' להלן) (להלן: "הקונים") עם מוכר הקרקע בתוספת להסכם המכר להסדרת תשלום היטל השבחה החל על התב"ע החדשה בסך כ-8.2 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם תשלום היטל השבחה 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 השבחה הגישה החברה ערר.

ד. השלמה ואכלוס הפרויקט - החברה ושותפותיה החלו בעבודות הקמת הפרויקט ברבעון הראשון לשנת 2023. בחודש אוקטובר 2025 התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, ובחודש נובמבר 2025 החלה החברה באכלוס הפרויקט.

הקבלן יעמיד לעסקה המשותפת ערבות ביצוע וערבות בדק, כמקובל. לפרטים נוספים בדבר נכס שיפוי בגין בדק והפרשה לאחריות ראה ביאור 7 וביאור 17.

ה. מכירות - ראה ביאור 16ד' (3).

ו. הסכם ליווי - ראה ביאור 14ב'.

ז. הסכם עסקה משותפת והסכמים עם השותפים - ראה ביאור 12.

ח. הסכם שיתוף בין הצדדים לעסקה המשותפת לבין צד ד' (להלן בסעיף זה: "הצדדים")

בד בבד עם חתימת הסכם המכר לרכישת הזכויות במקרקעין חתמו הצדדים על הסכם שיתוף המסדיר את זכויות הצדדים לעסקה המשותפת במקרקעין המשותפים. ההסכם יבוא לסיום עם רישומה של תוכנית איחוד וחלוקה במקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הצדדים כבעלי זכויות נפרדות במקרקעין. הסכם השיתוף בין הצדדים נרשם ברשם המקרקעין. נכון למועד הדוח ולמועד חתימת הדוחות הכספיים טרם נרשמו הצדדים כבעלי זכויות נפרדות במקרקעין.

פרויקט מסוג פינוי בינוי בהקמה**3. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה שלב ב'**

כאמור לעיל פרויקט מתחם הכלנית מוקם בשני שלבים, השלב השני מוקם בחלקות 36-39 בגוש 7218, רח' איריס 1,3,5,7 במתחם איריס/הכלנית, קריית גיורא, אור יהודה. בשלב זה נהרסו 4 בניינים הכוללים 48 יחידות דיור ומוקמים 4 בניינים חדשים בני 16 קומות מעל קומת כניסה ומעל 4 קומות מרתף חניה משותף ובסך הכל 328 יחידות דיור מתוכם 279 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה על ידי החברה.

א. ביצוע הפרויקט - בחודש יולי 2022 נתקבל היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס. בחודש נובמבר 2023 החלה החברה בהריסת הבניינים הישנים, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי ובחודש יוני 2024 נתקבל היתר בנייה לפרויקט. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-65.6%.

ב. מכירות - ראה ביאור 16ד' (2).

ג. ליווי פיננסי - בחודש אוגוסט 2022 חתמה החברה עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת שלב ב' בפרויקט, להרחבה ראה ביאור 14ב'.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)**ב. מידע נוסף - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים השוטפים (המשך)****פרויקט מסוג פינוי בינוי בהקמה (המשך)****3. פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה שלב ב' (המשך)**

- ד. התקשרות עם קבלן פאושלי - ביום 17 באוקטובר 2023, התקשרה החברה עם תדהר בניה בע"מ, שהינו הקבלן הפאושלי בשלב א' בפרויקט (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי נוסף (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של הפרויקט. בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-325 מיליוני ש"ח (צמוד למדד תשומות הבנייה ובתוספת מע"מ כדין).
- להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע וערבות בדק בהתאם לקבוע בהסכם וכמקובל בהסכמים מסוג זה.
- ה. לעניין התקשרויות בהסכם שירותי ניהול עם החברה האם בנוגע לפרויקט ראה ביאור 27א' (5).

פרויקט נוסף בהקמה**4. פרויקט שכונת הפארק בחדרה**

- בחדש יולי 2021 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה בהסכם לרכישת זכויות בעלות בחלקות 33, 34 ו-262 בגוש 10403 ב-"שכונת הפארק", חדרה בשטח כולל של כ-10,361 מ"ר. על המקרקעין חלה תב"ע המאשרת הקמת 2 בנייני מגורים, בהם סך הכל 252 יח"ד, מעל 2 קומות מסחר, ומבני ציבור ושתי קומות חניה תת קרקעית (להלן: "הפרויקט"). בתמורה לרכישה שילמה החברה סך של 130 מיליון ש"ח (כולל בגין זכויות המשויכות לשלב ב' של הפרויקט). הזכויות במקרקעין נרשמו על שם החברה.
- הפרויקט עתיד להיבנות ב-2 שלבים, בשלב הראשון יבנו 2 מגדלי מגורים הכוללים 252 יח"ד משולבים בשטח מסחרי ומבנה ציבור.
- החלק המסחרי של הפרויקט בשלב ב' מסווג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה ואילו חלק המגורים והמסחר של שלב א' בסעיף מלאי מקרקעין.
- מימון רכישת הממכר בוצע מהונה העצמי של החברה ובאמצעות מימון בנקאי. לפרטים בדבר המימון הבנקאי לרכישת המקרקעין ראה ביאור 14ב'.

- א. ביצוע הפרויקט - בחודש ינואר 2024, קיבלה החברה היתר חפירה, דיפון וביסוס לשלב א' בפרויקט ובחודש אוגוסט 2024 החלה החברה בהתארגנות וביצוע עבודות דיפון.
- בחודש מרס 2025 התקבל היתר בנייה לשלב א' בפרויקט. שיעור ההתקדמות בפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-17.8%.

- ב. ליווי פיננסי - ראה ביאור 14ב'.

- ג. מכירות - ראה ביאור 6ד' (4).

- ד. התקשרות בהסכם קבלן פאושלי - בחודש נובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם קבלן ראשי עם צד ג' (להלן: "הקבלן") לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב א' של הפרויקט (להלן: "ההסכם"). 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 תשומות הבנייה כמפורט בהסכם). הקבלן ישלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום תקופת הביצוע, שנקבעה ליום 21 בדצמבר 2027.

- להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוע במלואן ובמועדן, הקבלן ימצא לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע כמקובל בהסכמים מסוג זה.

- ה. התקשרות בהסכם הלוואה עם הקבלן - בחודש נובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם הקבלן באמצעות דחיית תשלום של החשבוניות הראשונים המאושרים לתשלום לקבלן בסך מצטבר של 35 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 0.5% עד למועד פירעון ההלוואה, שהינו בתשלום אחד, עד לא יאוחר מ-90 יום ממועד קבלת טופס אכלוס ראשון לפרויקט ומסירת 50 דירות לרוכשים, או עד תום שלושה חודשים ממועד קבלת טופס 4 ראשון לאכלוס הפרויקט, כמקדם. הריבית תשולם אחת לשנה.

- בהסכם ההלוואה נקבע כי כל עוד לא נפרעה ההלוואה במלואה לא יידרש הקבלן להעמיד ערבות ביצוע ו/או ערבות בדק ו/או עכבון למזמין, אלא רק בפירעון ההלוואה. עוד נקבע כי החברה לא תמחה, תעביר, תשעבד או תבצע דיספוזיציה אחרת בזכויותיה בפרויקט, אלא בהסכמת הקבלן מראש וכל עוד לא נפרעה ההלוואה. לטובת הבטחת פירעון ההלוואה יועמדו לטובת הקבלן הבטחות 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 שוחררו עודפים שיווצרו בפרויקט לצדדים שלישיים (למעט סכומים שנקבעו), אלא לאחר פירעון ההלוואה והריבית שנצברה בגינה במלואה. כמו כן, הסכם ההלוואה כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, מקובלות.

- למועד הדוח יתרת ההלוואה (קרן) שנתקבלה מהקבלן הינה סך של 35 מיליון ש"ח.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)**ב. מידע נוסף - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים השוטפים (המשך)****פרויקטים בתכנון****5. פרויקט ח-300 בחולון****א. עסקת הקומבינציה במגרש הראשון**

בחודש ספטמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6871 חלקה 161, בשכונת ח-300 בחולון, אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם") באופן בו אחוזי החברה בפרויקט אשר יוקם במקרקעין יהיו 54%, וזאת לאחר התאמות שבוצעו על פי ההסכם.

על המקרקעין המהווים מגרש פנוי, אושרה תב"ע להקמת פרויקט אשר יכלול שני בניינים בני 12 קומות, הכוללים 90 יח"ד למגורים וכ-1,320 מ"ר שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "התוכנית" ו-"הפרויקט").

בחודש אפריל 2023, אישרה הועדה המחוזית את התוכנית והיא פורסמה למתן תוקף. בחודש מרס 2025, נתקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון לאשר את הבקשה להיתר בנייה בכפוף להשלמת הדרישות בהערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובכפוף לתשלום אגרות והיטלים. בחודש מאי 2025 התקבל היתר דיפון חפירה וביסוס. החברה צופה התחלת ביצוע הפרויקט ברבעון 2 2026.

הסכם הקומבינציה עם הבעלים כולל את הסעיפים המקובלים בדבר מתן ערבויות לבעלים כנגד מסירת המקרקעין ושעבודם לטובת התאגיד המלווה וכן התחייבה החברה לגרום לכך שהבעלים יוכלו לקבל הלוואות מהבנק המלווה לצורך תשלומי מסים, היטלים ותשלומים החלים על הבעלים לפי ההסכם ולפי דין.

במסגרת ההסכם התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה לאמור בהסכם.

ב. זכיה במכרז רמ"י במגרש השני

בחודש יוני 2023 זכתה החברה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש, הצמוד למגרש הראשון, בגוש 6871 חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) (אשר חלה גם על המגרש הראשון), בשטח של כ-2,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר. בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש ותתחייב, בין היתר, להשלים את הבנייה במגרש תוך 48 חודשים מהמועד הקובע שהינו מועד הזכייה במכרז. התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין הסתכמה לסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח. החלק המסחרי של הפרויקט מסווג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה ואילו חלק המגורים בסעיף מלאי מקרקעין.

יצוין כי שני המגרשים עתידים להיבנות כפרויקט אחד הכולל 148 יחידות וכ-2,200 מ"ר שטחי מסחר.

ג. לעניין הסכם ליווי לפרויקט - ראה ביאור 14ב'.**6. התקשרות בעסקת קומבינציה בכפר יונה**

א. בחודש יולי 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, בהתאם לשיעור קומבינציה כמקובל באזור באותו מועד עם כלל בעלי זכויות בקרקע בכפר יונה (להלן: "המקרקעין" וה-"בעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם").

ב. בחודש מאי 2023, אושרה התוכנית בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף. על פי תב"ע שאושרה ניתן להקים על המקרקעין שני בנייני מגורים ובהם 108 יח"ד מעל ארבע קומות מרתף חניה, מבנה לשימושי מסחר ומשרדים בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר ברוטו תעסוקה מעל קומת מסחר בשטח 1,500 מ"ר ברוטו וכ-150 מ"ר מבני ציבור.

בחודש ספטמבר 2024 התקבלה החלטת ועדה מקומית לאשר, בכפוף להשלמת תנאים, את הבקשה להיתר בנייה ואת ההקלות באופן חלקי. על פי הסכם הקומבינציה התחייבה החברה לקבלת היתר בנייה המותנה בתשלום אגרות בפרק הזמן שנקבע בהסכם, המועד חלף.

ג. בחודש דצמבר 2025 נחתמה תוספת להסכם הקומבינציה עם כלל בעלי הקרקע פרט לאחד לפיה עודכן שיעור הקומבינציה, בוטלו התנאים המפסיקים לזום, הוארך לוח הזמנים באופן שתוך 3 חודשים מהחתימה על התוספת להסכם תמסור החברה לבעלים תוכנית המבוססת על תוכנית ההגשה להיתר הבנייה, וכן נקבע מנגנון חלוקה בין הבעלים לזום במקרה של רווח עודף, כהגדרתו בתוספת להסכם.

החברה צופה התחלת ביצוע הפרויקט ברבעון 2 2026.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ב. מידע נוסף - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים השוטפים (המשך)

פרויקטים בתכנון (המשך)**6. התקשרות בעסקת קומבינציה בכפר יונה (המשך)****ד. התקשרות בהסכמי הלוואה עם חלק מבעלי המקרקעין**

במסגרת ההסכם והסכמי הלוואה נוספים שנחתמו עם חלק מבעלי המקרקעין בד בבד עם חתימת ההסכם, החברה התחייבה להעמיד, בעצמה ו/או באמצעות גורם מממן אחר (לפי העניין ובהתאם להוראות ההסכמים) לבעלים הלוואות כמפורט בהסכמים כאמור.

ההלוואות כאמור תישאנה ריבית בהתאם לריבית בפועל שתועמד לבעלים על ידי הגורם המממן והכל בהתאם לתנאים הקבועים ביחס להלוואות בכל אחד מההסכמים, לפי העניין.

נכון למועד הדוחות הכספיים הועמדו הלוואות כאמור על ידי הגורם המממן בסך של כ-14 מיליון ש"ח ונרשמו לטובת הגורם המממן משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות הלוואות במקרקעין. כמו כן, חתמו החברה, החברה האם ובעל השליטה על ערבות ללא הגבלה בסכום לקיום כל חובות והתחייבויות הלוואות שהינם בעלי המקרקעין.

7. התקשרות בעסקת קומבינציה בחיפה - פרויקט מצפה הגליל

בחודש אוגוסט 2024, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בקרקע בחיפה, ששטחם הכולל הוא כ-10 דונם (להלן: "המקרקעין" ו-"הבעלים", בהתאמה). ההסכם הינו בכפוף לאישור תב"ע, הכוללת 242 יחידות דיור, 104 יחידות למעונות סטודנטים, ושטחים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אשר אושרה למתן תוקף. במסגרת ההסכם התחייבה החברה להמציא לבעלים ערבויות ובטחונות כמקובל בהסכם מסוג זה, ולהעמיד לבעלים הלוואה לצורך תשלומים, היטלים ומסים כמפורט בהסכם. לפרטים בדבר ההלוואות לבעלים ותנאיהן ראה ביאור 7ג' לעיל.

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון

החברה והחברות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלול התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", ומיעוטם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי היזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו. על פי ההסכמים מתחייב הדייר למכור לחברה את מלוא זכויותיו בדירה ובתמורה מתחייב היזם, בין היתר, לשאת בעלויות הפינוי ושכר הדירה של הדייר וכן לבניית ומסירת דירה חדשה לדייר, כאשר היזם יהיה זכאי לכל הזכויות בפרויקט מלבד דירות הבעלים החדשות, והכל כפי שנקבע בהסכמים. תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

התנאים המתלים כוללים, בין היתר את חלק או כל התנאים כדלהלן לפי העניין:

(1) התקשרות עם הרוב הנדרש על פי דין; (2) ביצוע פעולות נדרשות בגין דיירים סרבנים; (3) התקשרות עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין; (4) הגשת התוכניות לאישור נציגות הדיירים; (5) אישור תב"ע חדשה; (6) הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי בינוי לפי חוק מיסוי מקרקעין וקבלת הפטורים המקובלים ממס ו/או היטל השבחה לפי העניין; (7) הגשת בקשה להיתר בנייה וקבלת היתר בנייה; (8) קבלת ליווי בנקאי לפרויקט; (9) קבלת אישור רמ"י או קק"ל בהסכמים רלוונטיים; (10) רוחיות מינימלית לפרויקט. והכל בהתאם למועדים ואבני הדרך שנקבעו וכפי שפורט בהסכמים.

ההסכמים כוללים גם הוראות מקובלות לפיהן, בין היתר, יוכלו הצדדים להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים, אפשרות ליזם לוותר על חלק מהתנאים המתלים, וכן אפשרות של הצדדים להודיע על ביטול ההסכם ככל שלא התקיים תנאי מתלה כלשהו.

כמו כן, כוללים ההסכמים הוראות מקובלות בקשר עם בטחונות אשר היזם יעמיד לבעלים ובכלל זה העמדת ערבויות בנקאיות ובטחונות כמקובל בהסכמי פינוי בינוי.

נכון למועד הדוח, עבור הפרויקטים הכלולים בסעיף מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, למיטב ידיעת החברה והחברות הבנות, לא נתקבלה כל הודעה מנציגות הדיירים בדבר הפרתם, ולא התקבלה כל הודעה לביטול הסכם מצד בעלי הדירות.

יצוין כי, ההסכמים כוללים מנגנונים שונים בהם ניתן יהא להאריך את המועדים להתקיימות התנאים המתלים וכן נקבעו תנאים מפסיקים בתרחישים של חוסר כדאיות כלכלית עבור היזם.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון (המשך)

פרויקטים בתכנון בנכסים השוטפים

הפרויקט	עלות ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	מספר יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בהתאם להערכת החברה	שיעור במתחם 31/12/2025	חתימות ליום	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי ובינוי שטרם התקיימו	מידע נוסף
המשנה 7,9,11, תל אביב תמ"א 38/2	4,039	קיימות - 22 יח"ד מתוכננות - 50 יח"ד לשיווק - 28 יח"ד	100%		הוגשה בקשה להיתר בנייה לעיריית ת"א. בינואר 2023 התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בנייה בתנאים, תוקף ההחלטה עד ספטמבר 2026. התחלה Q1 2027 סיום Q3 2030	קבלת היתר בנייה תוך 24 חודשים מהמועד שבו על היזום להגיש את הבקשה להיתר (תוך שבועיים מחתימת הבעלים על התוכניות להגשה); חתימה על הסכם ליווי תוך 90 יום מהשלמת התנאים לקבלת היתר בנייה (למעט תשלום אגרות והיטלים).	החברה בוחנת במקביל חלופות תכנון נוספות על מנת למצות את רווחיות הפרויקט.
הכנסת הגדולה 16,18, תל אביב תמ"א 38/2	2,181	קיימות - 16 יח"ד מתוכננות - 46 יח"ד לשיווק - 30 יח"ד	100%		התקבל היתר בנייה בתנאים מהוועדה המקומית בחודש יולי 2023, בתהליך השלמת התנאים. ההחלטה למתן היתר בתוקף עד יולי 2026. התחלה Q2 2027 סיום Q4 2030	קבלת החלטה למתן היתר בנייה בתנאים לבניית הפרויקט תוך 28 חודשים מהמועד הקבוע בהסכם להגשת הבקשה להיתר בנייה, שהינו עפ"י לוחות הזמנים שנקבעו בהסכם הנגזרים החל מהמועד הקובע (מועד חתימת היזום על ההסכם); חתימה על הסכם ליווי תוך 90 יום מקבלת היתר בנייה; קבלת הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על דירות הבעלים תוך 60 יום מחתימת הסכם ליווי.	החברה בוחנת במקביל חלופות תכנון נוספות על מנת למצות את רווחיות הפרויקט.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון (המשך)

פרויקטים בתכנון בנכסים השוטפים (המשך)

הפרויקט	עלות ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	מספר יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בהתאם להערכת החברה	שיעור במתחם 31/12/2025	חתימות ליום	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי ובינוי שטרם התקיימו	מידע נוסף
הדרים, הוד השרון הדרים 30-32 והתחיה 11 ו-7,9	3,903	קיימות - 68 יח"ד מתוכננות - 196 יח"ד לשיווק - 128 יח"ד	כ-98%		התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות בחודש אפריל 2025. החברה פועלת לקידום היתר בנייה. התחלה Q4 2026 סיום Q4 2030	כל בעלי הזכויות בבניינים הקיימים חתמו על הסכם עם היוזם עד למועד שנקבע לקבלת היתר בנייה; היוזם ינקוט בהליכים משפטיים נגד דיירים סרבנים; ניתן היתר בנייה סופי מטעם הועדה המקומית בהתאם למפרט ולטבלת ייחוד יחידות הבעלים במסגרת אבני הדרך שנקבעו; בין היתר: תוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר יתקבל היתר בנייה סופי (לאחר תשלום אגרות); תוך 60 יום ממועד קבלת היתר בנייה יחתם הסכם ליווי עם הגורם המלווה.	חלוקה של הצדדים ברווחיות העודפת מעל 20% באופן יחסי בהתאם ליחס הקומבינציה יצוין כי היוזם פועל בקשר לדיירים סרבנים, המועדים להתקיימות התנאים המתלים עפ"י ההסכם מתארכים בהתאמה.
דרך צרפת 44-60 (זוגיים) חיפה (*) (*) מוחזק באמצעות חברה בת אשר חלק החברה בה 65%. (**)	2,243	קיימות - 134 יח"ד מתוכננות - 593 יח"ד לשיווק - 459 יח"ד	כ-68%		בשלבי תכנון מקדמי.	חתימת כל הדיירים על הסכם עם היוזם תוך 36 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון באופן שיאפשר סיום הפרויקט לא יאוחר מחלוף 5 שנים מחתימת 80% מבעלי הדירות על ההסכם; מתן תוקף לתב"ע ופרסומה ברשומות לא יאוחר מתום 5 שנים מחתימת 80% מבעלי הדירות במתחם, ניתן להארכה בנסיבות המתוארות בהסכם; תוך 12 חודשים מאישור התב"ע המתחם הוכרז כמתחם להתחדשות עירונית הכרזה על המתחם כפרויקט התחדשות עירונית בהתאם להחלטת רמ"י ולא נדרשו תשלומים כלשהם ע"י רמ"י כתנאי לביצוע הפרויקט; תוך 12 חודשים מאישור התב"ע נתקבל פטור מהיטל השבחה או שהחבות שתוטל לא תפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט; תוך 6 חודשים ממועד קבלת אישור סופי לתב"ע היוזם יגיש לבעלים את הבקשה להיתר בנייה, היוזם יצג לבעלים היתר בנייה סופי וחלוט לביצוע הפרויקט תוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע וחתימת 80% מבעלי הקרקע.	(**) למועד הדוח, הוקצו לחברה מניות בחברה הבת בשיעור של 49% - ראה ביאור 10 ב'5). בהסכם נקבע תנאי מפסיק אם תוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע הוטלו מסים או היטלים מהותיים חדשים, בכפוף לכך שטרם נמסרה הודעת פינוי ואם חלפו 6 שנים מחתימת 80% מהבעלים ולא התקיימו התנאים המתלים. בהסכם נקבעו ברירות ביטול מטעם מי מהצדדים, ביניהן במידה ולא חתמו על ההסכם לפחות 80% מהדיירים במתחם תוך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם לראשונה ע"י מי מהדיירים. המועד כאמור חלף, לא התקבלה דרישה ו/או טענה מצד בעלי הקרקע.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון (המשך)

פרויקטים בתכנון בנכסים הלא שוטפים

הפרויקט	עלות 31/12/2025 אלפי ש"ח	מספר יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בהתאם להערכת החברה	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2025	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי ובינוי שטרם התקיימו	מידע נוסף
השיטה, חולון (*) (**) השיטה 21-33 (אי-זוגיים) ושדרות ירושלים 26,28, 32-38 (זוגיים) מוהליבר 1,3,5 (*) חלק החברה בפרויקט 49%	7,303	קיימות - 135 יח"ד מתוכננות - 470 יח"ד לשיווק - 335 יח"ד בנוסף כ-2,100 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים	כ-73% (**)	בהליכי תכנון של תב"ע חדשה ותוכנית עיצוב אדריכלית	הרוב הדרוש חתם על ההסכם תוך 30 חודשים מחתימת הדייר הראשון (כולל דירות עמידר); תוך 6 חודשים מהמועד הקובע (מועד חתימת הרוב הדרוש) יוגשו לעיון הנציגות מסמכי הבקשה להיתר בנייה בהתאם להוראות ההסכם; קבלת היתר בנייה תוך 24 חודשים ממועד חתימת כל הבעלים על הבקשה להיתר; קבלת ליווי בנקאי סגור (לרבות ערבויות בעלים) בטרם שליחת הודעות פינוי לבעלים.	קיימת אפשרות לדחייה במקרה שהתנאים המתלים התעכבו עקב סיבות שאינן תלויות ביום. הצדדים יהיו רשאים להאריך את התנאים המתלים לפי שיקול דעתם וכפי שנקבע בהסכם. המועד להתקיימות חלק מהתנאים חלף, לא התקבלה דרישה ו/או טענה מצד בעלי הקרקע.
רסקו, תל אביב (*) (**) תל גיבורים 26-36 (מספרים זוגיים) והדקל 2-14 (מספרים זוגיים) (*) חלק החברה בפרויקט 50%	3,075	קיימות - 250 יח"ד מתוכננות - 843 יח"ד ו-1,800 מ"ר שטחי מסחר לשיווק - 593 יח"ד מתוכן 54 לדיר בהישג יד ו-1,800 מ"ר מסחר	כ-95%	התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות בחודש מרס 2024. החברה פועלת לקידום היתר בנייה. בחודש אוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.	אישור תוכנית עיצוב אדריכלית בסמכות ועדה מקומית תוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה. תוך 8 חודשים מאישור הוועדה המקומית תוגש תוכנית ההגשה להיתר בנייה לנציגות ותוך 24 חודשים ממועד הגשת תוכנית העיצוב לוועדה המקומית יינתן היתר בנייה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים. קבלת ליווי בנקאי עד למועד קבלת היתר בנייה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים.	לפרטים בדבר התקשרות עם מקדם הפרויקט ראה ביאור 28א(7). יצוין כי היוזם פועל בקשר לדיירים סרבנים, המועדים להתקיימות התנאים המתלים עפ"י ההסכם מתארכים בהתאמה.

(**) לעניין הפרויקטים רסקו והשיטה - לפרטים נוספים בדבר הסכמים עם השותפים ראה ביאור 12.

(***) לעניין פרויקט רסקו - ביום 19 ביולי 2023, התקשרו החברה והשותף בפרויקט (להלן: "היוזמים") בהסכם קומבינציה עם בעל זכויות בפרויקט (להלן: "המוכר"), אשר מחזיק ב-19 יח"ד בפרויקט (המהווים שיעור של כ-7.6% מכלל יח"ד הקיימות בפרויקט), באופן שבו היוזמים יהיו זכאים ל-54% משווי דירות המגורים ו-100% משטחי המסחר וזאת ביחס לחלקו היחסי של המוכר במקרקעין. הסכם הקומבינציה כפוף להתקיימות תנאים מתלים, בין היתר: חתימת כל יתר הבעלים במתחם על הסכם פינוי בינוי בתוך המועד הנקוב בהסכם וכן כי לא מימשו את זכותם לבטל את הסכם הפינוי בינוי. כמו כן הצדדים הסכימו כי כל עוד הסכם הפינוי בינוי לא בוטל כדן, לא יהיה רשאי המוכר לבטל את ההסכם עקב אי קיום איזה מהתנאים המתלים.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון (המשך)

פרויקטים בתכנון בנכסים השוטפים (המשך)

הפרויקט	עלות ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	מספר יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בהתאם להערכת החברה	שיעור חתימות במתחם 31/12/2025	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי ובינוי שטרם התקיימו	מידע נוסף
האירוס, תל אביב שזר 11-23 (מספרים אי זוגיים) האירוס 1-19 (מספרים אי זוגיים) האירוס 3א' האירוס 2-14 (מספרים זוגיים)	4,446	קיימות - 177 (כולל 5 יחידות מסחר) מתוכננות - 510 יח"ד ו- 900 מ"ר שטחי מסחר לשיווק - 338 יח"ד מתוכן 31 לדיור בהישג יד ו-400 מ"ר מסחר	כ-94%	התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות בחודש מרס 2024. החברה פועלת לקידום היתר בנייה. בחודש אוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.	תוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה ניתן להוציא היתר בנייה לפרויקט בכפוף לתשלום אגרות והיטלים; תוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה נתקבל ליווי בנקאי לפרויקט.	לאחר מועד הדוח המועד להתקיימות התנאי הראשון חלף, לא התקבלה דרישה ו/או טענה מצד בעלי הקרקע.
רמת ורבר 2, פתח תקווה צה"ל 2,4,8,10	2,167	קיימות - 92 יח"ד מתוכננות - 369 יח"ד וכ-4,900 מ"ר שטחי מסחר לשיווק - 277 יח"ד וכ-4,900 מ"ר שטחי מסחר	כ-90%	בחודש נובמבר 2024, התקבל אישור מהועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז להפקיד בתנאים המפורטים בהחלטה, את תוכנית בניין עיר של הפרויקט.	<u>צה"ל 2,8,10</u> : התב"ע החדשה תאושר ותפורסם למתן תוקף לפי אבני דרך שנקבעו, בכלל זה: תוך 12 חודשים ממועד ההגשה לוועדה המחוזית תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף ותפורסם ברשומות, ניתן להארכה ב-18 חודשים נוספים בתנאים שנקבעו בהסכם; תוך 12 חודשים ממועד חתימת הבעלים על הבקשה להיתר יתקבל היתר בנייה, ניתן להארכה בנסיבות המתוארות בהסכם; הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי עד למועד הקבוע בהסכם לקבלת היתר בנייה סופי. <u>צה"ל 4</u> : תוך 36 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר נתקבל היתר בנייה לפרויקט, תוך 3 חודשים מקבלת היתר בנייה יחתם הסכם ליווי לפרויקט, תוך 36 חודשים מאישור תוכנית הפינוי בינוי למתן תוקף הוכרזו המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ויינתנו הפטורים ממס המנויים בהסכם.	בצה"ל 2,8,10 קיימת זכות ביטול לבעלים ככל ומכל סיבה שהיא לא יתקבל היתר בנייה תוך 6 שנים מהמועד הקבוע (מועד חתימת הרוב המיוחס), ניתן להארכה בתנאי ההסכם.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון (המשך)

פרויקטים בתכנון בנכסים הלא שוטפים (המשך)

פרויקט	עלות ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	מספר יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בהתאם להערכת החברה	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2025	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי ובינוי שטרם התקיימו	מידע נוסף
הבילויים רמת גן (*) הבילויים 46-52 ו-54-60 (זוגי) (*) באמצעות חברה בת אשר חלק החברה בה 85%	8,398	קיימות - 96 יח"ד מתוכננות - 308 יח"ד בשני מגדלים בני 35 קומות מתוכן לשיווק - 212 יח"ד כמו כן, התוכנית כוללת מבנה לתעסוקה בן 16 קומות אשר יכלול כ-16,000 מ"ר למסחר ולתעסוקה ושטח קרקע למבנה ציבור בן 6 קומות אשר יכלול כ-6,000 מ"ר	כ-79%	התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות ביוני 2025. החברה פועלת לקידום היתר בנייה בחודש ספטמבר 2025, הוכרז המתחם כמתחם לפינוי לשם בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	חתימת כלל הבעלים בבניינים הקיימים על הסכם עם היזם בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה; תוך 4 חודשים ממועד אישור התב"ע תוגש בקשה להיתר בנייה, תוך 18 חודשים ממועד אישור התב"ע יתקבל היתר בנייה, קבלת ליווי פיננסי תוך 4 חודשים מקבלת היתר.	הפרויקט החדש צפוי לכלול שטחים למגורים, וכן שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מעורבים בהיקף של עד כ-16 אלף מ"ר. המועד להתקיימות התנאי השני חלף, לא התקבלה דרישה ו/או טענה מצד בעלי הקרקע. עיכוב בהליכי תכנון עקב גורמים שאינם בשליטת היזם יאריכו את אבני הדרך לאישור התב"ע/ היתר הבנייה בהתאם. החברה האם ערבה לכל התחייבויות החברה הבת לפי ההסכמים.
מתחם הרצל / ז'בוטינסקי אשדוד משמר הירדן 2-16 (זוגי), משמר הירדן 1- 5 (אי זוגי), ההסתדרות 1-11 (אי זוגי), ז'בוטינסקי 36-38 (זוגי)	3,125	קיימות - 452 יח"ד מתוכננות - 2,048 יח"ד לשיווק - 1,596 יח"ד	כ-71%	התוכנית הומלצה להפקדה בתנאים בוועדה המקומית אשדוד, עברה דיון במקומית וטרם הועברה לוועדה המחוזית	חתימת כלל הבעלים בפרויקט על הסכמי פינוי בינוי תוך ארבע שנים ממועד חתימת הבעלים הראשון על ההסכם; הפקדת התב"ע בוועדה המחוזית ואישורה תוך 4 שנים ממועד כניסת ההסכמים לתוקף, המועדים ניתנים להארכה בהתקיים התנאים בהסכם, בהסכמת ב"כ הבעלים; הסכמת מנהל מקרקעי ישראל לביצוע הפרויקט ואישורו כ"פרויקט התחדשות עירונית" מבלי לשלם דמי היתר ותשלומים אחרים למנהל; הכרזת הפרויקט כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין וקבלת פטורים ממס שבח, רכישה ומע"מ שירותי בנייה; הסרת שעבודים/הערות, ככל וקיימים, על המקרקעין עד למועד פינוי הדיירים.	עיכוב בהתקיימות התנאים המתלים בגין סיבות התלויות בגורמי התכנון השונים או עקב הליך משפטי לא יבוא במניין לוחות הזמנים בהסכם, בכפוף לכך שאינם בשליטת החברה והחברה עשתה כמיטב יכולתה לקידום הפרויקט והעבירה פירוט בכתב לבעלים אודות הפעולות שנקטה. יצוין כי לעניין התנאים הראשון והשני לעיל המועד חלף, לא התקבלה דרישה ו/או טענה מצד בעלי הקרקע.

ביאור 9 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)

ג. פרויקטים מסוג פינוי בינוי / תמ"א 38 בתכנון (המשך)

פרויקטים בתכנון בנכסים הלא שוטפים (המשך)

הפרויקט	עלות ליום 31/12/2025 אלפי ש"ח	מספר יחידות דיור קיימות ומתוכננות, בהתאם להערכת החברה	שיעור חתימות במתחם ליום 31/12/2025	סטטוס תכנוני ומועד התחלה וסיום צפויים	תנאים מתלים ואבני דרך עיקריים בהסכמי פינוי ובינוי שטרם התקיימו	מידע נוסף
דרך השלום 77,79,81,83,85 ת"א (*) (*) דרך השלום 77,79 ת"א מוחזק באמצעות חברה בת אשר חלק החברה בה 85%	10,152	קיימות - 180 יח"ד מתוכננות - 480 יח"ד וכ-1,560 מ"ר שטחי מסחר לשיווק - 300 יח"ד מתוכן יוקצו 72 יחידות לדיור בהישג יד, וכ-1,560 מ"ר שטחי מסחר עילי ותת קרקעי	כ-89%	התב"ע אושרה למתן תוקף ופורסמה ברשומות בחודש דצמבר 2024. החברה פועלת לקידום היתר בנייה.	<u>דרך השלום 77,79 ת"א:</u> התחייבות לנקוט בהליכים משפטיים כנגד דיירים סרבנים; תוך 24 חודשים ממועד מסירת מסמכי הבקשה להיתר בנייה חתומים על ידי נציגות הדיירים יתקבל היתר בנייה של לא פחות מכמות יחידות הדיור בשטח עיקרי כולל שלא יפחת מהקבוע בהסכם; חתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה עד למועד קבלת היתר בנייה; קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים החדשים תוך 36 חודשים ממועד חתימת התוספת להסכם. <u>דרך השלום 81,83,85 ת"א:</u> קבלת היתר בנייה לבניית הבניינים החדשים תוך 36 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה ותוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע וכן קבלת ליווי פיננסי לפרויקט עד למועד מתן הודעות פינוי לבעלים.	החברה האם ערבה לכל התחייבויות החברה הבת לפי ההסכמים. <u>דרך השלום 77,79 ת"א:</u> במקרה בו לא התקיימו כל התנאים המתלים בחלוף 6 שנים מהמועד הקובע ההסכם ניתן לביטול ע"י הבעלים, ניתן להארכה בתנאי ההסכם. בשנת 2025 נחתמה תוספת להסכם ע"י הרוב הדרוש והחברה הבת לפיה נקבע, בין היתר, הארכת המועדים לקבלת היתר בנייה כמתואר לעיל. במניין הזמנים לא ייחשבו עיכוב שלא נובע מהיזם ו/או הליכים משפטיים. <u>דרך השלום 81,83,85 ת"א:</u> ככל שלא יתקבל היתר בנייה לפרויקט תוך 6.5 שנים מהמועד הקובע יהיו רשאים בעלי הדירות להודיע על ביטול ההסכם. בשנת 2025 נחתמה תוספת להסכם ע"י הרוב הדרוש והחברה הבת לפיה נקבע, בין היתר, כי ככל ולא יתקבל היתר בנייה בתוך 36 חודשים ממועד פרסום התב"ע להתנגדויות, יהיה זכאי כל-אחד מהצדדים לבטל את ההסכם. במניין הזמנים לא ייחשבו עיכוב שלא נובע מהיזם ו/או הליכים משפטיים.

ביאור 10 - חברות בנות

א. להלן רשימה של החברות הבנות הפעילות של הקבוצה:

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום 31 בדצמבר		מיקום פעילות	שם החברה
2024	2025		
85%	85%	ישראל	יובלים סיטי בע"מ
100%	100%	ישראל	יובלים נווה זמר בע"מ
100%	100%	ישראל	אשדוד הירוקה יובלים בע"מ
100%	100%	ישראל	יובלים רמת השרון בע"מ
-	49%	ישראל	נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ
49%	49%	ישראל	הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ

ב. מידע נוסף

(1) יובלים סיטי בע"מ (להלן: "יובלים סיטי")

א. יובלים סיטי מוחזקת ע"י החברה (85%) וחברת ק. בן דן השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "ק. בן דן השקעות") (15%). יובלים סיטי עוסקת ביזום עסקאות התחדשות עירונית במרכז הארץ. יובלים סיטי מחזיקה בין היתר בפרויקטים דרך השלום 77,79, הבילויים, אנדרסן, הירדן ומתחם ארלוזורוב-יכין - לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאור 9.

בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם להספקת שירותים בין יובלים סיטי לחברת ק. בן דן השקעות בו נקבע, בין היתר: (1) תיתן ק. בן דן השקעות (להלן: "המנהל") שירותי ניהול, יזום וקידום פרויקטים ליובלים סיטי בתמורה לסכום חודשי קבוע כפי שנקבע בהסכם אשר יהווה מקדמה על חשבון דמי ניהול; (2) המנהל והחברה האם יהיו זכאים לדמי ניהול בגין כל פרויקט שאותו תיזום ו/או תנהל ו/או תרכוש יובלים סיטי, והכל בהתאם לרשום בהסכם. דמי הניהול ישולמו למנהל ולחברה האם בגין כל פרויקט בהתאם ובכפוף לשחרור העודפים על ידי הבנק המלווה את הפרויקט; (3) המנהל יהיה זכאי לבונוס בגין יתרת הרווח בפרויקטים שיעלה על שיעור רווחיות של 15.5%; (4) ניתנה ערבות מלאה של החברה האם לדמי הניהול והתמורה החודשית להם זכאי המנהל.

ב. בחודש פברואר 2020 נחתם הסכם מייסדים בין ק. בן דן השקעות לבין החברה האם לפיו החברה האם תעמיד כהלוואה את מלוא ההון העצמי הנדרש לפרויקטים של יובלים סיטי וזאת גם לשם קבלת הליווי הפיננסי לפרויקטים. עוד נקבע בהסכם כי הלוואות הבעלים שתעמיד החברה האם ליובלים סיטי יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6%.

כן נקבע כי תחילה ייפרעו הלוואות הבעלים בצירוף הריבית שנצברה בגינם לפני כל חלוקת רווחים ביובלים סיטי. בחודש פברואר 2021 הומחו כלל הזכויות והחובות על פי הסכם המייסדים מהחברה האם לחברה והחברה נכנסה בנעלי החברה האם לכל דבר ועניין בנוגע להסכם למעט זכות החברה האם לקבלת דמי הניהול.

(2) יובלים נווה זמר בע"מ (להלן: "יובלים נווה זמר")

יובלים נווה זמר הוקמה לצורך הקמה ומכירה של בנייני דירות מגורים. לפרטים בדבר פרויקט פינוי בינוי של יובלים נווה זמר בדרך השלום 81,83,85 בתל אביב ראה ביאור 9.

(3) אשדוד הירוקה יובלים בע"מ (להלן: "אשדוד הירוקה")

אשדוד הירוקה עוסקת ביזום פרויקט פינוי בינוי באשדוד. לפרטים בדבר פרויקט פינוי בינוי של אשדוד הירוקה במתחם הרצל/ז'בוטינסקי אשדוד ראה ביאור 9.

(4) יובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "יובלים רמת השרון")

יובלים רמת השרון מחזיקה בשיעור של 50% בחברת רמות בעיר שהינה חברה מדווחת שאגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים בדבר ההשקעה ברמות בעיר ראה ביאור 11 להלן.

ביאור 10 - חברות בנות (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

(5) נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ (להלן: "יובלים צרפת")

- א. יובלים צרפת (להלן: "חברת הפרויקט") מקדמת פרויקט פינוי בינוי בדרך צרפת 44-60 בחיפה (להלן: "הפרויקט") אשר צפוי לכלול, בכפוף לאישור תב"ע חדשה, 593 יחידות דיור (מתוכן 134 יח"ד לבעלים וכ-459 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט). לפרטים בדבר הפרויקט ראה ביאור ג'.
- ב. בחודש מרס 2025 התקשרה החברה עם יובלים צרפת וצדדים שלישיים בהסכם הקצאת מניות בחברת יובלים צרפת אשר לפיו, בין היתר, נקבע:

- 1) במועד ההשלמה, הקצתה יובלים צרפת לחברה מניות בכורה המקנות לחברה קדימות בעת מכירה, פירוק, חלוקת רווחים וכדומה. וכן המניות המוקצות תהווה 65% מהון המניות של חברת הפרויקט, בדילול מלא. נכון למועד הדוח מחזיקה החברה ב-49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, וכל יתר הוראות ההסכם חלים, ובכלל זה התחייבה החברה להעמדת מלוא ההון העצמי לחברת הפרויקט וכן זכאית החברה לקבלת 65% מרווחי חברת הפרויקט. החל ממועד השלמת העסקה מונה דירקטוריון חברת הפרויקט עד שישה דירקטורים, מתוכם בידי החברה למנות ארבעה דירקטורים מטעמה. ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט יהיו ברוב קולות למעט החלטות בדבר זכויות מגינות, כפי שנקבע בהסכם. לפיכך בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 אוחדו דוחות חברת הפרויקט תוך הקצאת שיעור של 35% לזכויות שאינן מקנות שליטה.
 - 2) 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 בגין הקצאת המניות בסך מצטבר של 2,500 אלפי ש"ח, אשר ישולמו בהתאם למועדים ולתנאים שנקבעו בהסכם, הנגזרים ממועדי הפקדת תוכנית בנין עיר חדשה ופירסומה ברשומות.
 - 3) הלוואת הבעלים של החברה תישא ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.
- ג. בנוסף בחודש מרס 2025 התקשרו יובלים צרפת והחברה בהסכם, לפיו בין היתר, החברה תספק את כל שירותי הניהול שיידרשו לצורך קידום הפרויקט, בתמורה ל-2.5% בתוספת מע"מ מסך הוצאות הפרויקט.

(6) הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ (להלן: "נגבה"/"חברת הפרויקט")

באוקטובר 2021 התקשרה החברה האם במערך הסכמים על פיהם העמידה לצד ג' - חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברת הפרויקט בבעלותה המלאה, פרויקט פינוי בינוי בעיר תל אביב (להלן בהתאמה: "הלווה", "חברת הפרויקט" ו-"הפרויקט"), הלוואה נושאת ריבית בסך של 1.25 מיליוני ש"ח, אשר הומחתה עם השלמת העסקה לחברת הפרויקט.

הסכם האופציה הקנה לחברה האם אופציה לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, בתמורה לערכן הנקוב.

בחודש אפריל 2024, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות של החברה האם לחברה כאמור והושלם מימוש האופציה. במועד זה הועברו 49% ממניות חברת הפרויקט לחברה וכן מונה דירקטור מטעם החברה בחברת הפרויקט. לצורך העברת שיעור העולה על 49% יידרש אישור בעלי הזכויות, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקבל. עם זאת, הסכם האופציה קובע כי ככל שלא תאושר העברת יתרת מניות חברת הפרויקט לחברה, לא יהא בכך כדי לגרוע מזכאותה של החברה ל-80% מרווחי הפרויקט.

על פי מתווה עקרונית אשר נחתם במועד חתימת הסכם האופציה, החברה תממן את מלוא ההון העצמי הדרוש למימון פעילות חברת הפרויקט, בדרך של הלוואות בעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים+2% וכן תינתן לחברה סמכות ההחלטה המלאה והבלעדית בכל החלטות חברת הפרויקט.

תיאור הפרויקט - הפרויקט הינו פרויקט פינוי בינוי בתל אביב הצפוי לכלול, בכפוף לאישור תב"ע חדשה, סה"כ כ-179 יחידות דיור (מתוכן 64 יח"ד לבעלים וכ-115 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט).

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקיימו כלל התנאים המתלים אשר נקבעו בהסכמי הפינוי בינוי ולגבי חלקם חלף המועד להתקיימותם. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים לא נתקבלה כל הודעה מנציגות הדיירים בדבר ביטול ההסכם.

עוד יצוין כי, מתנהל הליך משפטי מול יזם אחר עימו התקשרו הדיירים באחד משני הבניינים הקיימים על מקרקעין הפרויקט, בהסכם תמ"א 38/1 ומול מספר משקיעים שהשקיעו באותו מיזם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את משך ההליך ואת תוצאותיו.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

שם החברה	חברה מחזיקה יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	שיעור זכויות הבעלות		ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 31 בדצמבר 2024		
		2025	2024	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סה"כ השקעה בחברה המוחזקת	יתרת הלוואות שהוענקו מהחברה	יתרת השקעה בהון החברה המוחזקת	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	סה"כ השקעה בחברה המוחזקת	אלפי ש"ח
רמות בעיר בע"מ (1)	יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (2)	50%	50%	84,706	-	84,706	-	75,882	(**)75,882	-	75,882	-
לוינסקי עופר - יובלים מתחם שפרינצק בע"מ (3)	קבוצת יובלים דבש בע"מ (4)	50%	50%	43,046	140,305	183,351	17,145	135,324	(**)17,145	118,179	135,324	118,179
יובלים דבש יזמות בע"מ (5)	סך הכל יתרת השקעה	49%	49%	10	1,137	1,147	10	728	10	718	728	718
מסווג בנכסים השוטפים (2)	מסווג בנכסים שאינם שוטפים	-	64%	(268)	7,522	7,254	-	-	-	-	-	-
		50%	50%	(4,337)	33,939	29,602	(3,350)	12,131	(*)15,481	(*)15,481	12,131	(*)15,481
				123,157	182,903	306,060	89,687	224,065	134,378	89,687	224,065	134,378
				-	140,305	140,305	-	-	-	-	-	-
				123,157	42,598	165,755	89,687	224,065	134,378	89,687	224,065	134,378

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 11 ב'1).

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

- (1) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת היתרה השקעה בשטרי הון בסך של כ-37,738 אלפי ש"ח. (2024 - 32,738 אלפי ש"ח). לפרטים בדבר הסכם מסגרת הלוואות שנחתם בין החברה ובין רמות בעיר והחברות הבנות שלה ראה ביאור 27 ב'3).
- (2) ביום 29 באפריל 2021 התבצעה בפועל העברת מניות של יובלים נתניה לחברה. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה סעיף ה' (2) לביאור זה.
- (3) ביום 30 במאי 2024 התבצעה הקצאת מניות של לוינסקי עופר מתחם שפרינצק לחברה. ההלוואות שניתנו לחברה נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+2%, אשר תיבחן מעת לעת על מנת להתאימה לתנאי השוק.
- (4) בחודש יוני 2025 התקשרה החברה בהסכם בעלי מניות עם צד ג', המסדיר את מערכת היחסים של הצדדים בקשר עם ניהול קבוצת יובלים דבש בע"מ. בהתאם להסכם ההחלטות בחברת קבוצת יובלים דבש יתקבלו בהסכמה פה אחד ע"י כלל בעלי המניות. לפרטים בדבר הסכם זה והפרויקט ראה סעיף ז' לביאור זה.
- (5) ביום 27 באוגוסט 2025, הועברו מניותיה של חברת יובלים דבש יזמות בע"מ מהחברה האם אל החברה. לפרטים ראה סעיף ח' לביאור זה.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות (המשך)****הרכב ההשקעות**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,738	37,738	השקעות במניות
10	10	השקעה בשטרי הון
5	5	השקעה בהון מניות
527	888	הפרש מקורי
(**)(*)57,412	86,062	חלק הקבוצה בקרנות הון ממועד הרכישה
(*) (1,005)	(1,546)	חלק הקבוצה ברווחים ממועד הרכישה
		חלק הקבוצה ברווח שטרם מומש
89,687	123,157	סך הכל השקעה בהון חברות מוחזקות המטופלות
(*)134,378	182,903	לפי שיטת השווי המאזני
224,065	306,060	הלוואות בעלים
		סך הכל השקעה

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

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		
2024 (**)	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
497,056	590,690	נכסים שוטפים (*)
427,391	414,333	נכסים שאינם שוטפים (*)
(697,810)	(633,861)	התחייבויות שוטפות (*)
(78,402)	(208,278)	התחייבויות שאינן שוטפות (*)
148,235	162,884	סך הכל הון
151,657	169,306	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
50%	50%	שיעור החזקה בעסקה המשותפת
75,829	84,653	חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
53	54	התאמות אחרות
75,882	84,707	יתרת חשבון ההשקעה בהון העסקה המשותפת
		(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
45,956	24,948	מזומנים ושווי מזומנים
656,693	594,740	התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)
70,000	191,290	התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

ביאור 11 - 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 והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025	2024 (**)	2023 (**)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
229,593	218,004	55,072
3,847	45,977	(1,290)
6,927	44,827	(646)
50%	50%	50%
3,464	22,414	(323)
722	(1,507)	631
50%	50%	50%
361	(754)	316
3,825	21,660	(7)
60	104	129
4,283	4,703	1,579
(49,197)	(29,045)	(16,887)
(5,077)	(17,322)	(3,398)

הכנסות

רווח (הפסד) לשנה (*)

רווח (הפסד) נקי שמיוחס לבעלי מניות החברה

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

סך הכל חלק החברה ברווחי (הפסדי) העסקה המשותפת

רווח (הפסד) כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל אחר של

העסקה המשותפת

סך הכל חלק החברה ברווח (הפסד) כולל של העסקה המשותפת

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

פחת והפחתות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

מסים על הכנסה

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

תמצית מידע פיננסי של עסקה משותפת - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"ממהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2025	2024 (**)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
760,720	331,020
670	960
(509,149)	(168,763)
(25,765)	(10,378)
(140,305)	(118,179)
86,171	34,660
50%	50%
43,086	17,330
(40)	(185)
43,046	17,145
166	4,428
369,308	118,188
-	-

נכסים שוטפים (*)

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שוטפות (*)

התחייבויות שאינן שוטפות (*)

הלוואות מבעלי מניות

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)****תמצית מידע פיננסי של עסקה משותפת - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (המשך)**מהדוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
97,630	270,365	449,784	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
5,716	33,375	51,511	רווח לשנה
50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
2,858	16,688	25,756	חלק החברה
(87)	-	144	התאמות אחרות
2,771	16,688	25,900	סך הכל חלק החברה ברווחי העסקה המשותפת (*)
			(*) כולל הפחתת רווח שטרם מומש.
			נתוני הרווח הכולל לשנה כוללים את ההוצאות הבאות:
			פחת והפחתות
			הכנסות מימון
			הוצאות מימון
			מסים על הכנסה
288	322	317	
618	6,109	8,105	
(11,637)	(10,592)	(26,883)	
(1,713)	(9,970)	(15,387)	

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2.

ג. חברות כלולות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר			חלק הקבוצה ברווח			חלק הקבוצה בסך רווח כולל			באלפי ש"ח
2024	2025		2023	2024	2025	2023	2024	2025	
727	1,147		-	-	-	-	-	-	לוינסקי עופר - יובלים
-	7,254		-	-	268	-	-	268	מתחם שפרינצק בע"מ
(*)12,131	29,602		(*)142	(*)2,876	987	(*)142	(*)2,876	987	קבוצת יובלים דבש בע"מ
									יובלים דבש יזמות בע"מ

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

ד. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ

רמות בעיר מצויה בשליטת שני בעלי מניות המחזיקים כל אחד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע שלה: ישראל לוי - נדל"ן בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ (להלן: "יובלים רמת השרון" ו-"החברה הבת") המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה. ההחזקה כאמור מקנה ליובלים רמת השרון 50% מהזכויות הבאות ברמות בעיר: מזכויות ההצבעה באסיפות הכלליות והזכויות לקבלת דיבידנד ובפירוק.

רמות בעיר והחברות המוחזקות שלה פועלת בענף הנדל"ן בעיקר בישראל, בתחום פעילות - יזום נדל"ן ובעיקר יזום בנייה והקמת פרויקטים של בנייה למגורים בישראל וכן נדל"ן להשקעה.

1. ערבויות לרמות בעיר

בעלי השליטה ברמות בעיר, ישראל לוי ויצחק ברוך (שהינו בעל השליטה בחברה), וחברות בשליטתם וכן החברה ו/או החברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי התאגידים המממנים על כתבי ערבות להבטחת פירעון למילוי כל חובות רמות בעיר ו/או החברות הבנות שלה ומילוי כל התחייבויותיהן כלפי התאגידים המממנים ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**ד. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)****1. ערבויות לרמות בעיר (המשך)**

ערבויות שהועמדו לרמות בעיר מסתכמות ליום 31 בדצמבר 2025 כדלקמן:

פרטים	יתרת הנכס אותו מממנת ההלוואה בספרי רמות בעיר ליום 31 בדצמבר 2025	פירוט לגבי הנכס בסעיף	יתרת האשראי הכספי שהועמד לרמות בעיר ו/או חברות בנות המוחזקות על-ידה ליום 31 בדצמבר 2025	פירוט לגבי פירוט לגבי ההלוואה בסעיף
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
הלוואות שהועמדו על-ידי המוסד המלווה בפרויקט רמות השרון	25,085	ד'1(1)	80,510	ד'1(8)
הלוואה לרמות בעיר מגוף מוסדי	-	-	60,000	ד'1(7)
הלוואה למימון הנכס ברחוב ההגנה	204,000	ד'1(5)	130,000	ד'1(8)
הלוואה למימון רכישת מקרקעי מתחם מופת ברעננה	238,512	ד'1(3)	179,068	ד'1(8)
הלוואה למימון רכישת הנכס בניצנים, חיפה	79,370	ד'1(6)	30,000	ד'1(8)
הלוואה למימון רכישת נכס המקרקעין באשקלון	120,772	ד'1(4)	70,000	ד'1(8)

להלן יובא פירוט בדבר הנכסים העיקריים אותן מממנות ההלוואות:

(1) החלוץ רמות השרון שלב ג' - הקמת הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" שיהיה בן 31 קומות בסך הכל (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקעי), אשר יכיל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור ימסרו לבעלי הקרקע בשלב ג' ו-123 יחידות דיור ישווקו על ידי רמות בעיר. ביום 6 ביולי 2022 התקבל היתר בנייה לפרויקט. 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, בתמורה לסכום כולל של כ-108.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן: "התמורה" ו-"ההסכם", בהתאמה). 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. יצוין, כי ההסכם כולל מנגנון לפיו תופחת התמורה ככל ומחירי המכירה בפועל של הדירות שונתרו 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 115 דירות בפרויקט מתוכם הוכרה הכנסה בגין 114 דירות בתמורה כוללת של כ-386 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. שיעור ההשלמה בפרויקט למועד הדוח עומד על כ-96%. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, למועד חתימת הדוחות הכספיים הפרויקט בשלבי אכלוס.

(2) החלוץ רמות השרון שלב ד' - הקמת הבניין הדרום-מזרחי במתחם "החלוץ רמות השרון", אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בן 28 קומות בסך הכל (מהן: 23 קומות מגורים, קומת לובי ומעל עד 4 קומות מרתף לחניה), אשר יכיל 115 יחידות דיור (מתוכן 40 יחידות לבעלי הקרקע והיתרה בסך 75 יחידות דיור ישווק על-ידי רמות בעיר) ו-200 מ"ר 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 בנייה.

בחודש אוקטובר 2023 סוכמה תוספת להסכם פינוי-בינוי בין רמות בעיר לבין נציגות בעלי הזכויות במקרקעין על גביהם יוקם פרויקט החלוץ רמות השרון - שלב ד' (להלן בסעיף זה: "בעלי הזכויות"), לפיה נקבע, בין היתר, כי בעלי הזכויות מסכימים לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט באופן שבו רמות בעיר תהא רשאית לבנות עד 45 יחידות דיור נוספות בפרויקט, ללא תוספת שטח בנייה (ובסה"כ עד 160 יחידות דיור, מתוכן עד 120 יחידות דיור ייוחדו לרמות בעיר) ובעלי הזכויות יקבלו תוספת של 10 מ"ר לדירותיהם החדשות. בפברואר 2025 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון למתן היתר בנייה בתנאים על פי התב"ע הקיימת, בכפוף למילוי גיליון דרישות. רמות בעיר ממשיכה בקידום שינוי התב"ע מול העירייה.

(3) פרויקט מופת ברעננה - בחודש ינואר 2022 רכשה חברה נכדה של רמות בעיר (להלן: "רמות בעיר מופת בע"מ", המוחזקת ע"י רמות בעיר בשרשור בשיעור של 90%) אופציה לרכישת מקרקעין בתמורה כוללת של 166,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בחודש אוקטובר 2024 התקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה להקמת הפרויקט במסגרתו צפויים להיבנות שני בנייני מגורים בני 7 קומות כל אחד, מעל קומת מסחר ו-3 קומות של מרתפי חניה, אשר ייכללו 179 יחידות דיור, שטחי מסחר, וכן מוסדות ציבור. רמות בעיר מופת הגישה לוועדה המקומית תוכנית שינויים להיתר הבנייה שהתקבל, לפיה יעודכן מספר יחידות הדיור בפרויקט מ-179 ל-176 יחידות דיור וכן יכלול הפרויקט 1,962 מ"ר מסחר, 500 מ"ר מבני ציבור וכן 500 מ"ר שטחי משרדים, וזאת בהתאם לתב"ע החלה ביחס לפרויקט, בכפוף לקבלת הקלות לגבי מדיניות העירייה בקשר עם תקן החניה בפרויקט. רמות בעיר מופת החלה בעבודות הריסת המבנה הקיים על המקרקעין ובעבודות הפירה בסוף הרבעון הראשון לשנת 2025.

נכון למועד הדוחות הכספיים החלה רמות בעיר מופת בשיווק הדירות בפרויקט ולמועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי מכר למכירת 12 דירות.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

1. ערבויות לרמות בעיר (המשך)

פירוט בדבר הנכסים העיקריים אותן מממנות ההלוואות (המשך):

(4) מקרקעין הידועים כ-"מלון גני דן", אשקלון - בחודש אוגוסט 2024 השלימה רמות בעיר אשקלון בע"מ (חברה נכדה של רמות בעיר, להלן: "רמות בעיר אשקלון") את רכישת מלוא זכויות המקרקעין של המוכר בנכס מקרקעין הממוקם באשקלון בשטח של כ-16 דונם, בתמורה לסך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על גבי המקרקעין בנוי מבנה אשר שימש בעבר כמלון "גני דן אשקלון", ולצידו מבנה חד קומתי נוסף. להערכת רמות בעיר אשקלון, עיריית אשקלון תקדם תכנית מתאר בקשר עם האזור בו מצויים המקרקעין, לרבות תכנית אחוד וחלוקה, אם כי לא ניתן לצפות את היקף הזכויות שתקבל החברה במסגרת תכנית העירייה כאמור. בכוונת רמות בעיר אשקלון להקים על גבי המקרקעין פרויקט מגורים, בשילוב שטחי מלונאות או דיור מיוחד בהיקף מצומצם. בנוסף לאמור לעיל, רמות בעיר אשקלון פועלת להגשת תביעה על המגרש הנדון.

פרויקטים המהווים נדל"ן להשקעה ברמות בעיר

(5) נכס ברחוב ההגנה בתל-אביב - במהלך חודש יולי 2019 השלימה רמות אופיס בע"מ (חברה נכדה של רמות בעיר, להלן: "רמות אופיס") את רכישת זכויות חברת דואר ישראל בע"מ בנכס מקרקעין בגודל של 13,419 מ"ר, עליו היה בנוי מבנה בן 12 מפלסים בשטח של כ-32,000 מ"ר, בתמורה לסך של 155,222 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הנכס נכלל, בין היתר, בתחום תוכנית המפורטת למבנים ומוסדות ציבור, וכן בתוכנית המתאר לעיר תל אביב, הקובעת שימושים ליעודיים ציבוריים, כמו גם שילוב של "שימושים נוספים" והכל בהתאם לתנאי התוכנית. לרמות אופיס זכויות חכירה בקרקע עד לשנת 2036, כאשר קיימת זכות להאריך את תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות בהתאם לנהלי רמ"י.

נכון למועד הדוח, ערכה רמות אופיס הערכת שווי לנכס, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שקבע את שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של 204 מיליון ש"ח. לאור האמור, כללה רמות בעיר בדוחותיה לשנת 2025 ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-332 אלפי ש"ח, (שנת 2024 - ירידת ערך בסך של כ-302 אלפי ש"ח, שנת 2023 ירידת ערך בסך 506 אלפי ש"ח) הערכה זו התבססה על השימושים המותרים בנכס, בהתאם לעמדת רמות בעיר ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים בדבר הערכת השווי ראה ביאור 13 להלן. בכוונת רמות בעיר לפעול להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט באמצעות הגשת בקשה לאישור תביעה חדשה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן לאמוד את היקף השטחים שיאושרו במסגרת התביעה החדשה.

לפרטים בדבר מחלוקת עם עיריית תל-אביב באשר לשימושים המותרים בנכס ראה ביאור 28ה'2).

(6) נכס מקרקעין בניצנים, חיפה

בחודש יוני 2023 השלימה רמות בעיר ניצנים בע"מ (להלן: "רמות בעיר ניצנים"), המוחזקת על-ידי רמות בעיר בשרשרת בשיעור של 90%, את רכישת נכס המקרקעין בחיפה, בתמורה לסך כולל של 61 מיליון ש"ח. הבעלות בנכס בחלקה 159 בגוש 10908 הינה בחכירה מעיריית חיפה עד ליום 12 באפריל 2064 וכן תקופת חכירה נוספת ל-49 שנים נוספות, ובלבד שקיימת עמידה בכל התחייבויות על פי הסכם החכירה. הנכס הינו מגרש הממוקם ברכס הכרמל המזרחי בחיפה, עליו חלה תביעה ח/1033 מיום 5 באפריל 1973 להקמת שטח בנוי של כ-9,000 מ"ר עיקרי ו-6,000 מ"ר שטחי שירות בשימושים ציבוריים-מסחריים (המכונים בתביעה התקפה "שיכון ותיקים"). רמות בעיר ניצנים פועלת להשלמת התנאים לצורך קליטת הבקשה להיתר בנייה. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 לפי הערכת שווי משמאי חיצוני בלתי תלוי הינו 79,370 אלפי ש"ח. רמות בעיר כללה בדוחותיה הכספיים רווח משערך בגין הנכס בשנת הדוח בסך של כ-503 אלפי ש"ח (בשנת 2024 ירידת ערך בסך של 316 אלפי ש"ח, שנת 2023 רווח משערך בסך 6,914 אלפי ש"ח).

פרטים לגבי הלוואות שנטלה החברה הכלולה רמות בעיר בערבות החברה ובעלי השליטה ברמות בעיר

(7) הלוואה שקיבלה רמות בעיר מגוף מוסדי

בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתן וכן החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון חתמו כלפי גוף מוסדי שהעמיד הלוואות לרמות בעיר, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 60 מיליון ש"ח, על כתב ערבות להבטחת פירעון ולמילוי כל חובות רמות בעיר ומילוי כל התחייבויותיה כלפי הגוף המוסדי ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד. בנוסף, בעלי המניות ברמות בעיר, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת ההלוואה נשוא ההסכם. ההלוואות אינן מובטחות בשעבודים.

בתקופת הדוח נפרעה ההלוואה בסך 20 מיליון ש"ח, בפירעון מוקדם. ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של 7.9%. יתרת ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.9%. המשולמת בתשלומים חצי שנתיים שווים, קרן ההלוואות תיפרע בתשלום אחד, ביום 30 במאי 2026. בהסכם נקבעה תוספת ריבית מיוחדת במקרה של הפרה או חשש להפרה כהגדרתם בהסכם, בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל הפרה או חשש ולא יותר משיעור מצטבר מקסימלי של 1% כן נקבעו מגבלות על התקשרות בעסקאות בעלי עניין וחלוקת דיבידנד.

עילות לפירעון מיידי - בהסכם ההלוואה נקבעו אמות מידה פיננסיות הדומות לאמות המידה שנקבעו באג"ח סדרה ב' של רמות בעיר והמהוות עילה לפירעון מיידי מקובלות שכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי בסך של 55 מיליון ש"ח, יחס הון למאזן מתואם (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) שלא יפחת מ-14% ושלפחות 85% מנכסי רמות בעיר יהיו בישראל. ליום 31 בדצמבר 2025 רמות בעיר עומדת בהתניות פיננסיות אלו.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**ד. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)****1. ערבויות לרמות בעיר (המשך)****פרטים לגבי הלוואות שנטלה החברה הכלולה רמות בעיר בערבות החברה ובעלי השליטה ברמות בעיר (המשך)****(7) הלוואה שקיבלה רמות בעיר מגוף מוסדי (המשך)**

עילות נוספות לפירעון מידי - בנוסף, בהסכם נקבעו אירועי הפרה המהווים עילות סטנדרטיות להעמדת החוב לפירעון מידי, ובכלל זה עילת Cross Default במסגרתה חוב רמות בעיר יכול שיועמד לפירעון מידי במקרה שבו סדרת אג"ח או חוב מהותי אחר (שהערך ההתחייבותי שלהן במצטבר הינה 30 מיליון ש"ח לפחות) של רמות בעיר ו/או של תאגידים מוחזקים ע"י רמות בעיר הועמד לפירעון מידי.

עוד התחייבה רמות בעיר כי לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה, זכויותיה לטובת צד ג' כלשהו, למעט כמפורט בהסכם. כמו כן, רמות בעיר לא תיצור או תתחייב ליצור שעבוד כלשהו לטובת צד ג' על מניות, אופציות או על אמצעי שליטה ברמות בעיר. ההתחייבות הנ"ל תחול גם על חברות הערבות לרמות בעיר ומוחזקות במניותיה (במישרין או בעקיפין) וכן על רמות בעיר הגדולה בע"מ, חברה בת של רמות בעיר.

(8) פרטים לגבי הלוואות לליווי פרויקטים שנטלה החברה הכלולה רמות בעיר

פרויקט	היקף המסגרות	תנאי ריבית	מועדי פירעון	יתרות ליום 31 בדצמבר 2025	התניות עיקריות
רמות השרון שלבים ג' ו-ד'	אשראי כספי - סך של 116 מיליון ש"ח לשני השלבים. כל סכום שייפרע מתוך מסגרת האשראי יקטין את מסגרת האשראי בסכום זהה, וזאת עד לסך של 56 מיליון ש"ח. פוליסות ביטוח בגין שלב ג' בסך של 430 מיליון ש"ח ובגין שלב ד' בסך של 228 מיליון ש"ח. סכום הפוליסות והערבויות יחד בכל רגע נתון לא יעלה על סך של 500 מיליון ש"ח.	פריים+1% הריבית בגין האשראי הכספי תיפרע מידי רבעון	תוך שלוש שנים מיום העמדת אשראי ראשון לשלב הרלוונטי.	אשראי כספי כ-80.5 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוח פרעה רמות בעיר אשראי בסך של כ-75 מיליון ש"ח. ערבויות כ-289 מיליון ש"ח.	הסכם הליווי כולל רשימת אירועי הפרה המזכים את הבנק בהעמדת ההלוואה לפירעון מידי, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ביניהם, בין היתר, אם רמות בעיר, הערבים ו/או הקבלן המבצע של הפרויקט לא יעמוד בפירעון חובותיו לנושים אחרים או יידרש לפרוע, בפירעון מידי חובות לנושים אחרים, התניות בנוגע לתקציב, מכירות, קצב תקבולים ורווחיות הפרויקט והתניות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין הפרה של התניות או אמות מידה אחרות במסגרת ההסכם, למעט מועד פירעון האשראי בשלב ג' שחלף, הנ"ל בידיעת הגורם המממן ולא נתקבלה כל פניה מצידו בעניין זה.
מתחם מופת רעננה	אשראי למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח. בנוסף, בכפוף להתמלאות התנאים כמפורט בהסכם, יעמיד המוסד הפיננסי לרמות בעיר מופת מסגרת אשראי להקמת הפרויקט בהיקף של כ-41 מיליון ש"ח, וכן מסגרת אשראי להנפקת פוליסות ביטוח חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט וערבויות בהיקף של כ-574 מיליון ש"ח. סך האובליגו בגין הפרויקט לא יעלה על 574 מיליון ש"ח.	פריים+1% הריבית בגין שלב הקרקע משולמת מדי רבעון. הריבית בגין שלב הבנייה תיפרע בסיום הפרויקט.	עד ליום 7 במרס 2026. ככל שיתחיל שלב הבנייה יוארך מועד פירעון האשראי ב-40 חודשים נוספים. (*)	אשראי כספי בגין שלב הקרקע כ-179 מיליון ש"ח. ערבויות כ-0.6 מיליון ש"ח.	רמות בעיר מופת התחייבה, בין היתר, כמקובל בהסכמי ליווי פרויקטים, לעמוד בלוחות זמנים, קצב מכירות, תקציב ורווחיות צפויה שלא תפחת משיעור רווח של 15.4% מעלויות הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין הפרה של התניות או אמות מידה אחרות במסגרת ההסכם.

(*) בחודש מרס 2026, לאחר מועד הדוח, אישר הגורם המממן כי מועד פירעון האשראי לשלב הקרקע יוארך לתקופת ביניים ועד ליום 30 באפריל 2026.

בטחונות - לצורך עמידה בתנאי ההסכם התחייבו רמות בעיר ורמות בעיר מופת להעמיד בטחונות מקובלים ושעבודים לטובת הגורם המממן, ובכללם, בין היתר, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעי הפרויקטים, שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הפרויקטים, ושעבוד קבוע ספציפי וראשון בדרגה ושעבוד צף על חשבון הפרויקט. במופת - שעבוד על נכסי רמות בעיר מופת ומניותיה.

תנאים מוקדמים - רמות בעיר שלב ד' - על פי ההסכם המועד האחרון לקיום התנאים המוקדמים לשלב ד' יחול לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ניתן להארכה ב-3 חודשים נוספים בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקיימו התנאים המוקדמים לשלב ד' על פי ההסכם. הנ"ל בידיעת הגורם המלווה ולא נתקבלה כל פניה מצידו בעניין זה.

רמות בעיר מופת - התנאים המוקדמים להעמדת המימון לשלב הבנייה כוללים, בין היתר, השלמת רישום זכויות רמות בעיר מופת במקרקעין (התקיים), העמדת הון עצמי ומכירות מוקדמות כפי שפורט בהסכם. נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים המוקדמים לעיל.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

1. ערבויות לרמות בעיר (המשך)

פרטים לגבי הלוואות שנטלה החברה הכלולה רמות בעיר בערבות החברה ובעלי השליטה ברמות בעיר (המשך)

(8) פרטים לגבי הלוואות לרכישת מקרקעין שנטלה החברה הכלולה רמות בעיר

נכס	יתרת ההלוואה ליום בדצמבר 2025	תנאי ריבית	מועד פירעון	שעבודים	התניות פיננסיות
הנכס ברחוב ההגנה בתל-אביב	הלוואה בסך 130 מיליון ש"ח.	ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.5%, משולמת בשני תשלומים ביום 30 בספטמבר 2026 ו-2027	תשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027	משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה הנכדה במקרקעין.	-
מקרקעין בניצנים, חיפה	הלוואה בסך 30 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.3%, המשולמת מדי רבעון	עד ליום 30 ביוני 2026	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט, שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ונכסי החברה הנכדה.	רמות ניצנים התחייבה לעמידה ביחס חוב לבטוחה (LTV) אשר לא יעלה על 60%, על פי הערכת שווי לצרכי בטוחה לפי תקן 19 שתערך רמות ניצנים אחת לשנתיים או לפי דרישת המלווה. במידה והיחס כאמור יעלה על שיעור של 60%, יופקד הון עצמי נוסף כך שהיחס יעמוד על 60% לכל היותר. יחס החוב לבטוחה עומד על כ-50% בהתאם להערכת השווי לפי תקן 19 לצרכי בטוחה למתן אשראי מיום 25 בינואר 2026.
מקרקעין מלון גני דן, אשקלון	הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%, אשר תיפרע באופן רבעוני.	תשלום אחד ביום 21 באוגוסט 2026	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הלווה בנכס וכן שועבדו בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה כל זכויות החברה הנכדה הנובעות מהנכס והסכם הרכישה	-

עילות לפירעון מיידי - ההסכמים כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס ללווה, והן ביחס לערבים להתחייבויות הלווה), לרבות: הפרת ההתחייבויות כלפי התאגידים הבנקאיים לרבות אי עמידה ביחס החוב לבטוחה; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; שינוי בהרכב בעלי המניות ללא אישור מראש של הבנק; מתן הלוואות לבעלים/פירעון הלוואות בעלים קיימות ללא הסכמת הבנק; קבלת החלטה על חלוקה, מיזוג או שינוי מבנה; ירידה משמעותית בשווי שוק של ניירות ערך שהונפקו; העמדת חוב או קיומה של זכות להעמדת חוב של נושה אחר לפירעון מיידי (Cross Default). בהקשר זה יצוין, כי התקיימות עילות העמדה לפירעון מיידי כפי שנקבעו בהסכם ביחס למי מבין הערבים, ובעלי השליטה בלווה או בערבים כאמור, או למחזיק מהותי כלשהו באמצעי שליטה בלווה או בערבים, תקים עילה להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות.

ליום 31 בדצמבר 2025 רמות בעיר עומדת בהתניות שתוארו לעיל.

2. מגבלות על חלוקת דיבידנד ברמות בעיר

על פי שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב' רמות בעיר תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ב' של רמות בעיר הכוללות בין היתר:

סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של רמות בעיר על פי דין, לא כולל רווחי שערך שטרם מומשו; בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של רמות בעיר, כהגדרתו בשטר הנאמנות מתחת ל-70 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר שפורסמו עובר למועד החלוקה; רמות בעיר תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ב'; כן נקבע כי רמות בעיר לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר שפורסמו עובר למועד החלוקה, יפחת מ-20%.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. פרטים נוספים - רמות בעיר בע"מ (המשך)

2. מגבלות על חלוקת דיבידנד ברמות בעיר (המשך)

על פי שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ג' וסדרה ד' רמות בעיר מתחייבת כי לא תבצע חלוקה כלשהי אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שלה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך (שטרם מומשו);

אם ההון העצמי של רמות בעיר (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחת מ-100 מיליון ש"ח;

אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של רמות בעיר (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של רמות בעיר (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יעלה על שיעור של 83%;

כמו כן נקבעו תנאים נוספים בשטרי הנאמנות כגון היעדר קיומו של סימן אזהרה, הפרת התחייבויות כלפי המחזיקים וכדומה.

בנוסף, בהסכמי מימון של רמות בעיר וחברות מוחזקות על ידה קיימות הגבלות לחלוקת דיבידנד כמפורט בהסכמים.

3. שטרי הון שהונפקו ע"י רמות בעיר

בשנת 2017, הנפיקה רמות בעיר לבעלי השליטה בה שטרי הון בסך כולל של כ-36.1 מיליון ש"ח. בשנת 2022 הנפיקה רמות בעיר שטרי הון לבעלי השליטה בה בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2023 הנפיקה רמות בעיר שטרי הון לבעלי השליטה בה בסך של 6 מיליון ש"ח. בחודש מרס 2025, הנפיקה רמות בעיר שטרי הון לבעלי השליטה בה בסך של 10 מיליון ש"ח.

מתוך הסכומים לעיל הונפקו שטרי הון לחברה בסך של כ-37.7 מיליון ש"ח.

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, פירעון שטרי ההון נחות בפני התחייבויות אחרות של רמות בעיר, לרבות התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב של רמות בעיר וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש של רמות בעיר בעת פירוקה.

4. העמדת מימון על ידי בעל השליטה וחברות בשליטתו לרמות בעיר

ביום 6 בדצמבר 2023, התקשרה רמות בעיר עם בעלי השליטה בה, מר יצחק ברוך ומר ישראל לוי בהסכם מסגרת מימון (להלן: "ההסכם").

בהסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד לרמות בעיר מסגרת מימון בסכום כולל של עד 55 מיליון ש"ח (להלן: "המסגרת") למשך תקופה של 5 שנים החל מיום 27 בנובמבר 2023. סכומים מתוך המסגרת יכול שיועמדו לרמות בעיר וחברות מוחזקות על ידי בין כהלוואה ובין כשטר הון בהתאם להסכמת הצדדים ולתנאי המימון כפי שנקבעו בהסכם, כהלוואות נושאות ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה או ריבית בשיעור אחר שתקבע בעבודה של מעריך שווי בלתי תלוי, ללא הצמדה, לפירעון בתום 48 חודשים ממועד העמדתן, או כשטרי הון ללא ריבית והצמדה, ללא מועד פירעון, אשר יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם.

כמו כן, סכומים שיועמדו מתוך המסגרת יהיו נחותים לאגרות החוב של רמות בעיר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת מסגרת המימון שטרם נוצלה הינה 45 מיליון ש"ח.

5. הנפקת סדרות אג"ח ב', ג' ו-ד' ברמות בעיר - לפרטים בדבר אג"ח שהונפקו על ידי רמות בעיר ראה ביאור 15-יב' יד'.

ה. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

יובלים נתניה התאגדה בחודש פברואר 2018 ומוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ובשיעור של 50% על ידי צד ג' (להלן: "השותף" ו-"בעל המניות הנוסף").

ליובלים נתניה פרויקט להתחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בנתניה בחלקות 84-86 וחלקות 79 ו-80 בגוש 7959 בשכונת קריית נורדאו בנתניה (להלן: "הפרויקט").

בחודש ינואר 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור (וותמ"ל). התוכנית כוללת פינני והריסה של שמונה בניינים קיימים ובניית 872 יח"ד ב-14 מבנים חדשים, מתוכן 208 יח"ד מיועדות לבעלי היחידות הקיימים והיתרה בסך של 664 דירות מיועדות לשיווק ומכירה על ידי יובלים נתניה. הפרויקט נבנה בשני שלבים, למידע נוסף ראה סעיף 4 להלן.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

1. הסכם בעלי מניות והלוואות בעלים בחברת יובלים נתניה

ביום 28 לפברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה, יובלים נתניה, החברה האם ובעל המניות הנוסף המחזיק ביובלים נתניה בשיעור של 50% (להלן: "בעל המניות הנוסף" ו-"הסכם בעלי המניות", בהתאמה).

על פי הסכם בעלי המניות כל עוד כל אחד מהצדדים מחזיק לפחות 45% מהון המניות המונפק של החברה המשותפת יתקבלו ההחלטות בדירקטוריון החברה המשותפת פה אחד.

בהסכם בעלי המניות נקבע כי החברה האם תהא אחראית לניהול השוטף של פרויקט ימים הצעירה, נתניה (להלן: "הפרויקט") בחברה המשותפת, ובכלל זה תכנון, ביצוע ושיווק, וכן תדאג לקבלת לווית בנקאית לפרויקט בהתאם לעלות הפרויקט. לפרטים בדבר הפרויקט ראה סעיף 4 להלן.

הלוואות הבעלים אשר הועמדו עד כה ואשר יועמדו בהמשך יהיו קודמות לחלוקת רווחים ביובלים נתניה.

עוד נקבע בהסכם כי כל זמן שהסכם בעלי המניות יהיה בתוקף לא יוטלו שעבודים על מניותיהם ביובלים נתניה, למעט לצרכי מימון בקשר עם הפרויקט.

תרומה מתוך עודפי הפרויקט - בהסכם נקבע כי יובלים נתניה תתרום לעמותות רשומות תרומה מתוך עודפי הפרויקט בשיעור של 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים.

נכון למועד הדוח כללה יובלים נתניה בספריה הוצאות בגין תרומה בסך מצטבר של 9.6 מיליון ש"ח, מתוך זה נרשם כהוצאה בתקופת הדוח סך של 5.7 מיליון ש"ח.

2. תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה ו"הלוואת האג"ח" שניתנה ליובלים נתניה

בחודש ינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, יובלים נתניה, החברה האם והשותף (להלן: "התוספת להסכם בעלי המניות" ו-"הצדדים להסכם", בהתאמה):

א. מטרת התוספת להסכם הסדרת היחסים בין הצדדים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בחברה (להלן: "הנפקת האג"ח") המובטחת בשעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה (להלן: "שלב א' בפרויקט").

התוספת להסכם קובעת כי החברה תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לחברה, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על פי שיקול דעתה.

בהתאם לצורכי יובלים נתניה, כספי הנפקת האג"ח יועמדו על ידי החברה ליובלים נתניה בדרך של הלוואה (להלן: "הלוואת האג"ח").

ב. בהמשך לאמור לעיל, בחודשים יוני ודצמבר 2022 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' (להלן: "אג"ח סדרה ב'") בסך של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה, נטו לסך של 166.2 מיליון ש"ח. כנגד שעבוד מלא עודפי שלב א' בפרויקט. לפרטים בדבר אג"ח סדרה ב' ראה ביאור 15.

מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח לטובת מימון השלמת ההון העצמי הדרוש לפרויקט המהווה את קרן "הלוואת האג"ח". נכון למועד הדוח יתרת הלוואת האג"ח, בתוספת ריבית שנצברה, הינה כ-140 מיליון ש"ח.

הלוואת האג"ח שימשה/תשמש, בין היתר ובנוסף לאמור לעיל, לטובת פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו ליובלים נתניה ע"י השותף ומימון ההוצאות הנדרשות לצורך קידום שלב ב' של הפרויקט ותשלומי הריבית לחברה בגין הלוואת האג"ח.

יודגש כי הנ"ל בכפוף להתחייבות החברה להעביר ליובלים נתניה, החל ממועד קבלת כספי הנפקת האג"ח כל הון נוסף שיידרש במהלך חיי הפרויקט (שלבים א' + ב'), ככל ויידרש.

ג. הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה בתוספת 1% (בכפוף להתאמות בשיעור הריבית ככל ויוגדרו בשטר הנאמנות אך בכל מקרה לא מעל ל-6% ריבית שנתית). ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז אג"ח סדרה ב' עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

ד. יודגש כי כל עוד לא פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרה ב', אשר יתרת הערך הנקוב שלהן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 136 מיליון ש"ח, כספי עודפי הפרויקט (שלב א') אשר ישוחררו על ידי הבנק המלווה יופקדו ישירות בחשבון משועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב וישמשו לפירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב סדרה ב', בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

בשנת הדוח העניקה החברה הלוואות ליובלים נתניה בסך של כ-40 מיליון ש"ח, מצד שני בחודש יולי 2025 יובלים נתניה פרעה הלוואות בסך של כ-34 מיליון ש"ח שמומנו ממשיכה של חלק מעודפים הצפויים משלב א' בפרויקט ושנועדו להחזר חלקי של אג"ח סדרה ב', בהתאם ללוח הסילוקין ועל פי תנאי הלוואת האג"ח. יתרת הלוואת האג"ח ליום 31 בדצמבר 2025, בתוספת ריבית שנצברה בגינה הינה כ-140,305 אלפי ש"ח. החברה סיווגה את כלל הלוואות האג"ח כהלוואה לקבל בנכסים השוטפים, בהתאם להערכת החברה למשיכת עודפים מהפרויקט והחזר ההלוואה, ע"י יובלים נתניה, הצפוי בשנה הקרובה.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

2. תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה ו"הלוואת האג"ח" שניתנה ליובלים נתניה (המשך)

ה. ביחס לעודפי שלב א' בפרויקט אשר ישוחררו על ידי הבנק המלווה נקבע בהסכם מנגנון תשלומים לחברה ולשותף כדלקמן:

- (1) פירעון החוב (קרן וריבית) לחברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (החזר למחזיקי האג"ח).
- (2) תשלום הוצאות וחובות לצדדים שלישיים, ככל ויהיו.
- (3) לאחר מכן יועברו כספים לשותף ולחברה על מנת ליצור איוון ביניהם בקשר עם ההלוואות (קרן וריבית) שהעמידו ליובלים נתניה.
- (4) יתרת העודפים, ככל ותיוותר, תחולק בין הצדדים בהתאם ליחס החזקותיהם ביובלים נתניה (מבלי לגרוע מהמוסכם לעניין תרומה מרווחי יובלים נתניה כמתואר בביאור 11ה'1).

3. דמי ניהול מיובלים נתניה לחברה האם

ניהול השוטף של הפרויקט בעסקה המשותפת נעשה על ידי החברה האם. על פי הסכם בין בעלי המניות בעסקה המשותפת, בתמורה תשלם יובלים נתניה לחברה האם סך השווה ל-2.2% בתוספת מע"מ מסך עלויות הפרויקט עפ"י דוח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, אשר ישולמו בפועל בהתאם להתקדמות הפרויקט.

לאחר פתיחת הליווי הבנקאי לפרויקט משולמים דמי הניהול אחת לחודש מתוך חשבון הליווי בהתאם לסכום אשר מאושר לשיחרור ע"י הבנק המלווה מתוך תקציב ההנהלה והכלליות אשר אושר בדוח אפס של הפרויקט. סך דמי הניהול הצפויים בגין שלב א' ושלב ב' של הפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-14 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה יובלים נתניה בגין שלב א' ושלב ב' של הפרויקט, במצטבר, דמי ניהול בגין הפרויקט בסך של כ-11,493 אלפי ש"ח ובסך של כ-6,005 אלפי ש"ח, בהתאמה (2024 - 7,653 אלפי ש"ח בגין שלב א').

4. פרויקט פינוי בינוי ימים הצעירה, נתניה

א. פירוט הפרויקטים המבוצעים על ידי יובלים נתניה:

(1) ימים הצעירה שלב א', נתניה (בביצוע)

בשלב הראשון בפרויקט נבנות 480 יחידות דיור ב-8 בנייני מגורים חדשים בני עד כ-23 קומות מעל קומת קרקע ו-2.5 קומות מרתף חניה, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה ו-112 יחידות דיור מיועדות לבעלי הקרקע. בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבל היתר הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים. בחודש אוגוסט 2023 התקבלו מלוא היתרי הבנייה לשמירת הבניינים בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-85.7% ונמכרו 350 יחידות דיור, מתוכן הכירה יובלים נתניה בהכנסה בגין 345 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-819 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט.

(2) ימים הצעירה שלב ב', נתניה (בביצוע)

במסגרת שלב ב' של הפרויקט נבנות 392 יחידות דיור, ב-6 בנייני מגורים חדשים בני 24-9 קומות מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתפי חניה וכן שטח למבני ציבור, מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה ו-96 יחידות דיור מיועדות לבעלי הקרקע. נכון למועד 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, בוועדת רשות הרישוי. בחודש אוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם פינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יצוין כי הוצאת היתר בנייה כדן הינו אחד מהתנאים המתלים בהסכמי הפינוי בינוי עם בעלי הקרקע.

בחודש מאי 2025 החלה יובלים נתניה בהריסה של 96 היחידות הקיימות בשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוח, כל ארבעת הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-6.4%.

נכון למועד הדוח נמכרו בשלב ב' בפרויקט 58 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-161 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בנייה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר. למועד הדוח היתר בנייה כאמור טרם התקבל. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה יובלים נתניה היתר בנייה להקמתם של שני בניינים הכוללים 174 יח"ד מתוך ששת הבניינים במתחם.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**ה. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)****4. פרויקט פינוי בינוי ימים הצעירה, נתניה (המשך)****ב. התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע בפרויקט**

שלב א' - בחודש נובמבר 2021 התקשרה יובלים נתניה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי, בקשר עם פרויקט ימים הצעירה - שלב א' בנתניה. ההסכם הינו לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים להריסה של המבנים הקיימים והקמת הפרויקט במסגרתו יוקמו 8 בנייני מגורים בהיקף כולל של 480 יח"ד. בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, תשלם יובלים נתניה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמודה למדד תשומות הבנייה, תוספת מענק של עד כ-2 מיליון ש"ח לפי שיקול דעת יובלים נתניה, וכן סך של כ-9 מיליון ש"ח בגין עבודות נוספות.

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד ליובלים נתניה ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון בשיעור מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי.

שלב ב' - בחודש מרס 2025 התקשרה יובלים נתניה עם הקבלן, בהסכם קבלן Turn key project לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה, אשר במסגרתו יוקמו 6 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 הבנייה הידוע ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

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

ג. לעניין התקשרות עם צדדים קשורים בהסכמים למכירת דירות בפרויקט נתניה שלב א' ראה ביאור 27א'(9).

5. ערבויות שהועמדו על-ידי החברה ובעל המניות הנוסף ליובלים נתניה

ערבויות ליובלים נתניה - לעניין ערבות, ללא הגבלה בסכום, של החברה, וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ושל בעל השליטה לתאגיד בנקאי לגבי הסכם ליווי לפרויקט שנחתם והתוספת להסכם ראה להלן:

פרטים לגבי הלוואות שנטלה החברה הכלולה יובלים נתניה בערבות החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה:

פרויקט	היקף המסגרות	תנאי ריבית	מועדי פירעון	יתרות ליום 31 בדצמבר 2025
ימים הצעירה שלב א' נתניה	אשראי פיננסי בסך של עד 200 מיליון ש"ח, וכן תעמוד ליובלים נתניה מסגרת לערבויות מכר ואחרות בסך כולל של 878 מיליון ש"ח. סך המסגרת לא יעלה על 878 מיליון ש"ח. ביום 24 בדצמבר 2025 הוגדלה מסגרת האשראי הכספי לסך של 280 מיליון ש"ח וסך המסגרת המאושרת לפרויקט עודכנה לכ-1,114 מיליון ש"ח.	ריבית הפריים בתוספת 0.7%.	מועד סיום הבנייה ולא יאוחר מהמועד לסיום בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה, ולא יאוחר מיום 28 בפברואר 2027.	ערבויות - ערבויות לטובת בעלי הקרקע, בנקים ורוכשים בפרויקט בסך של כ-520 מיליון ש"ח. נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של 229 מיליון ש"ח.
ימים הצעירה שלב ב' נתניה	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 ליובלים נתניה מסגרת לערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות מכר ואחרות בסך כולל של כ-846 מיליון ש"ח. סך המסגרת לא יעלה על 1,006 מיליון ש"ח.	הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור המצוי בטווח של בין ריבית פריים בתוספת 0.7%-1%	בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה שהינו מאי 2029.	ערבויות - ערבויות לטובת בעלי הקרקע, בנקים ורוכשים בפרויקט בסך של כ-325 מיליון ש"ח וערבויות לעיריית נתניה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. פרטים נוספים - יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

5. ערבויות שהועמדו על-ידי החברה ובעל המניות הנוסף ליובלים נתניה (המשך)

פרטים לגבי הלוואות שנטלה החברה הכלולה יובלים נתניה בערבות החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה (המשך):

א. 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 (התקיים לאחר מועד הדוח); (4) רישום השעבודים והביטחונות המפורטים בהסכם לטובת הבנק (התקיים לאחר מועד הדוח). נכון למועד פרסום הדוח, התקיימו כלל התנאים להעמדת מסגרת האשראי לשלב ב', והליווי לשלב זה נפתח; מסגרת האשראי טרם נוצלה.

בנוסף התחייבה יובלים נתניה במסגרת ההסכם כי עד ליום 30 באפריל 2025 יתקבל היתר ביניה לשלב ב'. למידע בדבר סטטוס היתרי הבנייה למועד הדוח ומועד פרסום הדוח ראה סעיף 4/א(2) לעיל.

ב. עילות להעמדה לפירעון מיידי - הסכמי הליווי כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפינוי בינוי או אם התקבלה התראה בכתב בדבר ביטול, אם יובלים נתניה תפר או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכמים או לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי, כגון - אי עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקטים, בתקציבי הפרויקטים, בקצב המכירות וקבלת התקבולים שנקבעו, סטיה ממחירי מכירה, חריגה מהיתרי הבנייה ושינוי בשיעור ההחזקות במניות יובלים נתניה.

ביחס להסכם ליווי פרויקט ימים הצעירה שלב א', למיטב ידיעת יובלים נתניה היא עומדת בהתניות שפורטו לעיל, למעט מועד סיום הפרויקט וקצב המכירות. דחיית מועד סיום הפרויקט הינה בידיעת הגורם המממן. נכון למועד הדוח התקבל אישור לדחיית מועד פירעון האשראי לבנק המלווה עד ליום 28 בפברואר 2027. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקבלה ביובלים נתניה כל אינדיקציה מהגורם המממן בדבר הפרת ההתחייבות שפורטה לעיל ואף הוגדלה מסגרת האשראי לפרויקט.

ג. בטוחות - להבטחת פירעון המימון בגין שלבים א' וב' (להלן: "הפרויקטים") התחייבה יובלים נתניה להעמיד בטוחות מקובלות, הכוללים, בין היתר: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות יובלים נתניה בהסכמים הקשורים לפרויקטים, בהם בין היתר, הסכמי הפינוי בינוי, הסכמי מכר והסכמים עם קבלן הביצוע; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקטים וכן על נכסים וזכויות של יובלים נתניה הקשורים אליהם, וכל זכויות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקטים, משכנתאות בדרגה ראשונה, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין;

התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" לפיו יובלים נתניה תהא מנועה מליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה; ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבנק, בגין הסכמי הליווי של שלב א' ושלב ב', של בעלי המניות ביובלים נתניה: החברה ובעל המניות הנוסף; וכן התחייבויות וערבויות, ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה מר יצחק ברוך וערבות מוגבלת בסכום של בעלת השליטה של בעל המניות הנוסף ביובלים נתניה להבטחת כל החובות וההתחייבויות יובלים נתניה כלפי התאגיד הבנקאי.

6. ביום 25 במרס 2026, לאחר מועד הדוח, התחייבו החברה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה 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.

ו. פרטים נוספים - לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ

התקשרות עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ בקשר עם צירופה של החברה לפרויקט "שפרינצק"

ביום 30 במאי 2024 התקשרה החברה בהסכם עם לוינסקי-עופר בע"מ (להלן: "לוינסקי"), ועם חברת לוינסקי עופר - יובלים מתחם שפרינצק בע"מ, בנוגע לפרויקט התחדשות עירונית "שפרינצק" בחולון (להלן: "הפרויקט"). המדיניות לגבי ניהול וביצוע הפרויקט תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפרויקט, שבו יכהנו שני דירקטורים מטעם החברה ושני דירקטורים מטעם לוינסקי. כל ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט תתקבלנה פה אחד. חברת הפרויקט תפעל לקידום פרויקט העתיד לכלול כ-260 דירות, מתוכן 70 דירות חליפין לבעלי הזכויות בבניינים הקיימים, כ-190 דירות לשיווק, ושטחי מסחר שיימסרו לבעלי שטחי המסחר הקיימים, בהתאם לתב"ע ח/619 "תוכנית כוללת להתחדשות עירונית" של העיר חולון ותוכנית עיצוב מפורטת אשר טרם אושרה, והכל בכפוף ובהתאם להיתרי הבנייה שיתקבלו, ככל שיתקבלו. למועד הדוח, שיעור חתימות בעלי הקרקע בפרויקט הינו כ-80%.

כמו כן, כל הון עצמי שיידרש לחברת הפרויקט יושקע על ידי הצדדים בהתאם ליחס חלקי הצדדים במיזם, בדרך של הלוואות בעלים.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ז. פרטים נוספים - קבוצת יובלים דבש בע"מ

1. הסכם בעלי המניות
בחודש יוני 2025 התקשרה החברה בהסכם בעלי מניות עם חברת אס.בי.די. דבש יזמות בע"מ (להלן: "דבש") המסדיר את מערכת היחסים של החברה ודבש 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 דבש.

יצוין כי לדבש, כאמור לעיל, ולבעל השליטה בחברה, חברה פרטית המוחזקות על ידם בשותפות. בהסכם נקבע, בין היתר, כי כל אחד מבעלי המניות יעמיד את ההון ו/או המימון הנדרש לחברת הפרויקט בהתאם לשיעור החזקותיו במניות, קבלת החלטות בחברת הפרויקט תיעשה פה אחד ע"י בעלי המניות, 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 ומנגנונים מקובלים במקרה של אי העמדת מימון ע"י מי מבעלי המניות. לפרטים בדבר הסכם מסגרת הלוואות הבעלים ותנאיהן ראה ביאור 27 ב'3).

2. התקשרות חברת הפרויקט בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בחדרה ובהסכם רכישה נוסף

בחודש יוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת הפרויקט יחד עם צד ג', אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "השותף") (ראה להלן סעיף 3), בהסכם אופציה עם בעלי מקרקעין בשכונת ברנדיס בחדרה המיועדים בסה"כ ל-495 יח"ד (להלן: יחידות הדירה העתידיות) וכ-1,010 מ"ר עיקרי למסחר (לפי תב"ע מאושרת 302-0833079) (להלן בהתאמה: "הבעלים", "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"הסכם האופציה") המקנה לחברת הפרויקט ולשותף (בחלקים שווים), את הזכות להתקשר בהסכם עסקה משולבת הכוללת רכישה במזומן של חלק מהזכויות במקרקעין, עסקת קומבינציית תמורות ועסקת שירותי בנייה (להלן: "אופציה לעסקה המשולבת").

יצוין כי בחודש יולי 2025, התקשרה חברת הפרויקט והשותף (בחלקים שווים) בהסכם מכר עם בעל קרקע נוסף במקרקעין לרכישת זכויות נוספות לכ-44 יח"ד (שהינם חלק מהיקף יחידות הדירה בסך 495 המוזכר לעיל) תמורת 17 מיליון ש"ח (לא כולל היטל השבחה), אשר שולמה במלואה, כנגד מסירת חזקה משפטית בנכס.

האופציה - האופציה לעסקה המשולבת כפופה להתקיימות תנאי מתלה לפיו חברת הפרויקט לא תידרש לשלם יותר מ-20% מעל חלק מעניק האופציה בסך תשלומי הפיתוח בגין שלב אפס בפיתוח הפרויקט, לחברה הכלכלית חדרה (להלן: "התנאי המתלה" ו-"הסכם הפיתוח", בהתאמה). תקופת האופציה הינה לאחר ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה ובכל מקרה לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה.

האופציה ניתנה בתמורה לתשלום במועד חתימת הסכם האופציה בסך של כ-2,891 אלפי ש"ח, ובתמורה לתשלום סכומים נוספים בהתאם למועדים שידרשו על-פי הסכם 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. חלק חברת הפרויקט בתשלומים שצוינו לעיל הינו 50%. (חלק החברה: 32%).

עיקרי העסקה המשולבת, ככל ותמומש האופציה, הינם כדלקמן:

(1) עסקת קומבינציית תמורות בשיעור שנע בטווח של 29%-32% מהתקבולים נטו (כהגדרת המונח בהסכם) לגבי היקף של כ-216 יחידות דיור עתידיות, כפי שיתקבלו בפועל ממכירת היחידות בפרויקט; לעניין זה יצוין כי באפשרות בעלי הקרקע בעסקת המכר במזומן לבחור לעבור לעסקת קומבינציית תמורות עד 30 יום לאחר מימוש האופציה, ככל שתמומש.

(2) עסקת מכר לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין המיועדים לבניית כ-170 יחידות דיור עתידיות, בתשלומים כמפורט בהסכם (חלק חברת הפרויקט -50%);

(3) וכן עסקת שירותי בנייה לבעלי זכויות במקרקעין לבניית כ-65 יחידות דיור עתידיות וכ-1,345 מ"ר שטחי מסחר ברוטו, בתמורה של 15% cost+ בצירוף מע"מ כדין.

נכון למועד הדוח אומדת החברה את התמורה במזומן הצפויה בגין עסקאות המכר, התשלום לחברה הכלכלית חדרה בגין הפיתוח, עלויות נלוות ומס רכישה, ככל שתמומש האופציה, בסך של כ-161 מיליון ש"ח, מתוך זה סך של כ-93 מיליון ש"ח בהצמדה למדד תשומות הבנייה, חלק החברה (32%) כ-52 מיליון ש"ח.

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

נכון למועד הדוח טרם מומשה האופציה, והועמדה ערבות על ידי החברה, ללא הגבלת סכום, על חלקה בהתחייבויות של קבוצת יובלים דבש בע"מ -הסכם האופציה, בסך כ-6.1 מיליון ש"ח.

3. הסכם שיתוף פעולה של חברת הפרויקט עם צד ג'

חברת הפרויקט התקשרה עם השותף בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הפרויקט, לפיו קבעו הצדדים הוראות בקשר עם ניהול המשותף של הפרויקט. כן נקבע כי חלקי הצדדים, זכויותיהם וחובותיהם בעסקה המשותפת ובכל הסכם ו/או התחייבות אשר ייחתמו בקשר עם העסקה המשותפת יהיו ביחד ולחוד. עוד נקבע תשלום דמי ניהול בחלקים שווים בהתאם לשיעור דמי הניהול שיאושר על ידי המוסד הפיננסי, 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.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ח. פרטים נוספים - יובלים דבש יזמות בע"מ

1. העברת מניות
חברת יובלים דבש יזמות הוחזקה בשליטה משותפת בשיעור של 50% על ידי א.ב. יובלים ו-50% על ידי אס.בי.די. דבש יזמות בע"מ (להלן: "דבש"), אשר מחזיק ביחד עם בעל השליטה בחברת קבוצת יובלים דבש בע"מ שהינה חברה המוחזקת (64%) ע"י החברה ובשותפות בחברה פרטית נוספת).
ביום 27 באוגוסט 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדרך של עסקה מזכה, את התקשרות החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו תעביר א.ב. יובלים לחברה את מלוא החזקותיה בשיעור של 50% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת יובלים דבש יזמות להקצאה של מניה אחת (1) רגילה של החברה, אשר מהווה כ-0.03% מהון המונפק והנפרע של החברה ובהתאם לסעיף 104א' לפקודת מס הכנסה.
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 1ב'.
- יצוין כי, בהתאם לתקנון יובלים דבש יזמות החלטות הדירקטוריון יתקבלו על ידי רוב חברי הדירקטוריון. לחברת יובלים דבש יזמות שני דירקטורים אחד מתאם החברה ואחד מטעם דבש.
2. הסכם מסגרת - לפרטים בדבר הסכם מסגרת הלוואות הבעלים ותנאיהן ראה ביאור 27ב'.
3. זכיה במכרז רמ"י במקרקעין בשכונת נחלת עילית בראשון לציון
ביום 30 בדצמבר 2024, זכתה יובלים דבש יזמות במכרז רמ"י במסלול פינוי בינוי במקרקעין בשטח של כ-11,147 מ"ר, המהווים את חלקות 19-21 בגוש 80137 בשכונת נחלת עילית בראשון לציון, בתמורה ששולמה בסך של כ-132 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) כדלקמן:
(1) תמורה בעבור הזכויות במקרקעין בסך 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. בנוסף שילמה יובלים דבש יזמות מס רכישה בסך כ-17.8 מיליון ש"ח.
על המגרש חלה תביעה מאושרת המאפשרת בנייה של 378 יח"ד, מתוכן 264 יח"ד ייוחדו לשיווק ע"י היזם וכן 965 מ"ר מסחר. בנוסף ייבנו 450 מ"ר מבני ציבור עבור עיריית ראשון לציון, על-חשבון היזם.
בחודש יוני 2025 חתמה יובלים דבש יזמות על חוזה פיתוח עם רמ"י שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה מהוון ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות ויירשמו זכויות יובלים דבש יזמות בחלק מהמקרקעין, ושולמה מלוא התמורה לרמ"י. במסגרת הסכם הפיתוח התחייבה יובלים דבש יזמות להתחיל בבניית הפרויקט לא יאוחר מדצמבר 2026 ולסיימו תוך 48 חודשים.
בנוסף העמידה יובלים דבש יזמות ערבויות בנקאיות לרמ"י על-פי תנאי המכרז בסך כולל של כ-276 מיליון ש"ח, שעיקרן בגין ההתחייבות לבניית דירות התמורה לבעלי הדירות הקיימות. לפרטים בדבר מימון הפרויקט ראה סעיף 8 להלן.
4. התקשרות בהסכם קומבינציה והסכם רכישת קרקע בשכונת נחלת עילית בראשון לציון (מגרש 139)
בחודש דצמבר 2025 נחתם הסכם מכר בין יובלים דבש יזמות וכוונס הנכסים, לרכישת כ-37% מהזכויות במקרקעין הידועים בחלקה 44 בגוש 80137 מגרש 139 לפי תביעה 1026996-413 בשכונת נחלת עילית בראשון לציון, הכולל זכויות ל-33.4 יחידות דיור, לפיו בתמורה לרכישת הממכר AS IS תשלם יובלים דבש יזמות סך של כ-24,141 אלפי ש"ח.
קודם לחתימת ההסכם עם הכונס נחתמו הסכמי קומבינציה ושרותי בנייה עם בעלי הקרקע במגרש.
עם חתימת ההסכמים לעיל השלימה יובלים דבש יזמות את מלוא בעלי הזכויות במגרש ולפיכך תפעל לקידום תכנון והקמת פרויקט הכולל סך של 90 יחידות דיור בהתאם לתביעה המאושרת, חלק יובלים דבש יזמות כ-56 יחידות לשיווק.
5. חלקות קרקע ברחובות - ליובלים דבש יזמות מספר חלקות קרקע בגוש 3692 ברחובות (שמקנות זכויות בנייה במספר מגרשים במושע). לקרקעות תביעה מאושרת לבנייה. מרבית הזכויות מרוכזות במגרש E40 בחלקה 16 ומהוות כ-28% מחטיבת קרקע המיועדת להקמתן של כ-181 יח"ד וכ-8,150 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה, אשר לגביה מתנהלים הליכי פירוק שיתוף. לפרטים בדבר מימון רכישת החלקה ראה סעיף 8 להלן. החברה פועלת להגדלת זכויותיה בקרקע בין אם ע"י רכישת קרקעות במזומן או עסקאות קומבינציה. לאחר מכן החברה תפעל להקמת פרויקט על המקרקעין.
6. התקשרות בהסכם קומבינציה מותנה שכונת החצבים ראשון לציון - בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה, בהתאם לשיעור קומבינציה כמקובל באזור עם 91% מבעלי המקרקעין בגוש 4243 חלקה 647 ששטחה הרושם 2,531 מ"ר בראשון לציון (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין חלה תביעה בתוקף להקמת 44 יחידות דיור. הסכם הקומבינציה מותנה בתנאים מתלים כמפורט בהסכם, בין היתר, חתימת 100% מבעלי המקרקעין.
במסגרת ההסכם התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבויותיה של יובלים דבש יזמות.
נכון למועד פרסום הדוח התנאים המתלים להסכם הקומבינציה טרם התקיימו.
7. הסכם הסבת הלוואת בעלים מהחברה האם לחברה
ביום 30 בספטמבר 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המחאה לחברה של הלוואה בסך של כ-32,945 אלפי ש"ח (קרן וריבית), אשר הועמדה ע"י החברה האם לחברת יובלים דבש יזמות, כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם ויובלים דבש יזמות תחוב בחוב זה כלפי החברה.
באותו מועד, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו המרה של סכום כולל של הלוואות מהחברה האם לחברה בסך של 32 מיליון ש"ח לשטר הון אשר הונפק לחברה האם. להרחבה ראה ביאור 18ב'.

ביאור 11 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**ח. פרטים נוספים - יובלים דבש יזמות בע"מ (המשך)****8. ערבויות ליובלים דבש יזמות ומגבלות על חלוקה**

בעלי השליטה ביובלים דבש יזמות וחברות בשליטתם חתמו כלפי התאגידים המממנים על כתבי ערבות להבטחת פירעון למילוי כל חובות יובלים דבש יזמות ומילוי כל התחייבויותיהן כלפי התאגידים המממנים, וכן על כתבי נחיתות הלוואות הבעלים ביחס להלוואות התאגידים המממנים והתחייבות לא לשלם מיובלים דבש יזמות כספים לבעלי המניות לרבות דיבידנד, ריבית או דמי ניהול (למעט דמי ניהול שיאושרו בהתאם לדוחות הפיקוח).

בכלל זה, חתמו החברה האם ובעל השליטה בחברה על כתבי ערבות ללא הגבלה בסכום כלפי התאגיד הבנקאי המלווה וכן ניתנה לבנק המלווה ערבות ללא הגבלה בסכום של דבש וערבות אישית של בעלי השליטה בדבש.

פרטים לגבי הלוואות שנטלה החברה הכלולה יובלים דבש יזמות בערבות החברה האם ובעל השליטה בחברה ובערבות דבש ובעל השליטה בדבש:

נכס	יתרת הנכס בספרי יובלים דבש יזמות ליום 31 בדצמבר 2025	יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2025	תנאי ריבית	מועד פירעון	שעבודים והתניות פיננסיות
נחלת עילית ראשון לציון	160,856 אלפי ש"ח	הועמד המוסד המלווה אשראי כספי בסך כ-104.3 מיליון ש"ח, ערבויות לרמ"י ולרשות המקומית בסך כ-293 מיליון ש"ח	פריים+0.7% המשולמת מדי רבעון	לא יאוחר מיום 31 במרס 2027	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט והזכויות הנובעות מההסכמים עם רמ"י, על כל זכויות החברה לקבלת סכומים מרשויות המס וזכויות קיזוז מיוחדות על חשבון הפרויקט. התחייבות של יובלים דבש יזמות לאי יצירת שעבוד שוטף על נכסיה, לטובת צד ג', ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.
נחלת עילית ראשון לציון		הלוואה בסך כ-26.3 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור של פריים+4%, המשולמת אחת לשנה	24 במרס 2027	שעבוד קבוע מדרגה שניה מוגבלת בסכום של 46.2 מיליון ש"ח על כל הזכויות במקרקעין הפרויקט. <u>יחס LTV</u> - היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של המימון על פי הסכם ההלוואה, ובתוספת יתרת החוב הבכיר, לבין שווי המקרקעין לא יעלה, בכל עת, על 91%. ליום 31 בדצמבר 2025 יובלים דבש יזמות עומדת בהתניות הפיננסיות כמתואר לעיל.
מגרש E40 ברחובות	41,507 אלפי ש"ח	הלוואה בסך כ-34.1 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור של פריים+3.5%, המשולמת מדי רבעון	19 בדצמבר 2027	משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט.

התקשרו בהסכם מימון עבור רכישת מקרקעין בשכונת נחלת עילית בראשון לציון (מגרש 139) (להלן: "המקרקעין") - בחודש מרס 2026, לאחר תאריך הדוח, התקשרה יובלים דבש יזמות בהסכם מימון הכולל מסגרת אשראי בסך 19,100 אלפי ש"ח לרכישת המקרקעין וכן הלוואת גישור בסך 4,345 אלפי ש"ח למימון תשלום מע"מ. מסגרת האשראי נושאת ריבית בטווח של פריים +0.3% עד פריים +0.8%, שתשולם מדי רבעון. מסגרת האשראי ותיפרע לא יאוחר מיום 20 במרס 2028 והלוואת הגישור תיפרע בתוך 90 ימים ממועד העמדתה. להבטחת ההתחייבויות הועמדו משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במקרקעין, וכן ערבויות בלתי מוגבלות בסכום מטעם החברה, בנוסף לערבויות כמפורט לעיל.

עילות לפירעון מיידי - ההסכמים כוללים עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס ללווה והן ביחס לערבים להתחייבויות הלווה), לרבות: הפרת ההתחייבויות כלפי התאגידים המממנים לרבות אם יתברר כי קיימת מניעה להוצאת היתר בנייה ו/או מניעה אחרת להתחלת הפרויקט בנחלת עילית; אי עמידה ביחס החוב לבטוחה; מקרה של הפרה יסודית של איזה מבין התחייבויות והצהרות חברת יובלים דבש יזמות; אם יובלים דבש יזמות לא תעמוד בפירעון חובותיה כלפי הגורם המלווה; אם לדעת הגורם המלווה ארע שינוי מהותי לרעה ביכולתה הפיננסית של יובלים דבש יזמות או במצבה הכספי בפעולותיה או בעסקיה; מינוי כונס נכסים על המקרקעין; העברת זכויות במקרקעין ללא הסכמת הגורם המלווה; שינוי בהרכב בעלי המניות ללא אישור מראש של הגורם המממן; והתניות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ליום 31 בדצמבר 2025 יובלים דבש יזמות עומדת בהתניות שתוארו לעיל.

ט. צירוף דוחות כספיים

הדוחות הכספיים של חברת רמות בע"מ מצורפים לדוחות כספיים אלה בדרך של הפנייה ראה אסמכתא מס' 2026-01-025053.

הדוחות הכספיים של חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ מצורפים לדוחות כספיים אלה.

ביאור 12 - פעילויות משותפות

א. פעילות משותפת - פרויקט יו-פארק

(1) **הסכם עסקה משותפת והלוואות הבעלים העודפות**
בחודש ספטמבר 2021 נחתם בין החברה לשותף הסכם עסקה משותפת, להקמת פרויקט בשטח מבונה של כ-90,000 מ"ר לייעודי מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה קלה, באזור תעשייה סגולה בפ"ת (להלן: "הפרויקט"). לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' לעיל. בהסכם נקבעו מנגנונים סטנדרטיים של קבלת החלטות ברוב קולות, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות, ונקבע כי על אף שהצדדים לעסקה המשותפת ירכשו ויחזיקו בעסקה המשותפת בחלקים שווים (50%) בין היתר באופן שכל צד לעסקה המשותפת ירכוש, מחצית מהזכויות במקרקעין, העמדת סך ההון העצמי למימון הפעילות המשותפת תעשה באופן שהחברה תישא ב-60% מהסכומים הנדרשים והשותף יישא ב-40% מהסכומים הנדרשים ולא יותר מ-10 מיליון ש"ח.

ההון העצמי יועמד בדרך של הלוואות בעלים, לא צמודה, בריבית שנתית של 8% (להלן: "הלוואות הבעלים העודפת") אשר מייצגת ריבית שוק במועד חתימת ההסכם.

בחודש מאי 2022 נחתם תיקון להסכם העסקה המשותפת, לפיו ייכנס שותף נוסף (להלן: "השותף הנוסף") ב-50% מכל התחייבויות וזכויות השותף על פי הסכם העסקה המשותפת, באופן בו זכויות הצדדים בעסקה המשותפת יהיו: החברה - 50%, השותף - 25% והשותף הנוסף - 25%. השותף הנוסף יהיה ערב להשבה של 25% מהלוואות הבעלים עד גובה חלקו בזכויות העסקה המשותפת, בתנאי Non-recourse. תוקם ועדת היגוי המורכבת מ-4 חברים כאשר החברה תמנה שני חברים, השותף חבר אחד והשותף הנוסף חבר אחד. קולות חברי ועדת ההיגוי יהיו שווים. השותף והשותף הנוסף יקבעו יחדיו את אופן הצבעתם בוועדת ההיגוי. יתר תנאי העמדת ההון העצמי לעסקה המשותפת נותרו ללא שינוי. בהסכם נקבעו זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות וכן תנאי אי תחרות לתקופה של שנתיים ביזום והשקעות בנדל"ן מניב ללוגיסטיקה ותעשייה בפתח תקווה.

החברה מאחדת באופן יחסי את חלקה בנכסים ובהתחייבויות של הפעילות המשותפת.

יצוין כי בהתאם להסכם השותפים תקבולי העסקה המשותפת ישמשו קודם כל לשם קיום התחייבויות העסקה המשותפת במסגרת פעילות העסקה המשותפת, לאחר מכן תושב הלוואות הבעלים העודפת בצירוף הריבית בגינה ובסוף תושב הלוואות הבעלים הבסיסית בצירוף הריבית בגינה.

(2) **הסכם השיפו**

בנוסף, בין השותפים נחתם כתב התחייבות ושיפוי הדדי (להלן: "הסכם השיפוי"), לפיו במקרה ובו יממש המוסד הפיננסי המממן את הפרויקט את זכותו על פי הסכם הליווי למימוש ערבויות השותפים ו/או בעלי השליטה מעבר לחלקו היחסי של מי מהשותפים, יינתן שיפוי על ידי החברה ויוקה (ביחד ולחוד) לשותף השלישי על כל סכום שייגבה מעבר לחלקו היחסי של השותף השלישי. יובהר כי, לאחר מכן יהיו רשאים החברה ו/או יוקה, לפי העניין, לבוא אחת לשנייה בדרישה לשלם לשותפה ששילמה את חלקה בסכום הערבות ששולם.

בחודש אוגוסט 2023 הוסכם עם המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט שחבות השותף הנוסף כלפי המוסד הפיננסי לא תהיה ביחד ולחוד עם החברה ויוקה אלא רק בגין התחייבויות השותף הנוסף בלבד, כפי חלקו בעסקה המשותפת (25%).

(3) **הסכם עם יוקה והשותף הנוסף בנוגע לאג"ח סדרה ג' והלוואות האג"ח ליוקה**

בחודש יוני 2023 התקשרה החברה עם א.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה"), השותפה המחזיקה בשיעור של 25% בפרויקט יו-פארק, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בנוגע לגיוס אג"ח סדרה ג' על ידי החברה ושעבוד מלוא חלקה של יוקה בעודפי הפרויקט בהיקף של 25% מכלל הפרויקט, לטובת מחזיקי אגרות החוב (להרחבה ראה ביאור 17ב'). עוד נקבע כי במקרה שבו החברה תיכנס להליכי חדלות פירעון ו/או ימונה לה כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד וכד', החברה ויוקה, ביחסים בינם לבין עצמם, יצביעו יחד ביחס להחלטות בקשר עם הפרויקט. בכל מקרה של מחלוקת בין יוקה לחברה, תכריע ההחלטה של החברה ויוקה התחייבה להצביע באופן זהה לאופן ההצבעה של החברה. הנ"ל הוסכם גם על השותף הנוסף בעסקה המשותפת.

(4) **מנגנון חלוקת עודפים והעמדת הון עצמי לפרויקט לאחר הנפקת אג"ח ג'**

כמתואר בביאור 17ב', בחודש יוני 2023 התקשרה החברה עם יוקה, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים בנוגע לגיוס אג"ח סדרה ג' על ידי החברה ושעבוד מלוא חלקה של יוקה בעודפי הפרויקט בהיקף של 25% מכלל הפרויקט, לטובת מחזיקי אגרות החוב. בהתאם להסכם, החברה תנפיק אג"ח ג' כנגד שעבוד 75% מהעודפים המיוחסים לחברה וליוקה בפרויקט. שיעור של 75% מהעודפים בפרויקט, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות של אג"ח ג', יועבר לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי האג"ח וישמש לפירעון החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, מתוך זה שליש מ-75% מהעודפים כאמור יהווה חלק יחסי מההחזר המיוחס ליוקה כפירעון הלוואות האג"ח שהעמידה החברה ליוקה. יתרת 25% מהעודפים (בניכוי המימון העודף שהעמידה החברה לשותף הנוסף בפרויקט, כפי שהוגדר בהסכם) תועבר לשותף הנוסף בפרויקט, על פי המנגנון שנקבע.

בהסכם נקבע כי ככל ולאחר השלמת ההנפקה והעמדת הלוואות האג"ח ליוקה יידרש הון עצמי נוסף לפרויקט, החברה ויוקה יעבירו את ההון העצמי ביחס 1/3 יוקה ו-2/3 החברה. השותף הנוסף לא יידרש בהעמדת הון עצמי נוסף.

ביאור 12 - פעילויות משותפות (המשך)

א. פעילות משותפת - פרויקט יו-פארק (המשך)

(5) הנפקת אג"ח ג' ושעבוד עודפי הפרויקט

בחודש אוגוסט 2023, הנפיקה החברה 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אג"ח (סדרה ג') בתמורה לסך ברוטו של 98 מיליון ש"ח. כבטוחה לפירעון אגרות החוב שיעבדו החברה ויוקה לטובת מחזיקי אגרות החוב, שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי עודפים, אשר מהווים שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר הנפקת אג"ח ג' ראה ביאור 15 להלן.

בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 17,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') של החברה במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') בתמורה לסך ברוטו של כ-18 מיליון ש"ח.

בנוסף, התקשרה החברה עם יוקה בתוספת להסכם הלוואת האג"ח (להלן: "התוספת להסכם"), לפיה, בין היתר, על אף האמור בהסכם הלוואת האג"ח, הכספים הנוספים שיתקבלו כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב ג' יועמדו לטובת החברה בלבד (חלף העמדת 33.3% מהתמורה כהלוואה ליוקה).

עוד הובהר בתוספת להסכם, לעניין מנגנון חלוקת העודפים מהפרויקט, ובהמשך למתואר בסעיף 4 לעיל, כי השעבודים על חלקה של יוקה בפרויקט שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ימשיכו לחול עד לאחר מלוא פירעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כפי שיהיו במועד הפירעון הסופי שלהן.

ב. פעילות משותפת - פרויקט השיטה

פעילות משותפת בה לחברה זכות ל-49% מהנכסים ול-49% מההתחייבויות המיוחסים להסדר המשותף. לפרטים בדבר הפרויקט ראה ביאור 9.

להלן פרטים בדבר ההסכמים עם השותף:

ביום 28 במרץ 2024, התקשרה החברה בהסכם עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"לוינסקי") לרכישת 49% מפרויקט התחדשות עירונית "השיטה" בחולון, בהיקף צפוי של כ-499 יח"ד, מהן 364 יח"ד לשיווק ו-135 יח"ד לבעלי הזכויות במקרקעין, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי (הכל בכפוף לחתימת כל הדיירים על הסכמי הפינוי בינוי ובהתאם להיתר הבנייה שיתקבל), ולכניסת החברה כשותפה בפרויקט.

להלן עיקרי ההסכם:

א. תמורת הרכישה - תמורת שיעור של 49% מהזכויות בפרויקט תשלם החברה ללוינסקי:

(1) תשלום מינימלי של 15 מיליון ש"ח, מתוכם שולמו 5 מיליון ש"ח בשנת 2024, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 יום מקבלת היתר בנייה לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט. החברה והשותף פועלים לקידום תב"ע חדשה לפרויקט.

(2) תמורה נוספת, לאמור לעיל, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח תשולם בתנאי שבמועד קבלת היתר הבנייה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון) רווחיות הפרויקט תעלה על שיעור של 18% רווח לעלות, ובאופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%, בהתאם לדוח אפס, והכל בהתאם לרשום בהסכם.

ב. **בטחונות** - להבטחת זכויות החברה בפרויקט נרשם לטובתה ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על 49% מזכויות לוינסקי בפרויקט.

ג. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט

(1) הפרויקט ינוהל במשותף על ידי וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.

(2) החברה תהיה זכאית לדמי ניהול בשיעור של 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס, עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט.

(3) ההון העצמי שידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט.

(4) לוינסקי תשפה את החברה בגין כל חוב או תביעה שעילתם טרם מועד חתימת ההסכם.

ד. **הסכם שיפוי לחברה** - במקביל להתקשרות החברה ולוינסקי בהסכם, התקשרו בעלי השליטה בלוינסקי בהסכם עם החברה בו התחייבו לשפות את החברה כדלקמן:

(1) בגין כספים שהחברה תשלם ללוינסקי, במידה ובמועד קבלת היתר הבנייה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדוח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי יהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות החברה מהפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מתוך העלויות, בהתאם למתואר בסעיף א'(2) לעיל.

(2) אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי בינוי שנחתם בין לוינסקי לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ללוינסקי. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי החברה ללוינסקי עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא החברה בפרויקט.

להבטחת התחייבות השיפוי לחברה של בעלי השליטה בלוינסקי נרשם לטובת החברה שעבוד על מניות חברה פרטית בה מחזיקים בעלי השליטה בלוינסקי.

ג. פעילות משותפת - פרויקט רסקו

פעילות משותפת בה לחברה זכות ל-50% מהנכסים ול-50% מההתחייבויות המיוחסים להסדר המשותף. לפרטים בדבר הפרויקט ראה ביאור 9.

ביום 22 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם עקרונות מחייב עם תדאר התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "השותף") לפיו תפעלנה החברות במשותף במסגרת עסקה משותפת לצורך התקשרות עם בעלי המקרקעין והקמת פרויקט רסקו, (להלן יחד: "הצדדים") אשר עיקריו: (1) הצדדים יישאו לפי חלקם בפעילות המשותפת בכל העלויות, המימון, ההשקעות וההוצאות של הפרויקט, לרבות בקשר עם קידום תכנון הפרויקט; (2) ההחלטות ביחס לפרויקט יתקבלו על ידי הצדדים פה אחד; (3) הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מפורט עד למועד תחילת ביצוע הפרויקט.

ד. לפרטים בדבר פעילות משותפת בחברה הכלולה קבוצת יובלים דבש ראה ביאור 11.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של הנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
40,650	35,312	יתרה לתחילת התקופה
		שינויים במהלך התקופה
(7,031)	-	מיון למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין
496	258	רכישות ותוספות
1,197	13,720	עליה בשווי ההוגן
35,312	49,290	יתרה לסוף התקופה

ב. מידע נוסף

- (1) בהמשך לאמור בביאור 9(ב) (4) לעיל, בחודש יולי 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת חטיבת קרקע בשכונת הפארק בחדרה עליה חלה תביעת המאשרת הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף של 252 יחידות דיור וכן שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור. הרכישה הושלמה בחודש ינואר 2022. החברה מייצגת את שטחי המסחר והמשרדים בשלב ב' בפרויקט, בהיקף של כ-4,986 מ"ר, להשכרה. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 על-פי הערכת שווי חיצונית משמאי בלתי תלוי הינו כ-27,200 אלפי ש"ח (2024 - 27,152 אלפי ש"ח).
- (2) בהמשך לאמור בביאור 9(ב) (5) לעיל, בחודש יוני 2023 זכתה החברה במכרז שנערך ע"י רמ"י, לרכישת זכויות חכירה מהוונות במגרש מס' 501 בגוש 6871 חלקה 170 בחולון, בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר. החברה מייצגת את שטחי המסחר להשכרה. שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 על-פי הערכת שווי חיצונית משמאי בלתי תלוי הינו 22,090 אלפי ש"ח. (2024 - 8,160 אלפי ש"ח).

ג. שווי הוגן

1) להלן נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה על בסיס נתונים ברמה 3

הנכס	קרקע לנדל"ן להשקעה בחדרה - מסחר ותעסוקה	קרקע לנדל"ן להשקעה בחולון - מסחר
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	גישת החילוץ לפי: גישת ההשוואה/חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה	גישת החילוץ לפי: גישת ההשוואה/חישוב שווי למ"ר בנוי בניכוי רווח יזמי ובניכוי עלויות הקמה
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	שיעור תשואה ושיעור רווח יזמי	שיעור תשואה ושיעור רווח יזמי
יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי עולים שווי הנכס ירד, ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי יורדים שווי הנכס יעלה	ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי עולים שווי הנכס ירד, ככל ששיעור התשואה ושיעור הרווח היזמי יורדים שווי הנכס יעלה
שיעור היוון/תשואה	7% למסחר	7% למסחר
שיעור רווח יזמי	20%	20%
דמי שכירות חודשיים למ"ר	מסחר - 130 ש"ח למ"ר (2024 - 130 ש"ח למ"ר)	מסחר - 280 ש"ח למ"ר (2024 - 145 ש"ח למ"ר)
שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי	12,000 ש"ח למ"ר בנוי משרדים (2024 - 12,000 ש"ח למ"ר) 22,300 ש"ח למ"ר בנוי מסחר (2024 - 22,300 ש"ח למ"ר)	48,000 ש"ח למ"ר בנוי מסחר (2024 - 25,970 ש"ח למ"ר)
עלות בנייה למ"ר	8,500-9,000 ש"ח למ"ר (2024 - 8,500-9,000 ש"ח למ"ר)	16,388 ש"ח למ"ר (2024 - 9,000 ש"ח למ"ר)
שווי למ"ר מבונה מסחר/משרדים	9,600 ש"ח למ"ר מסחר/1,500 ש"ח למ"ר משרדים (2024 - 1,500/9,600 ש"ח למ"ר, בהתאמה)	23,612 ש"ח למ"ר (2024 - 10,040 ש"ח למ"ר)
שווי ליום 31 בדצמבר	27,200 אלפי ש"ח (2024 - 27,152 אלפי ש"ח)	22,090 אלפי ש"ח (2024 - 8,160 אלפי ש"ח)

- (2) תהליכי הערכה המיושמים בחברה- השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות השווי בוצעו ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)**ד. נדל"ן להשקעה בחברה הכלולה רמות בעיר**

- (1) להרחבה בדבר הנכסים ברח' ההגנה בת"א וניצנים בחיפה ראה ביאור 11ד(1)(5) וביאור 11ד(1)(6).
- (2) להלן נתונים בדבר מדידת שווי הוגן נדל"ן להשקעה של הנכס קרקע ברח' ההגנה בת"א (חלק חברה בנכס, בשרשור, 45%):

ליום 31 בדצמבר		הערכת שווי הנכס ברחוב ההגנה		טכניקת הערכת שווי	(*)
2024	2025	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה			
ש"ח	ש"ח				
7,290-10,230	7,290-10,230	שווי למ"ר מבונה על קרקעי (*)		גישת ההשוואה. הובאו בחשבון נתוני השוואה של שווי למ"ר מבונה שימושים דומים בהפעלת מקדמי התאמה לשימושים בנכס	
20%	20%	שיעור רווח יזמי בתחשיב שווי למ"ר מבונה מסחר			
7.5%	7.5%	שיעור תשואה לתחשיב מ"ר מבונה מסחר			
תחשיב השווי כולל שטחים על קרקעיים בסך כ-35,000 מ"ר מבונה דיור מוגן וסיעודי, 16,000 מ"ר מבונה מעונות סטודנטים ו-8,000 מ"ר מבונה מסחר ונלווים.					

מהשווי הופחת מקדם של 25% בגין אי וודאות ודחיה וכן הופחת ממנו אומדן היטל השבחה ואומדן דמי היתר רמ"י. בהערכת השווי הובאו בחשבון אחוזי הבנייה המאושרים כיום על-פי תוכנית צ' בשיעור של 400% (רח"ק 4) בתוספת 10% למסחר מהשטח המותר לבנייה (ובסה"כ 440%). לא הובא בחשבון פוטנציאל הזכויות על-פי תוכנית המתאר של תל-אביב, תוכנית תא/5000, הקובעת רח"ק של עד 8 (800%) בהינתן תוכנית מפורטת.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים**א. הרכב**

שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2025 (*)	%	מוצג בהתחייבויות השוטפות
2024	2025			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1	4		פריים+1%	משכית יתר
126,150	9,000		פריים+1.1%	הלוואות מתאגידים בנקאיים
310,036	340,049		פריים+1%-1.25%	הלוואות ממוסדות פיננסיים (**)
3,827	-			הלוואות מאחרים
440,014	349,053			
5,301	-			מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות
5,301	-			הלוואה ממוסד פיננסי
				סך הכל בהתחייבויות השוטפות ושאין שוטפות
165,826	95,908			סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 - 5.75% (שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024 - 6%).

(**) לפרטים נוספים ראה סעיף ב' להלן.

- ההלוואות מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות ושאין שוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות היזום שיכול להימשך עד חמש שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. במידה וכספי ההלוואות היוו הלכה למעשה חלק מהונה החוזר של הקבוצה בו נעשה שימוש במחזור התפעולי בתחום פעילות היזמות, הן סווגו במסגרת ההתחייבויות השוטפות.
- חשיפת החברה לסיכוני ריבית, נזילות וניתוח רגישות לנכסים והתחייבויות פיננסיות מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסדות פיננסיים לליווי פרויקטים

(1) כללי

פרויקט	מסגרת אשראי ליום 31 בדצמבר 2025	מסגרת אשראי שנוצלה ליום 31 בדצמבר 2025		שיעור ריבית שנתית	מועדי פירעון
		כספי	ערבויות		
הכלנית שלב א', אור יהודה (**) ראה ביאור ב'9(1)	מסגרת כוללת שלא תעלה על 646 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי כספי בסך 230 מיליון ש"ח. מסגרות פוליסות לרוכשים ובטוחות לבעלים בסך כולל של עד 646 מיליון ש"ח.	58 (*)	607	עד לסך של 85 מיליון ש"ח - פריים+1%, מעל סך של 85 מיליון ש"ח ועד לסך של 125 מיליון ש"ח - פריים+1.15% ואילו מעל סך של 125 מיליון ש"ח ועד לסך מסגרת המימון הכספי - פריים+1.25%.	מועד פירעון האשראי לא יאוחר מיום 5 ביולי 2026. מועד פירעון הריבית יהיה מידי שנה החל מיום 17 בדצמבר 2024.
פרויקט יו פארק, פתח תקווה ראה ביאור ב'9(2)	הסכום הכולל של האובליגו לא יעלה על 753 מיליון ש"ח. מסגרת אשראי כספי בסך של עד 270 מיליון ש"ח. מסגרת פוליסות לרוכשי היחידות עד לסך של 753 מיליון ש"ח.	92 (***)	465 (***)	עד לסך של 152 מיליון ש"ח - פריים+1%. מסגרת נוספת בסך 83 מיליון ש"ח - פריים+2%. מסגרת נוספת בסך 35 מיליון ש"ח - פריים+2.2%.	מועד פירעון האשראי הינו 31 ביולי 2026. מועד פירעון הריבית יהיה מידי שנה החל מיום 1 בדצמבר 2023.
הכלנית שלב ב', אור יהודה ראה ביאור ב'9(3)	מסגרת כוללת של עד 718 מיליון ש"ח. אשראי כספי בסך של עד 160 מיליון ש"ח. מסגרות פוליסות לרוכשים ובטוחות לבעלים בסך כולל של עד 718 מיליון ש"ח.	107	243	פריים+1%	מועד פירעון האשראי בתום הבנייה, שהוערך בעת חתימת ההסכם לחודש דצמבר 2026. לאחר מועד הדוח אישר הגורם המממן הארכת מועד פירעון האשראי עד לחודש יוני 2027. מועד פירעון הריבית יהיה מידי שנה החל מיום 18 בנובמבר 2025.
קרקע במתחם ח-300 בחולון ראה ביאור ב'9(5)	היקף מסגרות שלא יעלה בכל מקרה על 398 מיליון ש"ח מתוך זה: בגין שלב הקרקע מסגרת כספית עד לסך של 34 מיליון ש"ח. בגין שלב הבנייה מסגרת כספית עד לסך של 75 מיליון ש"ח וכן עד 10 מיליון ש"ח הלוואות לבעלי הקרקע לצורך תשלום מסים. מסגרות להנפקת הבטוחות לבעלים בעסקת הקומבינציה ופוליסות לרוכשים בסך כולל של עד 398 מיליון ש"ח.	34	הליווי הבנייה טרם נפתח. העמדת מסגרות הבטוחות לבעלים ומסגרת הליווי לשלב הבנייה מצריכה אשרור של וועדות אשראי של הגורם המלווה.	שלב הקרקע- פריים+1.25% שלב הבנייה- פריים+1%	שלב הקרקע - עד מרס 2026. שלב הבנייה - בהתאם למועד בו יועמדו אשראים לשלב זה. הריבית בגין שלב הקרקע תיפרע מידי שנה ביום 14 בספטמבר ובתום תקופת ההלוואה. לאחר מועד הדוח, אישר הגורם המממן הארכת מועד פירעון האשראי בגין שלב הקרקע עד ליום 14 במרס 2027.
שכונת הפארק חדרה, שלב א' ראה ביאור ב'9(4) (***)	מסגרת אשראי כספי מקסימלית של כ-200 מיליון ש"ח (מתוכו אשראי כנגד מקרקעין של שלב ב' של הפרויקט בסך 30.8 מיליון ש"ח) ומסגרת לערבויות ופוליסות חוק מכר מקסימלית בסך של 580.5 מיליון ש"ח.	96	81	פריים+1%	16 רבעונים ממועד העמדת האשראי (מרס 2025), למעט סך של כ-30.8 מיליון ש"ח (שיימשך לטובת מקרקעין שלב ב', ככל שיימשך) אשר ייפרע בתוך 36 חודשים ממועד העמדתו ממקורות עצמיים או ממימון שלב ב'. מועד פירעון הריבית - תשלום הריבית יהיה מידי רבעון.

(*) נכון למועד פרסום הדוח, פרעה החברה את מלוא מסגרת האשראי.

(**) בחודש מרס 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה בתוספת שלישית להסכם המימון, לפיו תועמד לחברה מסגרת אשראי בסך של 60 מיליון ש"ח כנגד שעבוד מלאי הדירות שטרם נמכרו בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. מסגרת האשראי תישא ריבית בשיעור פריים+1%, ותיפרע מידי שנה החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדתה.

(***) יו - פארק - הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט: 50%.

(***) לעניין הלוואה מהקבלן המבצע בפרויקט שיתרתה (קרן) למועד הדוח 35 מיליון ש"ח ראה ביאור ב'9(4) לעיל.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסדות פיננסיים לליווי פרויקטים (המשך)

(2) התניות, התחייבויות ובטחונות

פרויקט	התניות והתחייבויות נוספות	התחייבות להעמדת הון עצמי	בטחונות
הכלנית שלב א', אור יהודה	ראה סעיף 3) להלן	בניית הפרויקט הסתיימה, סך ההון העצמי נכון למועד הדוח עומד על כ-50 מיליון ש"ח.	העמדת הביטחונות המקובלים, בין היתר: שעבוד קבוע ושעבוד צף, ללא הגבלה בסכום, על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות החברה בפרויקט לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי וכן רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין הפרויקט. לעניין שעבודים ובטחונות שניתנו בקשר עם ההסכם ראה ביאור 28ב'1).
פרויקט יו-פארק, פתח תקווה (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט: 50%)	ראה סעיף 3) להלן	בניית הפרויקט הסתיימה, סך ההון העצמי נכון למועד הדוח עומד על כ-67 מיליון ש"ח.	הועמדו בטוחות על ידי השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי. לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 28ב'2). לפרטים בדבר כתב התחייבות ושיפוי הדדי בין השותפים ראה ביאור 12א'2). לפרטים בדבר העמדת ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים וכתב שיפוי הדדי ראה ביאור 27א'3). נחתם בין השותפים ובין המוסד הפיננסי כתב שיפוי להבטחת השבת תשלומים בהם יישא המוסד הפיננסי בגין הוצאת הפוליסות ו/או בגין הוצאת בטוחות הבעלים בהתאם לתנאים הקבועים בכתב השיפוי. למוסד הפיננסי הזכות לדרוש בטוחות נוספים בהתאם לצורך.
הכלנית שלב ב', אור יהודה	ראה סעיף 3) להלן	השקעת הון עצמי בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, לפי דוח המפקח, ובכל מקרה בסך שלא יפחת מ-71.5 מיליון ש"ח (התקיים). ההון העצמי הנדרש יפחת לשיעור של 10% מעלויות הפרויקט, לפי דוח המפקח, ובכל מקרה לא פחות מסך של 46.7 מיליון ש"ח, בהתאם לעמידה בתנאים מצטברים של שיעור מכירות 60% (168 יחידות) ושיעור התקדמות בביצוע הנדסי של לפחות 50%.	העמדת הביטחונות המקובלים, בין היתר: שעבוד קבוע ושעבוד צף, ללא הגבלה בסכום, על מקרקעי הפרויקט ומלוא זכויות החברה בפרויקט לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי וכן רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 28ב'1). בנוסף, ניתנה ערבות ללא הגבלה בסכום, של החברה האם ובעל השליטה (להלן: "הערבים"), להבטחת מילוי ופירעון כל חובות והתחייבויות החברה כלפי המוסד הפיננסי, וכן חתימת הסכם השיפוי לטובת המוסד הפיננסי על ידי החברה והערבים.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסדות פיננסיים לליווי פרויקטים (המשך)

(2) התניות, התחייבויות ובטחונות (המשך)

פרויקט	התניות והתחייבויות נוספות	התחייבות להעמדת הון עצמי	בטחונות
שכונת הפארק חדרה, שלב א'	ראה סעיפים 3 ו-5 להלן	לצורך העמדת יתרת מסגרת האשראי הכספי המקסימלי למימון הבנייה נדרשת החברה, בין היתר, להעמיד הון עצמי בסך של 51.3 מיליון ש"ח המהווה כ-10% מעלויות הפרויקט, מתוך זה 30 מיליון ש"ח יועמד באמצעות רישום משכנתא לטובת הגורמים המממנים והיתרה בסך 21.3 מיליון ש"ח תועמד ממקורות עצמיים (התקיים).	לטובת הגורמים המלווים יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 28ב' (6). שיפוי: החברה התחייבה לשפות את הגורם המלווה בתוך 7 ימים מדרישתו, כל עלות, נזק, ו/או הוצאה, לרבות, בגין עילה להעמדה לפירעון מיידי, בגין נזק שיגרם לו כתוצאה מההסכם.
מתחם ח-300 בחולון (עסקת המזומן ועסקת הקומבינציה) (* נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים לפתיחת ליווי שלב הבנייה)	שלב הקרקע: רישום של כל השעבודים והביטחונות לטובת הגורם המלווה כמפורט בהסכם ובכלל זה התחייבות לחתימת החברה וכל הבעלים במגרש הקומבינציה על ההסכם המשולש, לרבות המצאת פרוטוקול חלוקת דירות בין הבעלים במגרש הקומבינציה, חתימה על הסכם שיפוי. שלב הבנייה: מכירות מוקדמות של יחידות ששווין לפחות כ-25% מסך הכנסות הפרויקט, (לא כולל יחידות המסחר), ולא פחות מסך של כ-59 מיליון ש"ח; קבלת היתר בנייה עד חודש מרס 2026. בנוסף, ראה סעיפים 3 ו-5 להלן.	שלב הקרקע: השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בפרויקט בשיעור של כ-25% מעלות מגרש 501, ובסך שלא יפחות מסך של כ-11.25 מיליון ש"ח (התקיים). שלב הבנייה: השקעת הון עצמי בפועל בפרויקט בשיעור של כ-15% מעלות הפרויקט, כולל שלב הקרקע, על פי דוח מפקח עדכני, ולא פחות מסך של כ-46 מיליון ש"ח; החברה טרם העמידה את ההון העצמי הנדרש לשלב הבנייה.	החברה העמידה לטובת הגורם המלווה בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לפרטים נוספים בדבר השעבודים ראה ביאור 28ב' (5). בין היתר הועמדה ערבות והתחייבות לשיפוי של הערבים להסכם אשר הינם החברה האם ובעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (3).

(3) התניות והתחייבויות נוספות במסגרת הסכמי הליווי

- התחייבות שרווחיות הפרויקטים על פי דוחות המפקח לא תפחת משיעור של כ-16% (שיעור רווח הפרויקט מהעלויות), בכלנית שלב ב' באור יהודה - שיעור שלא יפחת מ-21.7%, בשכונת הפארק בחדרה שלב א' - שיעור שלא יפחת מ-12.1%.
- בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור כאמור תשקיע החברה הון עצמי אשר יביא לכיסוי ההפרש.
- כי תמכור את הדירות/היחידות במחירים, על פי לוחות זמנים ובהתאם לקצב תקבולים כמפורט בהסכמים.
- התחייבות להקמת הפרויקטים לפי לוח זמנים ותקציב כפי שנקבע.
- בהסכמי הליווי לפרויקטים אור יהודה שלב א' ואור יהודה שלב ב' התחייבה החברה כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דוח אפס מתוך תקבולי הפרויקט.
- כי לא תשלם לבעלי מניותיה סכומים בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד טרם פירעון התחייבויותיה לגורם המלווה /ללא קבלת הסכמת המוסד הפיננסי לכך מראש ובכתב.
- כי לא יבוצע שינוי בבעלי מניות החברה ו/או בדיקטוריון החברה אלא בהסכמת המוסד הפיננסי.

(4) עילות לפירעון מיידי

הסכמי הליווי כוללים עילות לאי העמדה של המסגרות ו/או העמדה לפירעון מיידי של האשראי שהועמד בכל מקרה של "אירוע הפרה" כהגדרתו בהסכמים, ולרבות בכל מקרה של הפרה יסודית של איזה מבין התחייבויות והצהרות החברה, וכן בין היתר (אך לא רק): אם לדעת הגורם המלווה ארע שינוי מהותי לרעה ביכולתה הפיננסית של החברה או במצבה הכספי בפעולותיה או בעסקיה; אם יוטל עיקול על החברה בסכומים שנקבעו בהסכמים; אם יחול שינוי לרעה בשווי הבטוחות ולא הועמדו בטחונות אחרים/נוספים; הפסקת עבודות; חריגה מתקציב הפרויקט; אי עמידה בקצב מכירות; חריגות מהיתר הבנייה; באם יחול שינוי שליטה בחברה; אם התאגיד המממן יהיה בדעה כי קיים סיכון ממשי שהחברה לא תעמוד באיזה מבין הצהרותיה והתחייבויותיה ביחס לפרויקט לרבות, אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדוח אפס, למחירי מכירת היחידות ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדוח זה; אם החברה לא תעמוד בפירעון חובותיה לנושים אחרים או תידרש לפרוע, בפירעון מיידי, חובות לנושים אחרים.

ביאור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. הלוואות ממוסדות פיננסיים לליווי פרויקטים (המשך)

5) התניות פיננסיות

- במסגרת הסכם הלוואה ממוסד פיננסי לליווי פרויקט ח-300 בחולון התחייבה החברה כי היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה, כפי שהוגדר בהסכם הלוואה, לבין מאזן החברה לא יפחת משיעור של 12%.
- עוד התחייבה החברה כי לא תשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי נמוך מ-12% או שחלוקת הדיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת ל-12%. נכון למועד הדוח עומדת החברה באמת המידה.
- לפרטים בדבר מגבלת הון עצמי לעניין תשלומים וחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בהסכם ליווי שכונת הפארק בחדרה שלב א' ראה ביאור 18 ג(6) להלן.

למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתניות שפורטו בסעיפים 3-5 לעיל, למעט קצב המכירות בפרויקט אור יהודה שלב א' שהוא לקראת סיום הפרויקטים, קצב המכירות בפרויקט אור יהודה שלב ב', קצב המכירות בפרויקט שכונת הפארק חדרה, עמידה בשיעור רווחיות בפרויקט יו-פארק וכן מועד סיום הפרויקטים, אור יהודה שלב א' ושלב ב' ושכונת הפארק חדרה, בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה במועד חתימת הסכם הליווי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקבלה בחברה כל אינדיקציה מהגורם המממן בדבר הפרת ההתחייבויות שפורטו לעיל. כמו כן יציין כי כלל האשראי מתאגידים פיננסיים מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות.

ביאור 15 - אגרות חוב

א. הרכב

שיעור הריבית השנתית		ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית	
2024	2025	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
100,000	-	3.6%	4.69%	אג"ח סדרה א' בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (1)	
(253)	-				
99,747	-				
170,000	136,000	5.6%	6.66%	אג"ח סדרה ב' בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון, נטו (2)	
(1,780)	(319)				
168,220	135,681				
115,000	115,000	8.89%	9.5%	אג"ח סדרה ג' בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (3)	
(428)	182				
114,572	115,182				
153,687	153,687	7.6%	8.11%	אג"ח סדרה ד' בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (4)	
(1,347)	(673)				
152,340	153,014				
-	239,263	6.9%	7.41%	אג"ח סדרה ה' בניכוי הוצאות הנפקה, נטו (5)	
-	(2,260)				
-	237,003				
534,879	640,880			סך הכל	

- עלות גיוס אגרות החוב סדרה א' והרחבה אגרות חוב סדרה א' הינה כ-2.2 מיליון ש"ח.
- עלות גיוס אגרות החוב סדרה ב' והרחבה אגרות חוב סדרה ב' הינה כ-4.9 מיליון ש"ח.
- עלות גיוס אגרות החוב סדרה ג' והרחבה אגרות חוב סדרה ג' הינה כ-1.4 מיליון ש"ח.
- עלות גיוס אגרות החוב סדרה ד' והרחבה אגרות חוב סדרה ד' הינה כ-1.7 מיליון ש"ח.
- עלות גיוס אגרות החוב סדרה ה' הינה כ-3.2 מיליון ש"ח.
- חשיפת החברה לסיכונים ריבית, נזילות וניתוח רגישות לנכסים והתחייבויות פיננסיות מפורטת בביאור 26, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. סיווג בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2025	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
607,018	404,273	
33,862	130,606	
640,880	534,879	
389,880	400,879	

בהתחייבויות השוטפות
בהתחייבויות שאינן שוטפות
סך הכל

סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים
מתום תקופת הדיווח

אגרות החוב מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות ושאינן שוטפות, בהתאם לתקופת המחזור התפעולי של פעילות היזום שיכולה 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.

ג. פירוט מועדי פירעון קרן אגרות החוב - ערך נקוב באלפי ש"ח

תאריך	אג"ח ב'	אג"ח ג'	אג"ח ד'	אג"ח ה'	סה"כ
5 בינואר 2026	-	23,000	-	-	23,000 (*)
5 ביולי 2026	136,000	92,000	-	-	228,000
5 בינואר 2027	-	-	15,369	23,926	39,295
5 ביולי 2027	-	-	15,369	-	15,369
5 בינואר 2028	-	-	122,949	35,889	158,838
5 בינואר 2029	-	-	-	59,816	59,816
5 בינואר 2030	-	-	-	119,632	119,632
סה"כ	136,000	115,000	153,687	239,263	643,950

אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
(*) נפרע לאחר מועד הדוח.

ד. פרטים נוספים - הנפקה ופירעון אגרות חוב סדרה א'

ביום 13 ביוני 2021 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה א') בסך של 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה (ברוטו) לסך של 100,000 אלפי ש"ח.
בחודשים ינואר ויוני 2025 פרעה החברה את מלוא קרן אגרות חוב (סדרה א'), בהתאם ללוח הסילוקין שלה.

ה. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ב'

1) ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 134,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בתמורה, ברוטו, לסך של 134,000 אלפי ש"ח. בדצמבר 2022 ביצעה החברה הרחבת סדרה ב' באמצעות הקצאה פרטית של 36,000 אלפי ש"ח ערך נקוב במחיר של 0.962 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב ובתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 34,632 אלפי ש"ח.
לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית כאמור הסתכמה קרן אגרות החוב שבמחזור לסך של 170 מיליון ש"ח ערך נקוב. (למועד הדוח - 136,000 אלפי ש"ח ערך נקוב).
ביום 5 ביולי 2025 פרעה החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), בסך של 34,000 אלפי ש"ח, בהתאם ללוח הסילוקין שלה.
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2026.
שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף ט' להלן.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ה. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ב' (המשך)

- (2) להבטחת התחייבויותיה של החברה עפ"י תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ולהבטחת הפירעון של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן למילוי כל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:
 - התחייבות החברה הכלולה יובלים נתניה להעביר את מלוא העודפים (100% מהעודפים: הן על חלק החברה והן על חלק השותף) מפרויקט ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות.
 - שעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל התקבולים בחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, ועל כל התקבולים שיופקדו בו מעת לעת.
 - התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי).
 - עוד התחייבה החברה כי, עד לאחר פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות, שיעור החזקתה ביובלים נתניה לא יפחת מ-50%.
- (3) לנאמן ולמחזיקים באגרות החוב ניתנה הזכות להעמיד לפירעון מידי את אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים באגרות החוב במקרים שפורטו בשטר הנאמנות והכוללים, בין היתר:
 - אם החברה או יובלים נתניה יגישו בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יגישו בקשה/תגוש בקשה כנגדן לפשרה או להסדר עם נושיהן לפי ס' 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, או יינתן ביחס אליהן צו פירוק.
 - אם יוטל עיקול על כל או רוב נכסי החברה (כהגדרתם בשטר הנאמנות) או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים על רוב נכסי החברה, לרבות על נכסי חברת יובלים נתניה.

לפרטים נוספים ראה סעיפים ט' ו-י' להלן.

ו. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ג'

- (1) בחודש אוגוסט 2023, הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 98,000 אלפי ש"ח ערך נקוב (להלן: "אג"ח ג'") בתמורה (ברוטו) לסך של 98,000 אלפי ש"ח.

שליש מתמורת ההנפקה נטו בסך של כ-32 מיליון ש"ח הועבר לא.מ. יוקה בע"מ (להלן: "יוקה"), השותפה המחזיקה בשיעור של 25% בפרויקט יו-פארק, כהלוואת האג"ח בהתאם לחלק יוקה (25% מ-75% מעודפי הפרויקט ששועבדו לטובת מחזיקי האג"ח) לפרטים נוספים ראה ביאור 12. במאי 2024 ביצעה החברה הרחבת סדרה ג' באמצעות הקצאה פרטית של 17,000 אלפי ש"ח ערך נקוב במחיר של 106.9 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב ובתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 18,173 אלפי ש"ח. לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, מסתכמת כמות אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור לסך של 115,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וב-5 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).
- (2) שיעור הריבית שתשאנה אג"ח ג' יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף ט' להלן.
- (3) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות העמידה החברה לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות:

א. החברה ושותפתה בפרויקט יו-פארק, יוקה, התחייבו להעביר את מלוא העודפים (100%) המהווים שיעור של 75% מכלל העודפים של פרויקט יו-פארק, כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה ובכפוף להוראות הסכם הליווי, וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון זה.

ב. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה ויוקה לקבלת כספי העודפים בפרויקט יו-פארק, ככל שישוחררו להן, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט מכוח הסכם הליווי (להלן: "המחאת הזכות על דרך השעבוד").

יודגש כי, המחאת הזכות על דרך השעבוד תחול על שיעור של שבעים וחמישה (75%) מכלל העודפים של החברה ויוקה בפרויקט, היינו בקשר עם חלקה של החברה בפרויקט וחלקה של יוקה בפרויקט, אך לא ביחס לחלקו של השותף הנוסף בפרויקט.

ג. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי).
- (4) בשטר הנאמנות של אג"ח ג' נקבעו עילות לפירעון מידי של אגרות החוב או למימוש הבטוחות שניתנו, לפרטים נוספים ראה סעיפים ט' ו-י' להלן.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ז. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

- (1) בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב אגרות חוב (סדרה ד') בסך של 119,687 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה (ברוטו) לסך של 119,687 אלפי ש"ח (תמורה נטו בסך של 117,944 אלפי ש"ח). היקף הסדרה ניתן להרחבה עד 200 מיליון ש"ח בהתאם לעמידת החברה ביעדי מכירות ויחס LTV, כפי שצוין בשטר הנאמנות. בנובמבר 2024 ביצעה החברה הרחבת סדרה ד' באמצעות הקצאה פרטית של 34,000 אלפי ש"ח ערך נקוב במחיר של 103.5 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב ובתמורה כוללת, ברוטו, בסך של 35,190 אלפי ש"ח. לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית, מסתכמת כמות אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור לסך של 153,687 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד').
- (2) הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 בינואר 2028.
- (3) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לפרטים נוספים ראה סעיף ט' להלן בדבר אמות מידה פיננסיות.
- (4) להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב התחייבה החברה להעביר את מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה (להלן: "הפרויקט"), ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הלווי באישור המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הלווי הפיננסי של הפרויקט וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה להעביר את מלוא העודפים ככל שיהיו וישוחררו על ידו כאמור לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו רשמה החברה לטובת נאמן מחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים.
- כמו כן, התחייבה החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').
- (5) בשטר הנאמנות נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות אגרות החוב, לפרטים נוספים ראה סעיפים ט' ו-י' להלן.

ח. פרטים נוספים - הנפקת אגרות חוב סדרה ה'

- (1) 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).
- (2) הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ה'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 בינואר 2030.
- (3) בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו בשטר הנאמנות, לפרטים נוספים ראה סעיף ט' להלן בדבר אמות מידה פיננסיות.
- (4) אגרות החוב לא תהיינה מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.
- כמו כן, התחייבה החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').
- (5) מגבלה על נטילת חוב סולו - החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ה') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) 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.
- (6) בשטר הנאמנות נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי, לפרטים נוספים ראה סעיפים ט' ו-י' להלן.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ט. אמות מידה פיננסיות

אמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות:

(1) עילות לפירעון מיידי

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

עילה לפירעון מיידי	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ה'	הערות
אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים פחת למשך שני רבעונים רצופים מהסך של:	45 מיליון ש"ח	65 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח	הון עצמי לעניין זה הוגדר כסך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה). הון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על 334 מיליון ש"ח.
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של:	120% (*) נכון למועד הדוח 179%	120% (*) נכון למועד הדוח 144%	120% (*) נכון למועד הדוח 157%	לא רלוונטי	יחס בטוחה לחוב הוגדר כ: סך העודפים הצפויים מהפרויקט הרלוונטי (על פי דוח המעקב העדכני הקיים אשר נערך במועד שאינו מוקדם לשלושה חודשים טרם מועד הבדיקה הרלוונטי), מחולק ב: יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור, באותה עת בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד וטרם שולמה בפועל ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון המשועבד ובניכוי סכומים המופקדים בחשבון הנאמן. (*) למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי.
אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו להלן ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן במשך שני רבעונים רצופים.	13%	13%	13%	13%	סך המאזן המאוחד לעניין זה הינו בניכוי: מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וכן מזומן ושוי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים. יחס הון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על כ-22%.

(2) עילות להעלאת ריבית

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

עילה להעלאת שיעור הריבית	אג"ח סדרה ב'	אג"ח סדרה ג'	אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ה'	הערות
אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים יפחת מסך של:	50 מיליון ש"ח	70 מיליון ש"ח	85 מיליון ש"ח	120 מיליון ש"ח	ראה הגדרת הון עצמי (בסעיף 1) לעיל.
אם יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות, יהיה נמוך משיעור של:	122%	125%	125%	לא רלוונטי	ראה הגדרת יחס בטוחה לחוב (בסעיף 1) לעיל.
אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה כהגדרתו להלן ("יחס ההון למאזן") יפחת מהשיעור שנקבע להלן.	15%	15%	15%	15%	ראה הגדרת יחס ההון למאזן (בסעיף 1) לעיל.

למידע בדבר הנתונים ליום 31 בדצמבר 2025 ראה סעיף (1) לעיל.

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ט. אמות מידה פיננסיות (המשך)

ככל שתחרוג החברה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בגין הסדרה הרלוונטית, בשיעור של 0.5% מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת (אג"ח ה' - 0.25%), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (הסדרה הרלוונטית) או עד למועד תיקון החריגה, כמפורט בשטר הנאמנות, לפי המוקדם.

עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית, בגין כל סדרה בנפרד, (אג"ח ה' - 0.75%) למעט בעקבות זכאות לתוספת ריבית בהתאם למנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (ככל ותהיינה מדורגות בעתיד) ו/או לריבית פיגורים.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שתוארו לעיל הן לעניין אי התקיימות עילות לפירעון מיידי והן לעניין העלאת שיעור הריבית.

י. עילות נוספות לפירעון מיידי שנקבעו בשטרי הנאמנות של אג"ח סדרה ב'-ה', כוללות בין היתר:

- אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן;
- במקרה של רישום הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שני רבעונים רצופים;
- באג"ח סדרה ב' - רישום הערת עסק חי בדוחותיה הכספיים של החברה ו/או של חברת הפרויקט (יובלים נתניה) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים (ביחס לכל אחת מהחברות בנפרד);
- במקרה של העברת השליטה בחברה, כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות, אלא אם אושרה מראש ע"י האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב;
- הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת או של יובלים נתניה הועמדה לפירעון מיידי. לעניין זה הלוואה מהותית משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר שיתרת ערכן ההתחייבותי הינה בסך של 30 מיליון ש"ח לפחות (אג"ח ד' - 50 מיליון ש"ח לפחות);
- אם החברה הגישה בקשה לצו הקפאת הליכים או להסדר נושים או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים;
- אם עיקר פעילות החברה, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, איננו בתחום הנדל"ן בישראל;
- אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או מימוש שעבוד כנגד נכסים כאמור;
- לעניין סעיף זה בשטר נאמנות אג"ח סדרה ה' נקבע כי "רוב נכסי החברה" - נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 20% ממאזן החברה המאוחד, או צירוף של מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) המצטבר עולה על 35% ממאזן החברה המאוחד, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי;
- במקרה בו לא תעמוד החברה באמות מידה פיננסיות (ראה סעיף ט' לעיל);
- ועילות נוספות.

יא. מזומן מיועד לפירעון ריבית אגרות החוב ופיקדון בנאמנות

לגבי אגרות חוב סדרות ב' ו-ג' החברה התחייבה כי אמצעי הנזילים בתום כל רבעון, כפי שהוגדרו בשטרי הנאמנות, לא יפחתו מסך השווה לתשלומי הריבית בתקופה של שניים עשר החודשים העוקבים לתום אותו רבעון (להלן: "סך הנזילות המינימאלי").

לעניין זה נקבע בשטרי הנאמנות כי "אמצעים נזילים" משמעים - יתרות המזומנים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה שאינם מוגבלים בשימוש, לרבות יתרות המזומנים בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמן, כהגדרתם בשטרי הנאמנות.

לגבי אג"ח סדרה ג' נקבע כי 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. הפיקדון כאמור הופקד אצל הנאמן מתוך תמורת כספי ההנפקה. לגבי אג"ח סדרה ד', התחייבה החברה כי אמצעי הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מהסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, סך של כ-17.9 מיליון ש"ח וכ-23.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, סווגו כמזומנים המיועדים לתשלום ריבית על אגרות חוב, בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות. בנוסף, סך של כ-4.8 מיליון ש"ח וכ-4.7 מיליון ש"ח, בהתאמה, הופקדו בידי נאמן אגרות החוב (סדרה ג').

בנוסף, נקבעו בשטר הנאמנות הגבלות על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) וכן התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה והוראות לעניין תשלום דמי הניהול הכלליים לחברה האם.

יב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' על ידי החברה הכלולה (50%) רמות בעיר בע"מ

ביום 7 בדצמבר 2021 השלימה רמות בעיר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "אג"ח ב'") בסך של 74,000 אלפי ש"ח ערך נקוב הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.35% ואינן צמודות למדד כלשהו. תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו) הסתכמה לסך של 74,000 אלפי ש"ח בריבית אפקטיבית בשיעור שנתי של כ-3.81%. בחודשים פברואר 2024 ויוני 2024 ביצעה רמות בעיר הרחבת הסדרה באמצעות הנפקה פרטית בתמורה כוללת ברוטו בסך של 34.3 מיליון ש"ח ו-17.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. לאחר ביצוע ההקצאות הפרטיות, הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ב') של רמות בעיר שבמחזור לסך של 130,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב.

יתרת הערך הנקוב שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של 97,500 אלפי ש"ח ע.נ. בגין אג"ח סדרה ב' של רמות בעיר תשולם ביום 30 ביוני 2026.

הריבית על יתרת הקרן שלא סולקה תשולם אחת לשישה חודשים (למעט התשלום הראשון) בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2026 (כולל).

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

יב. הנפקת אגרות חוב סדרה ב' על ידי החברה הכלולה (50%) רמות בעיר בע"מ (המשך)

אגרות החוב מובטחות בשעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד קבוע ויחיד, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות רמות בעיר לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט רמות השרון שלב ג' (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו לרמות בעיר, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט.

רמות בעיר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של רמות בעיר (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות הבעלים כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 55 מיליון ש"ח.
- יחס בטוחה לחוב - סך העודפים הצפויים מפרויקט רמות השרון שלב ג' אינו נמוך מסך השווה ל-118% מהערך ההתחייבותי של אג"ח ב' במחזור במועד הבדיקה, והכל כפי שהוגדר בשטר הנאמנות.
- יחס ההון העצמי המאוחד של רמות בעיר (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבות בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה ובניכוי מזומנים וני"ע סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בליווי והכל שאינם מוגבלים בשימוש) לא יפחת מ-14%.

אי עמידה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות, בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות, תהווה עילה לפירעון מיידי של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת רמות בעיר באמות המידה הפיננסיות.

יג. הנפקת אגרות חוב סדרה ג' על ידי החברה הכלולה (50%) רמות בעיר בע"מ

ביום 25 בנובמבר 2024, הנפיקה רמות בעיר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב 80,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') נושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.97%. התשלום הראשון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2028 ויהווה 20% מהקרן, והתשלום השני והאחרון על חשבון הקרן ישולם ביום 30 ביוני 2029 ויהווה 80% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה ג'), נושאות ריבית חצי שנתית (לא צמודה) בשיעור של 3.485%, אשר שולמה ביום 31 בדצמבר 2024, וכן תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני 2029.

אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות בשעבוד קבוע על מלוא זכויות רמות בעיר מופת בע"מ בחשבון המשועבד ביחס לפרויקט מופת ברעננה שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם. (לפרטים בדבר הפרויקט ראה ביאור 11ד'(3)).

רמות בעיר התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

הון עצמי מינימלי - ההון העצמי של החברה כהגדרתו בשטר הנאמנות (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-70 מיליון ש"ח.

יחס החוב ל-CAP - יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרתם בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יעלה על 87%.

"CAP נטו" - משמעו: סך כל ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט), בצירוף חוב פיננסי נטו.

מגבלת יחס חוב לבטוחות - כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לא יעלה יחס החוב לבטוחה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי, שהינו יחס השווה ל-95%.

כמו כן התחייבה רמות בעיר כי לפחות 80% מסך נכסי החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רמות בעיר יהיו משויכים לפעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת רמות בעיר באמות המידה הפיננסיות.

יד. הנפקת אגרות חוב סדרה ד' על ידי החברה הכלולה (50%) רמות בעיר בע"מ

ביום 27 בפברואר 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 שולם 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 דומות לאלו של אג"ח סדרה ג' של רמות בעיר (למעט יחס חוב לבטוחה).

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת רמות בעיר באמות המידה הפיננסיות.

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.

ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		הרכב
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,049	21,070	הוצאות לשלם לקבלן הבנייה באור יהודה שלב א'
16,697	66,149	הוצאות לשלם לקבלן הבנייה באור יהודה שלב ב'
3,250	2,959	הוצאות לשלם לקבלן הבנייה ביו-פארק
14,269	38,074	הוצאות לשלם לקבלן הבנייה בשכונת הפארק, חדרה (*)
3,913	10,144	חשבוניות פתוחים
2,382	1,392	המחאות לפירעון
63,560	139,788	סך הכל
-	35,000	סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

(*) לעניין התקשרות החברה בהסכם הלוואה עם קבלן פאושלי בדרך של דחיית תשלום חשבוניות ראה ביאור 9(ה)4(ה').

ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		הרכב
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,311	8,479	הוצאות לשלם
1,653	28,825	מס הכנסה לשלם
-	7,768	מוסדות
14,296	25,325	ריבית לשלם
-	12,189	הפרשה לאחריות בפרויקטים שבנייתם הסתיימה
137	347	אחרים
28,397	82,933	סך הכל
-	6,094	סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

ב. זכאים בגין עסקאות קומבינציה

ליום 31 בדצמבר		הרכב
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,295	6,078	התחייבות לתשלום שכר דירה (1)
4,738	4,512	התחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות (2)
17,033	10,590	סך הכל
8,077	5,731	סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח

- (1) התחייבות לתשלום שכר דירה לבעלי הדירות בפרויקט אור יהודה שלב א' ובפרויקט אור יהודה שלב ב'.
 (2) התחייבות לתשלום לבעלי הקרקע בגין שנמוך דירות התמורה.

ביאור 18 - הון וקרנות

א. הרכב הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2023, 2024	
רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות		מספר המניות	
10,000	2,975 (*)	10,000	2,974

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות וזכות להשתתף בקבלת דיבידנד ובפירוק.

(*) ראה ביאור 1(ה)1.

ביאור 18 - הון וקרנות (המשך)

ב. הנפקת שטרי הון לחברה האם

סך הכל יתרה ליום 31 דצמבר 2025	30 בספטמבר 2025	סך הכל יתרה ליום 31 דצמבר 2024	סך הכל יתרה ליום 31 דצמבר 2023	31 בדצמבר 2023	29 במרס 2023	26 במרס 2023	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח								
127,469	32,000 (*)	95,469	95,469	4,650	4,000	1,184	85,635	המרת הלוואות בעלים מהחברה האם לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 11 ח'7).

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן, שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטת הבלעדית של החברה, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרוש של החברה בפירוק.

ג. הגבלות על חלוקת דיבידנד

1) בשטרי הנאמנות של סדרות האג"ח נקבעו הגבלות על חלוקה. בין היתר נקבע כדלהלן:

הגבלות לאחר חלוקה:	סדרה ב	סדרה ג	סדרה ד	סדרה ה
הון עצמי מינימלי (*)	80 מיליון ש"ח	80 מיליון ש"ח	100 מיליון ש"ח	140 מיליון ש"ח
יחס בטוחה לחוב מינימלי (*)	135%	150%	150%	לא רלוונטי
יחס הון למאזן מינימלי (*)	18%	30%	25%	25%

(*) לאחר החלוקה וכפי שהוגדר בשטרי הנאמנות. להרחבה ראה ביאור 15.

עוד נקבע כי החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כהגדרתו בשטרי הנאמנות, כפי שיהיה מעת לעת.

באג"ח סדרה ה' נקבע כי החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. יובהר כי, ככל שהחברה תבצע חלוקה כאמור ביחס לתקופה מסוימת, באופן מצטבר בגובה 30% מהרווחים הראויים כאמור, היא לא תהיה רשאית לחלק רווחים נוספים בגין התקופה שחילקה רווחים כאמור. הרווחים הראויים לחלוקה הוגדרו כרווחים הראויים לחלוקה של החברה (בנטרול רווחי שערך) במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת.

כמו כן, בין היתר, התחייבה החברה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב כי לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בשטרי הנאמנות ו/או ככל שעובר למועד החלוקה מתקיימים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בשטרי הנאמנות וכן התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטרי הנאמנות והתקיימות החלוקה לא תביא להפרה שכזו. כן התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

(2) החברה התחייבה למוסד הפיננסי המלווה את פרויקט אור יהודה שלב א' ואור יהודה שלב ב' כי לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש, לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ב'3).

(3) על פי הסכם המסגרת בין החברה לחברה האם (ראה ביאור 27 ב'3) כל עוד קיימת לחברה יתרת הלוואה כלפי החברה האם לא תבצע החברה חלוקה. יצוין כי המגבלה על חלוקה מכוח הסכם המסגרת חלה בהתאמה גם על יתר חברות הקבוצה, ככל וקיימות להן יתרות הלוואה כלפי החברה האם.

(4) במסגרת הסכם הליווי של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה, התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות דיבידנד - טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לגורם המממן בקשר עם הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ההסכם ראה ביאור 14 ב'.

(5) במסגרת הסכם הלוואה למימון רכישת קרקע במתחם ח-300 בחולון התחייבה החברה כי לא תשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי, כהגדרתו בהסכם, נמוך מ-12% או שחלוקת הדיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת ל-12%. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 ב'5).

(6) בחודש ינואר 2025, החברה התחייבה למוסדות הפיננסיים המלווים את פרויקט שכונת הפארק בחדרה שלב א', כי תהיה רשאית להלוות כספים לבעלי מניותיה או לתאגיד בשליטת מי מהם או לבצע תשלומים בקשר עם הלוואות שהועמדו לה על ידי בעלי מניותיה או תאגיד בשליטת מי מהם, או לחלק דיבידנד בהתאם לכללים והוראות הדין - בכפוף לכך שההון העצמי של החברה בכל עת, לא יפחת מההון העצמי שבדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביאור 19 - הכנסות

הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,888	338,957	357,724	מכירת דירות
(*)19,494	(*)67,375	59,352	שירותי בנייה
101,424	124,786	96,705	מכירת שטחי מסחר ותעשייה
205,806	531,118	513,781	סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ביאור 20 - עלות ההכנסות

א. הרכב לפי מקורות הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*)65,715	(*)249,802	263,239	עלות הדירות שנמכרו
(*)18,384	(*)65,892	53,382	עלות שירותי הבנייה
78,108	96,709	77,147	עלות שטחי המסחר והתעשייה
162,207	412,403	393,768	סך הכל

ב. הרכב לפי מרכיבים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*)38,051	(*)83,937	72,233	קרקע
91,312	246,615	243,397	בנייה
(*)32,590	(*)82,010	78,232	תכנון, אגרות ואחרות
254	(159)	(94)	ירידת (עליית) ערך מלאי
162,207	412,403	393,768	סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ביאור 21 - הוצאות בגין פרויקטים ביוזם

כללי

בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) תשס"ו 2006 - (חוק "הדייר הסרבן"), כאשר ישנו שיעור הסכמה של השיעור שנקבע בחוק, או יותר מבעלי הדירות במתחם פינוי ובינוי לביצוע עסקת פינוי בינוי (להלן: "הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות"), ומצא בית המשפט כי בעל דירה באותו מתחם מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, רשאי בית המשפט, בכפוף לתנאים מסוימים הנקובים בחוק לאשר את ביצוע העסקה ולמנות גורם אחר שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב או לחייב את בעל הדירה המסרב באחריות בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות באותו מתחם המסכימים לעסקה. עד לתיקון חוק הדייר הסרבן הוגדר שיעור הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות במתחם בשיעור של 80%. בחודש נובמבר 2021 פורסם ברשומות תיקון לחוק במסגרתו, בין היתר, שונתה הגדרת הרוב המיוחס לשיעור של שני שלישים מבעלי הדירות במתחם (כ-67%). לפיכך, הקבוצה רואה בהשגת שיעור החתמות וכתבי הסכמה בשיעור הרוב המיוחס הנדרש מבין בעלי הדירות כאמור כנקודת ציון בהערכותיה להיתכנות ביצוע הפרויקט. יחד עם זאת רואה הקבוצה, לאור ניסיונה, היתכנות לפרויקטים גם עובר להשגת רוב נדרש מקרב בעלי הדירות המפונים, בכפוף להערכת הקבוצה כי קיימת היתכנות כלכלית ותכנונית לפרויקט. יצוין כי בהתאם לעמדת סגל הרשות לני"ע (ראה ביאור 12), בכל מקרה, לא מהווה עלויות כנכס טרם אישור נציגות הדיירים בפרויקט. עלויות שלא נכללות כנכס נזקפות לרווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות בגין פרויקטים ביוזם.

ביאור 22 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,013	2,967	3,762
1,468	5,731	6,287
747	1,143	935
520	671	856
4,748	10,512	11,840

פרסום ושיווק
עמלות למשווקים
עמלות חוק מכר
משרד מכירות ואחרות
סך הכל

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,600	3,600	3,600
1,194	1,259	1,146
243	586	440
247	249	245
180	152	145
50	24	72
5,514	5,870	5,648

הוצאות בגין שירותי ניהול לחברה האם
שירותים מקצועיים
אחזקת משרד
פחת והפחתות
ביטוח
אחרות
סך הכל

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות מימון			
(*)7,093	(*)8,052	9,568	הכנסות ריבית מחברות כלולות (***)
2,005	5,186	8,520	הכנסות ריבית ממתן הלוואות לאחרים (****)
1,676	2,754	695	הכנסות ריבית מפקדונות בנקאיים
4,691	9,133	10,008	הכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי
-	3,497	4,277	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנדרש למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח והפסד
118	179	156	אחרים
15,583	28,801	33,224	הכנסות מימון שנוקפו לרווח והפסד
הוצאות מימון			
(588)	-	-	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנדרש למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח והפסד
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת			
(296)	(511)	(246)	הוצאות ריבית בגין הלוואות מאחרים
(18,790)	(34,144)	(50,571)	הוצאות ריבית, הפחתת הוצאות נדחות והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב
(14,649)	(23,418)	(27,233)	הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים ומוסד פיננסי
(*) (320)	(*) (640)	(1,070)	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (***)
(**)(1,407)	(**)(5,374)	(3,278)	הוצאות ריבית בגין התחייבות לשירותי בנייה ושכר דירה
(1,400)	(2,263)	(2,833)	עמלות ושונות
12,893	10,495	5,038	בניכוי - עלויות אשראי שהונו לנכסים כשירים
(24,557)	(55,855)	(80,193)	הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד
(8,974)	(27,054)	(46,969)	הוצאות מימון, נטו

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12'.

(***) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 27א'.

(***) למידע נוסף ראה ביאור 7.

ביאור 25 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2023-2025 הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס לעיל.

מיסוי קבלנים

על פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבנייה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצרכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתירות מסים נדחים (ראה סעיף ה' להלן).

הנחיית המוסד הישראלי לתקינה בחשבוניות בעניין השלכות החשבוניות של רפורמת מיסוי חברות מעטים על דוחותיהן הכספיים

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024 (להלן: "התיקון לחוק"), אשר במסגרתו תוקן תיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). התיקון לחוק חל על חברת מעטים כהגדרתה בחוק ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2025.

לאור התיקון לחוק, בחודש מרס 2025 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבוניות הנחיה מקצועית 2025/1 (להלן: "ההנחיה"), אשר עוסקת בהשלכות החשבוניות של תוספת המס על רווחים לא מחולקים שהינה חלק מהתיקון לחוק. ההנחיה קובעת כי התוספת למס על רווחים לא מחולקים נחשבת למס על הכנסה חייבת בתחולת תקן חשבוניות מספר 19 - "מסים על ההכנסה". מאחר שתקן החשבוניות הישראלי מספר 19 "מסים על הכנסה", מבוסס על תקן חשבוניות בינלאומי 12 "מסים על הכנסה" (IAS 12), החברה מיישמת את ההנחיה לצורך בחינת ההשלכות של התיקון לחוק על הדוחות הכספיים.

בנוסף, ההנחיה קובעת כי בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 ואילך:

- תוספת למס היא מס שוטף והיא תוכר בשנים שבה נוצרה חבות המס, בגין סכום הרווחים העודפים הקיימים לתום שנת המס הקודמת.
- תוספת המס לא תביא לשינוי במסים הנדחים הקיימים, ושיעור המס לצורך חישובם ימשיך להיות שיעור מס החברות הצפוי לשנת מימוש הנכס או סילוק ההתחייבות, ללא התחשבות בתוספת המס שעשויה לחול בשנים העוקבות.
- חלוקת דיבידנד במהלך השנה עשויה להשפיע על חישוב תוספת המס, מאחר שהיא עשויה להפחית את סך הרווחים העודפים שעליהם מוטלת התוספת למס.

החברה בחנה את השפעת התיקון לחוק על דוחותיה הכספיים והגיעה למסקנה כי אין השפעה מהותית על הוצאות המסים השוטפים בשנת 2025.

ב. מרכיבי מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,253)	(399)	(30,059)
(*) (5,847)	(*) (16,254)	14,157
(7,100)	(16,653)	(15,902)

הוצאות מסים שוטפים

מסים שוטפים

הכנסות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הוצאות מסים על הכנסה

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 21.

ביאור 25 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,719	112,074	95,735	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(7,295)	(25,777)	(22,019)	מס מחושב לפי שיעור המס
			<u>חסכון (תוספת) בחבות המס בגין:</u>
(**)(*)530	(**)(*)8,332	6,465	נטרול מס בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3)	(26)	(53)	הפרשים תמידיים ואחרים
(332)	(196)	(520)	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
-	1,014	225	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות ונרשמו בגינם מסים נדחים השנה
(7,100)	(16,653)	(15,902)	הוצאות מסים על הכנסה

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*)1,384	(*)1,934	3,906	הפסדים עסקיים
8	8	8	הפסדי הון

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

החברות המאוחדות לא יצרו מסים נדחים בגין הפסדים והפרשי עיתוי להעברה אשר מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של 3,906 אלפי ש"ח ו-2,366 אלפי ש"ח בהתאמה (ליום 31 בדצמבר 2024 בחברה ובחברות המאוחדות בסך של כ-1,934 אלפי ש"ח ו-3,102 אלפי ש"ח, בהתאמה) בשל אי הוודאות למימושם.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה	מלאי בניינים בהקמה (*)	מכשירים פיננסיים	סך הכל מסים נדחים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,422)	(2,428)	530	(4,320)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023
(376)	(15,782)	(96)	(16,254)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(2,798)	(18,210)	434	(20,574)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
(3,156)	17,507	(194)	14,157	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(5,954)	(703)	240	(6,417)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025
(6,417)			(6,417)	יתרת התחייבות מס נדחה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות מימון והנהלה וכלליות בהתאם לסעיפים 17 ו-18ד' לפקודת מס הכנסה, הפרשי עיתוי בגין הכרה ברווח לפי ס' 8א' לפקודת מס הכנסה וכן הפרשי עיתוי בגין הוצאות יזום פרויקטים בחברה.

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

ביאור 25 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
6,417	(20,574)*

הצגה בדוח על המצב הכספי

נכסי מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 22.

ו. שומות מס

לחברה ולחברות הבנות אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים רמת השרון בע"מ ויובלים נווה זמר בע"מ שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את ההון על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות ותוך אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה. מקורות המימון העיקריים של החברה הינם כספי מכירות, גיוס אג"ח ציבורי, הלוואות מתאגידים פיננסיים ושטרי הון שהונפקו לבעל השליטה. דירקטוריון החברה מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון וכן בחינת אמות המידה הפיננסיות להן נדרשת החברה בשטרי הנאמנות של אגרות החוב והסכמי ההלוואות. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של הנפקת שטרי הון, גיוסי חוב ופירעונות חוב. לגבי התניות פיננסיות עיקריות מול תאגידים פיננסיים - ראה ביאור 14. לגבי אמות פיננסיות עיקריות בקשר לאגרות החוב - ראה ביאור 15.

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מידה וניהול של הסיכון.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפיקדונות. החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי היות ומסירת יחידות הדיוור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו. הנהלת הקבוצה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירות נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות ויחידות התעשייה והמסחר נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיוור, התעשייה והמסחר הינו נמוך ביותר היות ומסירת היחידות מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

(א) לפרטים בדבר חוב של צד קשור ואישור שנתנו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בנוגע לדחיית התשלום ראה ביאור 27א' (9).

(ב) כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קיימים חובות רוכשים בגין דירות שהוכר בגין הכנסה ממכירת דירות בסך כ-86.8 מיליון ש"ח (חלק החברה). יצוין כי לאחר מועד החתך נפרע כ-54.9 מיליון ש"ח מהפיגורים הנ"ל (חלק החברה), מתוכם כ-13.4 מיליון ש"ח שולמו ע"י צד קשור וכ-26.2 מיליון ש"ח ששולמו ע"י צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, ראה ביאור 27א' (8). החברה צופה כי החובות ישולמו עד למועד מסירת היחידות.

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכון אשראי (המשך)

להלן פירוט גיל החוב:

כלנית שלב א' אור יהודה	כלנית שלב ב' אור יהודה	פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (*)	פרויקט שכונת הפארק בחדרה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	115	2	-	117
2	-	-	-	2
14,550	-	5,685	-	20,235
44,662	9,074	11,079	1,650	66,465
59,214	9,189	16,766	1,650	86,819

פיגור של 1-30 יום

פיגור של 31-60 יום

פיגור של 61-90 יום

פיגור של מעל 90 יום

סך הכל

(*) החוב מוצג לפי חלק החברה 50%.

2. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. הקבוצה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות הנפקת אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות אשראי מתאגידים פיננסיים והלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של הקבוצה. כמו כן, מממנת הקבוצה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

ליום 31 בדצמבר 2025

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2026)	שנה שנייה (2027)	שנה שלישית (2028)	שנה רביעית (2029)	שנה חמישית ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
139,788	143,922	106,625	1,837	35,460	-	-
8,819	8,819	8,819	-	-	-	-
10,590	10,759	5,358	5,401	-	-	-
350,736	383,305	272,832	6,474	6,474	97,525	-
663,543	748,474	296,007	81,444	177,131	70,134	123,758
1,734	2,261	87	87	87	87	1,913
1,175,210	1,297,540	689,728	95,243	219,152	167,746	125,671

התחייבויות פיננסיות שאינן

נגזרים

ספקים

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין עסקאות

קומביניציה

אשראי מתאגידים פיננסיים (*)

אגרות חוב (*)

החברה האם

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024						
שנה חמישית ואילך	שנה רביעית (2028)	שנה שלישית (2027)	שנה שנייה (2026)	שנה ראשונה (2025)	תזרים מזומנים חוזי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
-	-	-	-	63,560	63,560	63,560
-	-	-	-	12,720	12,720	12,440
-	-	5,334	3,222	8,871	17,427	17,033
-	-	-	173,692	309,908	483,600	447,354
-	127,622	41,834	279,497	162,912	611,865	547,043
-	-	-	17,127	2,486	19,613	17,905
-	127,622	47,168	473,538	560,457	1,208,785	1,105,335

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.

(**) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 11(1).

בנוסף, לקבוצה קיימות מחויבויות חוזיות לרכישת מקרקעין (ראה ביאור 8' ובאיור 11'ח'), התקשרות לרכישת חברת פרויקט (ראה ביאור 12'ב'), תמורה נוספת בגין הקצאת מניות (ראה ביאור 10'ב'5)). כמו כן, לאחר מועד הדוח, לקבוצה מחויבות חוזית בגין מימוש אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט בפתח תקווה (ראה ביאור 28'א'4)).

3. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם וחברות קשורות בריבית צמודה לפריים. הקבוצה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עליה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה ו/או עליה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס הקבוצה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגיעה ברווחיות הקבוצה ובתזרים המזומנים שלה.

ליום 31 בדצמבר		התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה (ללא הצמדה למדד)
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
445,315	384,053	
534,879	640,880	

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה :
שינוי של 1% בשיעור הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2025

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה	הערה	השפעה	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
3,014	(1)	(3,014)	(1)	השפעה על רווח והפסד
3,014		(3,014)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת היוון מימון לנכסים כשירים.

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון שיעור הריבית (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה	הערה	השפעה	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
4,453	(1)	(4,453)	(1)	השפעה על רווח והפסד
4,453		(4,453)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

(2) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת היוון מימון לנכסים כשירים.

4. סיכון מדד

התייקרות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 10%-20% מהתמורה. יצוין כי בשנת הדוח ובשנת 2024 נמכרו דירות רבות ללא הצמדה כלל.

לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה.

נכון למועד הדוח לחברה שני פרויקטים בהקמה ושני פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופת הדוח. בפרויקט אור יהודה שלב ב' וחדרה נמכרו דירות רבות ללא הצמדה כלל. בנוסף, למועד הדוח לחברות הכלולות יובלים נתניה ורמות בעיר ארבעה פרויקטים בביצוע.

לאור זאת, יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של הקבוצה.

5. שווי הוגן

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

מכשיר פיננסי	טכניקות הערכה לקביעת השווי הוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי הוגן
הלוואות לצד ג' הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2025	השווי הוגן 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 הייוון נקבעו כמרווח מעבר לריבית הפריים. מרווחים אלה עומדים על 0.9%-3.5% (2024 - 0.9%-5.24%)	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי הוגן יפחת, וההיפך

2. תהליכי ההערכה המיושמים בחברה

השווי הוגן של ההלוואות נקבע באמצעות הערכת שווי הנערכת על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי אחת לשנה. הערכות השווי מועברות לעיון הנהלת החברה.

הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור ריבית חסרת סיכון על פי טבלאות מרווח הוגן למח"מ הרלוונטי, מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

3. התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה

הלוואות לזמן ארוך לאחרים	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,015	42,262
11,750	4,820
3,497	4,277
42,262	51,359

יתרה ליום 1 בינואר

מתן הלוואות, נטו

רווחים שהוכרו ברווח והפסד

התאמת שווי הוגן

יתרת סגירה

ביאור 26 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

5. שווי הוגן (המשך)

4. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

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

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

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
98,350	101,502	-	-
169,150	172,889	135,279	135,681
118,094	119,967	115,713	115,183
159,250	158,067	157,037	153,014
-	-	233,042	237,002

אגרות חוב סדרה א'

אגרות חוב סדרה ב'

אגרות חוב סדרה ג'

אגרות חוב סדרה ד'

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).

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. בין החברה והחברות המוחזקות שלה בוצעו מספר עסקאות עם צדדים קשורים אשר נמדדו בהתאם לתנאי שוק כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(320)(*)	(640)(*)	(1,070)
45	-	-
(7,093)(*)	(8,052)(*)	9,568
(3,835)	(8,682)	(12,144)
(3,600)	(3,600)	(3,600)
(2,183)	(3,670)	(9,845)
25,975	51,989	84,020
19,304	51,924	26,204

עלויות מימון, נטו (1)

הכנסות שכירות מצד קשור

הכנסות מימון מחברות כלולות (2)

עלות שירותי ניהול לפרויקטים לחברה האם (3)

הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה האם (4)

עלות שירותי ניהול לפרויקט לחברה האם ששולמו על ידי

העסקה המשותפת יובלים נתניה (5)

הכנסות ממכירת דירות לצד קשור בעסקה המשותפת

יובלים נתניה (6) (**)

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות לצד קשור (7)

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

(**) מוצג לפי 100%, חלק החברה 50%.

(1) לפירוט ההלוואות ותנאיהן ראה סעיף ב' להלן.

(2) היתרה כוללת הכנסות מימון בגין הלוואות ליובלים נתניה הנושאות ריבית שנתית בשיעור 6.6%, הלוואות לקבוצת יובלים דבש וליובלים דבש יזמות הנושאות ריבית בשיעור פריים+1%. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות לחברות הכלולות יובלים נתניה, יובלים דבש יזמות וקבוצת יובלים דבש ראה ביאורים 11ה' (2) וסעיף ב' (3) להלן.

(3) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים בדבר הסכם דמי הניהול ראה סעיף א' (5) להלן.

(4) העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים בדבר הסכם דמי הניהול ראה סעיף א' (5) להלן.

(5) ראה ביאור 11ה' (3).

(6) החברה הכלולה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% ע"י בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף א' (9) להלן.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- (7) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% ע"י בעל השליטה. לפרטים נוספים ראה סעיף א'18(8) להלן.
2. לעניין המרת הלוואות בעלים מהחברה האם לשטרי הון בשנת 2025 בסך של 32 מיליון ש"ח ובשנת 2023 בסך של כ- 9.83 מיליון ש"ח ראה ביאור א'18.

3. ערבויות של בעלי השליטה לטובת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות

א. בעל השליטה, מר יצחק ברוך, והחברה האם העמידו ערבויות לטובת מלווים ובעלי מקרקעין כדלקמן:

פרויקט נשוא הערבות	סכום הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח	הערות	להרחבה ראה ביאור
ליווי כלנית שלב א' אור יהודה	57,650	ערבות אוטונומית מלאה ומוחלטת ללא הגבלה בסכום.	ב'14
ליווי כלנית שלב ב' אור יהודה	106,701	התחייבויות וערבות ללא הגבלה בסכום. ראה גם סעיף 3 להלן.	ב'14
ליווי פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (*)	91,581	ערבויות (ביחד ולחוד) עם השותפים. ראה גם סעיפים (1) ו-(2) להלן.	ב'14
זכויות במקרקעין בהרצליה	9,000	ערבות ללא הגבלה בסכום.	ב'8
רכישת מקרקעין בחולון	34,000	ערבות ללא הגבלה בסכום.	ב'14
עסקת קומבינציה בכפר יונה	-	ערבות ללא הגבלה בסכום לקיום התחייבויות בעלי הקרקע כלפי הגורם המלווה.	ב'9(6)
עסקת קומבינציה בחולון	-	ערבות כלפי בעלי הזכויות במקרקעין לקיום התחייבויות החברה בהסכם.	ב'9(5)(א)
עסקת קומבינציה בגן יבנה	-	ערבות לקיום כל התחייבויות החברה על פי ההסכם.	א'28(2)
פרויקטים דרך השלום -81, 85,77-79 בתל אביב, מתחם הבילויים ברמת גן ואנדרסן 4 בתל אביב	-	ערבות מוחלטת ובלתי מותנית לקיום התחייבויות חברות בנות בהסכמי פינוי בינוי בפרויקטים.	ג'9
פרויקטים צה"ל 4 בפתח תקווה, המשנה 7,9,11 בת"א, מתחם האירוס בת"א, ארבר 2-12 בת"א	-	ערבות להתחייבויות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינוי בינוי מהחברה האם לחברה.	ג'9
פרויקט דהומיי, ירושלים	-	ערבות להתחייבויות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם העברת זכויות וחובות בפרויקטים של פינוי בינוי מהחברה האם לחברה.	א'27(12)
פרויקט שיק 20-22 בת"א	-	ערבות החברה האם להתחייבויות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם פינוי בינוי.	-

(*) מוצג לפי 100%, חלק החברה 50%.

- (1) להבטחת התחייבויות השותפים בכתב השיפוי למוסד הפיננסי המלווה את הפעילות המשותפת של פרויקט יו-פארק בפתח תקווה בה שותפים החברה בשיעור של 50%, יוקה פארק בשיעור של 25% והשותף השלישי בשיעור של 25% (להלן: "השותפים"), הועמדו ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשותפים מתוכם גם החברה האם ומר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה.
- בנוסף, בין השותפים נחתם כתב התחייבות ושיפוי הדדי (להלן: "הסכם השיפוי"), לפיו במקרה של אכיפת זכויות המוסד הפיננסי על מי מהצדדים ו/או מימוש הערבות על ידו (להלן: "מימוש זכות המוסד הפיננסי"), התחייבו השותפים לשפות האחד את משנהו בגין כל סכום שיושת על מי מהשותפים או על הערב מטעמו, מעבר לסכום היחסי הנגזר מחלקו של אותו שותף בפרויקט, באופן שלאחר השיפוי כאמור, כל אחד מהשותפים, ביחד עם הערב מטעמו, יישא בתשלום יחסי בהתאם לחלקו של אותו שותף בפרויקט. עוד נקבע בכתב השיפוי כי במקרה של מימוש זכות המוסד הפיננסי כמתואר לעיל, יינתן שיפוי על ידי החברה ויוקה פארק (ביחד ולחוד) לשותף השלישי על כל סכום שייגבה מעבר לחלקו היחסי של השותף השלישי.
- (2) ביום 25 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה את הגדלת מסגרת האשראי לפרויקט והחלת ערבויות השותפים על התוספת למסגרת האשראי, ביניהם בעל השליטה והחברה האם. לפרטים ראה ביאור א'14.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

3. ערבויות של בעלי השליטה לטובת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות (המשך)
 - ב. 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 חוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה על פי תוספת להסכם מימון לפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. לפרטים ראה ביאור 14ב'.
 - ג. במסגרת התקשרות של החברה עם נותני שירותים בפרויקט אור יהודה אשר בעבור שירותיהם חבה החברה סכומים שאינם מהותיים עבורה (ביניהם 2 דירות מתוך הפרויקט) העניקה החברה האם ערבות לנותני השירותים הנ"ל.
 - ד. במסגרת הסכם בין יובלים סיטי לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (מחזיק ב-15% מההון המונפק והנפרע של יובלים סיטי) נתנה החברה האם ערבות מלאה לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי. לפרטים נוספים אודות ההסכם ראה ביאור 10ב' (1).
 - ה. ביום 29 באוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי בעל השליטה בחברה והחברה האם יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה (לרבות לחברות בנות של החברה) בין היתר במקרים בהם החברה נדרשת להעמיד ערבות בנקאית לרשויות מקומיות ו/או ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז לרכישת זכויות במקרקעין ומתן הערבות הבנקאית מותנה על ידי התאגיד הבנקאי בקבלת ערבות של בעל השליטה ו/או החברה האם.
 - בנוסף, ביום 30 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להרחיב את ההחלטה האמורה, כך שבעל השליטה ו/או החברה האם יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה ולהתחייבויותיה השונות (לרבות לחברות בנות של החברה ולהתחייבויותיהן השונות) במהלך העסקים הרגיל של החברה.
 - ו. במסגרת החלטת דירקטוריון החברה אושר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ברוך, בעל השליטה בחברה (לרבות החברה האם) לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבויות האישיות שניתנו על ידו לקבוצה, אזי הוא יסופה לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה. כמו כן, הוחלט כי החברה תפעל להסרת הערבויות וההתחייבויות אשר ניתנו על ידי בעל השליטה בהקדם האפשרי.
4. ערבויות של בעל השליטה והחברה האם לטובת התחייבויותיהן של חברות כלולות
 - א. לעניין ערבויות שניתנו, ביחד ולחוד, לרמות בעיר וחברות בנות שלה, לטובת גורמים מממנים ראה ביאור 11ד' (1).
 - ב. בקשר לפרויקט ימים הצעירה נתניה החברה האם ובעל השליטה נתנו ערבות לזים הקודם אשר אינה מוגבלת בסכום לקיום התחייבויות יובלים נתניה כלפיו.
 - ג. ערבויות שנתנו החברה ובעל השליטה לטובת תאגיד בנקאי בקשר עם הסכם ליווי לפרויקט שחתמה יובלים נתניה ראה ביאור 11ה' (5).
 - ד. לעניין ערבויות שנתנו החברה האם ובעל השליטה לטובת גורמים מממנים לפרויקטים שחתמה יובלים דבש יזמות ראה ביאור 11ח' (8).

5. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם

- א. ביום 21 בפברואר 2021, נחתם בין החברה והחברה האם הסכם לפי תעניק החברה האם, החל מתחילת חודש פברואר 2021, שירותי ניהול לקבוצה כדלקמן:
 - (1) שירותי ניהול כלליים לחברה ו/או לחברות בנות ו/או לחברות המוחזקות שלה אשר יסופקו על ידי מנהלי ועובדי החברה האם הכוללים, בין היתר, שירותי ניהול מלאים לרבות שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון, משנה למנכ"ל, סמנכ"ל לות כספים, ניהול כספים, הנדסה, שיווק ומכירות, קידום פרויקטים מול רשויות, שמאות, ייעוץ משפטי, מזכירות חברות, מחשוב, שירות לקוחות, פרסום, ניהול כוח אדם ומשאבי אנוש וכן פיתוח עסקי כולל, לרבות, איתור עסקאות ושירותים לפרויקט עד לשלב בו יתקיימו, ככל ויתקיימו, התנאים המזכים, כהגדרתם בסעיף ב' (2) להלן (להלן: "שירותי הניהול הכלליים"). שירותי הניהול הכלליים, לרבות התמורה בגינם כמפורט בסעיף ב' להלן, ניתנים באופן שוטף לחברה, החל מתחילת חודש פברואר 2021 ואינם תלויים בהיקף ו/או במצב התכנוני של הפרויקטים של החברה. שירותי הניהול הכלליים כוללים גם את השימוש במשרדי החברה האם לפעילות החברה.
 - (2) שירותי ניהול עבור כל פרויקט שתיזום החברה ו/או חברות בנות ו/או מוחזקות אשר יסופקו על ידי מנהלי ועובדי החברה האם, הכוללים בין היתר בדיקות של כדאיות כלכלית, טיפול בקבלת ובהכנת הסכמי ליווי לפרויקט, ניהול תכנון ורישוי הפרויקט, ניהול הקמת הפרויקט וניהול חברת הפיקוח שתנהל את הצד ההנדסי של הפרויקט, ניהול שיווק הפרויקט, ניהול גביית תשלומים מרוכשי דירות, ניהול הקשר עם לקוחות החברה (להלן: "השירותים לפרויקט"). שירותי הניהול לפרויקט, לרבות התמורה בגינם, יחלו באופן פרטני לכל פרויקט אך ורק עם התקיימות כלל התנאים המזכים כהגדרתם בסעיף ב' (2) להלן.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

5. הסכם שירותי ניהול עם החברה האם (המשך)

ב. תמורת שירותי ניהול ואופן התשלום:

- (1) בגין שירותי הניהול הכלליים ישולם סך של 300 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.
- (2) בגין שירותי ניהול לפרויקטים ישולם סך השווה לשיעור של 2.2% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח המפקח המסכם המאושר על ידי המוסד הפיננסי עם התקיימות שלוש (3) התנאים הבאים, במצטבר: (1) ישנה תביעה מאושרת לפרויקט; (2) שיעור החתימות של בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם מול החברה לביצוע פרויקט איננו נמוך מ-80%; (3) התקבלה החלטה בחברה להתחיל תכנון מפורט של הפרויקט (לעיל ולהלן: "התנאים המזכים"), למעט פרויקט אשר בקשר עימו נחתם או יחתם הסכם ניהול פרטני. דמי הניהול לפרויקט ייכללו בדוח האפס לפרויקט ויהיו חלק מהוצאות הפרויקט וככל ויהיו הון עצמי מושקע בפרויקט על ידי החברה ויושלמו ממקורותיה העצמאיים הם יושבו לידי החברה לאחר פתיחת הליווי הפיננסי, מתוך כספי הליווי.
- (3) עוד נקבע כי סכום בשיעור של עד 0.4% מסך עלויות הפרויקט על בסיס דוח כלכלי ראשוני ישולם עד קבלת היתר בנייה וההפרש להשלמה ל-2.2% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח האפס המאושר על ידי המוסד הפיננסי המלווה את הפרויקט לבין סך עלויות דמי הניהול ששולמו בפועל עד מועד קבלת היתר בנייה ראשון ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר בנייה ראשון לפרויקט ועד למועד סיום הפרויקט. למען הסר ספק יובהר כי, זכאות החברה האם לדמי ניהול לפרויקט תלויה בהתקיימותם של התנאים המזכים בלבד ולא ביעדים אחרים/נוספים לבחינת הצלחת הפרויקט הרלוונטי.
- (4) למען הסר ספק, יובהר כי דמי ניהול לפרויקט נכללים/יכללו תחת עלויות הפרויקט כפי שמוצגות/תוצגנה בדוח האפס של הפרויקט הרלוונטי, דהיינו, יתרת עודפי הפרויקט הרלוונטי, על פי דוח אפס לאותו פרויקט, הינם העודפים לאחר תשלום סך כל דמי הניהול לאותו פרויקט רלוונטי.
- ג. הסכם הניהול בין החברה האם לחברה יהיה בתוקף עד אשר אחד הצדדים יביאו לכדי סיום וזאת בהודעה מראש בת 30 ימים. בכל מקרה בו תחדל החברה האם להיות בעלת השליטה בחברה יסתיים ההסכם באופן מיידי החל מאותו היום.

6. לעניין הסכם העברת מניות חברת יובלים דבש יזמות מהחברה האם לחברה והמחאת הלוואות בעלים שניתנו ליובלים דבש יזמות ע"י החברה האם לחברה ראה ביאור 11(1) וביאור 11(7), בהתאמה.

7. בין מר ברוך ו/או רעייתו הגב' אביטל ברוך (להלן: "הזוג ברוך") ובין חברות בקבוצה נחתמו הסכמי פינוי במספר פרויקטים בהם לזוג ברוך בעלות בדירות. יודגש כי, כל הסכמי הפינוי בינוי אשר נחתמו בין מי מבין חברות הקבוצה לבין הזוג ברוך, נעשו בתנאים זהים, ככל הניתן, לתנאים בהם התקשרה חברת הקבוצה הרלוונטית עם יתר בעלי הדירות במתחם המיועד לפינוי בינוי. על כן, בהתאם להסכמי הפינוי בינוי בין הזוג ברוך ובין הקבוצה, זכאים מר ברוך ו/או רעייתו לקבלת דירה חדשה אשר תבנה על ידי הקבוצה וכן לקבלת שכר דירה חודשי עד לקבלתה של הדירה החדשה, על פי תנאי ההסכם. כלל ההתקשרויות האמורות נעשו בתנאי השוק המקובלים באותה העת בה בוצעו. יצוין, כי על פי הסכמי הפינוי-בינוי עם הזוג ברוך, גובה שכר הדירה (אשר טרם נקבע בהסכם במועד חתימתו), ייקבע בסמוך למועד פינוי הדירה, וזאת בדומה להסדר הקיים עם יתר בעלי הדירות בפרויקט.

הפרויקטים בהם נחתם הסכם פינוי בינוי בין מי מבין חברות הקבוצה לבין מר ברוך ו/או רעייתו הינם: פרויקט מתחם הרצל/ז'בוטינסקי באשדוד; פרויקט רמות השרון - שלב ד'; פרויקט הכלנית - שלב ב'; פרויקט ימים הצעירה - שלב ב' ופרויקט אלי כהן בכפר סבא. בחודש נובמבר 2023 החלה החברה בהקמתו של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה ובחודש יוני 2024 התקבל היתר בנייה לפרויקט. בחודש מאי 2025 החלה החברה בהקמתו של פרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה. בפרויקט רמות השרון שלב ד' נתקבלה החלטת ועדה להיתר בנייה, בכפוף לתנאים. הפרויקט הנוטר, מתחם הרצל/ז'בוטינסקי באשדוד, הינו בשלב תכנון. יצוין כי נכון למועד הדוח, פרויקט אלי כהן בכפר סבא אינו מקודם על ידי החברה.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

א. החברה התקשרה 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 (להלן בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש").

ביום 25 באפריל 2021, נחתם הסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 51 יח"ד (יחד עם 41 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת (לא כולל מע"מ) בסך של כ-88 מיליון ש"ח.

כמו כן, ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש 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 כלפי החברה על פי ההסכמים כאמור.

נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים להסכם. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בסך של 38,783 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%). לעניין אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון לדחייה של מועדי התשלום ראה סעיף ג' להלן. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הרוכש שילם את מלוא יתרת התמורה בגין הדירות (60%) בסך של כ-64,859 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה).

ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם 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"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מהחברה 20 יח"ד (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").

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.

נכון למועד הדוח התקיימו כל התנאים המתלים להסכם. נכון למועד הדוח שולמה מקדמה בסך של 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%). לעניין אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון לדחייה של מועדי התשלום ראה סעיף ג' להלן. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הרוכש שילם את מלוא יתרת התמורה בגין הדירות (60%) בסך של כ-26,306 אלפי ש"ח (כולל הפרשי הצמדה).

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

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

יובלים נתניה התקשרה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט 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 וכן עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה (להלן: "הסכמי המכר", "הרוכש" ו-"הרוכש הנוסף", בהתאמה). להלן יובא פירוט בדבר ההסכמים:

א. ביום 23 במאי 2021, התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "היחידות הנרכשות").

כמו כן, ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי יובלים נתניה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש 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 כלפי יובלים נתניה על פי ההסכמים כאמור.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

9. הסכמי מכירת דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה (המשך)

ב. ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש הנוסף. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יחיד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: "היחידות הנרכשות").

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.

יצוין כי, הסכמי המכר המתוארים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל הינם בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש ולרוכש הנוסף.

הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם התמלאות התנאים המתלים וקבלת היתרי בנייה לשמונת הבניינים בפרויקט.

ג. למועד הדוח שולם על ידי הרוכש 72,456 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-40% מסך התמורה.

למועד הדוח שולם על ידי הרוכש הנוסף 23,555 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-40% מסך התמורה.

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

יצוין כי, לדעת דירקטוריון החברה, ארבעת העסקאות המתוארות בסעיפים 9 ו-10 לעיל, בוצעו במחירים המשקפים (במועד אישורן) שווי שוק, לרבות בקשר עם שיווק יחיד במסגרת מכירה מוקדמת.

10. מימוש זכות הסירוב בנוגע לעסקה עם בעל שליטה בנוגע לפרויקט פינני בינוי בתל-אביב

לפרטים בדבר הסבת זכויות מהחברה האם לחברה ומימוש אופציה בפרויקט פינני בינוי בתל אביב ראה ביאור 10ב' (6).

11. מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם ביבנה

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בחברה, לסחר הסכם אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט מהחברה האם לחברה ראה ביאור 28א' (3) להלן.

12. הסבת זכויות והתחייבויות החברה האם בפרויקט בירושלים

ביום 29 במאי 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של 51% מכל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה האם בפרויקט פינני בינוי במקרקעין הידועים כחלקה 44, גוש 30435 בירושלים (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסבה", בהתאמה) להריסה של 56 יחידות דיור והקמה של כ-215 יחידות דיור חדשות.

שיעור של 49% הנותרים מכל זכויותיה והתחייבויותיה של החברה האם בפרויקט יועברו לצד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לחברה האם (להלן: "השותף"). בתמורה להסבה, השיבה החברה לחברה האם את ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט, בהתאם לחלקה של החברה, בסך של כ-323 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

יצוין כי הסבת הזכויות בפרויקט מהחברה האם לחברה ולצד ג' הינה בהתאם להוראות הסכמי הפינני בינוי עם הדיירים בפרויקט. בנוסף, בהתאם להסכמים, תמשיך החברה האם לערוב להתחייבויות החברה על פי ההסכמים לאחר ההסבה, ללא כל הגבלה.

כמו כן, באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם השותף בקשר עם ניהול הפרויקט, לפיו בין היתר, הפרויקט יבוצע במשותף על ידי הצדדים להסכם העקרונות, בהתאם לחלקם בפרויקט, וכן הצדדים יפעלו בהמשך להתקשרות בהסכם מפורט אשר יסדיר את מערכת היחסים ביניהם בנוגע לפרויקט.

בשנת 2019, הוכרז המתחם כמתחם לפינני בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. בחודש דצמבר 2025 פורסמה תוכנית בניין העיר המתייחסת למתחם למתן תוקף ברשומות.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

13. עסקאות עם בעלי השליטה בעסקה המשותפת רמות בעיר

א. הסכם שירותי ניהול - בדצמבר 2017 התקשרה רמות בעיר עם החברה האם ועם בעל המניות הנוסף ברמות בעיר (להלן: "חברות הניהול") בהסכם שירותי ניהול (להלן: "ההסכם"). על פי ההסכם, מעניקות חברות הניהול לרמות בעיר שירותי ניהול, ייעוץ ודירקטורים פעילים. תמורת השירותים, זכאית כל אחת מבין חברות הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. (להלן: "דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון וסגנו"). ואולם, הוסכם כי ככל שהיקף הפעילות של רמות בעיר יגדל, לרבות לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון לשלב ג' של פרויקט רמות השרון, רמות בעיר תשקול לעדכן את סכום דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון רמות בעיר וסגנו בהתאם, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך על פי דין.

ב. תיחום פעילות - בנוסף, במסגרת ההסכם, נקבעו הוראות בדבר תיחום פעילות ביחס לפעילות רמות בעיר בתחום יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ברמת השרון ומחוץ לה, בין רמות בעיר לבין חברות הניהול, וה"ה יצחק ברוך וישראל לוי, שהינם המחזיקים הסופיים בחברות הניהול (להלן: "המחזיקים בחברות הניהול" ו-"הסדר תיחום הפעילות", לפי העניין). על פי הסדר תיחום הפעילות, כל אחת מחברות הניהול וכן כל אחד מבין המחזיקים בחברות הניהול התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבוצעו (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם) פרויקטים בתחום יזום ובנייה למגורים ברמת השרון. כמו כן, כל אחד מבעלי השליטה התחייבו, כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, הם ו/או תאגידים בשליטתם, לא יבצעו יחדיו פרויקטים של יזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים מחוץ לרמת השרון, מבלי להציע קודם לרמות בעיר לבצעם. היה ורמות בעיר החליטה שלא לבצע פרויקט כאמור, יהיו רשאים בעלי השליטה לבצעו יחדיו. יצוין, כי הצדדים להסכם הסכימו כי כל עוד ניירות הערך של רמות בעיר נסחרים בבורסה, לא יבצעו שינוי בהסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל.

ג. לעניין העמדת מסגרת אשראי והלוואות שהעמידה החברה האם לעסקה המשותפת רמות בעיר ראה סעיף ב' (3) להלן.

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

ליום 31 בדצמבר		
2025	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
64,731	38,527	במסגרת הנכסים השוטפים
140,305	-	הכנסות לקבל (**) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (1)
42,598	134,378 (*)	במסגרת הנכסים שאינם שוטפים
		הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (1)
1,734	17,905 (*)	במסגרת ההתחייבויות השוטפות
		הלוואות מהחברה האם (2) (3)
127,469	95,469	במסגרת ההון
		שטרי הון

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 11 ב' (1).
 (**) היתרה כוללת הצמדה למדד תשומות הבנייה. לפרטים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט אור יהודה שלב א' ראה סעיף א' (8) לעיל.

1. היתרה כוללת את הלוואות הבאות:
 - א. 140,305 אלפי ש"ח (2024 - 118,179 אלפי ש"ח) הוענקו ליובלים נתניה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור 6.6%. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 11 ה' (2).
 - ב. 33,939 אלפי ש"ח (2024 - 15,481 אלפי ש"ח) הוענקו ליובלים דבש יזמות. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1%.
 - ג. 1,137 אלפי ש"ח (2024 - 718 אלפי ש"ח) הוענקו ללוינסקי עופר-יובלים מתחם שפרינצק בע"מ. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2%.
 - ד. 7,522 אלפי ש"ח הוענקו לקבוצת יובלים דבש. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 1%.

2. הלוואות מהחברה האם
 החברה האם העמידה לחברה ולחברות הבנות הלוואות מעת לעת לצורך מימון פעילותן. היתרה נושאת ריבית בשיעור שנקבע בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

(2) הלוואות מהחברה האם (המשך)

ביום 30 בספטמבר 2025 הוסבה לחברה הלוואה בסך של כ-32,945 אלפי ש"ח שהועמדה ע"י החברה האם ליובלים דבש יזמות, כנגד קבלת הלוואה בסכום זהה מהחברה האם. באותו מועד הומרו סכום כולל של הלוואות מהחברה האם בסך של 32 מיליון ש"ח לשטרי הון אשר הונפקו לחברה האם.

(3) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם

מלווה	לווה	מסגרת אשראי		מועד פירעון
		ליום 31 בדצמבר 2025	מסגרת אשראי שנוצלה	
החברה האם (1), (3)	החברה והחברות המוחזקות שלה: אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ	סך של עד 50 מיליון ש"ח לכל	סך של כ-1.7 מיליון ש"ח	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה האם (1)	יובלים סיטי בע"מ	סך של עד 10 מיליון ש"ח	-	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה האם (1)	יובלים נתניה	סך של עד 10 מיליון ש"ח	-	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה (1)	אשדוד הירוקה יובלים בע"מ, יובלים כפר סבא בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ ויובלים רמת השרון בע"מ	סך של עד 50 מיליון ש"ח לכל	סך של כ-15.9 מיליון ש"ח	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה (1)	יובלים סיטי בע"מ	סך של עד 30 מיליון ש"ח	סך של כ-18.4 מיליון ש"ח	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה (1)	יובלים נתניה	סך של עד 30 מיליון ש"ח	-	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה (2)	יובלים נתניה	סך של עד 170 מיליון ש"ח	סך של כ-140.3 מיליון ש"ח	עד ולא יאוחר מיום 5 ביולי 2026
החברה (1)	קבוצת יובלים דבש	סך של עד 60 מיליון ש"ח	סך של כ-7.5 מיליון ש"ח	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה (1), (4), (5)	יובלים דבש יזמות	סך של עד 60 מיליון ש"ח	סך של כ-33.9 מיליון ש"ח	עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031
החברה (1)	רמות בעיר וחברות בנות שלה: רמות בעיר פרויקטים בע"מ, רמות אופיס בע"מ, ורמות בעיר הגדולה בע"מ	סך של עד 30 מיליון ש"ח	-	פירעון הלוואות יעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי, ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

(1) המלווה תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה לכל אחת מהלוות כאשר קיימים ללווה מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וכן כי הלוות לא יבצעו כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי המלווה בגין ההלוואה.

(2) גיוס אגרות חוב (סדרה ב') בוצע כנגד שעבוד עודפים של הפרויקט של יובלים נתניה. לפרטים נוספים בדבר הלוואות האג"ח ויתרתה ראה ביאור 11ה' (2).

(3) תוספת להסכם מסגרת עם החברה האם בדבר המרת הלוואות בעלים לשטרי הון

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) (להלן: "הלוואות") עם חברת האם (להלן: "המלווה") בתוספת להסכם המסגרת לפיה, המלווה יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין הלוות להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מבין הלוות כלפי המלווה, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח, לכל הלוות יחדיו (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת ההודעה המלווה כאמור, תמיר כל אחת מבין הלוות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת המלווה. יובהר כי, ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם לנוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין.

(4) מסגרת האשראי הכוללת הועמדה ע"י בעלי מניות חברת יובלים דבש יזמות בסך של עד 120 מיליון ש"ח, כאשר כל אחד מבעלי המניות משתתף בה בהתאם לחלקו (50%-50%). בהתאם, חלקה של החברה במסגרת האשראי עומד על סך של עד 60 מיליון ש"ח.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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

(3) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה והחברה האם (המשך)
(5) בחודש פברואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה, אס.בי.די דבש בע"מ (להלן: "דבש") ויובלים דבש יזמות בהסכם מסגרת נוסף לפיו החברה תעמיד מסגרת אשראי בסך של עד 33 מיליון ש"ח (קרן) עבור הלוואות עודפות, הלוואות שהחברה תעמיד מעבר לחלקה (50%) בחברת יובלים דבש יזמות (להלן: "ההלוואות עודפות"). ההלוואות העודפות יישאו ריבית שנתית בשיעור פריים + 4%. מועד פירעון ההלוואות העודפות הינו עד ולא יאוחר מיום 31 במרס 2027.

ההלוואות העודפות (קרן+ריבית) יפרעו קודם לפירעון ההלוואות שיועמדו בהתאם להסכם המסגרת הראשי ו/או לפני חלוקת רווחים לבעלי המניות של חברת יובלים דבש יזמות. כמו כן, הוסכם כי כספים המותרים לחלוקה לדבש מיובלים דבש יזמות וכן עודפים בפרויקט "אמסטרדם" בפתח תקווה המבוצע ע"י חברה פרטית אשר מוחזקת 50% על ידי חברה בבעלות בעלי המניות בדבש, ישמשו כבטוחה לפירעון ההלוואות העודפות. בנוסף החברה הפרטית המוחזקת 50% על ידי חברה בבעלות בעלי המניות בדבש ובעלי המניות בדבש ערבים אישית ביחד ולחוד לפירעון מחצית מההלוואות העודפות בצירוף ריבית.

(*) התחייבות בעלי השליטה ברמות בעיר לתמוך ברמות בעיר

לפרטים בדבר הסכם מסגרת מימון שנחתם, בין רמות בעיר ובעלי השליטה ברמות בעיר, מר ישראל לוי ומר יצחק ברוך (שהינו בעל השליטה בחברה), כל אחד בהתאם לחלקו בשיעור של 50%, להמשיך ולתמוך ברמות בעיר, בין אם באופן ישיר ובין אם באמצעות חברות בשליטתם, באמצעות הלוואות בעלים ו/או שטרי הון או כפי שיוסכם בעת העמדת המימון, בסכום שלא יעלה על 55 מיליון ש"ח, מתוכו נוצל למועד הדוח סך של 10 מיליון ש"ח, ראה ביאור 11ד"4).

ג. פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור (להלן: "כתב הפטור"). במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור. בחודש יולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

(2) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב של החברה למסחר בבורסה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי (להלן: "כתב השיפוי"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי, השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת. בחודש יולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

(3) ביום 30 במאי 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "הפוליסות העתידיות").

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה. ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את הכללת הדירקטורים החיצוניים בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות. ביום 25 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול), את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 בספטמבר 2025 ובגבולות אחריות של עד 28 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-216 אלפי ש"ח. 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.

ביאור 27 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. התחייבות של בעל שליטה לתיחום פעילות

ביום 30 במאי 2021 חתם מר ברוך על כתב התחייבות כלפי החברה לתיחום פעילות, אשר לפיו, כל עוד הינו בעל שליטה בחברה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו), לא ירכוש ו/או יזום ו/או יפתח פרויקטים בעצמו ו/או באמצעות תאגידים בשליטתו, במישרין ו/או בעקיפין, בתחום ההתחדשות העירונית, שלא נמנו על פרויקטים המוחזקים על ידו במועד החתימה על כתב ההתחייבות, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע העסקאות האמורות.

בכל מקרה של היעדר היענות מצד החברה (לאחר דיון באורגנים המוסמכים של החברה) בתוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההצעה, יראו את ההצעה כהצעה שנדחתה, ובמקרה כזה, יהיה מר ברוך רשאי לקבל את ההצעה ולבצע את העסקאות בעצמו.

ההסדר האמור לעיל יהיה בתוקף כל עוד מר ברוך הינו בעל שליטה בחברה או שניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה.

יודגש כי, אין באמור בהתחייבות לתיחום פעילות המפורטת בסעיף זה מכדי לגרוע מהסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 8(ב) לעיל, על פיו במקרים מסוימים, הכוללים בין היתר, פרויקטים ברמת השרון ו/או פרויקטים אשר מקורם במר ישראל לוי (בעל המניות הנוסף בחברת רמות בע"מ), ואינם בהכרח ברמת השרון יבוצעו על ידי חברת רמות בע"מ (או חברות בנות שלה) אשר הינה חברה כלולה המוחזקת (בשרשור) בשיעור של 50% על ידי החברה.

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. התקשרויות

1) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בפתח תקווה

א. ההתקשרות: ביום 13 במרס 2022, חתמה 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 ואשר התקשרה בהסכמי פינני בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בבניינים הרלוונטיים (להלן, בהתאמה: "חברת הפרויקט" ו-"המקרקעין").

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים נחתמו הסכמי פינני בינוי עם 147 מתוך 184 בעלי דירות המהווים 80% מבעלי הדירות במתחם, חלקם מול חברת הפרויקט וחלקם מול חברה בבעלות בעל המניות הנוסף המחזיק בשיעור של 51% בחברת הפרויקט. נכון למועד הדוח המועד להתקיימות חלק מהתנאים המתלים בהסכמי הפינני בינוי חלק, לא התקבלה כל הודעה מהדיירים לגבי ביטול תוקף ההסכם. החברה פועלת מול הדיירים לחתימה על נספח להסכם פינני ובינוי להעברת כלל החתימות לחברת הפרויקט ולהארכת המועדים.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כפי שיתוארו להלן, תועבר לחברה מניה נוספת בחברת הפרויקט, כך שלאחר התקיימות התנאים המתלים החברה ובעל המניות יחזיקו, כל אחד, ב-50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט.

הפרויקט: בחודש מאי 2025 קיבלה תוקף ופורסמה ברשומות התוכנית המתאמת לפרויקט התחדשות עירונית הכולל פינני של 184 יחידות דיור והקמה של 692 יחידות (184 יחידות דיור ייוחדו לבעלי הקרקע ו-508 יחידות דיור ייוחדו לחברת הפרויקט) 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. (להלן: "הפרויקט"). החברה מקדמת היתר בנייה.

יצוין, כי נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקיימו כלל התנאים המתלים אשר נקבעו בהסכמי הפינני בינוי אשר נחתמו בין חברת הפרויקט לבין החלק היחסי של בעלי הזכויות במקרקעין אשר חתמו על הסכמים כאמור.

ב. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בהתקיימותם של כלל התנאים המתלים הבאים:

(א) אישור תאגיד בנקאי להחרגת המניות הנמכרות מכוח ההסכם, משעבוד החל עליהן לטובתו; (ב) בעלי הזכויות אשר חתמו על הסכמי פינני בינוי עם חברת הפרויקט ואשר יחתמו על הסכם פינני בינוי, ייתנו הסכמתם לכך שהחברה תהא בעלת מניות בחברת הפרויקט בשיעור של 50% או למעלה מכך; (ג) לא פחות מ-67% מהדיירים בפרויקט ולא פחות מ-60% מהדיירים בכל אחד מהבניינים, יחתמו על הסכם פינני בינוי עם חברת הפרויקט ותירשם על זכויותיהם הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט.

לא יתקיימו התנאים המתלים כאמור לעיל בתוך 6 חודשים ממועד הפקדת התוכנית החדשה תהא החברה רשאית לבטל את ההסכם או להאריך את התקופה להתקיימות התנאים המתלים, מעת לעת, ועד 3 חודשים נוספים או לוותר על התקיימות מי מהם. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים המועד לקיום התנאים המתלים חלקי, יחד עם זאת לא התקבלה כל אינדיקציה להפסקת קידום הפרויקט על ידי החברה והחברה צופה את המשך קידומו.

ג. העמדת הלוואה למוכר:

החברה התחייבה להעמיד למוכר הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור המינימאלי הקבוע בסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. הלוואה תיפרע במועד קיום התנאים המתלים כמתואר לעיל, ככל ויתקיימו (בדרך של קיזוז התמורה למוכר), או במועד פקיעת/ביטול ההסכם (להלן: "ההלוואה"). להבטחת פירעון ההלוואה שיעבד המוכר לטובת החברה את המניות הנרכשות, בדרך של העברתן על שם החברה. נכון למועד הדוח הועמדה למוכר הלוואה בסך של 8 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית) כאמור לעיל.

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(1) התקשרות בהסכם מותנה לרכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית בפתח תקווה (המשך)

ד. הסכם בעלי מניות והלוואות לחברת הפרויקט:

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שתוארו לעיל, וכניסתו לתוקף של ההסכם, ייכנס לתוקף הסכם בעלי מניות אשר נחתם אף הוא במקביל להסכם, בין החברה לבין בעל המניות הנוסף בחברת הפרויקט (להלן: "השותף"), לפיו, בין היתר, החלטות חברת הפרויקט תתקבלנה ברוב קולות, אולם לחברה יהא קול מכריע בקשר עם החלטות מהותיות בקשר עם קידום הפרויקט.

בנוסף, לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, תעמיד החברה הלוואה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח אשר תשמש לפירעון חוב קיים של חברת הפרויקט לחברה בבעלות השותף. ההסכם עם השותף כולל הוראות בדבר הסכמה על דמי ניהול הדדיים מקובלים בשיעור מהוצאות בפרויקט, ואשר ישולמו בפריסה חודשית בדרך של מקדמות. בחודש יוני 2024 עודכנו תנאי ההלוואות לחברת הפרויקט באופן שהריבית השנתית שתחול על ההלוואות הינה בשיעור של פריים + 2.5% חלף ריבית בשיעור 6% וזאת החל מהמועד בו הועמדה כל הלוואה ועד למועד פירעונה, בנוסף ייבחן מעת לעת המרווח על ריבית הפריים. בעקבות זאת ערך מעריך שווי בלתי תלוי הערכת שווי להלוואות למועד זה.

נכון למועד הדוח ניתנו לחברת הפרויקט הייעודית הלוואות (קרן), בסך של כ-34.4 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-15 מיליון ש"ח על חשבון דמי ניהול לשותף כאמור.

ה. בנוסף, חתמה חברת הפרויקט על הסכם עם צד ג' (להלן: "נותן השירותים") לפיו יעניק נותן השירותים שירותים שונים לקידום הפרויקט ובתמורה יהא זכאי לתמורה בשיעור שנקבע מסך ההכנסות בפרויקט. על פי ההסכמים רשאי נותן השירותים להודיע על רצונו בהקדמת התשלום כך שישולם לו סך של 5.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וללא כל התחייבות נוספת מצד חברת הפרויקט כלפי נותן השירותים.

נכון למועד הדוח העמידה החברה הלוואה לחברת הפרויקט הייעודית (כחלק מההלוואה לחברת הפרויקט הייעודית כאמור בסעיף ד' לעיל) ושולם לנותן השירותים סך של 5.5 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ.

ו. סך ההלוואות אשר הועמדו, בעיקרן, למוכר ולחברת הפרויקט, בתוספת הריבית שנצברה בגין, מסתכמות למועד הדוח לסך כ-52.4 מיליון ש"ח, ומוצגות לפי שווי הוגן בסך של כ-51.4 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תחשיב שווי הוגן של ההלוואות ראה ביאור 26ב' (5).

(2) הסכם קומבינציה מותנה לרכישת חלק מהזכויות בקרקע בגן יבנה

ביום 7 בדצמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בחלקות שונות בקרקע בגן יבנה (להלן: "המקרקעין" ו-"הבעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה לפיו הבעלים ימכרו לחברה חלק מזכויותיהם במקרקעין הדרוש לצורך הקמת יחידות החברה כמפורט בהסכם, בהתאם לשיעור קומבינציה אשר סוכם בין הצדדים. להערכת החברה, לאחר אישור תב"ע אשר נמצאת בהליכי קידום, ניתן יהיה להקים על המקרקעין פרויקט אשר יכלול 150-200 יחיד.

ההסכם מותנה בתנאים מתלים כדלקמן ובהתאם למועדים הנקובים בהסכם: (1) מתן תוקף לתוכנית אשר תכלול לפחות את היקף הזכויות המינימאלי שנקבע בהסכם תוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ניתן להארכה בתנאי ההסכם (להלן: "התנאי הראשון"); (2) ביחס למגרשי בנייה שיכללו בעלי זכויות אחרים מלבד הבעלים והחברה בלבד, ככל שיהיו כאלה - מותנה ההסכם בהתקשרות החברה עם כל בעלי הזכויות האחרים בהסכמים מחייבים שיאפשרו את הוצאת הפרויקט לפועל, תוך שנה ממועד קיום התנאי המתלה הראשון, ניתן להארכה בתנאים שנקבעו בהסכם (להלן: "התנאי השני" ו-"התנאים המתלים", בהתאמה). בכל מקרה שבו לא התקיים איזה מבין התנאים המתלים בתוך התקופה לקיומו, וזאת מכל סיבה שהיא, יהא ההסכם ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים, בכפוף למתן הודעה מראש בת 30 יום.

עוד נקבע בהסכם כי יועמדו לבעלי המקרקעין הלוואות לצורך ביצוע תשלומים החלים עליהם לפי ההסכם.

להבטחת התחייבויותיה של החברה, תעמיד החברה בטחונות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

במסגרת ההסכם התחייבה החברה האם להיות ערבה לקיום כל התחייבויותיה של החברה לאמור בהסכם.

נכון למועד הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים בהסכם.

(3) מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם ביבנה

ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בחברה, לסחר הסכם אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו על ידה למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT לרכישת יתרת מניות המוכר בחברת הפרויקט בתמורה שנקבעה (בכפוף למימוש האופציה לרכישת 75% ממניות חברת הפרויקט כמתואר לעיל) והסכם בעלי המניות (להלן: "ההסכמים").

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(3) מימוש זכות סירוב ראשון בנוגע להסכם אופציה, הסכם מסגרת אשראי והסכמים נוספים - מתחם ביבנה (המשך)

למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה. להלן יובאו פרטים עיקריים בדבר ההסכמים:

הסכם האופציה - ביום 17 במאי 2022 התקשרה החברה האם עם צד ג' אשר אינו קשור לחברה ו/או לחברה האם (להלן: "מקנה האופציה"), בהסכם אופציה לרכוש בתמורה לתשלום בסך של 6,750 אלפי ש"ח, 75% מהון המניות של חברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם כ-80% מבעלי הדירות במתחם ביבנה הכולל כיום 60 יחיד קיימות. הסכמי הפינוי בינוי מותנים בתנאים מתלים כמקובל. בכפוף לאישור תב"ע חדשה, עתיד לכלול הפרויקט כ-258 יחיד חדשות והכל כפי שיאושר.

מימוש האופציה כפוף להתקיימות התנאים למימוש כהגדרתם בהסכם האופציה. במקרה של התקיימות התנאים המתלים ואי מימוש האופציה, ישולם סך של 2 מיליון ש"ח למקנה האופציה בתוספת מע"מ כחוק.

הסכם מסגרת האשראי - כמו כן, התקשרה החברה האם עם מקנה האופציה בהסכם להקצאת מסגרת אשראי בסכום של 8 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"), אשר תועמד במועדים הנקובים בהסכם מסגרת האשראי לשימוש על ידי מקנה האופציה למטרות שנקבעו בהסכם מסגרת האשראי.

נכון למועד הדוח הועמד למקנה האופציה אשראי בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח כחלק ממסגרת האשראי וכן התהוו הוצאות בסכום של כ-0.7 מיליון ש"ח בגין קידום הפרויקט.

יתרת כספי האשראי יועמדו למקנה האופציה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם מסגרת האשראי, בהתאם למועדים הנקובים בהסכם שהינם החל מסמוך לאחר אישור התב"ע החלה על מקרקעי הפרויקט ועד ל-200 ימים לאחר אישור התב"ע כאמור. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים התב"ע בסמכות ועדה מקומית, וטרם הופקדה להתנגדויות.

במקרה שתמומש האופציה, יראו בכל סכום שנלקח כאשראי עד לסך של 6,750 אלפי ש"ח כתמורה בגין המניות הנרכשות וכל סכום מעבר לכך יחשב כהלוואת בעלים של החברה האם. במקרה שלא תמומש האופציה, ישיב מקנה האופציה את ההלוואה בתום תקופת ההלוואה או מתוך רווחי הפרויקט, הכל בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי. הסכם מסגרת האשראי כולל סעיפים נוספים מקובלים, בין היתר, בקשר עם הפרות ותרופות, פירעון מיוחד, וכן פיצוי מוסכם קבוע בסך של 1 מיליון ש"ח במקרה של הפרה יסודית של ההסכם על ידי מי מהצדדים.

הסכם בעלי המניות - בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות בו נקבעו מנגנונים מקובלים ונקבע בו בין היתר כי החברה האם תקבל את ההחלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט למעט מספר החלטות בנושאים מהותיים שיחייבו קבלת החלטה פה אחד. עוד נקבע בהסכם בעלי המניות כי החברה האם תממן את כל ההון העצמי שיידרש לפרויקט באמצעות הלוואות בעלים נושאות ריבית כפי שנקבע בהסכם מסגרת האשראי.

(4) **התקשרויות בהסכם אופציה לרכישת 50% ממניות חברת פרויקט בפתח תקווה**

ביום 22 בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם חברה ייעודית, חברה בבעלות מלאה של צד ג' אשר שותף עם החברה בפרויקט יו-פארק (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"השותף", בהתאמה) בהסכם אופציה והסכם הלוואה כמפורט להלן:

א) **הסכם האופציה** - על-פי ההסכם ניתנה לחברה, ללא תמורה, אופציה להקצאת מניות בחברת הפרויקט בתמורה לתשלום ערכן הנקוב באופן שלאחר ההקצאה כאמור החברה תהיה בעלת מחצית מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן: "הסכם המכר", "המקרקעין", "הסכם האופציה" ו-"האופציה", בהתאמה). האופציה הינה בלתי חוזרת והחברה רשאית לממשה עד ליום 11 בנובמבר 2025 או מועד נדחה, בהתאם למפורט בהסכם האופציה. ביום 4 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרו הצדדים בתוספת להסכם, לפיה תקופת האופציה הוארכה ללא תמורה ותחול עד 15 בפברואר 2026 או עד 7 ימים לאחר הגעה לסיכום בכתב לסיום מחלוקות שהתעוררו בין בעל המקרקעין לחברת הפרויקט שהקנתה לחברה את האופציה, לפי המוקדם.

ב) **הפרויקט** - מקרקעי הפרויקט הינם חלק מחלקה 220 בגוש 6354 בפתח תקווה. בהסכם האופציה נקבע כי ככל ותמומש האופציה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכוונת חברת הפרויקט להקים במקרקעין פרויקט אשר צפוי לכלול שטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-67,000 מ"ר ברוטו (כ-52,000 מ"ר לשיווק) (להלן: "הפרויקט"). על המקרקעין חלה תב"ע מאושרת.

ג) **מימוש האופציה לאחר מועד הדוח והעמדת הון עצמי לחברת הפרויקט** - ביום 12 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, מימשה החברה את האופציה והוקצו לה מחצית ממניות חברת הפרויקט.

בהסכם האופציה הוסכם כי ככל ותמומש האופציה ייחתם הסכם בעלי מניות שיקבע בין היתר כי אופן קבלת ההחלטות ייעשה במשותף ע"י החברה והשותף והצדדים יישאו בחלקים שווים, באמצעות חברת הפרויקט, בעלות רכישת המקרקעין בהתאם להסכם המכר ולהסכם סיחור אופציה לחברת הפרויקט. לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות בחברת הפרויקט שנחתם לאחר מועד הדוח ראה סעיף ה' להלן.

לעניין זה יצוין כי בהתאם לאמור בסעיף ה' להלן, בעת מימוש האופציה לרכישת המקרקעין ימומן ע"י החברה 80% מסך ההון העצמי שיידרש למימוש, כאשר 30% מסך ההון העצמי שהחברה תעמיד עבור חלקו של השותף יהווה הלוואת בעלים עודפת.

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

(4) התקשרות בהסכם אופציה לרכישת 50% ממניות חברת פרויקט בפתח תקווה (המשך)

(ג) מימוש האופציה לאחר מועד הדוח והעמדת הון עצמי לחברת הפרויקט (המשך)

השלמת רכישת המקרקעין והתקשרות בתוספת להסכם המכר לאחר מועד הדוח - ביום 3 בפברואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרו חברת הפרויקט ובעל המקרקעין בתוספת להסכם המכר לפיה נקבע, בין היתר, כי סכום התמורה לרכישת המקרקעין על פי הסכם המכר יעמוד על סך של 130,250 אלפי ש"ח (חלף 135,000 אלפי ש"ח) (להלן: "התמורה"), בתשלומים כמפורט להלן: (א) 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (שולם); (ב) 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לא יאוחר מיום 12 בפברואר 2026 (שולם); (ג) סך של 109,250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ישולם עד ולא יאוחר מיום 4 במאי 2026, כנגד הקלוזינג והמצאת מסמכי העברת הזכויות כהגדרתם בהסכם המכר.

בתוספת להסכם המכר נקבע כי ככל ולא יתאפשר רישום בטוחות לטובת גורם מממן בלשכת רישום המקרקעין עד למועד הקלוזינג, יידחו מועד הקלוזינג והתשלום השלישי בהתאם.

התוספת כוללת הוראות נוספות, בין היתר, בקשר עם תשלומי ריבית בסך של כ-7 מיליון ש"ח, ריבית פיגורים, הוראות בקשר עם קנס שתשלם חברת הפרויקט לבעל המקרקעין בסך של 27,500 אלפי ש"ח במקרה של ביטול הסכם המכר ע"י בעל המקרקעין כדין וכן בקשר עם העמדת ערבות של החברה ושל השותף להסכם המכר לרבות התוספת.

למועד פרסום הדוח ובהתאם לתוספת להסכם המכר עלות רכישת המקרקעין, ובכלל זה עלות סיחור האופציה לחברת הפרויקט, צפויה לעמוד על סך של כ-148.6 מיליון ש"ח, כאשר היתרה לתשלום בגין המקרקעין עומדת על סך של כ-121 מיליון ש"ח.

(ד) לפרטים בדבר התקשרות בהסכם הלוואה לחברת הפרויקט אשר יתרתה למועד הדוח כ-14 מיליון ש"ח - ראה ביאור 7א'.

(ה) הסכם בעלי מניות - בד בבד עם מימוש האופציה, נחתם הסכם בין החברה, חברת הפרויקט והשותף המחזיק בחברת הפרויקט בשיעור של 50% בו נקבע, בין היתר:

(1) כל מניה רגילה של חברת הפרויקט תקנה למחזיק בה קול אחד באסיפה הכללית של חברת הפרויקט. כל ההחלטות באסיפה הכללית תתקבלנה פה אחד.

(2) דירקטוריון חברת הפרויקט ימנה 4 דירקטורים, מתוכם בידי החברה למנות 2 דירקטורים מטעמה. החלטות בדירקטוריון חברת הפרויקט יתקבלו ברוב קולות.

(3) בתמורה לניהולו השוטף של הפרויקט הצדדים יהיו זכאים לדמי ניהול בסך של 2% מעלויות ההקמה של הפרויקט בהתאם לדוח האפס של הפרויקט ובכפוף לאישור הגורם המממן, כאשר בעל המניות הנוסף והחברה יהיו זכאים לסך השווה ל-66.6% ול-33.3% מדמי הניהול, בהתאמה, בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם.

(4) הצדדים יעמידו לחברת הפרויקט, במשותף ובהתאם ליחס של 80% החברה ו-20% בעל המניות הנוסף, הלוואות בעלים בסכומים הדרושים לפרויקט, כאשר בין היתר, סכומים אלו אף יכללו את העלויות וההוצאות בקשר עם רכישת אופציית הממכר, סיחור אופציית הממכר, מימוש אופציית הממכר ורכישת הממכר בהתאם להסכם המכר, לרבות בכל תשלומי המסים אשר חלים על חברת הפרויקט בקשר עם הסכמי הזכויות. בנוסף הצדדים יתחשבו ביניהם לגבי מסים ששילמה מי מהן בגין הסכמי הזכויות ובגין מימוש האופציה, באופן שכלל סכומי המסים יתחלקו בין הצדדים בחלקים שווים.

(5) הלוואות הבעלים ישאו ריבית שנתית בשיעור של 9.89%.

(6) נקבע כי בעת חלוקת הרווחים בפרויקט, לאחר החזר התחייבויות חברת הפרויקט, יוחזרו תחילה הלוואות הבעלים העודפות ולאחר מכן יתרת הלוואות הבעלים וחלוקת הרווחים לשותפים כפי חלקם.

(7) ערבויות, ככל שיידרשו, יועמדו ע"י הצדדים כפי חלקם היחסי בחברת הפרויקט

(8) בהסכם נקבעו מנגנוני דילול במקרה של אי העמדת הון עצמי ע"י מי מהצדדים ביחס שנקבע. כן נקבעו זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

(9) בהסכם נקבע מנגנון לגיוס אג"ח על ידי החברה כנגד שעבוד עודפי הפרויקט.

(5) לעניין התקשרות החברה בהסכמים לרכישת מקרקעין בהרצליה (אשר טרם הושלמו לתאריך הדוח על המצב הכספי) ראה ביאור 8ב' (1).

(6) לעניין התקשרויות בהסכמים עם דיירים בפרויקטי פינוי בינוי ועסקאות קומבינציה של החברה וחברות מוחזקות שלה הכוללים אבני דרך ותנאים מתלים ראה ביאור 9 וביאור 11.

(7) פרויקט רסקן - בהתקשרות של השותפים בפרויקט עם נותני שירותים לפרויקט נקבע שכר טרחה בגובה 1.5%-2% מהכנסות הפרויקט, בניכוי הוצאות שסוכמו.

(8) לחברה ולחברות המוחזקות שלה הסכמים עם יועצים מקצועיים ונותני שירותים בתמורה לשיעור מהמכירות כמקובל בעסקאות מסוג זה. שכר הטרחה בגין ההתקשרויות הינו בשיעור הנע בין 0.2% ל-2.5% (לרוב בשיעור של עד 1%) ממכירות הפרויקט. בכל ההסכמים שנחתמו עם היועצים נקבעו אבני דרך לתשלום מקדמות על חשבון התמורה.

כמו כן, התקשרו החברה וחברות מוחזקות שלה בהסכמים עם מקדמי פרויקטים בתמורה לסכום קבוע למספר בעלי יחידות הדיור שיחתמו על הסכמי פינוי/סכום קבוע ליחידות הדיור שיאשרו על פי התב"ע/סכומים על פי אבני דרך שנקבעו בהסכמים שהינם בהתאם להתקדמות החתימות/הפרויקט.

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התקשרויות (המשך)

- (9) פרויקט דרך צרפת - החברה המוחזקת התקשרה עם מארגן פרויקט בתמורה לשכר טרחה בגובה 9% מרווחי הפרויקט כפי שיפורט בדוח האפס שיאושר ע"י הגורם המממן.
- (10) לעניין התקשרויות עם בעל מניות המיעוט בחברה בת בהסכם דמי ניהול והסכם מייסדים ראה ביאור 10ב' (1).
- (11) לעניין התקשרויות בהסכמי בעלי מניות עם השותף ביובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ראה ביאור 11ה' (1).
- (12) לעניין התקשרויות בהסכם עסקה משותפת בפרויקט יו-פארק פתח תקווה ראה ביאור 12.
- (13) לעניין התקשרויות בהסכם עסקה משותפת ובהסכם לרכישת פרויקט השיטה בחולון ראה ביאור 12ב' (ב).
- (14) לעניין התקשרויות בהסכם הקצאת מניות בפרויקט דרך צרפת חיפה ראה ביאור 10ב' (5).
- (15) לעניין הסבה לחברה של זכויות והתחייבויות החברה האם בחברת יובלים דבש יזמות ראה ביאור 1ב' (1).
- (16) לעניין התקשרויות חברה כלולה בהסכם לרכישת מקרקעין במזומן והסכם אופציה להתקשר בהסכם עסקה משולבת הכוללת רכישת חלק מהזכויות במקרקעין, עסקת קומבינצית תמורות ועסקת שירותי בנייה במתחם 17 חדרה ראה ביאור 11א'.

ב. שעבודים

התחייבויות החברה המובטחות בשעבודים:

סך התחייבויות החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המובטחות בשעבודים הינו כ-349 מיליון ש"ח. סך התחייבויות החברה המובטחות בשעבוד זכויות החברה בפרויקטים ובעודפים הנובעים מהם הינו כ-404 מיליון ש"ח.

להלן יובא פירוט בדבר השעבודים:

- (1) להבטחת התחייבויות החברה בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט הכלנית שלב א' והכלנית שלב ב' באור יהודה שיעבדה החברה:
 - (1) שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת המוסד הפיננסי, בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על מלוא זכויות החברה לגבי המקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם, לרבות על פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין.
 - (2) רישום משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין, ועל פי הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, בסך של 800 מיליון ש"ח. (שלב ב' - 900 מיליון ש"ח).
 - (3) רישום הערה לזכות המוסד הפיננסי בגין הסכמי הפינוי בינוי מול בעלי הזכויות במקרקעין, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.
 - (4) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט או מצד שלישי כלשהו, לרבות מרשויות המס, בקשר עם הפרויקט וכן של כל זכויות החברה בפרויקט.
 - (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל כל הכספים, השטרות, השיקים וניירות הערך הנמצאים ו/או שימצאו בחשבון הפרויקט.
 - (6) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכות על דרך השעבוד לגבי כל זכויותיה של החברה על פי הסכמי הזכויות וכן על פוליסות הביטוח של הפרויקט.
 - (7) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה וזכויותיה בפרויקט בלבד, לרבות אך לא רק הסכמים עם רוכשים, ספקים, קבלנים, אנשי מקצוע וכיוצא באלו וכן הציוד, הכלים והחומרים המשמשים את הקמת הפרויקט.
- (2) לטובת התאגיד המממן בפרויקט יו-פארק הועמדו בטוחות ע"י השותפים וערבויות (ביחד ולחוד) כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי לרבות:
 - (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על הזכויות במקרקעין; (2) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, של כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לשותפים מרוכש יחידות בפרויקט או מצד שלישי כלשהו; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט; (4) שעבוד צף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות השותפים בפרויקט, לרבות הסכמים עם רוכשים, ספקים וקבלנים; (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על פוליסת הביטוח של הפרויקט כמפורט בהסכם הליווי.
- (3) לעניין שעבודים שנתנו לטובת גורם מממן בעסקת קומבינציה בכפר יונה ראה ביאור 9ב' (6).
- (4) לעניין שעבודים שנתנו להבטחת פירעון הלוואה, שיתרתה למועד הדוח כ-9 מיליון ש"ח, שנתקבלה מתאגיד בנקאי לרכישת זכויות במקרקעין בהרצליה ראה ביאור 18ב' (1).

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. שעבודים (המשך)

- (5) להבטחת התחייבויות במסגרת הסכם הלוואה למימון רכישת זכויות במקרקעין מרמ"י בחולון ולמימון עתידי לבניית הפרויקט ועסקת קומבינציה במגרש הסמוך העמידה החברה לטובת הגורם המלווה בטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה, הכוללות בין היתר:
- (1) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר למקרקעין;
 - (2) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת לסך של כ-500 מיליון ש"ח על זכויות הבעלים במגרש נשוא עסקת הקומבינציה ומשכנתא נוספת מוגבלת בסך של כ-12 מיליון ש"ח להבטחת אשראי לטובת הבעלים;
 - (3) רישום שעבוד ומשכון מוגבל לסך של כ-500 מיליון ש"ח על כל זכויות הבעלים במגרש נשוא עסקת הקומבינציה;
 - (4) שעבוד שוטף מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות ואו הכספים המגיעים לחברה מהפרויקט מכל רוכש של יחידה בפרויקט;
 - (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות של הפרויקט;
 - (6) חתימה על הסכם שיפוי על ידי החברה והערבים;
 - (7) ערבות והתחייבות לשיפוי של הערבים להסכם אשר הינם החברה האם ובעל השליטה בחברה מר יצחק ברוך, והכל כמפורט בהסכם.
- (6) לטובת הגורם המלווה בפרויקט שכונת הפארק חדרה שלב א', יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות:
- (1) רישום משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הגורם המממן, על מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי;
 - (2) רישום שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום ברשם החברות לטובת הגורם המממן בקשר עם בין היתר, מלוא זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, הסכם הקבלן, חשבון הפרויקט, זכויות החברה כלפי רוכשי יחיד בפרויקט לרבות כספים שמגיעים או שיגיע לחברה מרוכשים, זכויות החברה בפוליסות הביטוח והחוזרים כספיים בקשר עם הפרויקט.
- (7) לעניין שעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה ב' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה ראה ביאור 15ה'.
- (8) לעניין שעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה ג' של 75% מהעודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט יו-פארק בפתח תקוה ראה ביאור 15ו'.
- (9) לעניין שעבודים להבטחת התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב סדרה ד' של מלוא העודפים (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה ראה ביאור 15ז'.
- (10) שעבוד שלילי - החברה התחייבה כלפי גורמים מממנים לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ללא קבלת הסכמתם מראש.
- (11) שעבוד צף/ספציפי על הזכויות בקשר עם הסכם עסקת קומבינציה בחיפה. ראה ביאור 9ב'(7).

ג. ערבויות בנקאיות

- (1) להבטחת תשלומים, טיב העבודות ומקדמות שנתקבלו בגין מסרה הקבוצה ערבויות בנקאיות כמפורט להלן:

ליום 31 בדצמבר	
2025	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,370	858
27	26
1,397	884

ערבויות חוק מכר בגין רוכשים ובעלי הקרקע (*)

ערבויות שכר דירה, ביצוע ואחרות

סך הכל

(*) כולל ערבויות, ביחד ולחוד, שניתנו למוסד פיננסי להבטחת הלוואות שנטלה הפעילות המשותפת יו-פארק ראה ביאור 14ב'(2), המוצגות לפי 100% מסכום הערבות.

- (2) העסקה המשותפת יובלים נתניה העמידה ערבויות חוק מכר וערבויות בנקאיות אחרות בסך של כ-521 מיליון ש"ח וסך של כ-329 מיליון ש"ח בגין פרויקט ימים הצעירה שלב א' ופרויקט ימים הצעירה שלב ב', בהתאמה.
- (3) העסקה המשותפת רמות בעיר העמידה ערבויות חוק מכר, ערבויות לבעלי הקרקע וערבויות בנקאיות אחרות בפרויקטים החלוץ רמות השרון ומתחם מופת בסך של כ-290 מיליון ש"ח.
- (4) העסקה המשותפת יובלים דבש יזמות העמידה ערבות בסך של כ-293 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויותיה בקשר עם נכס נחלת עילית בראשון לציון, ראה ביאור 11ח'(3).

ביאור 28 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ד. ערבויות החברה לחברות כלולות

לעניין ערבויות שניתנו ע"י החברה והחברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ להבטחת התחייבויות של החברה הכלולה רמות בעיר ראה ביאור 11ד' (1).
לעניין ערבות ללא הגבלה בסכום שניתנה להבטחת עמידת החברה הכלולה יובלים נתניה בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה ראה ביאור 11ה' (5).

ה. הליכים משפטיים

1) תביעות משפטיות

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 יובלים נווה זמר בע"מ, חברה בת המוחזקת על ידי החברה בבעלות מלאה, והקבלן המבצע בדבר ליקויי בנייה 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

א) ביום 10 בפברואר 2020 התקבל בידי רמות אופיס מכתב מאת משנה ליועמ"ש לעניינים מנהליים ומנהל הנדסה של עיריית תל אביב (להלן: "ההודעה") לפיה, בין היתר, השימושים המותרים בנכס (לשיטתם) הינם בהתאם להוראות תמ"מ 5 אשר כוללות, לגישתם, רשימה סגורה של שימושים ציבוריים שאינה כוללת שימושים ראשיים למעונות סטודנטים ודירור מוגן (אלא כנראה רק כשימושים נלווים בהיקף נמוך יותר). יצוין, כי האמור בהודעה עומד בניגוד למסמכים רשמיים של העירייה שנמצאים בידי רמות אופיס ועליהם היא הסתמכה (כגון סיכומי דיון ותיק מידע רשמי), אשר בהם נקבע מפורשות כי השימושים המותרים בנכס הינם בהתאם לתכנית צ' כשימושים ראשיים, ביניהם דירור מוגן ומעונות סטודנטים. כמו כן, רמות אופיס מחזיקה בשלוש חוות דעת של מומחים בתחום התכנון והבנייה המחזקים את עמדתה.

ביום 18 באוקטובר 2020 הגישה רמות אופיס לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב עתירה מנהלית (להלן: "העתירה") כנגד הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב-יפו וכנגד מהנדס הוועדה המקומית (להלן: "המשיבים").

במוקד העתירה עומדת המחלוקת המתוארת לעיל בין רמות אופיס לבין המשיבים ביחס לשימושים המותרים בנכס: רמות אופיס טוענת כי ניתן לאשר במגרש את כל השימושים הקבועים בתוכנית צ', לרבות מעונות סטודנטים ודירור מוגן, בעוד שהמשיבים טוענים כי הוראות תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5, מגבילות לכאורה את השימושים המותרים במגרש ואינן מאפשרות כביכול שימושים של מעונות סטודנטים ודירור מוגן כשימושים עיקריים. ביום 19 ביולי 2021 התקבל פסק דין של בית המשפט אשר דחה את העתירה. במסגרת פסק הדין, בית המשפט לא הכריע בטענות הצדדים בנושא פרשנות התוכניות הרלוונטיות ובמחלוקת המשפטית לגבי תחולת תכנית צ' על המגרש. הנימוק שבגינו דחה בית המשפט את העתירה, הוא אי מיצוי הליכים במסלול התכנוני טרם פניה לבית המשפט. בית המשפט קבע כי על רמות אופיס למצות את ההליכים מול הוועדה המקומית, ואם תידחה להגיש ערר על החלטת הוועדה הערר המחוזית. יצוין כי על החלטת ועדת הערר ניתן להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט. לדעת הנהלת רמות בעיר, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, ניתוח כלל התוכניות שאושרו לאורך השנים, מלמד באופן ברור כי ניתן לאשר במקרקעין מעונות סטודנטים ו/או דירור מוגן.

ב) בינואר 2025 הגישה רמות אופיס תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה 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. בחודשים נובמבר ודצמבר 2025 הוגשו כתבי הגנה מטעם הצדדים השלישיים דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 5 ביולי 2026. להערכת רמות בעיר בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים יש ממש בטענת החברה למצג שווא מצד הנתבעות.

לפרטים נוספים על המקרקעין, ראה ביאור 11ד' (5).

ה. התניות ואמות מידה פיננסיות

- לעניין התניות ואמות מידה פיננסיות לעניין הלוואות ומסגרות אשראי שנטלה החברה ראה ביאור 14.
- לעניין התניות ואמות מידה פיננסיות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב אותן הנפיקה החברה ראה ביאור 15.

ביאור 29 - מגזרים עסקיים

א. כללי

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

הבדלים מול ההצגה בדוח המאוחד

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

טור התאמות כולל בעיקר את ההתאמות הנדרשות להצגת פעילויות החברות הכלולות (הנכללות בדוח המאוחד במסגרת סעיפי השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וחלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני) וכן את ההתאמות הנדרשות להצגת ההסדר המשותף בפרויקט יו-פארק (הנכלל בדוח המאוחד באיחוד יחסי).

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה

- **נדל"ן יזמי למגורים** - יזום למגורים למטרות מכירה בישראל. תחום זה כולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה ויזום 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 הסדר משותף (חלק החברה 50%). כמתואר לעיל, בביאור מוצגת הפעילות לפי 100% של הנתונים הכספיים.

- **נדל"ן להשקעה** - תחום זה כולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשכרת הנכסים.

נכון למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בארבעה נכסים בתחום זה המיועדים לפיתוח והשכרה:

שני נכסים בחברה הכלולה, רמות בעיר, בתל אביב וחיפה, המיועדים בעיקר לצרכי דיור מוגן וכן למעונות סטודנטים, מסחר ושימושים נוספים, וכן שני נכסים בחברה בחדרה וחולון המיועדים בעיקר למסחר ומשרדים.

פעילויות אחרות כוללות בעיקר את פעילות החברה הכלולה רמות בעיר לרכישת מקרקעין בפראג, צ'כיה. פעילות זו אינה מוכרת כמגזר בר דיווח מאחר ואינה מקיימת אף אחד מהספים הכמותיים בשנת 2025 או בשנת 2024.

אופן מדידת תוצאות המגזרים

תוצאות המגזר נמדדים על בסיס הרווח התפעולי, בקיזוז הוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב למימון פרויקטים, נכסי נדל"ן להשקעה ושערך נכסי נדל"ן להשקעה, כפי שנכלל בדיווחים אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים למגזר על בסיס סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה, התחייבויות שאינן ניתנות לייחוס ספציפי, עלויות הנהלה וכלליות, מימון שלא יוחס לפרויקטים ולנכסי נדל"ן להשקעה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון).

ביאור 29 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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
513,781	(776,082)	43,234	-	193,410	1,053,219
(393,768)	583,890	(41,128)	-	(154,293)	(782,237)
(11,840)	16,741	(884)	-	(3,463)	(24,234)
(2,090)	2,045	(369)	12	-	(3,778)
106,083	(173,406)	853	12	35,654	242,970
33,224	(2,749)	416	5	10,795	24,757
(76,268)	57,103	(1,104)	(11,690)	(25,503)	(95,074)
13,720	(171)	-	13,891	-	-
440	150	-	-	-	290
77,199	(119,073)	165	2,218	20,946	172,943
(5,648)					
28,109					
(3,925)					

הכנסות המגזר

עלות המכירות

הוצאות מכירה ושיווק

הכנסות (הוצאות) אחרות

רווח (הפסד) תפעולי לפני שערך

נדל"ן להשקעה

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שערך 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 מסים על הכנסה

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 למגורים אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי למגורים אלפי ש"ח
531,118	(613,155)**	-	-	249,572	(894,701)**
(412,403)	(426,229)**	-	-	(193,419)	(645,213)**
(10,512)	(12,091)*	-	-	(3,795)	(18,808)*
(714)	(1,584)**	-	(193)	-	(2,105)**
107,489	(173,251)	-	(193)	52,358	228,575
28,658	(5,476)*	-	-	9,508	(24,626)*
(51,136)	(29,362)**	(104)	(11,084)	(21,892)	(47,418)**
1,197	617	-	580	-	-
86	(2,839)*	-	-	-	(2,925)*
86,294	(151,587)	(104)	(10,697)	39,974	208,708
(5,870)					
(36,226)**					
(4,576)*					

הכנסות המגזר

עלות המכירות

הוצאות מכירה ושיווק

הכנסות (הוצאות) אחרות

רווח (הפסד) תפעולי לפני שערך נדל"ן

להשקעה

הכנסות מימון

הוצאות מימון

שערך 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 מסים על הכנסה

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

ביאור 29 - מגזרים עסקיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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	
205,806	(254,125) (**)	-	-	202,848	257,083 (**)	הכנסות המגזר
(162,207)	188,222 (**)	-	-	(156,216)	(194,213) (**)	עלות המכירות
(4,748)	6,758	-	-	(2,232)	(9,274)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,136)	1,281 (**)	-	(172)	-	(2,245) (**)	הכנסות (הוצאות) אחרות
37,715	(57,864)	-	(172)	44,400	51,351	רווח (הפסד) תפעולי לפני שערך נדל"ן להשקעה
15,484	14,648 (*)	52	-	5,576	5,208 (*)	הכנסות מימון
(21,507)	22,242 (*) (**)	-	(8,262)	(13,853)	(21,634) (*) (**)	הוצאות מימון
1,034	(6,407)	-	7,441	-	-	שערך נדל"ן להשקעה
5,152	133	-	-	-	5,019	הכנסות אחרות
37,878	(37,248)	52	(993)	36,123	39,944	תוצאות המגזר
(5,514)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(**)(*)2,306						חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות
(*)(2,951)						לפי שיטת השווי המאזני
						הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו

31,719

רווח לפני מסים על הכנסה

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

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'.

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

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	
1,577,771	(1,865,617)	43,644	334,945	385,718	2,679,081	נכסי המגזר
49,858						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,627,629						סך הנכסים בדוח המאוחד
(1,202,865)	1,306,199	(10,611)	(176,508)	(260,052)	(2,061,893)	התחייבויות המגזר
(90,006)						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
(1,292,871)						סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
418	(539)	-	957	-	-	השקעות הוניות

ביאור 29 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024					
נדל"ן יזמי שאינו למגזרים	נדל"ן יזמי למגזרים	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,832,830 (**)(*)	486,047	318,252	26,866	(1,264,251)(**)(*)	1,399,744
					65,695
					1,465,439
(1,461,601)(**)(*)	(364,910)	(168,712)	-	857,711(**)(*)	(1,137,512)
					(**)(*)(105,918)
					(1,243,430)
-	-	1,315	4,583	(5,337)	561

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו למגזרים

סך הנכסים בדוח המאוחד

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים

סך ההתחייבויות בדוח המאוחד

השקעות הוניות

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 11 ב'1).

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 22'.

ד. לקוחות עיקריים

למועד הדוח אין לקבוצה הכנסות מלקוחות עיקריים. בשנת 2024 הכנסות הקבוצה מלקוח עיקרי שהינו צד קשור המשויך למגזר היזמות למגזרים הינן בסך 77,918 אלפי ש"ח (בשנת 2025 - 68,214 אלפי ש"ח).
הנ"ל מביא בחשבון הכנסות מהלקוח בחברה כלולה בהתאם לחלקה של החברה ברווחי החברה הכלולה.
לפרטים נוספים ראה ביאורים 27א' (8) ו-9).

ביאור 30 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

- ביום 5 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה סך של 23 מיליון ש"ח מקרן אגרות החוב (סדרה ג'), לפרטים ראה ביאור 15'.
- לעניין הארכת מועד מימוש האופציה, מימוש האופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט בפתח תקווה והתקשרות בהסכם בעלי מניות ראה ביאור 28א' (4).
- לעניין התקשרות בהסכם קומבינציה מותנה שכונת החצבים ראשון לציון ראה ביאור 11ח' (6).
- לעניין קבלת טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט רמות השרון שלב ג' בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, לפרטים ראה ביאור 11ד' (1).
- בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה יובלים נתניה היתר בנייה להקמתם של שני בניינים הכוללים 174 יח"ד מתוך ששת הבניינים בפרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה, לפרטים ראה ביאור 11ה' (4).
- לעניין הארכת מועד פירעון מסגרת אשראי בגין פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה והקרקע במתחם ח-300 בחולון לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 14ב' (1).
- לעניין אישור מסגרת אשראי בסך של 60 מיליון ש"ח, כנגד שעבוד מלאי הדירות שטרם נמכרו בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 14ב' (1).
- בחודש פברואר 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה, אס.בי.די דבש בע"מ ויובלים דבש יזמות בהסכם מסגרת נוסף לפיו החברה תעמיד מסגרת אשראי בסך של עד 33 מיליון ש"ח (קרן) עבור הלוואות עודפות, לפרטים ראה ביאור 27ב' (3).

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

ערוך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל 1970

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
4-5	נתונים על המצב הכספי
6	נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-19	מידע נוסף למידע הכספי הנפרד

סומך חייקין

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

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.



סומך חייקין

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

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

סמזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

סמשיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.

סמעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

סמגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

סמעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במרס 2026

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים		
נכסים שוטפים		
30,201	18,128	מזומנים ושווי מזומנים
23,553	17,871	מזומנים מיועדים
17,502	17,772	פיקדונות מוגבלים בשימוש
-	4,786	פיקדון בנאמנות
321,848	350,351	לקוחות והכנסות לקבל
86,282	117,490	חייבים ויתרות חובה
-	140,305	6 הלוואות לחברות מוחזקות
(*)596,690	594,424	3 מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
(*)9,569	10,855	3 הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה
1,085,645	1,271,982	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים		
4,631	-	פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
42,262	51,359	השקעות והלוואות לזמן ארוך
7,990	4,629	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,312	49,290	נדל"ן להשקעה
(*)84,140	117,467	יתרה בגין חברות מוחזקות
(*)158,076	79,045	6 הלוואות לחברות מוחזקות
20,144	20,162	3 מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
(*)19,717	23,748	3 זכויות במקרקעין לזמן ארוך
(*)5,310	7,050	3 הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה לזמן ארוך
1,293	1,211	רכוש קבוע
378,875	353,961	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,464,520	1,625,943	סך הכל נכסים

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג2.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
440,014	349,053	ב'7	אשראי מתאגידים פיננסיים
404,273	607,018		אגרות חוב
63,550	139,780		ספקים ונותני שירותים
27,316	81,532		זכאים ויתרות זכות
17,033	10,590		זכאים בגין עסקאות קומבינציה
34,009	36,039		מקדמות מלקוחות
(*)81,758	25,437		התחייבות לשירותי בנייה
(*)17,905	1,734		יתרת זכות לחברה האם
1,085,858	1,251,183		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
130,606	33,862		אגרות חוב
5,301	-	ב'7	אשראי מתאגידים פיננסיים
(*)20,574	6,417		התחייבות מסים נדחים
156,481	40,279	4	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,242,339	1,291,462		סך הכל התחייבויות
הון:			
3	3		הון מניות
4	4		פרמיה על מניות
257	618		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
95,469	127,469	א'7	שטרי הון
(*)123,699	203,638		יתרת עודפים
222,181	334,481		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,464,520	1,625,943		סך הכל התחייבויות והון

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג'2.

איל קורן	עודד דולינסקי	יצחק ברוך
סמנכ"ל כספים	דירקטור	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 25 במרס 2026

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*)104,382	(*)406,332	417,076	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
101,424	124,786	96,705	הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה
205,806	531,118	513,781	סך הכל הכנסות
(*)84,019	(*)315,665	(316,582)	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה
(78,108)	(96,709)	(77,147)	עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו
(162,127)	(412,374)	(393,729)	סך הכל עלות המכירות
43,679	118,744	120,052	רווח גולמי
(*)809	(*)687	(624)	הוצאות בגין פרויקטים ביזום
(4,739)	(10,512)	(11,840)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,405)	(5,737)	(5,560)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,034	1,197	13,720	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
5,152	86	440	הכנסות אחרות
-	-	(1,195)	הוצאות אחרות
(*)1,618	(*)35,433	26,935	רווח מחברות מוחזקות
40,530	138,524	141,928	רווח תפעולי
(*)16,260	(*)29,870	34,677	הכנסות מימון
(*)25,057	(*)56,287	(80,764)	הוצאות מימון
(8,797)	(26,417)	(46,087)	הוצאות מימון, נטו
31,733	112,107	95,841	רווח לפני מסים על הכנסה
(*)7,100	(*)16,653	(15,902)	מס על הכנסה
24,633	95,454	79,939	סך הכל רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
315	(754)	361	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
24,948	94,700	80,300	סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג'.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,633	95,454	79,939
(65,568)	(328,169)	8,980
(40,935)	(232,715)	88,919
-	-	(2,887)
(39,499)	-	-
(80,434)	(232,715)	86,032
6,052	3,267	9,340
(4,356)	-	-
2,800	-	-
26,570	(717)	(8,514)
(862)	(57)	(161)
100	-	-
(7,513)	(496)	(244)
(28,390)	(18,453)	(15,728)
16,400	3,500	10,690
(*) (64,556)	(*) (9,828)	(79,887)
(*) 19,450	(*) 2,300	40,514
(3,000)	(10)	(6,030)
(43,231)	(14,500)	(25,000)
17,268	955	16,536
-	(10,325)	(2,190)
(63,268)	(44,364)	(60,674)
5,145	-	3
(75)	(5,144)	(117,150)
4,971	329	-
82,474	228,836	439,771
(43,024)	(42,810)	(418,894)
96,389	179,879	236,082
-	(10,000)	(134,000)
1,065	-	-
(*) 6,500	(*) 4,040	53,841
(*) (2,900)	(*) (2,458)	(38,402)
5,600	-	-
(110)	-	-
(29,720)	(55,145)	(64,364)
126,315	297,527	(43,113)
(17,387)	20,448	(17,755)
50,693	33,306	53,754
33,306	53,754	35,999

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת -
נספח א'

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת מקרקעין ומסים ששולמו
מסים ששולמו

רכישת קרקעות ותשלומים על-חשבון רכישת קרקעות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

ריבית שהתקבלה
השקעה בפיקדונות בנאמנות
פירעון פיקדון בנאמנות
קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע לצד קשור
רכישת נדל"ן להשקעה
השקעות והלוואות לזמן ארוך
פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות
פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
השקעה במכשירים הוניים שהונפק על ידי חברה מוחזקת
הלוואות לשותף בפעילות משותפת
פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ומוסד פיננסי
קבלת אשראי ממוסד פיננסי
פירעון אשראי ממוסד פיננסי
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מאחרים
קבלת הלוואות מבעלי מניות
פירעון הלוואות מבעלי מניות
הנפקת שטרי הון לחברה האם
פירעון התחייבות אחרות
ריבית ועמלות ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף השנה
(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג2.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
320	246	243	פחת והפחתות
(87)	-	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
(1,034)	(1,197)	(13,720)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(*)8,797	(*)26,417	46,087	הוצאות מימון, נטו
(*)1,618	(*)35,433	(26,935)	רווח בגין חברות מוחזקות
(*)7,100	(*)16,653	15,902	הוצאות מסים על הכנסה
			גידול במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור
(*)26,763	(*)7,454	(325)	מתן שירותי בניה
79	3,824	(9,277)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(*)1,502	(*)564	(679)	גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים
(45,951)	(262,073)	(18,495)	גידול בלקוחות והכנסות לקבל
(13,472)	(16,300)	2,030	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(60)	(7)	(18)	גידול במקדמות על חשבון מקרקעין
25,113	13,964	73,519	גידול בספקים וזכאים אחרים
(*)19,494	(*)67,373	(59,352)	קיטון בהתחייבות לשירותי בניה
(65,568)	(328,169)	8,980	סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,050	-	32,000
135	-	-
-	924	-
2,592	-	-

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
המחאת הלוואות לחברה מוחזקת כנגד גידול בהלוואות מהחברה האם
גידול בזכאים ויתרות זכות בגין הוצאות הנפקה נדחות
גידול ביתרת חייבים לזמן ארוך כנגד גידול ביתרת זכות החברה האם

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג'2.

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

ביאור 1 - כללי

המידע הכספי השנתי הנפרד של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9' ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

א. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף 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 סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (ההפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל 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, נטו, 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.

ג. הצגה מחדש

- לעניין הצגה מחדש עקב יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית ראה ביאור 12' (1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- לעניין הצגה מחדש בשל צירוף עסקים תחת אותה שליטה ראה ביאור 1ב' (1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- השפעת היישום על הדוחות הכספיים:

א. השפעת היישום על הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

במסגרת הנכסים השוטפים

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה

601,727	-	(5,037)	596,690
-	-	9,569	9,569

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

יתרה בגין חברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
זכויות במקרקעין לזמן ארוך
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה לזמן ארוך

85,242	(3,350)	2,248	84,140
142,595	15,481	-	158,076
23,097	-	(3,380)	19,717
-	-	5,310	5,310

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

יתרות זכות לחברה האם
התחייבות לשירותי בניה

2,424	15,481	-	17,905
74,720	-	7,038	81,758

במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבות מסים נדחים

20,707	-	(133)	20,574

- השפעת יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה.
- השפעת יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש (המשך)

ב. השפעת היישום על ההון

ליום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
125,244	(3,350)	1,805	123,699

יתרת עודפים

- (1) השפעת יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה.
(2) השפעת יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.

ג. השפעת היישום על דוח רווח והפסד והדוח על רווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
398,977	-	7,355	406,332
(307,158)	-	(8,507)	(315,665)
(1,139)	-	452	(687)
38,043	(2,876)	266	35,433
29,304	566	-	29,870
(55,909)	(566)	188	(56,287)
(16,448)	-	(205)	(16,653)

הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה
הוצאות בגין פרויקטים ביזום
רווח מחברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום (1)	השפעת היישום (2)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
101,772	-	2,610	104,382
(80,205)	-	(3,814)	(84,019)
(1,003)	-	194	(809)
289	(142)	1,471	1,618
15,983	277	-	16,260
(25,265)	(277)	485	(25,057)
(7,266)	-	166	(7,100)

הכנסות ממכירת דירות ושירותי בניה
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בניה
הוצאות בגין פרויקטים ביזום
רווח מחברות מוחזקות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
מסים על הכנסה

- (1) השפעת יישום צירוף עסקים תחת אותה שליטה.
(2) השפעת יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.

ביאור 3 - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

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

ליום 31 בדצמבר 2024 (*)		ליום 31 בדצמבר 2025		אלפי ש"ח
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	
מוצג בנכסים השוטפים				
פרויקטים מסוג פינוי/בינוי/ תמ"א 38/2 :				
שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה :				
-	-	-	74,372	אור יהודה שלב א' (בי'1)
בהקמה :				
1,287	104,697	-	-	אור יהודה שלב א' (בי'1)
2,661	171,483	1,145	178,743	אור יהודה שלב ב' (בי'2)
בתכנון :				
-	-	1,240	2,663	הדרים, הוד השרון (בי'3)
1,406	1,828	1,760	2,279	המשנה, תל אביב (בי'3)
580	1,175	728	1,453	הכנסת הגדולה, תל אביב (בי'3)
115	144	132	165	אחרים
פרויקטים נוספים :				
שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה :				
-	-	-	80,805	יו-פארק, פתח תקווה (בי'4)
בהקמה :				
-	104,754	-	-	יו-פארק, פתח תקווה (בי'4)
-	164,479	-	198,405	שכונת הפארק חדרה (בי'5)
בתכנון :				
1,157	43,777	2,077	48,129	חולון ח-300 (בי'6)
2,363	4,353	3,056	5,737	עסקת קומבינציה בכפר יונה (בי'7)
-	-	717	1,673	מצפה הגליל (בי'8)
9,569	596,690	10,855	594,424	סך הכל בנכסים השוטפים
הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12 חודשים				
7,468	593,543	9,829	346,144	הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות
11,493	415,002	6,278	586,191	יתרת עלויות אשראי שהוונו (לפני הפחתה לעלות המכר)
1,367	25,978	3,395	28,120	

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור ג'2.

(**) היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט.

ביאור 3 שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. - מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין (המשך)
א. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סוג במאזן ולפי פרויקטים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024 (*)		ליום 31 בדצמבר 2025		אלפי ש"ח
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בניה (**)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	
1,702	4,841	2,008	5,295	מוצג בנכסים שאינם שוטפים
630	1,790	1,262	3,184	פרויקטים מסוג פינוי בינוי/ תמ"א 38/2 :
258	1,017	781	2,294	השיטה, חולון (ב'3))
225	762	314	1,387	האירוס, תל אביב (ב'3))
605	1,467	-	-	רסקו, תל אביב (ב'3))
285	706	502	1,093	הסייפן, אור יהודה
371	1,350	465	1,702	הדרים, הוד השרון (ב'3))
298	549	437	886	שיק 2-6, 14-18, שקד 24-30, תל אביב
87	391	129	630	רמת ורבר 2, פתח תקווה (ב'3))
130	368	177	540	הגר"א אילת, חולון
675	2,065	716	2,183	עולי הגרדום, ירושלים
-	4,347	-	4,347	דהומיי, ירושלים
44	64	259	207	אחרים
5,310	19,717	7,050	23,748	פרויקטים נוספים :
				קריית המסלול, הרצליה (ב'9))
				אחרים
				סך הכל ברכוש שאינו שוטף
215	1,927	305	2,110	יתרת עלויות אשראי שהוונו

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור ג'2.
(**) היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט.

ב. מידע נוסף

1. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
2. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(3) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
3. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(ג') בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
4. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(2) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
5. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
6. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(5) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
7. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(6) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
8. לפרטים נוספים ראה ביאור 9(7) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
9. לפרטים נוספים ראה ביאור 8(2) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. מקדמות על חשבון מקרקעין

לפרטים נוספים ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 4 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה

להרחבה ראה ביאור 25א' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,253)	(399)	(30,059)	הוצאות מסים שוטפים
			מסים שוטפים
(*) (5,847)	(*) (16,254)	14,157	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
			יצירה והיפוך של הפרשים זמניים
(7,100)	(16,653)	(15,902)	סך הכל הוצאות מסים על הכנסה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג2.

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,733	112,107	95,841	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(7,299)	(25,785)	(22,043)	מס מחושב לפי שיעור המס
			חסכון (תוספת) בחבות המס בגין :
			נטרול מס בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(*) 373	(*) 8,151	6,195	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(33)	(54)	הפרשים תמידיים ואחרים, נטו
(174)	-	-	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
-	1,014	-	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים בשנים קודמות
			ונרשמו בגינם מסים נדחים השנה
(7,100)	(16,653)	(15,902)	הוצאות מסים על ההכנסה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג2.

ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לחברה הפרש עיתוי בגין הוצאות מימון, הנהלה וכלליות והוצאות יזום פרויקטים להעברה לשנים הבאות בסך של כ-81 מיליון ש"ח בגינם יצרה החברה מיסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ביאור 4 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

סך הכל מיסים נדחים	מכשירים פיננסיים	מלאי בניינים בהקמה(*)	נדל"ן להשקעה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(4,320)	530	(2,428)	(2,422)
(16,254)	(96)	(15,782)	(376)
(20,574)	434	(18,210)	(2,798)
14,157	(194)	17,507	(3,156)
(6,417)	240	(703)	(5,954)
(6,417)			

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025
יתרת התחייבות מסים נדחים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג2.

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

ו. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

א. כללי

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מידה וניהול של הסיכון. לפרטים בדבר מדיניות ניהול ההון של החברה ראה ביאור 26א' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. סיכון אשראי

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בו פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. לפרטים נוספים בדבר סיכון האשראי ראה ביאור 26ב' (1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר והלוואות מאחרים, הנפקת אגרות חוב בבורסה וכן באמצעות הלוואות מהחברה האם. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי.

גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות (המשך)
להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר 2025							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2026)	שנה שניה (2027)	שנה שלישית (2028)	שנה רביעית (2029)	שנה חמישית (2030)	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ונותני ספקים ושירותים	143,914	106,618	1,837	35,459	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	7,418	7,418	-	-	-	-	-
זכאים בגין עסקאות קומבינציה	10,759	5,358	5,401	-	-	-	-
אשראי מתאגידים פיננסיים (*)	383,305	272,831	6,474	6,474	97,526	-	-
אגרות חוב (*)	748,474	296,006	81,444	177,131	70,134	123,759	-
החברה האם	2,261	87	87	87	87	87	1,826
	1,296,131	688,318	95,243	219,151	167,747	123,846	1,826
ליום 31 בדצמבר 2024							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2025)	שנה שניה (2026)	שנה שלישית (2027)	שנה רביעית (2028)	שנה חמישית (2029)	מעל חמש שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
ונותני ספקים ושירותים	63,550	63,550	-	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	11,358	11,638	-	-	-	-	-
זכאים בגין עסקאות קומבינציה	17,033	8,871	3,222	5,334	-	-	-
אשראי מתאגידים פיננסיים (*)	483,600	309,908	173,692	-	-	-	-
אגרות חוב (*)	611,865	162,912	279,497	41,834	127,622	-	-
החברה האם (**)	19,613	2,486	17,127	-	-	-	-
	1,207,693	559,365	473,538	47,168	127,622	-	-

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם.

(**) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג'.

בנוסף לחברה קיימות מחויבויות חוזיות לרכישת מקרקעין, תמורה נוספת בגין הקצאת מניות ותמורה נוספת בגין רכישת פעילות משותפת בפרויקט - למידע נוסף, ראה ביאורים ב'10, ב'11 ו-ב'12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025, בהתאמה.

כמו כן, לאחר מועד הדוח לחברה מחויבות חוזית בגין מימוש אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט בפתח תקווה- למידע נוסף ראה ביאור א'28(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ד. סיכון שיעור הריבית**

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מהחברה האם וחברות קשורות בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
445,315	384,053	התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה
534,879	640,880	התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה (ללא הצמדה למדד)

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:

שינוי של 1% בשיעור הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2025

קיטון בריבית		גידול בריבית		
אלפי ש"ח	הערה	אלפי ש"ח	הערה	
3,014	(1)	(3,014)	(1)	השפעה על רווח והפסד
3,014		(3,014)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

ליום 31 בדצמבר 2024

קיטון בריבית		גידול בריבית		
אלפי ש"ח	הערה	אלפי ש"ח	הערה	
4,453	(1)	(4,453)	(1)	השפעה על רווח והפסד
4,453		(4,453)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת היוון מימון לנכסים כשירים.

ה. סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת הקבוצה להצמיד את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו, לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. נכון למועד הדוח לחברה שני פרויקטים בהקמה. להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על רווחיות הפרויקט, אינה צפויה להיות מהותית. יחד עם זאת, יצוין כי המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היזמית של החברה.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ו. שווי הוגן**

- (1) הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, לקוחות, פיקדונות, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.
- הערך בספרים של הלוואות מתאגידים פיננסיים שיתרת הקרן בגין 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 שלהם.
- הערך בספרים של הלוואות לחברות מוחזקות תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.
- (2) לפרטים בדבר נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 3 ראה ביאור 26ב'(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (3) לפרטים בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד ראה ביאור 26ב'(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות**א. ההרכב**

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	בסיס הצמדה	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2025
-	140,305	לא צמוד	6.6%
-	140,305		
מוצג בנכסים השוטפים			
יתרת הלוואה לחברה כלולה (ב') (6)			
סך הכל בנכסים השוטפים			
מוצג בנכסים שאינם שוטפים			
118,179	-	לא צמוד	6.6%
718	1,137	לא צמוד	7.75%
-	7,522	לא צמוד	6.75%
15,481 (*)	33,939	לא צמוד	6.75%
12,060	18,438	לא צמוד	6%
6,277	7,013	לא צמוד	5.02%
4,271	7,704	לא צמוד	5.02%
1,058	1,104	לא צמוד	5.02%
32	44	לא צמוד	5.02%
-	1,774	לא צמוד	7.75%-11.75%
-	370	לא צמוד	7.9%
158,076	79,045		
158,076	219,350		
סך הכל בנכסים שאינם שוטפים			
סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים			

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג'2.

ב. מידע נוסף לגבי שנת הדוח

- (1) ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+2%, אשר תיבחן מעת לעת על מנת להתאימה לתנאי השוק.
- (2) ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+1%.
- (3) ההלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח 2%-6%.
- (4) לפרטים בדבר התקשרות החברה עם חברת נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ בהסכם הקצאת מניות ראה ביאור 10ב'(5) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- הלוואות הבעלים נושאות ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.
- (5) 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 הנ"ל החברה תחוב בחוב זה כלפי החברה האם והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה. הלוואות הבעלים נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים+1%.

ביאור 6 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)**ב. מידע נוסף לגבי שנת הדוח (המשך)****6) הסכמי מסגרת בדבר קבלת הלוואות מהחברה האם והחברה**

א. ביום 28 בפברואר 2021, נחתם 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 (להלן: "הלוואות") לפיו תעמיד להן החברה האם הלוואות מעת לעת בהתאם לצרכים השוטפים של הלוואה ולזמינות המקורות הכספיים של החברה האם. סכום מסגרת הלוואות יהיה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לכל הלוואות במצטבר. בהסכם נקבע כי ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3 לפקודת מס הכנסה, אשר מייצגת ריבית שוק במועד חתימת הסכם, ומועד פירעון יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. ביום 27 במרץ 2025, נחתמה תוספת להסכם המסגרת, בהתאם לאישור ועדת הביקורת, לפיו מסגרת הלוואות (קרן) תגדל ל-50 מיליון ש"ח ומועד פירעון הלוואות יוארך בחמש שנים נוספות ליום 31 בדצמבר 2031.

עוד נקבע כי החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה לכל אחת מהלוואות כאשר קיימים ללוואה מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וכן כי הלוואות לא יבצעו כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי המלווה בגין ההלוואה.

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה וחברות הבנות עם חברת האם בתוספת להסכם המסגרת לפיה, חברת האם תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לכל אחת מבין החברה והחברות הבנות להמיר את ההתחייבות הקיימת של כל אחת מבין החברה והחברות הבנות כלפי חברת האם, כולה או חלקה לפי העניין, לשטר הון, עד לסך של 30 מיליון ש"ח, לחברה ולחברות הבנות יחדיו (להלן: "ההמרה המקסימלית"). עם קבלת הודעת חברת האם כאמור, תמיר כל אחת מבין החברה והחברות הבנות, לפי העניין, את ההתחייבות לשטר הון בהתאם להודעת חברת האם. יובהר כי, ההמרה המקסימלית יכול שתיעשה במצטבר או במספר המרות לשטר הון ובמועדים שונים. נוסח שטר ההון יהיה בהתאם לנוסח שטר ההון המקובל בכל אחת מבין החברות, לפי העניין.

נכון למועד הדוח הומרו מרבית הלוואות מהחברה האם לשטרי הון.

ב. בנוסף ביום 28 בפברואר 2021 חתמה החברה האם על שני הסכמי מסגרת הלוואות נפרדים עם החברה הבת יובלים סיטי בע"מ ועם יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "הלוואה") למסגרת למתן הלוואות מעת לעת מהחברה האם בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח לכל לווה. ההלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכם בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. החברה האם תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה ללוואה, כאשר ללוואה שנטל את הלוואה קיימים מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

ביום 27 במרץ 2025, נחתמה תוספת להסכם המסגרת, בהתאם לאישור ועדת הביקורת, לפיו מסגרת הלוואות (קרן) תגדל ל-30 מיליון ש"ח וכן מועד פירעון הלוואות יוארך בחמש שנים נוספות ליום 31 בדצמבר 2031.

נכון למועד הדוח ניתנו על ידי החברה ליובלים סיטי הלוואות כאמור בסך מצטבר (קרן וריבית) של כ-18 מיליון ש"ח.

ג. ביום 26 באפריל 2021, חתמה החברה על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות ולחברה הכלולה (המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל) בתנאים זהים.

ד. ביום 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה"), החברה האם ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה. התוספת להסכם קובעת כי החברה תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שיעבוד מלוא העודפים בפרויקט עיר ימים הצעירה בנתניה שלב א' (להלן: "הפרויקט") באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לחברה, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה. ביום 7 ביוני 2022 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' בסך של 134 מיליון ש"ח ע.נ. (ברוטו). ביום 20 בדצמבר 2022 ביצעה החברה הקצעה פרטית בדרך של הרחבת אג"ח סדרה ב' בסך של 36 מיליון ש"ח ע.נ. (ברוטו). מתוך תמורת ההנפקה העמידה החברה ליובלים נתניה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח". נכון למועד הדוח יתרת הלוואת האג"ח, בתוספת ריבית שנצברה, הינה כ-140 מיליון ש"ח.

הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: "ריבית ההנפקה") בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%. לפרטים נוספים בדבר תוספת להסכם בעלי המניות של יובלים נתניה והלוואת האג"ח ראה ביאור 11ה(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**א. הנפקת שטרי הון לחברה האם**

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. נכון למועד הדוח הנפיקה החברה לחברת האם שטרי הון בסך של 127,469 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024-95,469 אלפי ש"ח).

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטתה הבלעדית של החברה ולפי שיקול דעתה בלבד, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשיעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של החברה וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של החברה בפירוק.

ב. התקשרויות, שעבודים וערבויות

- (1) 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. לפרטים נוספים ראה ביאור 15'ח' בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (2) לפרטים בדבר פירעון מלוא קרן אגרות חוב סדרה א' ופירעון חלקי של קרן אגרות חוב סדרה ב', ראה ביאור 15'ד' וביאור 15'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (3) לפרטים בדבר פירעון חלקי, לאחר מועד הדוח, של קרן אגרות חוב סדרה ג', ראה ביאור 15'ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (4) לעניין התקשרויות בהסכמים עם תאגידים פיננסיים לליווי פרויקטים בתקופת הדוח ראה ביאור 14 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (5) לפרטים בדבר קבלת היתר בניה לתב"ע חדשה בפרויקט יו-פארק וקבלת טופס אכלוס, ראה ביאור 9'ב(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (6) לפרטים בדבר קבלת טופס אכלוס בפרויקט אור יהודה שלב א', ראה ביאור 9'ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (7) לפרטים בדבר התקשרות בהסכם קבלן פאושלי לצורך הקמת שלב א' בפרויקט שכונת הפארק בחדרה וכן התקשרות בהסכם הלוואה עם הקבלן הפאושלי בפרויקט ראה ביאור 9'ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
- (8) לפרטים בדבר מימוש אופציה, לאחר מועד הדוח, לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט בפתח תקווה ראה ביאור 28'א(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. השפעת מלחמת חרבות ברזל ומבצע "שאגת הארי" ושינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

להרחבה ראה ביאור 1'ב(2) וביאור 1'ב(3) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

להרחבה ראה ביאור 1'ב(4) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ה. צירוף עסקים תחת אותה שליטה

להרחבה ראה ביאור 1'ב(1) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ו. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

להרחבה ראה ביאור 27 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

יובלים ב.א. פיננסי בינאני נתניה בע"מ

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

דוחות כספיים

2-4	דוח רואי החשבון המבקרים
5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות על הרווח והפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות על השינויים בהון
8	דוחות על תזרימי המזומנים
9-37	ביאורים לדוחות הכספיים

סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (חשבונאיים IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו - 1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראויות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר:

- (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 15 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ההכנסות של החברה בגין מכירת דירות למגורים ושירותי בניה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו בסך של 449,784 אלפי ש"ח. בהתאם לביאור 3' בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים בהתאם לקצב התקדמות הביצוע בגין הדירות שנמכרו.

שיעור התקדמות הביצוע מחושב לפי שיטה המבוססת על תשומות המשקפות התקדמות, כלומר, עלויות שהושקעו ביחס לסך העלויות הצפויות להשלמת מחויבות הביצוע וזאת מבלי לקחת בחשבון עלויות שאינן משקפות התקדמות, כגון: עלות הקרקע, היטלים, עלויות אשראי וכיוצ"ב.

סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

לשינוי באומדן שיעור ההתקדמות, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות בדוחות הכספיים של החברה.

הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים בכלל, וחישוב שיעור ההתקדמות בפרט, הינה מורכבת מאחר והיא כוללת, בין היתר, בחינה של הערכות הנהלה בדבר עלויות צפויות להשלמת מחויבויות הביצוע. לפיכך, זיהינו את מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים כעניין מפתח בביקורת.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- בדיקה מבססת, על בסיס דגימה, של עלויות אשר משפיעות על שיעור ההתקדמות.
- חישוב בלתי תלוי, על בסיס דגימה, של שיעור ההתקדמות, מדידת ההכנסה ובדיקת התאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות ההנחות של ההנהלה עבור מדידת שיעור ההתקדמות לגבי העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט ביחס לתקופות קודמות ודוחות ביצוע.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנוצחת בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG

רחוב הארבעה 17, תא דואר 609

תל אביב 6100601

03 684 8000

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במרס 2026

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
4,428	166	4	נכסים שוטפים
4,046	28,505	5	מזומנים ושווי מזומנים
94,194	432,932	11	פיקדונות מוגבלים בשימוש
10,936	11,308	6	לקוחות והכנסות לקבל
(*)204,408	279,341	7	חייבים ויתרות חובה
(*)13,008	8,468	7	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
331,020	760,720		הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
			סך הכל נכסים שוטפים
960	670		נכסים שאינם שוטפים
960	670		רכוש קבוע, נטו
			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
331,980	761,390		סך הכל נכסים
9	229,003	8	התחייבויות שוטפות
40,545	34,961	9	אשראי מתאגידים בנקאיים
(*)35,656	57,662	10	ספקים ונותני שירותים
14,314	31,774	11	זכאים ויתרות זכות
(*)78,239	155,749	12	מקדמות מלקוחות
118,179	140,305	13,21	התחייבויות בגין שירותי בנייה
286,942	649,454		הלוואות מצדדים קשורים
			סך הכל התחייבויות שוטפות
(*)10,378	25,765	20	התחייבויות שאינן שוטפות:
10,378	25,765		התחייבות מסים נדחים
			סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
297,320	675,219		סך הכל התחייבויות
(**)-	(**)-	14	הון
(*)34,660	86,171		הון מניות
34,660	86,171		יתרת עודפים
			סך הכל הון
331,980	761,390		סך הכל התחייבויות והון

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

(**) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

מאיר ישראל פשקוס
דירקטוריצחק ברוך
מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרס, 2026

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(*)97,630	(*)270,365	449,784	15	הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
(*) (75,687)	(*) (212,086)	(348,216)	16	עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
21,943	58,279	101,568		רווח גולמי
(3,077)	(6,529)	(9,940)	17	הוצאות מכירה ושיווק
(*) (414)	(*) (3,916)	(5,952)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(*) (4)	(*) (6)	-		אחרות
18,448	47,828	85,676		רווח תפעולי
618	6,109	8,105	19	הכנסות מימון
(*) (11,637)	(*) (10,592)	(26,883)	19	הוצאות מימון
(11,019)	(4,483)	(18,778)		הוצאות מימון, נטו
7,429	43,345	66,898		רווח לפני מסים על הכנסה
(*) (1,713)	(*) (9,970)	(15,387)	20	מסים על הכנסה
5,716	33,375	51,511		רווח לשנה

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 20'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות	יתרת עודפים	סך הכל הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2022 יתרה ליום 31 בדצמבר	(*)-	(4,431)(**)
רווח לשנה	-	5,716(**)
2023 יתרה ליום 31 בדצמבר	(*)-	1,285
רווח לשנה	-	33,375(**)
2024 יתרה ליום 31 בדצמבר	(*)-	34,660
רווח לשנה	-	51,511
2025 יתרה ליום 31 בדצמבר	(*)-	86,171

(*) סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

51,511	33,375 (*)	5,716 (*)	רווח לשנה
317	322	288	התאמות בגין:
18,778	4,483 (*)	11,019 (*)	פחת והפחתות
15,387	9,970 (*)	1,713 (*)	הוצאות מימון, נטו
93,423	77,237 (*)	(39,930) (*)	הוצאות מסים על הכנסה
7,171	(1,584)	(1,884)	קיטון (גידול) במלאי מקרקעין וזכויות והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
175	246	7	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(331,249)	(88,522)	(47)	גידול ביתרת צדדים קשורים
17,460	(5,677)	(13,134)	גידול בהכנסות לקבל
(5,584)	25,694	3,002	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(3,489)	(2,093) (*)	(17,279) (*)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(70,392)	(38,516) (*)	(16,909) (*)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(258,003)	(14,254)	(73,154)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(206,492)	19,121	(67,438)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

616	484	618	ריבית שהתקבלה
(24,459)	(3,292)	19,056	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים בשימוש, נטו
(27)	(47)	(281)	רכישת רכוש קבוע
(23,870)	(2,855)	19,393	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

678,205	3,509	13,858	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(449,211)	(17,358)	-	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
40,483	2,001	44,085	קבלת הלוואות מבעלי מניות
(34,500)	(137)	(8,500)	פירעון הלוואות מבעלי מניות
(8,877)	(599)	(4,599)	ריביות ועמלות ששולמו
226,100	(12,584)	44,844	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(4,262)	3,682	(3,201)	גידול (קיטון) במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
4,428	746	3,947	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת שנה
166	4,428	746	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף שנה

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 20.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1- כללי**א. הישות המדווחת**

יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה עפ"י חוק חברות בחודש פברואר 2018. החברה הוחזקה ע"י חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים") וחברת כי לעולם חסדו אחזקות בע"מ בחלקים שווים (50%) (להלן: "בעל המניות הנוסף"). בחודש דצמבר 2020 נחתם הסכם בין קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת יובלים השקעות", חברה המוחזקת בשיעור של 100% ע"י א.ב. יובלים) לחברת א.ב. יובלים להעברה של מניות החברה שהוחזקו ע"י א.ב. יובלים לקבוצת יובלים השקעות. ביום 29 באפריל 2021, לאחר הסרת שעבוד על המניות לטובת צד ג', הושלמה העברת 50% ממניות החברה לקבוצת יובלים השקעות. לחברה פרויקט פינני בינוי לבניית 872 יחידות דיור, בשני שלבים, בקריית נורדאו, נתניה. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה ביאור 7.

ב. הגדרות**בדוחות כספיים אלה -**

- (1) החברה - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ.
- (2) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (3) בעלי מניות - החברות קבוצת יובלים השקעות בע"מ וכי לעולם חסדו אחזקות בע"מ, המחזיקות כל אחת ב-50% ממניות החברה.
- (4) בעל עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

ג. מצב עסקי החברה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת אשר נובע בעיקר מתנאי התשלום של רוכשי דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א'. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לחברה היה תזרים חיובי מפעילות שוטפת.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרת התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-140 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 להלן ביאור 13ב' (2).

בעלי המניות התחייבו במכתב מיום 25 במרס 2026, לאחר מועד הדוח, להעמיד לחברה את המקורות הכספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין, ובכל מקרה למשך עשרים וארבע חודשים ממועד הנפקת המכתב.

ד. מלחמת חרבות ברזל ומבצע "שאגת הארי"

מלחמת חרבות ברזל החלה ביום 7 לאוקטובר 2023 והשפיעה באופן משמעותי על המצב הביטחוני והכלכלי במדינת ישראל. המשך הלחימה והמתקפות על ישראל, יחד עם הצעדים שנקטו על ידי הממשלה בעקבות הכרזת מצב מלחמה וגיוסי המילואים, הביאו לירידה בהיקף הפעילות העסקית והכלכלית ברחבי המדינה. השפעות אלו באו לידי ביטוי בשיבוש שרשראות האספקה והייצור, מחסור בכוח אדם, תנודתיות בשווי של נכסים פיננסיים ובשערי מטבעות זרים ביחס לשקל. בנוסף, הורדת דירוג האשראי של ישראל על ידי סוכנויות הדירוג הבינלאומיות וכן ההשלכות על תקציב המדינה, השפיעו גם הן על המשק בכללותו ועל פעילות העסקית של חברות רבות וכפועל יוצא גם על הדיווח הכספי. במהלך חודש יוני 2025 הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי. עימות זה העמיק את השלכות המלחמה על פעילות חברות רבות במשק.

באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש בין ישראל לחמאס ברצועת עזה. נכון למועד חתימת הדוחות הסכם הפסקת האש עדיין בתוקף.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרס 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.

עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ד. מלחמת חרבות ברזל ומבצע "שגת הארי" (המשך)**

נכון למועד הדוח ומועד פרסום הדוח, אתר הבנייה בפרויקט ימים הצעירה בנתניה חזר לעבוד בקיבולת מלאה, התואמת את העבודות המבוצעות. בהיתן 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 הפרויקטים בביצוע אינה צפויה להיות מהותית, בין היתר, מאחר שההתקשרות בהסכם עם הקבלן המבצע בפרויקטים בביצוע הינה בהסכם פאוסלי. בנוסף בעקבות המצב הביטחוני ובשילוב השפעת גובה ריבית הפריים והגבלות בנק ישראל, המתוארות להלן, ניכרת האטה בביקושים לדירות.

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. יחד עם זאת, 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.

ה. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. כאמור בביאור 1' לעיל, גם למלחמת חרבות ברזל והשלכותיה הייתה תרומה לעליות המחירים בישראל. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המונית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל לרמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים עמד על 6%. ביום 27 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל משיעור שנתי של 4.5% לשיעור שנתי של 4.25%. כפועל יוצא פחתה ריבית הפריים באותו מועד לשיעור שנתי של 5.75%. ביום 5 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, פרסם בנק ישראל שהחל מיום 8 בינואר 2026 תעמוד ריבית בנק ישראל על 4%. כפועל יוצא הפחתה ריבית הפריים לשיעור שנתי של 5.5%.

לעליה בשיעור הריבית השפעה על המשכנתאות לרוכשי הדירות וכפועל יוצא 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, וכתוצאה 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.
- עלייה במחירי חומרי הגלם וסיכון מדד תשומות הבנייה.
- לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית ומדד, ראה ביאור 22 להלן.

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 עד מועד האכלוס. בתקופת הדוח בנק ישראל הגביל את השימוש בכלי שיווקי זה, ובין השאר קבע שלפחות ל-75% מהדירות בפרויקט 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 בטווח הקצר.

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

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS Accounting Standards"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במרס, 2026.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט מלאי הנמדד כנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו, נכסי והתחייבויות מסים נדחים והפרשות. למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה ביאור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)**ד. תקופת המחזור התפעולי**

לחברה מחזור תפעולי העולה על שנה ויכול להימשך עד חמש שנים.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת**שימוש באומדנים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה.

אומדן/ שיקול דעת**הנחות עיקריות****השלכות אפשריות****הפנייה**

בחינת ערך בניינים וזכויות במקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך	ראה ביאור 7 בדבר מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
השיטה למדידת התקדמות (שיעור השלמה)	הקבוצה מודדת את התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על התשומות שהושקעו למדידת התקדמות הביצוע, בהתאם לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. הקבוצה בדעה כי שימוש בשיטה זו מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.	שינוי בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי שיוכרו בגין החוזה.	ראה ביאורים 11 ו-15 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות.
אומדן התחייבות לשירותי בנייה	בקביעת ההתחייבות למתן שירותי בנייה נדרשת החברה לקביעת אומדנים בגין השווי ההוגן של הקרקע או השווי ההוגן של שירותי הבנייה אשר מבוסס בדרך כלל על אומדן העלות החזויה של השירותים לחברה בתוספת מרווח מקובל. למעט במקרים בהם מדידה זו מביאה להערכת שווי בלתי סבירה החורגת, על פי הערכת החברה, משמעותית משווי הקרקע.	רישום נכס מלאי מקרקעין כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה.	ראה ביאור 12 בדבר התחייבויות בגין שירותי בנייה.
אומדן סך עלויות החוזה	החברה אומדת את סך העלויות בגין חוזה בהתאם להערכת כמויות, מחירים ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לקביעת סכום ההכנסות שיוכרו מידי תקופה וכן לצורך קביעת האם החוזה הינו מכביד, ככל שקיים.	גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה והכרה בהפסד בגין חוזה מכביד, ככל שקיים.	ראה ביאורים 11 ו-15 בדבר הכנסות וביאור 16 בדבר עלות המכר.
תביעות והתחייבויות תלויות	הערכות של החברה ושל יועצים משפטיים אשר מתבססות על מיטב שיפוטם, על מנת להעריך האם יותר סביר מאשר לא שיצאו משאבים כלכליים.	ביטול או יצירת הפרשה התחייבויות תלויות.	ראה ביאור 23 בדבר ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית - יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

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

- מדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד הקרקע בהתאם לשווי ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים (להלן: "הגישה העקיפה") אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע. כמו כן, כאשר קיים מרכיב בפרויקט אשר מסווג בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה לא יהיה ניתן להשתמש בגישה העקיפה ככל ששימוש בה יביא לרווחי שערך בסמוך למועד ההכרה לראשונה.
- עיתוי מדידת שווי הקרקע - לאור פער זמנים משמעותי בין חתימת ההסכם מול הדיירים המפונים לבין היזום ועד למועד ההכרה לראשונה, עלו מספר מועדים אפשריים לעיתוי מדידת שווי הקרקע. סגל הרשות קבע כי יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה של הקרקע.
- קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים - מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בנייה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מצינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבנייה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.
- מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבנייה לדיירים המפונים.
- מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם עובר להשגת רוב נדרש מקרב הדיירים המפונים אך כתלות בגורמים נוספים כמו ניסיון העבר של החברה. יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות עובר לחתימה עם נציגות הדיירים המפונים.
- הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי הבנייה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בנייה לדירות היזום.
- מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן בתקופות עוקבות.
- הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות (לרבות עסקאות קומבינציה שאינן עסקאות התחדשות עירונית), ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שישומו עובר למועד פרסומה. לפיכך, החברה יישמה את הוראות הטיפול החשבונאי המוצג בעמדת הסגל כשינוי מדיניות חשבונאית. שינוי המדיניות החשבונאית נעשה בדרך של יישום למפרע.

השפעת היישום על הדוחות הכספיים:

א. השפעת היישום על הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024		
כפי שדווח	השפעת	כמדווח בדוחות כספיים אלה
בעבר אלפי ש"ח	היישום אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
213,500	(9,092)	204,408
-	13,008	13,008
(35,727)	71	(35,656)
(73,433)	(4,806)	(78,239)
(10,567)	189	(10,378)

מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין שירותי בנייה
התחייבויות מסים נדחים

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. הצגה מחדש בשל שינויי מדיניות חשבונאית - יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (המשך)

השפעת היישום על הדוחות הכספיים (המשך):

ב. השפעת היישום על ההון

ליום 31 בדצמבר 2024		
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,290	(630)	34,660

יתרת עודפים

ליום 31 בדצמבר 2023		
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,266	19	1,285

יתרת עודפים

ליום 31 בדצמבר 2022		
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(4,186)	(245)	(4,431)

יתרת עודפים

ג. 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
267,629	2,736	270,365
(207,466)	(4,620)	(212,086)
(3,988)	72	(3,916)
-	(6)	(6)
(11,610)	1,018	(10,592)
(10,121)	151	(9,970)

הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
הוצאות הנהלה וכלליות
אחרות
הוצאות מימון
מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
כפי שדווח בעבר	השפעת היישום	כמדווח בדוחות כספיים אלה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
95,943	1,687	97,630
(74,102)	(1,585)	(75,687)
(412)	(2)	(414)
-	(4)	(4)
(11,842)	205	(11,637)
(1,676)	(37)	(1,713)

הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה
הוצאות הנהלה וכלליות
אחרות
הוצאות מימון
מסים על הכנסה

ז. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאור הבא:

ביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים;
בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:
רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ביאור 3- מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

לעניין זה ראה גם ביאור 2' לעיל בדבר הצגה מחדש בשל שינוי במדיניות חשבונאית.

א. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח והפסד.

הקרקע ועלויות הבנייה בגין דירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר מהמועד בו החל שיווק הפרויקט ונתקבל היתר בנייה בגין הפרויקט שכן במועד זה הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.

ב. מלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין

בעת ההכרה בנכס מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין החברה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך בנייה ומלאי בניינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבנייה. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה במקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע, **בדרך כלל במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע.** במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת החברה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. **ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.**

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן: עלויות ישירות שניתנות לזיהוי מוקצות באופן ספציפי לכל דירה.

עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) ועלויות בנייה משותפות מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה ביחס למחיר המכירה של כלל הדירות בבניין.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

לחברה יתרות חייבים ומזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש (ראה ביאורים 4,5,6), המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית. החברה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות המופחתת. החברה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בוחנת כל יתרת לקוח מהותית בנפרד לקביעת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון החברה, בהתאם לנסיבותיו של הלקוח או הלווה והביטחונות אשר הועמדו על ידם.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים, הלוואות בעלים, ספקים וזכאים אחרים ראה ביאורים 8, 9, 10, 13.

התחייבויות פיננסיות (מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקת מכשיר חוב מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, עלויות אלו מגולמות בשיעור הריבית האפקטיבית ומוכרות לאורך חיי ההתחייבות הפיננסית כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

במידת העלות המופחתת של הלוואות בריבית משתנה בקורות אירועים מסוימים ו/או בעלות ריבית בסיס משתנה, החברה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ד. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי הוועד תזרימי המזומנים העתידיים **בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של החברה.** הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון. החברה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

היטל השבחה

במקרים בהם לחברה קיימת מחויבות לתשלום היטל השבחה, החברה אומדת את ההפרשה כאומדן הטוב ביותר של הסכום שהיא הייתה נדרשת לשלם לטובת סילוק המחויבות בסוף תקופת הדיווח.

ה. הכנסות

החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

החברה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) החברה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) החברה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית; וכן
- (ה) צפוי שהחברה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) החברה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים. לגבי לקוחות אשר מקבלים מהחברה הטבת משכנתא (תשלום ריבית מראש בגין המשכנתא עד למסירה) בוחנת החברה את אישור הבנק להעמיד ללקוח משכנתא.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ה. הכנסות (המשך)****זיהוי מחויבויות ביצוע**

בבחירת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות, זיהתה החברה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה. בתחום הנדל"ן היוזמי, תמורה משתנה נובעת בעיקר מפיצויים בגין איחורים במסירת הדירות. **החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.**

קיומו של רכיב מימון משמעותי

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

התמורה מהלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. בחלק מחוזי המכר של החברה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, החברה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

תמורה שאינה במזומן

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, החברה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. **בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בנייה על ידי החברה והתחייבויות פיננסיות נוספות, מוכר לפי שווי הוגן של שירותי הבנייה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע במועד שבו לחברה קיימת הזכות לבצע בקרקע כמנהג בעלים.**

קיום מחויבויות ביצוע

החברה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של החברה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה החברה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לחברה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה.

מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

החברה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על העלויות שהתהוו בתקופה ביחס לאומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ה. הכנסות (המשך)****מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע (המשך)**

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה החברה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור התקדמות של כל בניין או פרויקט/שלב הנבנה בהינף אחד, לפי ההקשר.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, החברה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהחברה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. עלויות שהיוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד בסעיף הוצאות מכירה ושיווק, על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם ההעברה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס.

קיצוץ נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

הפרשה לבדק ולאחריות

במסגרת חוזים מול לקוחות, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף, בדרך כלל בהתאם להוראות חוק המכר לתקופה של בין שנה עד 10 שנים. החברה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות לפי אומדן עלות השירותים האמורים. בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי החברה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה שוודאי למעשה שתקבל פיצוי מהקבלן המבצע ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

1. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריביות ששולמו מוצגות במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. עלויות אשראי שהיוונו לנכסים כשירים, מוצגות יחד עם הריבית ששולמה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

לפרטים נוספים בדבר הרכב עלויות והכנסות המימון ראה ביאור 19.

2. מסים על ההכנסה

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפרטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)**ז. מסים על ההכנסה (המשך)****מסים נדחים**

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתחייבות יתממשו, הם מופחתים.

ק. קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ונדחים

החברה מקזזת נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

ח. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות/השפעות צפויות
	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או הפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, התוצאות בדוח על הרווח או הפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח מימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "non-GAP"). כמו כן, במסגרת התיקון נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים וביאורים.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.	החברה בוחנת את השלכות התקן על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,428	166

יתרות בבנקים

חשיפת החברה לסיכונים אשראי ושיעור ריבית וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,046	28,505

מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי פיננסי (*)

(*) כספי לקוחות וכספים אחרים המופקדים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם, משועבדים למלווים לטובת הפרויקטים בגינם התקבלו וזמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

חשיפת החברה לסיכונים אשראי מפורטת בביאור 22, בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,077	2,080
8,832	6,080
-	3,056
27	92
10,936	11,308

מקדמות לספקים

הוצאות מראש (*)

מוסדות

אחרים

(*) הוצאות מראש בגין השגת חוזה המופחתות בהתאם לשיעור התקדמות הפרויקט הרלוונטי.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה**א. פירוט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין לפי סיווג במאזן ולפי שלבים**

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (*)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (*)	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
7,135 (**)	186,269 (**)	1,775	53,083
5,873 (**)	18,139 (**)	6,693	226,258
13,008	204,408	8,468	279,341

נכסים שוטפים:

ימים הצעירה שלב א' (1), (2), (3), (ב') (1)

ימים הצעירה שלב ב' (2), (3), (4), (ב') (2)

סך הכל יתרה בנכסים השוטפים והלא שוטפים

1,253	4,634	1,274	4,742
6,675	37,636	4,794	223,288
7,135	186,269	8,468	279,341

עלויות אשראי שהוונו (לפני הפחתה לעלות המכר)

הערך בספרים שחזוי שיושב לאחר יותר מ-12

חודשים

הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

(*) היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע

לסך היחידות הצפויות בפרויקט.

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

- (1) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקט ימים הצעירה שלב א' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-129,680 אלפי ש"ח.
- (2) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 21.
- (3) לפרטים נוספים בדבר שומת היטל השבחה בפרויקט ימים הצעירה ראה ביאור 23ד'.
- (4) כולל יתרה (לפני הפחתה לעלות המכר) בגין בעלי הקרקע בפרויקט ימים הצעירה שלב ב' שנרשמה כנגד התחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-139,496 אלפי ש"ח.

ב. מידע נוסף - פרויקט פינני בינוי ימים הצעירה, נתניה

לחברה פרויקט התחדשות עירונית במתווה פינני בינוי בנתניה בחלקות 84-86 וחלקות 79 ו-80 בגוש 7959 בקריית נורדאו בנתניה.

בחודש ינואר 2019 אושרה תוכנית הפרויקט בוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל). התוכנית כוללת פינני 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.

החברה התקשרה בהסכמי פינני בינוי עם 100% מבעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט.

(1) שלב א' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה (בביצוע):

(1) ביצוע הפרויקט ומכירות: בשלב הראשון בפרויקט נבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה.

בחודשים אוקטובר ונובמבר 2021, נתקבלו היתרי הריסה חפירה ודיפון לשלב א' בפרויקט הכולל הריסה ופינוי ארבעה בנייני מגורים ותיקים הכוללים 112 יחידות דיור. בחודש אוגוסט 2023 התקבלו מלוא היתרי הבנייה לשמונת הבניינים בשלב א' בפרויקט.

בחודש אוגוסט 2022, החלה החברה בהריסה של 112 היחידות הקיימות בשלב א' בפרויקט, זאת לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים (לרבות על דרך של ויתור) הקבועים בהסכמי הפינוי בינוי שנחתמו ע"י החברה בשלב א' בפרויקט. נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-85.7%. ונמכרו 350 יחידות דיור, מתוכן הכירה החברה בהכנסה בגין 345 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-819 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצדדים קשורים ראה ביאור 21 להלן.

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (המשך)**ב. מידע נוסף - פרויקט פיננסי בינאי ימים הצעירה, נתינה (המשך)**

(2) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע: בחודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם חברת עץ השקד הנדסה בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי, בקשר עם הקמת פרויקט עיר ימים הצעירה בתמורה לביצוע העבודות וכל התחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן. על פי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של כ-370 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, בהצמדה למדד תשומות הבנייה (מדד בסיס מרס 2021) וכן תוספת מענק של עד כ-2 מיליון ש"ח לפי שיקול דעת החברה, וכן סך של כ-9 מיליון ש"ח בגין עבודות נוספות.

להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות על פי ההסכם, וכן לביצוען במלואן ובמועדן, הקבלן העמיד לחברה ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון על אחוז מסוים מכל תשלום לו הוא זכאי.

(2) ימים הצעירה שלב ב', נתינה (בביצוע):

(1) ביצוע הפרויקט ומכירות: בשלב ב' של הפרויקט נבנות 392 יחידות דיור, מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. נכון למועד 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, בוועדת רשות הריסוי. בחודש אוגוסט 2024, הוכרז המתחם כמתחם פיננסי בינאי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. יצוין כי הוצאת היתר בנייה כדן הינו אחד מהתנאים המתלים בהסכמי הפיננסי בינאי עם בעלי הקרקע.

בחודש מאי 2025 החלה החברה בהריסה של 96 היחידות הקיימות בשלב ב' בפרויקט. נכון למועד הדוח, כל הבניינים הישנים נהרסו ושיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-6.4%.

נכון למועד הדוח נמכרו בשלב ב' בפרויקט 58 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-161 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). יצוין כי המכירות מותנות, בין היתר, בקבלת היתר בנייה עד למועד שנקבע בהסכמי המכר. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קיבלה החברה היתר בנייה להקמתם של שני בניינים הכוללים 174 יחידות מתוך ששת הבניינים במתחם.

בנוסף יצוין כי במהלך תקופת הדיווח הכירה החברה בהתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-139 מיליון ש"ח.

(2) התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע: בחודש מרס 2025 התקשרה החברה עם קבלן, בהסכם קבלן פאושלי לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב ב' של הפרויקט. בהתאם לאמור בהסכם, יושלמו ביצוע עבודות הפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד צו התחלת העבודה בתוספת של 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 כדן).

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

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים**א. ההרכב**

שיעור הריבית		ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		2025	2024
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		3	9
		229,000	-
		229,003	9
		229,000	-

פריים +0.7%

מוצג בהתחייבויות השוטפות:

משכית יתר

הלוואה מתאגיד בנקאי בגין שלב א' (*)

סך הכל בהתחייבויות השוטפות ושאינן שוטפות

הערך בספרים שחזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים

(*) ראה סעיף ב(1) להלן.

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)**ב. מידע נוסף****(1) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב א' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה**

בחודש ינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט ימים הצעירה, נתניה, (להלן, בהתאמה: "הסכם הליווי", "התאגיד הבנקאי" ו-"הפרויקט"). העמדת מסגרת האשראי הייתה כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, אשר התקיימו למועד הדוח, וכללו, בין היתר, השקעת הון עצמי בסך של כ-85.3 מיליון ש"ח.

(1) מסגרות האשראי - לפי ההסכם יעמיד התאגיד הבנקאי לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-878 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברה אשראי פיננסי בסך של עד 200 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-878 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2025 התקשרה החברה בתוספת להסכם הליווי לפיו הסכום הכולל של מסגרת האשראי יגדל לסך כולל של עד כ-1,114 מיליוני ש"ח וסך האשראי הפיננסי יגדל לסך של עד 280 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-229 מיליון ש"ח.

(2) מועד פירעון - מועד פירעון האשראי יהיה מועד סיום הבנייה ולא יאוחר מיום 28 בפברואר 2027.

(3) ריבית ועמלות - הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.7%. בנוסף החברה תשלם, בין היתר, עמלות שנתיות בגין הערבויות, כאשר בגין ערבויות המכר העמלה השנתית הינה בשיעור עד 0.7% לשנה מסכום כל ערבות חוק מכר.

(4) עילות להעמדה לפירעון מיד - הסכם הליווי לשלב א' כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם בוטל הסכם הפיננסי 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, בתקציב הפרויקט, בקצב המכירות או קצב קבלת התקבולים, חריגה מהיתרי הבנייה ושינוי בשיעור ההחזקות במניות החברה.

למיטב ידיעת החברה היא עומדת בהתניות שפורטו לעיל, למעט מועד סיום הפרויקט בהתאם לתחזית שנמסרה לבנק המלווה במועד חתימת הסכם הליווי שהינו ינואר 2026 ולמעט קצב המכירות. דחיית מועד סיום הפרויקט הינה בידיעת הגורם המממן. נכון למועד הדוח התקבל אישור לדחיית מועד פירעון האשראי לבנק המלווה עד ליום 28 בפברואר 2027.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא התקבלה בחברה כל אינדיקציה מהגורם המממן בדבר הפרת ההתחייבות שפורטה לעיל.

(2) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב ב' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה

בחודש ינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט ימים הצעירה, נתניה (שלב ב'), (להלן, בהתאמה: "הסכם ליווי שלב ב'", "התאגיד הבנקאי" ו-"שלב ב'"). העמדת מסגרת האשראי כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, אשר נכון למועד הדוח טרם התקיימו.

(1) מסגרות האשראי - לפי ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאים המוקדמים שנקבעו אשר העיקריים שבהם מפורטים בסעיף 2) להלן, לא יאוחר מיום 30 באוגוסט 2025, יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה בגין שלב ב' מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-1,006 מיליוני ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברה 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.

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)**ב. מידע נוסף (המשך)**

- (2) **התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לשלב ב' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה (המשך)**
- 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 (התקיים לאחר מועד הדוח), רישום השעבודים והביטחונות המפורטים בהסכם לטובת הבנק (התקיים לאחר מועד הדוח). נכון למועד פרסום הדוח, התקיימו כל התנאים להעמדת מסגרת האשראי לשלב ב', והליווי לשלב זה נפתח; מסגרת האשראי טרם נוצלה.
- 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 לשלב ב' - בנוסף התחייבה החברה במסגרת ההסכם כי עד ליום 30 באפריל 2025 יתקבל היתר בנייה לשלב ב'.** למידע בדבר סטטוס היתרי הבנייה למועד הדוח ומועד חתימת הדוח ראה ביאור 7 ב' (2) לעיל.
- (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 מיידי - 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.**
- (7) **להבטחת פירעון המימון בגין שלבים א' וב' (להלן: הפרויקטים) התחייבה החברה להעמיד, בין היתר, את הבטוחות שלהלן:**
- (א) 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.
- (ב) משכנתאות בדרגה ראשונה, על זכויות כל אחד מבעלי הקרקע במקרקעין;
- (ג) 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;
- (ד) התחייבות ל"שעבוד שוטף שלילי" לפיו החברה תהא מנועה מליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה.
- (ה) 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.

ביאור 9 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2025	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,102	38,629
2,548	1,876
311	40
34,961	40,545

במסגרת התחייבויות שוטפות
הוצאות לשלם
המחאות לפירעון
חובות פתוחים

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		במסגרת התחייבויות שוטפות	
1,608	1,683	הוצאות לשלם	
(*)21,413	24,458	הפרשות (1) (2)	
3,036	-	מוסדות	
-	6,116	המחאות לפירעון מס רכישה	
9,599	25,209	התחייבות לתשלום שכר דירה ושינמוך דירות תמורה	
-	121	ריבית לשלם	
-	75	אחרים	
35,656	57,662		
35,656	57,662		
23,272	30,825	סך הכל בהתחייבויות השוטפות ושאינן שוטפות	
		סכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח	

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

- (1) התקשרות בהסכם מתן שירותים עם מנהל הפרויקט - בתמורה לקידום התב"ע בפרויקט ושירותי ניהול ופיקוח הנדסי בפרויקט תשלם החברה למנהל הפרויקט שיעור שנקבע ממחיר המכירה בפועל של הדירות בפרויקט וכן תשלם שיעור שנקבע מסך עלויות הביצוע בפועל של הפרויקט, בהתאמה.
- בדוחות הכספיים נכללה הפרשה בסך של כ-8.2 מיליון ש"ח בגין קידום התב"ע בשלב א' בפרויקט וכן הפרשה בסך של כ-10.1 מיליון ש"ח בגין קידום התב"ע בשלב ב' של הפרויקט.
- החל מקבלת היתר בנייה ראשון לפרויקט תשולם מקדמה בשיעור שנקבע מכלל התקבולים שיתקבלו בגין מכירת היחידות עד למועד ההתחשבות שיערך מדי רבעון והיתרה תשולם בתוך חודשיים מיום קבלת טופס אכלוס.
- (2) כולל הפרשה לתרומה על-פי הסכם בעלי המניות בסך כ-6.2 מיליון ש"ח (בשנת 2024 - 3.2 מיליון ש"ח), לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ב'1).

ביאור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
מקדמות מלקוחות	מקדמות מלקוחות	מקדמות מלקוחות	מקדמות מלקוחות
הכנסות לקבל	הכנסות לקבל	הכנסות לקבל	הכנסות לקבל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(14,314)	94,194	(31,774)	432,932
(14,314)	94,194	(31,774)	432,932

ממכירת דירות

סך הכל

ב. הכנסות לקבל

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
47	94,194	יתרת ליום 1 בינואר	
(13,578)	(10,769)	חוזים שסווגו ממקדמות מלקוחות	
195,174	384,518	הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח	
(87,449)	(35,011)	תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח	
94,194	432,932	סך הכל	

ביאור 11 - נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (המשך)

ג. מקדמות מלקוחות

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(19,991)	(14,314)	יתרה ליום 1 בינואר	
13,578	10,769	חוזים שסווגו להכנסות לקבל	
42,302	2,362	הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח	
(50,203)	(30,591)	תקבולים שהתקבלו בתקופת הדיווח	
(14,314)	(31,774)	סך הכל	

ד. מידע נוסף

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו, במלואן או בחלקן במועד הדיווח, עבור חוזים שהתקופה הצפויה המקורית בגינם עולה על שנה:

סך סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

סך הכל סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר				
2025	2026	2027	2028 ואילך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
117,536	117,536	-	-	הכנסות מכירת דירות
170,185	60,086	78,943	31,156	הכנסות משירותי בנייה
287,710	177,611	78,943	31,156	

סך הכל סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו ליום 31 בדצמבר				
2024	2025	2026	2027 ואילך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
421,551	415,816	5,735	-	הכנסות מכירת דירות
84,290	(*)83,143	(*)1,147	-	הכנסות משירותי בנייה
505,841	498,959	6,882	-	

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ביאור 12 - התחייבויות בגין שירותי בנייה

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*)78,239	19,406	התחייבות בגין שירותי בנייה-ימים הצעירה שלב א' נתניה	
-	136,343	התחייבות בגין שירותי בנייה-ימים הצעירה שלב ב' נתניה	
78,239	155,749		

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ב. מידע נוסף

התחייבויות לבעלי הדירות בפרויקט ימים הצעירה, נתניה שלב א' ושלב ב'. במהלך תקופת הדיווח הכירה החברה בהתחייבות לשירותי בנייה בפרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה בסך של כ-139 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לאור קיומו של פער זמן העולה על שנה בין מועדי קבלת המקרקעין ובין מועד ביצוע שירותי הבנייה החברה זוקפת הוצאות מימון לרווח והפסד לאורך תקופת הביצוע.

ביאור 13 - הלוואות מצדדים קשורים

א. ההרכב

שיעור הריבית		שכום החזוי להיות מסולק לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2025	2024	
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6.6	140,305	118,179
	140,305	118,179
	-	84,179

הלוואות מבעלי מניות (*)
סך הכל בהתחייבויות השוטפות

(*) היתרה מהווה את הלוואת האג"ח (קרן וריבית). לפרטים נוספים ראה סעיף ב' (2) להלן וביאור 21.

ב. מידע נוסף

(1) הסכם בעלי המניות

בחודש פברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים על הסכם מסגרת עם החברה למתן הלוואות מעת לעת בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית זהה לגובה הריבית הקבועה בהסכמי בעלי המניות ביחס להלוואות בעלים, דהיינו ריבית שנתית קבועה בשיעור 6%, אשר מייצגת את ריבית השוק נכון למועד ההסכם. מועד פירעון כל הלוואה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2026. א.ב. יובלים תהיה רשאית להעמיד לפירעון כל אחת מההלוואות שהעמידה לחברה, כאשר לחברה קיימים מקורות זמינים לפירעון ההלוואה וזאת ללא צורך בהודעה מראש וללא עמלת פירעון מוקדם.

בחודש פברואר 2021 נחתם הסכם בין החברה ובעלי מניותיה לפיו הלוואות הבעלים אשר הועמדו עד כה ואשר יועמדו בהמשך ימשיכו לשאת ריבית שנתית בשיעור של 6% ויהיו קודמות לחלוקת רווחים בחברה.

בחודש באפריל 2021 חתמה החברה עם קבוצת יובלים השקעות על הסכם מסגרת להעמדת הלוואות בעלים לחברה בתנאים זהים. כמו כן 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.

בהסכם בעלי המניות נקבע כי החברה תתרום לעמותות רשומות תרומה מתוך עודפי הפרויקט בשיעור של 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. לעניין זה, עודפי הפרויקט משמע - כל שכום שיוותר בקופת החברה לאחר פירעון כלל ההלוואות שתקבל החברה בנוגע לפרויקט ימים הצעירה מהבנק המלווה את הפרויקט ו/או ממחזיקי אגרות חוב, לפי העניין. למועד הדוח כללה החברה הפרשה בספריה בגין תרומה כאמור בסך של כ-6,174 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, קבוצת יובלים השקעות, א.ב. יובלים ובעל המניות הנוסף. במסגרת התוספת להסכם נקבע, בין היתר, כי החל ממועד העמדת הלוואת האג"ח, כלל ההלוואות של א.ב. יובלים וקבוצת יובלים השקעות, אשר הועמדו טרם ההנפקה ולא נפרעו מכספי ההנפקה, תשאנה ריבית שנתית בשיעור הריבית שנקבעה בהנפקה בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואות הינה 6.6%. לפרטים נוספים ראה סעיף ב' (2) להלן.

(2) הלוואת האג"ח

בחודש ינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות מיום 28 בפברואר 2021 בין החברה, קבוצת יובלים השקעות, א.ב. יובלים ובעל המניות הנוסף (להלן בהתאמה: "התוספת להסכם" ו-"הצדדים להסכם").

א. מטרת התוספת להסכם היא הסדרת היחסים בין הצדדים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בקבוצת יובלים השקעות (להלן: "הנפקת האג"ח") המובטחת בשעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה (להלן: "שלב א' בפרויקט").

התוספת להסכם קובעת כי קבוצת יובלים השקעות תהיה רשאית (ללא כל התחייבות מצידה) להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט באופן שתמורת ההנפקה תועבר ישירות לקבוצת יובלים השקעות, ולהרחיב את הסדרה כאמור מעת לעת על-פי שיקול דעתה. כספי הנפקת האג"ח יועמדו על-ידי קבוצת יובלים השקעות לחברה בדרך של הלוואה (להלן: "הלוואת האג"ח").

ביאור 13 - הלוואות מצדדים קשורים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

(2) הלוואות האג"ח (המשך)

ב. בחודש יוני 2022 הנפיקה קבוצת יובלים השקעות אג"ח סדרה ב' (להלן: "אג"ח סדרה ב'"). לפרטים בדבר אג"ח סדרה ב' ראה סעיף ה' להלן.
מתוך תמורת ההנפקה העמידה קבוצת יובלים השקעות לחברה ביום 23 ביוני 2022 סך של כ-77 מיליון ש"ח המהווה את קרן "הלוואת האג"ח".

ג. הלוואת האג"ח תשמש, בכפוף להוראות שטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', לטובת:

- 1) השלמת ההון העצמי הנדרש בסך 85.3 מיליון ש"ח לטובת העמדת הליווי לשלב א' בפרויקט על-ידי הבנק המלווה (להלן: "ההון העצמי המקורי"). נכון למועד הדוח החברה השקיעה את כלל ההון העצמי הנדרש.
- 2) פירעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה ע"י קבוצת יובלים השקעות ו/או א.ב. יובלים ו/או בעל המניות הנוסף כאשר תינתן קדימות לפירעון ההלוואות העודפות שהועמדו ע"י הצדדים.
- יודגש כי הנ"ל בכפוף להתחייבות קבוצת יובלים השקעות להעביר לחברה, החל ממועד קבלת כספי הנפקת האג"ח כל הון נוסף שיידרש במהלך חיי הפרויקט (שלב א' + ב'), ככל ויידרש.
- בהקשר זה נקבע כי בשלב הראשון, לאחר השלמת ההון העצמי המקורי כמתואר בסעיף (1) לעיל, ייפרעו הלוואות הבעלים שהעמיד בעל המניות הנוסף עובר למועד הנפקת האג"ח.
- בחודש יוני 2022 פרעה החברה לבעל המניות הנוסף את יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה על ידו (קרן וריבית) בסך של כ-22 מיליון ש"ח.
- 3) מימון ההוצאות הנדרשות לצורך קידום שלב ב' של הפרויקט ותשלומי הריבית לקבוצת יובלים השקעות בגין הלוואת האג"ח.

ד. הלוואת האג"ח תהיה בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאים שייקבעו בשטר הנאמנות לגבי האג"ח בהנפקה, כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: "ריבית ההנפקה") בתוספת 1% (בכפוף להתאמות בשיעור הריבית ככל ויוגדרו בשטר הנאמנות אך בכל מקרה לא מעל ל-6% ריבית שנתית). ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז אג"ח סדרה ב' עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.

לא נפרע במועדו תשלום קרן או ריבית על-ידי החברה, יראוהו כתוספת להלוואת האג"ח וסכום זה יישא בריבית ההנפקה, עד למועד פירעונו בפועל.

ככל ומכל סיבה שהיא ישתנה שיעור הריבית בגין האג"ח בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, יותאם שיעור הריבית על הלוואת האג"ח בהתאם, ויחול שיעור ריבית ההנפקה העדכנית על מלוא סכום הלוואת האג"ח ובלבד שהעלות הכוללת של ריבית האג"ח השנתית לא תעלה על 6%. יובהר כי קבוצת יובלים השקעות תישא בהוצאות ההנפקה.

יצוין כי ביום 5 ביולי 2025 פרעה החברה 34 מיליון ש"ח מהלוואת האג"ח כאמור, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה.

ה. שעבוד עודפי הפרויקט (שלב א') לטובת החזר אג"ח סדרה ב' שהנפיקה קבוצת יובלים השקעות

כאמור, בחודש יוני 2022 הנפיקה קבוצת יובלים השקעות אג"ח סדרה ב' בסך של 134 מיליון ש"ח ע.ג. (ברוטו) בריבית שנתית קבועה, לא צמודה, בשיעור 5.6%. בחודש דצמבר 2022 ביצעה קבוצת יובלים השקעות הקצאה פרטית נוספת של 36 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב' בתמורה (ברוטו) לסך של כ-34.6 מיליון ש"ח.

על פי תנאי אג"ח סדרה ב' ביום 5 ביולי 2025 תפרע קבוצת יובלים השקעות 20% מקרן אגרות החוב סדרה ב'. ביום 5 ביולי 2026 תפרע קבוצת יובלים השקעות 80% מקרן אגרות חוב סדרה ב'.

הריבית בגין קרן אגרות החוב סדרה ב', תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 ביולי 2026.

הצדדים להסכם התחייבו לפעול ולחתום על כל המסמכים הנדרשים, בין היתר מסמכי שעבוד העודפים, לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב.

החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים (100%) מפרויקט ימים הצעירה, נתניה - שלב א' (להלן: "הפרויקט"), כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ב', ככל שיהיו וישוחררו מחשבון הליווי באישור הבנק המלווה את הפרויקט ובכפוף להוראות הסכם הליווי הפיננסי של הפרויקט, ישירות לחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות ("המחאת זכות על דרך השעבוד"). יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 136 מיליון ש"ח.

יצוין כי זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזר לבנק המלווה מלוא האשראי שהעמיד לחברה עבור הפרויקט לרבות החזרתן וביטולן כדין של כל הערבויות וההתחייבויות.

ביאור 14 - הון וקרנות

הרכב

ליום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023		
רשום	מונפק ונפרע	מספר המניות
1,000	100	

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ביאור 15 - הכנסות ממכירת דירות

א. הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025	2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
379,392	231,849	80,721
70,392	(*)38,516	(*)16,909
449,784	270,365	97,630

מכירת דירות

שירותי בנייה

סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ב. נכון למועד הדוח הכירה החברה בהכנסה בגין 345 חוזי מכירה בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה שתמורתם הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-819,114 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) וכן הסכמים לשדרוג דירות לבעלי הקרקע בסך 3,497 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). היתרה אינה כוללת הסכמים לבניית דירות לבעלי המקרקעין ומתן שירותי בנייה בפרויקט.

מתוך הסך הנ"ל בפרויקט ימים הצעירה שלב א' נמכרו 99 דירות בתמורה (נומינלית) לסך של כ-159 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, לתאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) ע"י בעל השליטה בחברה. ההכנסות שהוכרו מהצד הקשור כאמור לעיל מהוות כ-22% מסך ההכנסות שהוכרו בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה ביאור 21.

ביאור 16 - עלות המכר

א. הרכב לפי מקורות הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025	2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
279,518	(*)175,535	(*)59,960
68,698	(*)36,551	(*)15,727
348,216	212,086	75,687

עלות הדירות שנמכרו

עלות שירותי הבנייה

סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ב. הרכב לפי מרכיבים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025	2024	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
64,858	(*)44,337	(*)14,957
203,208	119,346	42,273
80,150	(*)48,403	(*)18,457
348,216	212,086	75,687

קרקע

בנייה

תכנון, אגרות ואחרות

סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ביאור 17 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
985	1,404	2,160	הוצאות שיווק ופרסום
1,736	4,699	6,221	עמלות מכירה
98	135	482	אחזקת משרד מכירות
258	291	292	הוצאות פחת
-	-	785	אחרות
3,077	6,529	9,940	

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(**)(164)	(**)(3,714)	5,728	כיבודים מתנות ותרומות (*)
159	102	111	שירותים מקצועיים
33	31	33	משרדיות ואחזקה
30	31	25	פחת והפחתות
28	38	55	מחשוב ואחרות
414	3,916	5,952	

(*) כולל הוצאות בגין תרומות על-פי הסכם בעלי המניות בסך של כ-5,723 אלפי ש"ח, מתוך זה סך של 2,700 אלפי ש"ח שולם בשנת הדוח (בשנת 2024 שולם 700 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ב'1).
 (**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12'.

ביאור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון

נזקפו לרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	5,625	7,488	הכנסות מימון:
618	484	617	הכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי
618	6,109	8,105	הכנסות ריבית מתאגידים בנקאיים
			הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
(508)	(431)	(8,132)	הוצאות מימון:
(**)(4,110)	(**)(2,406)	(9,589)	הוצאות ריבית לתאגידים בנקאיים ומוסד פיננסי
(6,810)	(7,495)	(7,780)	הוצאות בגין התחייבות לשירותי בנייה ושכר דירה
(563)	(567)	(1,511)	הכוללים רכיב מימון משמעותי
354	307	129	הוצאות ריבית לצדדים קשורים (*)
(11,637)	(10,592)	(26,883)	עמלות ושונות
(11,019)	(4,483)	(18,778)	בניכוי - עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים
			הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

(*) למידע בדבר הכנסות והוצאות מימון בגין עסקאות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 21.
 (**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12'.

ביאור 20 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור המס שחל על החברה הינו 23%. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעור המס לעיל.

הנחיית המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות בעניין ההשלכות החשבונאיות של רפורמת מיסוי חברות מעטים על דוחותיהן הכספיים

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024 (להלן: "התיקון לחוק"), אשר במסגרתו תוקן תיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). התיקון לחוק חל על חברת מעטים כהגדרתה בחוק ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2025.

לאור התיקון לחוק, בחודש מרס 2025 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבוונאות הנחיה מקצועית 2025/1 (להלן: "ההנחיה"), אשר עוסקת בהשלכות החשבונאיות של תוספת המס על רווחים לא מחולקים שהינה חלק מהתיקון לחוק. ההנחיה קובעת כי התוספת למס על רווחים לא מחולקים נחשבת למס על הכנסה חייבת בתחולת תקן חשבונאות מספר 19 - "מסים על ההכנסה". מאחר שתקן החשבונאות הישראלי מספר 19 "מסים על הכנסה", מבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי 12 "מסים על הכנסה" (IAS 12), החברה מיישמת את ההנחיה לצורך בחינת ההשלכות של התיקון לחוק על הדוחות הכספיים.

בנוסף, ההנחיה קובעת כי בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 ואילך:

- תוספת למס היא מס שוטף והיא תוכר בשנים שבה נוצרה חבות המס, בגין סכום הרווחים העודפים הקיימים לתום שנת המס הקודמת.
 - תוספת המס לא תביא לשינוי במסים הנדחים הקיימים, ושיעור המס לצורך חישוב ימשיך להיות שיעור מס החברות הצפוי לשנת מימוש הנכס או סילוק ההתחייבות, ללא התחשבות בתוספת המס שעשויה לחול בשנים העוקבות.
 - חלוקת דיבידנד במהלך השנה עשויה להשפיע על חישוב תוספת המס, מאחר שהיא עשויה להפחית את סך הרווחים העודפים שעליהם מוטלת התוספת למס.
- החברה בחנה את השפעת התיקון לחוק על דוחותיה הכספיים והגיעה למסקנה כי לא צפויה השפעה מהותית על הוצאות המסים השוטפים בשנת 2025.

מיסוי קבלנים:

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבנייה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי ביתירות מסים נדחים (ראה סעיף ה' להלן).

ב. מרכיבי מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	-
1,713 (*)	9,970 (*)	15,387
1,713	9,970	15,387

הוצאות מסים שוטפים

מסים שוטפים

הכנסות מסים שנים קודמות

מסים שנים קודמות

הוצאות מסים נדחים

יצירה והיפוך של הפרשים זמניים

סך הכל הוצאות מסים על הכנסה

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 20'.

ביאור 20 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. התאמה בין המס התיאורטי על ההפסד לפני מסים על הכנסה לבין הכנסות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(*)7,429 23%	(*)43,345 23%	66,898 23%	רווח לפני מסים על הכנסה שיעור המס הסטטוטורי
(1,709)	(9,970)	(15,387)	הוצאות מסים מחושב לפי שיעור המס חסכון (תוספת) בחבות המס בגין:
(*) (4)	-	-	הוצאות לא מוכרות
(1,713)	(9,970)	(15,387)	הוצאות מסים על הכנסה

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות:

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרת הפסד מועבר לצרכי מס בסך כ-0.9 מיליון ש"ח וסכומים להעברה לשנים הבאות בגין הוצאות הנהלה, שיווק ומימון בסך כ-42.7 מיליון ש"ח, בגין מלוא הסכומים לעיל יצרה החברה מסים נדחים. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצרכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

תנועה שהוכרה ברווח או הפסד בשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		תנועה שהוכרה ברווח או הפסד בשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2023	2024	2024	2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(654)(**)	(10,821)	(11,475)(**)	(16,704)	(28,179)
211	-	211	-	211
(35)**	851	(886)**	1,317	2,203
(408)	(9,970)	(10,378)	(15,387)	(25,765)

מסים נדחים בגין:

הפרשים זמניים בגין
פרויקטים (*)
הפסדים להעברה
הפרשי עיתוי אחרים

סך הכל

(*) בעיקר בגין עיתוי זקיפת הוצאות מימון והנהלה וכלליות בהתאם לסעיפים 17 ו-18ד' לפקודת מס הכנסה והפרשי עיתוי בגין הכרה ברווח לפי סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 21 - בעלי מניות וצדדים קשורים**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

5,513	89,527

במסגרת הנכסים השוטפים
הכנסות לקבל מצד קשור (3)

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

118,179	140,305
6	-

הלוואות מבעלי מניות (1) (2)
מקדמות (בניכוי הכנסות שהוכרו) מצד קשור (3)

(1) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאור 13.

(2) בתאריך 26 בינואר 2022, נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות הבאה להסדיר, בין היתר, את תנאי הלוואות הבעלים במידה ותצא לפועל הנפקה של אגרות חוב בקבוצת יובלים השקעות בע"מ, כנגד שעבוד עודפים של שלב א' בפרויקט ימים הצעירה בנתניה. לפרטים נוספים ראה ביאור 13.

(3) ראה סעיף ב' (3) להלן.

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		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,975	51,989	84,020
354	307	129
6,456	7,188	7,652
2,183	3,670	9,845

הכנסות שהוכרו מצד קשור (3)
הוצאות מימון שהוונו למלאי מקרקעין וזכויות
במקרקעין ולהוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (1)
הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד (1)

עלויות ניהול פרויקט לבעל שליטה שהוונו למלאי
מקרקעין ולהוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה (2)

(1) ראה ביאור 13 לעיל.

(2) דמי ניהול מהחברה לחברת א.ב. יובלים

ניהולו השוטף של הפרויקט בחברה נעשה על-ידי א.ב. יובלים. על פי הסכם בין בעלי המניות שנחתם בחודש פברואר 2021 תשלם החברה ל א.ב. יובלים סך השווה ל-2.2% בתוספת מע"מ מסך עלויות הפרויקט עפ"י דוח המפקח המסכם ביחס לכל אחד משלבי הפרויקט, אשר ישולמו בפועל בהתאם להתקדמות הפרויקט. התשלום הנ"ל יבוצע אחת לחודש, החל ממועד כניסת הליווי הבנקאי לתוקף, בכפוף לתזרים המזומנים הפנוי של החברה. תשלומים ששולמו בטרם כניסת הליווי הבנקאי לתוקף ייחשבו כמקדמות על חשבון התשלום.

סך דמי הניהול הצפויים בגין שלב א' ושלב ב' של הפרויקט נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם כ-14 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה בגין שלב א' ושלב ב' של הפרויקט, במצטבר, דמי ניהול בגין הפרויקט בסך של כ-11,493 אלפי ש"ח ובסך של כ-6,005 אלפי ש"ח, בהתאמה, (2024-7,653 אלפי ש"ח בגין שלב א') שהוונו למלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין.

ביאור 21 - בעלי מניות וצדדים קשורים (המשך)**ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)****(3) הסכמי מכירת דירות בפרויקט**

בחודשים אפריל ומאי 2021 התקשרה החברה בהסכמי מכר של דירות בשלב א' בפרויקט בהיקף של כ-211 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ההתקשרות בהסכמים הינה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות) וכן עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות. יצוין כי, הסכמי המכר המתוארים בסעיפים 1 ו-2) להלן הינם בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש ולרוכש הנוסף. הסכמי המכר נכנסו לתוקף ביום 2 באוגוסט 2023 עם קבלת היתרי בנייה לשמונת הבניינים בפרויקט. להלן יובא פירוט בדבר ההסכמים:

(1) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה עם תאגיד אשר מוחזק בשרשור בשיעור של 25% על ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי מר ברוך (בעל השליטה בקבוצת יובלים השקעות) ובשיעור של 25% על ידי חברה נוספת המחזיקה ב-50% ממניות החברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכמי המכר" ו-"הרוכש"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 99 יח"ד בפרויקט בעבור תמורה כוללת (נומינלית) בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

כמו כן ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון קבוצת יובלים השקעות כי החברה תהיה רשאית לתקן את הסכמי המכר כאמור, כך שהרוכש 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 כלפי החברה על-פי ההסכמים כאמור.

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 בפרויקט ימים הצעירה שלב א' 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"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מהחברה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-52 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות").

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.

(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 יח"ד בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה).

(4) לעניין התחייבות לשעבוד עודפים בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה לטובת מחזיקי אגרות החוב של קבוצת יובלים השקעות ראה ביאור 13 ב'2(ה).

(5) ערבויות מבעלי שליטה - לעניין ערבויות של חברת א.ב. יובלים להתחייבויות החברה על פי הסכמים שחתמה החברה ראה ביאורים 8 ו-23א'.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים שונים כגון סיכון שוק (לרבות סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות.

החשיפה של החברה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח וחייב. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות והחייבים של החברה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 10%-20% מהתמורה והיתרה משולמת בסמוך למסירה. מסירת יחידות הדיוור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת יחידות דיוור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך החשיפה לסיכון אשראי של רוכשי הדירות נמוכה. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיוור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיוור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קיימים חובות רוכשים בגין דירות שהוכר בגין הכנסה ממכירת דירות בסך כ-8 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר מועד החתך נפרע כ-3.9 מיליון ש"ח מהפיגורים הנ"ל. החברה צופה כי החובות ישולמו עד למועד מסירת היחידות. להלן פירוט גיל החוב:

ימים הצעירה שלב א' נתניה אלפי ש"ח	
-	פיגור של 1-30 יום
64	פיגור של 31-60 יום
3,039	פיגור של 61-90 יום
5,179	פיגור של מעל 90 יום
8,282	סך הכל

2. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. החברה מממנת את צרכי פעילותה השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וכן באמצעות הלוואות מבעלי המניות וצדדים קשורים. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. כמו כן מממנת החברה את הפרויקטים ביזמות באמצעות ליווי פיננסי פרויקטלי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן באמצעות הון עצמי. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות (המשך)

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

ליום 31 בדצמבר 2025						
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2026)	שנה (2027)	שנה שלישית (2028)	שנה רביעית (2029)	שנה חמישית ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
ספקים	34,961	34,961	34,961	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	57,541	60,482	33,304	7,365	7,905	10,472
אשראי מתאגידים בנקאיים(*)	229,124	244,497	3	244,494	-	-
הלוואות מצדדים קשורים	140,305	145,024	145,024	-	-	-
	462,052	484,964	213,292	251,859	7,905	10,472
						1,436

(*) הערך בספרים כולל ריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2024						
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2025)	שנה (2026)	שנה שלישית (2027)	שנה רביעית (2028)	שנה חמישית ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
ספקים	40,545	40,545	40,545	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	35,656	35,785	12,507	14,163	1,619	5,643
אשראי מתאגידים בנקאיים	9	9	9	-	-	-
הלוואות מצדדים קשורים	118,179	132,287	34,000	98,287	-	-
	194,389	208,626	87,061	112,450	1,619	5,643
						1,853

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבוני בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12.

3. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מהלוואות מבעלי המניות וחברות קשורות בריבית משתנה. החברה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס החברה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעון אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה. כמו כן עליית הריבית מייקרת את המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, דבר אשר עלול להוביל לירידה בביקוש לרכישת הדירות.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה בגין שלבים א' וב' הנושאות ריבית משתנה ראה ביאור 8.

ביאור 22 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון שיעור הריבית (המשך)

פירוט יתרות האשראי הכספי בריבית משתנה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9	229,003

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה:

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתחילת תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2025

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה	הערה	השפעה	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
2,290	(1)	(2,290)	(1)	השפעה על רווח והפסד
2,290		(2,290)		רגישות תזרים המזומנים, נטו

ליום 31 בדצמבר 2024

קיטון בריבית		גידול בריבית		
השפעה	הערה	השפעה	הערה	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
-	(1)	-	(1)	השפעה על רווח והפסד
-		-		רגישות תזרים המזומנים, נטו

(1) ההשפעה על הרווח והפסד אינה כוללת השפעת הוון מימון לנכסים כשירים.

4. סיכון מדד

התייקרויות תשומות הבנייה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת כמו גם את חוזי המכירה בגין דירות שנמכרו לשינויים במדד זה ובכך לצמצם את החשיפה לעלייתו. לרוב בעת חתימת החוזה עם הרוכש משולם 10%-20% מהתמורה. לגבי יתרת התמורה, על פי תיקון 9 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, שתחולתו החל מ-7 ביולי 2022, נקבע כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה. נכון למועד הדוח לחברה שני פרויקטים בשלבי ביצוע. לאור האמור לעיל, המשך מגמת העלייה באינפלציה, השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית עלולה לגרום לשחיקת רווחיות הפעילות היוזמת של החברה.

5. שווי הוגןמכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, לקוחות, פיקדונות מוגבלים בשימוש, 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 מצדדים קשורים תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 23 - ערבויות, שעבודים, התקשרויות והתחייבויות תלויות**א. ערבויות**

למועד הדוח העמידה החברה בגין שלב א' בפרויקט: ערבות בסך של כ-80 אלף ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר הריסה, ערבויות לטובת בעלי הקרקע בסך של כ-218 מיליון ש"ח וערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-302 מיליון ש"ח.

כמו כן, למועד הדוח העמידה החברה בגין שלב ב' בפרויקט: ערבות בסך של כ-5 מיליון ש"ח לטובת עיריית נתניה בגין היתר הריסה, ערבויות לטובת בעלי הקרקע בסך של כ-294 מיליון ש"ח וערבות חוק מכר לרוכשי דירות בפרויקט בסך של כ-31 מיליון ש"ח.

ב. שעבודים

(1) שעבוד צף/ספציפי ללא הגבלה בסכום על הזכויות במקרקעין 7959 חלקות 84,85,86 והפרויקט שייבנה עליהם (שלב א' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה) וכן כל זכויות החברה הנובעות מהפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או לקבלת כספים וכן משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות על-פי הסכמי פינני בינוי בפרויקט וזכויות הממשכנים כלפי רשויות המס. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לעיל.

(2) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קבוצת יובלים השקעות, בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכויות לקבלת העודפים, וכן על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה על-ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי בגין פרויקט פינני בינוי מתחם ימים הצעירה שלב א' בנתניה.

(3) שעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל התקבולים בחשבון המשועבד, כפי שהוגדר בשטר הנאמנות, ועל כל התקבולים שיופקדו בו מעת לעת.

(4) שעבוד צף בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה קיימות ועתידיות לגבי המקרקעין הידועים כחלקות 89 ו-80 בגוש 7959 בעיר נתניה והפרויקט הבנוי/שייבנה עליהם לרבות כל המחוברים וכל הציווד והמלאי שמצויים/שימצאו על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה כלפי צדדים שלישיים לרבות לביצוע עבודות ו/או לקבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לעיל.

(5) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות והכספים המפורטים בחשבון המשועבד ועל כל התקבולים שיופקדו בו מעת לעת.

(6) משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויותיה של הממשכנים כלפי מדינת ישראל, רשות המסים בישראל ואגף המכס ומע"מ לרבות זכויותיה לקבל החזרי מס הכנסה, מע"מ מכס והיטלים אך ורק בגין ובקשר עם המקרקעין הידועים כגוש 7959 חלקות 79-80 בעיר נתניה.

ג. התקשרויות

(1) לעניין התקשרות בהסכמי פינני בינוי עם בעלי המקרקעין בפרויקט ימים הצעירה נתניה ראה ביאור 7.

(2) לעניין התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע ראה ביאור 7.

(3) לעניין התקשרות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקטים ימים הצעירה שלב א' ושלב ב' ראה ביאור 8.

(4) לעניין התקשרות עם מנהל הפרויקט ראה ביאור 10.

ד. שומת היטל השבחה לפרויקט

בחודש ינואר 2023 התקבלה שומת היטל השבחה מטעם שמאי של הוועדה המקומית בנתניה המתייחסת לשלב א' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה. בחודש יולי 2023 קיבל תוקף ע"י ועדת הערר של מחוז מרכז הסכם פשרה בין החברה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה, לפיו היטל השבחה בגין מלוא הזכויות שאושרו בשלבים א' ו-ב' בפרויקט יעמוד על סך כולל, סופי ומוחלט של כ-19 מיליון ש"ח (לא כולל הצמדה) מתוכם כ-10.5 מיליון ש"ח מיוחס לשלב א' של הפרויקט והיתרה מיוחסת לשלב ב' של הפרויקט.

בשנת 2023 שילמה החברה את מלוא היטל השבחה בגין שלב א' של פרויקט ימים הצעירה, כפי שנקבע בהסכם הפשרה. בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, שילמה החברה כ-5.4 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה שלב ב' והחברה צופה כי היתרה לתשלום הצמודה למדד עומדת על כ-3.5 מיליון ש"ח.

ביאור 24 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

בחודש ינואר 2026, לאחר מועד הדוח, קבלת החברה היתר בנייה לשני בניינים מתוך שישה בניינים בפרויקט ימים הצעירה שלב ב' בנתניה, ראה ביאור 7ב'.

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות")
(בהתאם לסעיפי תקנות הדוחות)

שם החברה	קבוצת יובלים השקעות בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	51-462509-4
כתובת	דרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104
טלפון	03-6124433
פקס	03-6125010
כתובת דואר אלקטרוני	office@yuvalim.biz
תאריך הדוח על המצב הכספי	31 בדצמבר 2025
תאריך פרסום הדוח	25 במרס 2026

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל (תקנה 10א)

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2025 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

2. שימוש בתמורות ניירות הערך (תקנה 10ג)

2.1 ביום 26 בינואר 2025 הנפיקה החברה 239,263 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ה')"), על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006277), אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה אשר פורסם ביום 30 במאי 2024 נושא תאריך 31 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055270), וזאת מכוח שטר הנאמנות שנחתם ביום 22 בינואר 2025 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה'), לפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית.

תמורת ההנפקה, בסך של 239,263 אלפי ש"ח, שימשה את החברה:

- א. לצורך השלמת הון עצמי נדרש נוסף בפרויקטים, ככל שיהיה צורך לפי דוחות מפקח של הבנקים.
- ב. יתרת תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה, מעת לעת, לפי שיקול דעתה, לרבות בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברות הקבוצה וכן יכול ותשמש לצורך תשלומי דמי ניהול כלליים לחברת א.ב. יובלים בע"מ. החברה פרעה הלוואה שנטלה למימון פרויקטים שונים בביצוע.

3. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות (הון מוקצה)	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ	רגילות	100	1	43,046	50%	140,305	הלוואת האג"ח: הלוואה בסך של כ-140 מיליון ש"ח, בתנאים גב אל גב לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לגבי אג"ח סדרה ב' כולל, בין היתר, לוח הסילוקין שייקבע, ולמעט שיעור הריבית השנתית שתהיה בגובה הריבית שנקבעה בהנפקה (להלן: ריבית ההנפקה) בתוספת 1%. ריבית ההנפקה שנקבעה במכרז עומדת על שיעור שנתי של 5.6% ולפיכך ריבית הלוואת האג"ח הינה 6.6%.
יובלים רמת השרון בע"מ	רגילות	360	1	84,671	100%	44	ההלוואה הועמדה כחלק ממסגרת אשראי של עד 50 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (5.02% לשנת 2025). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2031.
יובלים סיטי בע"מ	רגילות	5,000	1	(1,364)	85%	18,438	מסגרת אשראי בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור של 6%. מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2031.
יובלים כפר סבא בע"מ	רגילות	1,000	1	(1,068)	100%	1,104	ההלוואה הועמדה כחלק ממסגרת אשראי של עד 50 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (5.02% לשנת 2025). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2031.
יובלים נוה זמר בע"מ	רגילות	720	1	(1,365)	100%	7,704	ההלוואה הועמדה כחלק ממסגרת אשראי של עד 50 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (5.02% לשנת 2025). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2031.
אשדוד הירוקה יובלים בע"מ	רגילות	720	1	(2,771)	100%	7,013	ההלוואה הועמדה כחלק ממסגרת אשראי של עד 50 מיליון ש"ח לחברות בנות של החברה. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3' לפקודת מס הכנסה (5.02% לשנת 2025). מועד פירעון ההלוואה לא יאוחר מיום 31.12.2031.
לוינסקי-עופר מתחם שפרינצק בע"מ	רגילות	19,607	1	10	49%	1,137	ההלוואה בעלים למימון חלקה של החברה בהוצאות הפרויקט. הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית בשיעור פריים+2% (7.75% ליום 31 בדצמבר 2025).
הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ	רגילות	49	1	(88)	¹ 49%	1,774	ההלוואה בעלים למימון חלקה של החברה בהוצאות הפרויקט (100%). הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית בשיעור בין פריים+6% לפריים+2% (11.75%-7.75% ליום 31 בדצמבר 2025).

¹ בהתאם להסכם האופציה שמומש החברה זכאית ל-80% מרווחי הפרויקט. בנוסף על פי מתווה עקרונות אשר נחתם במועד חתימת הסכם האופציה, החברה תממן את מלוא ההון העצמי הדרוש למימון פעילות חברת הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ, בדרך של הלוואות בעלים וכן תינתן לחברה סמכות ההחלטה המלאה והבלעדית בכל החלטות חברת הפרויקט.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות (הון מוקצה)	ערך נקוב	ערך בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואות
נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ	בכורה	5,913	0.1	1,001	249%	370	ההלוואה בעלים למימון חלקה של החברה בהוצאות הפרויקט (65%). הלוואת הבעלים של יישא ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה, אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל (7.9% לשנת 2025).
קבוצת יובלים דבש בע"מ	רגילות	100	1	(268)	64%	7,522	ההלוואה הועמדה בהתאם להסכם בעלי המניות מיום 24 באפריל 2025 והסכם ממסגרת אשראי של עד 60 מיליון ש"ח לקבוצת יובלים דבש בע"מ. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור פריים+1%. (6.75% ליום 31 בדצמבר 2025). מועד פירעון ההלוואה של ההלוואה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031.
יובלים דבש יזמות בע"מ	רגילות	100	1	(4,337)	50%	33,939	ההלוואה הועמדה בהתאם להסכם מסגרת האשראי שנחתם על ידי בעלי מניות חברת יובלים דבש יזמות בע"מ, בהיקף כולל של עד 120 מיליון ש"ח ליובלים דבש יזמות בע"מ, כאשר חלקה של החברה במסגרת אשראי זו עומד על עד 60 מיליון ש"ח. ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור פריים+1%. (6.75% ליום 31 בדצמבר 2025). מועד פירעון ההלוואה של ההלוואה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2031.
סה"כ				117,467		219,350	

4. שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח על המצב הכספי (תקנה 12)

ללא שינויים מהותיים בתקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוח סולו של החברה.

² בהתאם להסכם הקצאת המניות, החברה זכאית 65% מהון המניות של החברה. בנוסף ההחלטות בחברה וזכויות החתימה בחברת נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ 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.

5. הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס (*)	רווח (הפסד) אחרי מס (*)	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר מועד הדוח	הכנסות ריבית, נטו בשנת הדוח	הכנסות ריבית, נטו לאחר מועד הדוח
יובלים רמת השרון בע"מ	3,460	3,460	-	-	-	2	-
יובלים סיטי בע"מ	(458)	(458)	-	-	-	836	243
יובלים נוה זמר בע"מ	(281)	(281)	-	-	-	233	84
יובלים כפר סבא בע"מ	(53)	(53)	-	-	-	45	11
אשדוד הירוקה יובלים בע"מ	(330)	(330)	-	-	-	279	67
יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ	66,898	51,511	-	-	-	7,781	2,546
לוינסקי-עופר מתחם שפרינצק בע"מ	-	-	-	-	-	70	20
הרציג התחדשות עירונית נגבה בע"מ	(110)	(110)	-	-	-	20	34
נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ	(253)	(253)	-	-	-	15	10
קבוצת יובלים דבש בע"מ	(236)	(236)	-	-	-	239	125
יובלים דבש יזמות בע"מ	(1,725)	(834)	-	-	-	1,480	547

* נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה בת או חברה כלולה כפי שנכללים בדוחות הכספיים, ללא ביטולי הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

- 6.1 ביום 5 בינואר 2025 פרעה החברה 55,555 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, בהתאם ללוח התשלומים אשר נקבע במועד הנפקת אגרות החוב.
- 6.2 ביום 26 בינואר 2025 נרשמו למסחר 239,263 אלפי אגרות חוב (סדרה ה') של החברה אשר הונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.13 בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".
- 6.3 ביום 5 ביולי 2025 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות חוב (סדרה א') של החברה בסך של 44,444 אלפי ש"ח ע.נ., בהתאם ללוח התשלומים אשר נקבע במועד הנפקת אגרות החוב.
- 6.4 ביום 5 ביולי 2025 פרעה החברה 34,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, בהתאם ללוח התשלומים אשר נקבע במועד הנפקת אגרות החוב.
- 6.5 ביום 5 בינואר 2026, לאחר מועד הדוח, פרעה החברה 23,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בהתאם ללוח התשלומים אשר נקבע במועד הנפקת אגרות החוב.
- 6.6 בתקופת הדוח לא היו הפסקות מסחר (שאינן הפסקות קצובות) בניירות הערך של החברה.

7. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1 להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח), ששילמה החברה בשנת 2025 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי עניין בחברה:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה ³	היקף משרה ממוצע	תפקיד	שם
כ-150	-	-	-	-	-	-	כ-150	-	-	-	100%	כ-40%	שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ ⁴ - חברת האם אשר מעמידה שירותי ניהול
כ-270	-	-	-	-	-	-	כ-270	-	-	-		כ-40%	שירותי משנה למנכ"ל	
כ-270	-	-	-	-	-	-	כ-270	-	-	-		כ-35%	שירותי סמנכ"ל כספים	
כ-150	-	-	-	-	-	-	כ-150	-	-	-		כ-33%	שירותי יעוץ משפטי ומזכירות חברה	
כ-2,760	-	-	-	-	-	-	כ-2,760	-	-	-		כ-40%	אחר - תקורות וכן תפקידים המאוישים על ידי עובדים אשר אינם מסווגים על ידי החברה כנושאי משרה	
כ-600	-	-	-	-	-	-	כ-600	-	-	-	-	כ-50%	מנכ"ל חברת בת	נועם בנימיני ⁵
כ-257.7	-	-	-	כ-257.7	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים ⁶	

³ שיעור החזקה מתייחס להחזקה של א.ב. יובלים בחברה.

⁴ למועד דוח תקופת זה מעמידה א.ב. יובלים, בין היתר, שירותי מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון באמצעות מר ברוך, שירותי משנה למנכ"ל באמצעות מר טל גרסון, שירותי סמנכ"ל כספים באמצעות מר איל קורן ושירותי סמנכ"ל יעוץ משפטי ומזכירות חברה באמצעות גברת רנה סטקליאר. יובהר כי, א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ זכאית גם לדמי ניהול בשיעור של 2.2% מסך עלויות הפרויקטים של החברה (נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך של כ-21,989 אלפי ש"ח וכן לריביות בגין הלוואות שמעמידה לחברה מעת לעת, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בסך של כ-1,070 אלפי ש"ח).

⁵ יצוין כי, מר נועם בנימיני הינו מנכ"ל חברת יובלים סיטי בע"מ, בה הינו מחזיק במניות בשיעור של 15% מהונה המונפק והנפרע.

⁶ גמול דירקטורים בגין שנת 2025 לה"ה צבי ברומברג (דח"צ), עודד דולינסקי (דח"צ) וריטה בעל-טכסא (דב"תית). לפרטים נוספים אודות גמול הדירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

7.2 גמול דירקטורים

הדירקטורים בחברה פרט למר' איציק ברוך, קרי, ה"ה ריטה בעל-טכסא, צבי ברומברג ועודד דולינסקי זכאים למתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול. מר' יצחק ברוך איננו זכאי לתמורה נוספת, בגין היותו יו"ר דירקטוריון החברה, מעבר לאמור בהסכם הניהול בין החברה לבין יובלים השקעות ונכסים כמפורט בסעיף 6.1.1 לפרק א' לדוח זה.

7.3 פרטים נוספים אודות תנאי התגמול של נושאי המשרה

- 7.3.1 לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים") ראה סעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה (להלן: "הסכם הניהול").
- 7.3.2 לפרטים נוספים בקשר עם דמי הניהול לו זכאי מנכ"ל חברת בת יובלים סיטי בע"מ (להלן: "יובלים סיטי") ראה סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח זה.

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)

נכון למועד הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר' יצחק ברוך (להלן: "מר' ברוך") המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע (100%) של א.ב. יובלים, בעלת המניות היחידה בחברה.

9. עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן (תקנה 22)

9.1 הנפקת שטרי הון לא.ב. יובלים

לפרטים אודות שטרי הון אשר הנפיקה החברה לא.ב. יובלים ראה סעיף 2.1 לפרק א' לדוח זה.

9.2 הסבת זכויות וחובות

(1) ביום 1 באוקטובר 2021 התקשרה א.ב. יובלים במערך הסכמים (להלן: "הסכמים") על פיהם העמידה לצד ג', חברה פרטית המקדמת, באמצעות חברה פרויקט ייעודית בבעלותה המלאה, פרויקט פינוי בינוי בעיר תל אביב (להלן: "הלווה", "חברת הפרויקט", בהתאמה), הלוואה בסך כולל של 1.25 מיליוני ש"ח. בנוסף, חתמו א.ב. יובלים והלווה על הסכם אופציה המקנה לא.ב. יובלים (עם אפשרות הסבה ספציפית לחברה) אופציה לרכישה של 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט או לחילופין לרכוש 80% מזכויות חברת הפרויקט בפרויקט בדרך של המחאת זכות.

ביום 28 במרס 2022, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב ואישר כי החברה תיכנס בנעלי א.ב. יובלים, כך שהחברה תפרע לא.ב. יובלים את ההלוואה ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם ההלוואה והסכם האופציה. ביום 29 בספטמבר 2022 וביום 28 בנובמבר 2022 נחתמו תוספות להסכם האופציה לפיהן תקופת האופציה הוארכה עד ליום 2 באפריל 2023. בהתאם לתוספת א.ב. יובלים זכאית לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט. ביום 28 במרס 2023 נחתמה תוספת, לפיה תקופת האופציה הוארכה ללא תמורה עד ליום 2 באפריל 2024.

ביום 7 באפריל 2024, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות של א.ב. יובלים כאמור לחברה ללא תמורה והושלם מימוש האופציה.

(2) ביום 27 ביוני 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים (להלן: "הלוואה 1"), לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע את הלוואה 1 זו לחברת א.ב. יובלים, אך ורק ואם וככל שחברת הבת תפרע את ההלוואה 1 הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לא.ב. יובלים.

(3) ביום 27 ביוני 2022, אושרה הסבה של הלוואה נוספת בסך של כ-8,000 ש"ח שהועמדה על ידי א.ב. יובלים לחברה כלולה של החברה (להלן: "הלוואה 2"), כך שהחל ממועד ההחלטה הנ"ל החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף החברה הכלולה והחברה הכלולה תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע הלוואה 2 זו לחברת א.ב. יובלים אך ורק ואם וככל שהחברה הכלולה תפרע את ההלוואה 2 הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לחברת א.ב. יובלים.

(4) ביום 30 במרס 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו הסבה של הלוואה בסך של כ-135 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית), אשר הועמדה על ידי א.ב. יובלים, לחברת בת של החברה, כך שהחל ממועד ההחלטה, החברה היא זו שתחוב בחוב זה כלפי א.ב. יובלים, חלף חברת הבת וחברת הבת תחוב בחוב זה כלפי החברה. עם זאת, יובהר כי החברה תידרש לפרוע את הלוואה זו לחברת א.ב. יובלים, אך ורק ואם וככל שחברת הבת תפרע את ההלוואה הנ"ל לחברה, בטרם הלוואה זו תפרע על ידי החברה לא.ב. יובלים.

(5) ביום 29 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה לממש את זכות הסירוב הראשון שניתנה לו במסגרת הסדר תיחום פעילות עם בעל השליטה בחברה, לסחר הסכם אופציה לרכישת 75% מהון המניות של חברת פרויקט מהחברה האם לחברה ללא תמורה בגין הסיחור כאשר החברה תכנס בנעלי החברה האם, כך שהחברה תפרע לחברה האם את ההלוואות שהועמדו על ידה למעניק האופציה ולחברת הפרויקט ובהתאם יוסבו אליה הזכויות והחובות מכוח הסכם מסגרת האשראי, הסכם האופציה, הסכם אופציית ה-PUT לרכישת יתרת מניות המוכר בחברת הפרויקט בתמורה שנקבעה והסכם בעלי המניות (להלן: "ההסכמים"). למועד חתימת הדוחות החברה טרם מימשה את האופציה. לפרטים נוספים ראו ביאור 28א(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

(6) ביום 29 במאי 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של 51% מכל זכויותיה והתחייבויותיה של א.ב. יובלים לחברה, בתמורה להחזר הוצאות בפרויקט פינני בינוי במקרקעין הידועים כחלקה 44 גוש 30435 בירושלים. בתמורה להסבה תחזיר החברה לא.ב. יובלים את ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט, בהתאם לחלקה של החברה, אשר הינם בסך של כ-323 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. יובהר כי, ההסבה האמורה כפופה לכך שבעלת השליטה תתקשר עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינני בינוי.

(7) 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").

(8) 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.

9.3 דחייה ואישור תשלומים

(1) ביום 25 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר' ברוך (להלן: "בעל השליטה") ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש"). בנוסף, ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט כלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, (להלן: "הרוכש הנוסף"). באותו מועד התקשרה חברת יובלים נתניה עם הרוכש והרוכש הנוסף בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א'.

ביום 26 במאי 2022, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי בכפוף להסכמת הרוכש והרוכש הנוסף, החברה תהא רשאית לדחות לרוכש ולרוכש הנוסף את מועדי התשלום בקשר עם הסכמי המכר הנ"ל. ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה וחברת יובלים נתניה תהיינה רשאיות לתקן את הסכמי המכר, כך שהרוכש יהיה רשאי למכור כל אחת מבין יחידות הדיוור בטרם מסירת החזקה ביחידות הדיוור.

יצוין כי נכון למועד הדוח, בפרויקט הכלנית א' הרוכש והרוכש הנוסף שילמו עבור הדירות שרכשו כ-39 מיליון ש"ח וכ-16 מיליון ש"ח (כולל הצמדה), בהתאמה, המהווים כ-40% ממחיר כל דירה. בהתאם לאבני הדרך לתשלומים הקבועים בהסכמי המכר. נכון למועד פרסום הדוח הרוכש והרוכש הנוסף שילמו את מלוא התמורה עבור הדירות.

בפרויקט ימים הצעירה, נכון למועד הדוח, הרוכש והרוכש הנוסף שילמו עבור הדירות שרכשו כ-72 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח (כולל הצמדה), בהתאמה, המהווים כ-40% ממחיר כל דירה. קבלת החזקה בדירות מותנית בתשלום מלוא התמורה. כמו כן, בהתאם למידע שקיבלה החברה מהצדדים הקשורים, בפרויקט של החברה באור יהודה נותרו לצדדים הקשורים למכור 38 דירות (מתוך 71 דירות אשר נרכשו) ובפרויקט של החברה בנתניה, נותרו לצדדים הקשורים למכור דירה אחת (מתוך 129 דירות אשר נרכשו).

לפרטים נוספים בדבר הסכמי המכר ראו סעיף 9.9 להלן.

9.4 ערבויות אישיות של בעל השליטה בחברה במסגרת הסכמים של חברות הקבוצה

במסגרת התקשרויות הקבוצה, נדרש מעת לעת בעל השליטה, באופן אישי ו/או באמצעות א.ב. יובלים להעמדת ערבות לקיום התחייבויות חברות הקבוצה, כמפורט להלן:

9.4.1 הסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין:

בעל השליטה בחברה, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, מעמידה מעת לעת ערבות אישית בגין התחייבויות החברה ו/או חברות בנות ו/או כלולות שלה, לבעלי זכויות במקרקעין. הערבויות הינן ללא הגבלה בסכום וניתנות לקיום מלוא חיוביהם והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא.

להלן רשימת הפרויקטים עבורם העמיד בעל השליטה ערבות אישית כאמור:

(א) הסכם קומבינציה בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט בכפר יונה.

(ב) הסכמי פינוי בינוי בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט דרך השלום -77 79 בתל אביב.

(ג) הסכם פינוי בינוי בין יובלים נווה זמר בע"מ לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט דרך השלום (81, 83 ו-85), תל אביב.

(ד) הסכמי פינוי בינוי בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט מתחם הבילויים רמת גן.

(ה) הסכמי תמ"א 38 הריסה ובינוי, בין יובלים סיטי לבין בעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט אנדרסן 4, תל אביב.

(ו) הסכם קומבינציה עם החברה וכלל בעלי הזכויות בפרויקט במקרקעין בחולון.

(ז) הסכם קומבינציה שנחתם בין החברה לבין בעלי הזכויות במקרקעין בחלקות שונות בקרקע בגן יבנה.

(ח) מכרז רמ"י לחכירה לדורות של חברת יובלים דבש יזמות בע"מ במקרקעין בשכונת נחלת עילית בראשון לציון.

(ט) מגרש E40 ברחובות של חברת יובלים דבש יזמות בע"מ.

(י) אישור חתימת ערבות של חברת האם במסגרת הסכם פינוי בינוי ברחוב שיק 22-20 בתל אביב.

בנוסף, בעלי השליטה ברמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") וחברות בשליטתן וכן רמות בעיר והחברה הבת יובלים רמת השרון בע"מ חתמו כלפי גוף מוסדי שהעמיד הלוואה בסך 60 מיליון ש"ח לרמות בעיר על כתב ערבות להבטחת פירעון ולמילוי כל חובות רמות בעיר ומילוי כל התחייבויותיה כלפי הגוף המוסדי ללא הגבלה בסכום כאשר ערבות זו ניתנה ביחד ולחוד. בנוסף בעלי המניות ברמות בעיר, במישרין או בעקיפין, חתמו לטובת המלווה על כתב נחיתות ביחס לנחיתות פירעון של הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו לרמות בעיר על-ידם, לעומת ההלוואה נשוא ההסכם. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (1) לדוחות השנתיים המאוחדים של החברה המצורפים לדוח זה.

9.4.2 ערבויות במסגרת הסכמים נוספים של החברה:

בעל השליטה בחברה, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, מעמיד מעת לעת ערבות אישית בגין התחייבויות החברה ו/או חברות בנות ו/או כלולות שלה, לגופים מממנים ו/או נותני שירותים, לרבות התחייבויות בכתבי שיפוי. הערבויות הינן ללא הגבלה בסכום וניתנות לקיום מלוא חיוביהם והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא:

(א) הסכם מימון של פרויקט יו-פארק באזור התעשייה סגולה, בפתח תקווה, לרבות תוספת להסכם המימון.

(ב) הסכם מימון של פרויקט מתחם מופת ברעננה.

(ג) הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב א' של פרויקט KAI-MA במתחם הכלנית באור יהודה.

(ד) הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר עם הקמת שלב ב' של פרויקט KAI-MA במתחם הכלנית באור יהודה.

(ה) התקשרות של החברה עם נותני שירותים בפרויקט כלנית שלב א', אור יהודה אשר בעבור שירותיהם חבה החברה סכומים שאינם מהותיים עבורה.

(ו) הסכמים בין החברה לבין צד שלישי בפרויקט מתחם עיר ימים, נתניה.

(ז) הסכמי הליווי של פרויקטים "החלוץ רמת השרון - שלב א'", "החלוץ רמת השרון - שלב ב'" ו-"החלוץ רמת שלב ג' ו-ד'".

(ח) הסכם מימון לרכישת הנכס של חברת רמות אופיס (חברה נכדה של רמות בעיר) ברחוב ההגנה בתל אביב.

(ט) התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למימון רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה.

(י) הסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת פרויקט ימים הצעירה, נתניה (שלב א'). כמו כן, התחייבו מר ברוך ו-א.ב. יובלים, בין היתר, כי:

- א. לא יעשה שינוי כלשהו באחזקותיהם ביובלים נתניה, אלא בהסכמת התאגיד הבנקאי.
- ב. הינם אחראים כלפי התאגיד הבנקאי לנכונות כל המצגים המפורטים בהסכם הליווי ולעמידת יובלים נתניה בהתחייבויותיה.
- ג. לספק ליובלים נתניה אמצעים על מנת שזו תוכל לעמוד בהתחייבויותיה, לרבות בדרך של השלמת הון עצמי.

(יא) הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר לפרויקט בשכונת ח-300 בחולון.

(יב) א.ב. יובלים ערבה לכל התחייבות החברה כלפי בעלי הקרקע בקשר עם הסכם הפיצול (ראה ביאור 27'3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025).

(יג) הסכם הלוואה לטובת השלמת רכישת נכס באשקלון על ידי חברה נכדה של רמות בעיר בע"מ.

(יד) חתימה על תוספת להסכם מימון בפרויקט כלנית שלב א', אור יהודה.

(טו) חתימה על תוספת להסכם מימון בפרויקט כלנית שלב ב', אור יהודה.

(טז) הסכם ליווי עם מוסד פיננסי בקשר לשלב ב' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה.

(יז) הסכם הלוואה בקשר עם מקרקעי הפרויקט ברחוב ההגנה בתל אביב של חברה נכדה של רמות בעיר בע"מ.

(יח) אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך, להתחייבויות החברה כלפי חברת הראל חברה לביטוח בע"מ, בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בפרויקט של החברה באור יהודה.

(יט) אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בקשר עם הפרויקט של החברה בנתניה.

(כ) אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה כלפי הראל חברה לביטוח בע"מ בהסכם ליווי לפרויקט של החברה בפתח תקווה – יו פארק 2.

(כא) אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ במסגרת הסכם הלוואה לרכישת מגרש 139 בראשון לציון על ידי חברת יובלים דבש יזמות בע"מ (אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%).

לעניין הערבויות המפורטות לעיל, יצוין כי ביום 29 באוגוסט 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי מר ברוך, בעל השליטה בחברה, ו/או א.ב. יובלים, יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה (לרבות לחברות בנות של החברה) במקרים המפורטים להלן:

א. במקרים בהם החברה נדרשת להעמיד ערבות בנקאית לרשויות מקומיות ו/או ערבות בנקאית לצורך השתתפות במכרז לרכישת זכויות במקרקעין ומתן הערבות הבנקאית מותנה על ידי התאגיד הבנקאי בקבלת ערבות של מר ברוך או א.ב. יובלים.

ב. ככל ובהתאם להסכם הפיצול, אישור נציגות בעלי הדירות או בא כוחם של הדיירים בפרויקטים, יותנה בקבלת ערבות של מר ברוך ו/או א.ב. יובלים.

ג. לצורך התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון עסקת רכישת הזכויות במקרקעין בשכונת הפארק בחדרה, כאמור בסעיף (ט"ו) לעיל.

ד. לצורך התקשרות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון עסקת רכישת הזכויות במקרקעין בהרצליה, כאמור בסעיף (י) לעיל.

בנוסף, ביום 30 בנובמבר 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להרחיב את ההחלטה האמורה, כך שמר ברוך ו/או א.ב. יובלים יהיו רשאים להעמיד ערבויות אישיות לחברה ולהתחייבויותיה השונות (לרבות לחברות בנות של החברה ולהתחייבויותיהן השונות) במהלך העסקים הרגיל של החברה.

יודגש כי, במסגרת החלטות דירקטוריון החברה, אושר כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ברוך, בעל השליטה (לרבות א.ב. יובלים) לשלם סכומים כלשהם מכח הערבויות האישיות המפורטות בפרק זה לעיל, אזי הוא ישופה, לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה. כמו כן, הוחלט כי החברה תפעל להסרת הערבויות וההתחייבויות אשר ניתנו על ידי בעל השליטה בהקדם האפשרי.

9.5 הסכמי ניהול והסכמי יזום

9.5.1 א.ב. יובלים - החברה

לפרטים בדבר הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לבין החברה, מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לחברות הקבוצה ראה סעיף 6.1.1 בפרק א' לדוח זה.

לפרטים בדבר הסכם יזום בין א.ב. יובלים לבין החברה בקשר עם יזום פרויקט כלנית, אור יהודה וזכאותה של א.ב. יובלים לדמי יזום ראה סעיף 6.1.4 בפרק א' לדוח זה.

לפרטים בדבר הסדר תיחום פעילות בין מר ברוך, לרבות באמצעות א.ב. יובלים, ובין החברה, ראה סעיף 6.1.5 בפרק א' לדוח זה.

9.5.2 א.ב. יובלים - יובלים נתניה

לפרטים בדבר הסכם ניהול בין א.ב. יובלים לבין יובלים נתניה, מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לחברת יובלים נתניה וכן מעניקה א.ב. יובלים מימון בעלים לחברת יובלים נתניה, ראה סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.

יצוין כי, ביום 28 במרס 2022 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו קבלת מכתב דחייה מחברת א.ב. יובלים לחברת יובלים נתניה, על פיו א.ב. יובלים מתחייבת כלפי יובלים נתניה כי לא תעמיד את ההלוואות אותן העמידה ליובלים נתניה בסכום מצטבר של כ-7,900 אלפי ש"ח (יתרת קרן וריבית) לפירעון לפני יום 28 במרס 2024, אלא בכפוף לתזרים מזומנים פנוי ביובלים נתניה ולאישור ועדת הביקורת של החברה. ביום 27 ביוני 2022, המחתה א.ב. יובלים את יתרת החוב בסך של כ-8,000 אלפי ש"ח לחברה ולאחר מכן הוסבה לשטר הון.

9.5.3 א.ב. יובלים - יובלים סיטי

לפרטים בדבר הסכם בין חברת א.ב. יובלים לבין בעל המניות הנוסף אשר מחזיק במניות יובלים סיטי (להלן בסעיף זה: "השותף") מכוחו זכאית א.ב. יובלים לדמי ניהול וכן ניתנה על ידה ערבות מלאה לתשלומי התמורה החודשית ודמי הניהול להם השותף זכאי, ראה סעיף 6.1.3 בפרק א' לדוח זה.

9.5.4 הסכם שירותי ניהול בין רמות בעיר וחברת א.ב. יובלים, לרבות הסדר תיחום פעילות

לפרטים בדבר הסכם שירותי ניהול בין א.ב. יובלים לבין רמות בעיר (חברה כלולה) לרבות התחייבות לתיחום פעילות, אשר מכוחו מעניקה א.ב. יובלים שירותי ניהול לרמות בעיר, ראה סעיף 6.1.6 בפרק א' לדוח זה.

9.6 הסכמי פינוי-בינוי עם בעל השליטה

בין מר ברוך ו/או רעייתו הגב' אביטל ברוך (להלן: "הזוג ברוך") ובין חברות בקבוצה נחתמו הסכמי פינוי בינוי במספר פרויקטים בהם לזוג ברוך בעלות בדירות. יודגש כי, כל הסכמי הפינוי בינוי אשר נחתמו בין מי מבין חברות הקבוצה לבין הזוג ברוך, נעשו בתנאים זהים, ככל הניתן, לתנאים בהם התקשרה חברת הקבוצה הרלוונטית עם יתר בעלי הדירות במתחם המיועד לפינוי בינוי. על כן, בהתאם להסכמי הפינוי בינוי בין הזוג ברוך ובין הקבוצה, יהיו זכאים מר ברוך ו/או רעייתו לקבלת דירה חדשה אשר תבנה על ידי הקבוצה וכן לקבלת שכר דירה חודשי עד לקבלתה של הדירה החדשה, על פי תנאי ההסכם. כלל ההתקשרויות האמורות נעשו בתנאי השוק המקובלים באותה העת בה בוצעו. יצוין, כי על פי הסכמי הפינוי-בינוי עם הזוג ברוך, גובה שכר הדירה (אשר טרם נקבע בהסכם במועד חתימתו), ייקבע בסמוך למועד פינוי הדירה, וזאת בדומה להסדר הקיים עם יתר בעלי הדירות בפרויקט.

הפרויקטים בהם נחתם הסכם פינוי בין מי מבין חברות הקבוצה לבין מר ברוך ו/או רעייתו הינם: פרויקט מתחם הרצל/ז'בוטינסקי, אשדוד; פרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ד'; פרויקט הכלנית - שלב ב'; פרויקט ימים הצעירה - שלב ב' ופרויקט אלי כהן, כפר סבא. יצוין כי, בנובמבר 2023 החלה החברה בהקמתו של פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה ובמאי 2025 החלה החברה בהקמתו של פרויקט ימים הצעירה שלב ב'; פרויקט החלוץ רמת השרון שלב ד' עתיד להתחיל במהלך שנת 2026; ופרויקט הרצל/ז'בוטינסקי באשדוד מצוי בשלב תכנון. יצוין כי נכון למועד הדוח פרויקט אלי כהן בכפר סבא אינו מקודם על ידי החברה.

9.7 אישור עסקאות מסגרת אשראי להלוואות מבעל השליטה

9.7.1 ביום 28 בפברואר 2021 חתמו א.ב. יובלים, החברה וחברות הקבוצה (למעט יובלים נתניה ויובלים סיטי) על הסכם מסגרת על פיו תעמיד א.ב. יובלים לקבוצה הלוואות בסכום מצטבר בסך של עד כ-30 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הסכם המסגרת" ו-"ההלוואות"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעון. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, למי מיחידי הלווה יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026. יתרת ההלוואה למועד הדוח הינה כ-1,734 אלפי ש"ח. ביום 27 במרס 2025, בהתאם לאישור ועדת הביקורת נחתמו הסכמים להגדלת מסגרת ההלוואות (קרן) לסכום של 50 מיליון ש"ח וכן את הארכת מועד פירעון ההלוואות ב-5 שנים נוספות שישתיימו ביום 31 בדצמבר 2031. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הומר סכום הלוואות כולל בסך של 127,469 מיליוני ש"ח לשטר הון אשר הונפק לא.ב. יובלים.

9.7.2 ביום 28 בפברואר 2021 חתמה א.ב. יובלים עם יובלים נתניה ועם יובלים סיטי, בנפרד, על הסכמי מסגרת על פיהם תעמיד א.ב. יובלים ליובלים נתניה וליובלים סיטי, לפי העניין, הלוואות מעת לעת בסכום מצטבר בסך של עד 10 מיליון ש"ח לכ"א מהחברות הנ"ל (להלן בסעיף זה בהתאמה: "הסכם המסגרת" ו-"ההלוואות"). ההלוואות תשאנה ריבית שנתית בשיעור 6% לשנה החל ממועד העמדתן ועד למועד פירעון. מועד פירעון כל הלוואה שתועמד ע"י המלווה, מכוח הסכם המסגרת, יהיה עד ולא יאוחר מיום 31.12.2026.

ביום 27 במרס 2025, בהתאם לאישור ועדת הביקורת, נחתמו הסכמים להגדלת מסגרת ההלוואות (קרן) לסכום של 30 מיליון ש"ח לכל אחת, וכן את הארכת מועד פירעון ההלוואות ב-5 שנים נוספות שישתיימו ביום 31 בדצמבר 2031.

ביום 26 בינואר 2022 התקשרו החברה, א.ב. יובלים, יובלים נתניה ובעל המניות הנוסף ביובלים נתניה, בתוספת להסכם בעלי מניות, לפיו ככל שהחברה תגייס אגרות חוב (סדרה ב') כנגד שעבוד עודפים של הפרויקט של יובלים נתניה, ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה תישא ריבית בהתאם לריבית שתיקבע במכרז על אגרות החוב בתוספת שיעור של 1%, קרי, החל מהמועד שבו כספי התמורה במסגרת גיוס אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הועברו לחשבון הליווי, הריבית של ההלוואה שניתנה ליובלים נתניה עומדת על שיעור של 6.6%. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.1.2 בפרק א' לדוח זה.

במסגרת כל הסכמי המסגרת הנ"ל, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואות.

9.7.3 ביום 28 בנובמבר 2019, אישרו וועדת הביקורת, דירקטוריון והאספה הכללית של רמות בעיר, את התקשרותה של רמות בעיר בעסקת מסגרת עם בעלי השליטה בה ו/או חברות בשליטתם, במסגרתה הוסכם כי בעלי השליטה ו/או חברות בשליטתם יעמידו לרמות בעיר מסגרת אשראי עד ליום 31 בדצמבר 2021, בסכום של 30 מיליון ש"ח. ההלוואות תשאנה, ממועד העמדתן (וככל שתועמדנה), ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי.

ביום 23 באוגוסט 2021 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון רמות בעיר את הארכת ההתקשרות בהסכם והגדלת המסגרת, כך שעל פי ההסכם שאושר בעלי השליטה ברמות בעיר, בהם מר יצחק ברוך, יעמידו לחברה ו/או לחברות בנות שלה ו/או לחברות נכדות מסגרת אשראי בהיקף של עד 50,000 אלפי ש"ח (חלף 30,000 אלפי ש"ח על פי ההסכם המקורי), במשך שנתיים נוספות, היינו עד ליום 31 בדצמבר 2023. כן הוסכם כי ההלוואות שתועמדנה מכח הסכם המסגרת תשאנה, ממועד העמדתן, ריבית בשיעור הריבית הקבועה בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי. לא יועמדו בטחונות להלוואות. פירעון ההלוואות ייעשה מעת לעת בכפוף לתזרים מזומנים פנוי, ותוך 24 חודשים לכל היותר ממועד העמדת כל הלוואה.

ביום 30 במאי 2021 וביום 28 בנובמבר 2021, אישרו האורגנים המוסמכים לכך בחברה, כי הלוואות מכוח עסקת המסגרת, כאמור בסעיף זה לעיל, יכול ותועמדנה לרמות בעיר באמצעות החברה. החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה, לא תועמדנה על ידה הלוואות לרמות בעיר, כאמור בסעיף זה לעיל, אשר כתוצאה מכך ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

בשנת 2023 החברה העמידה לרמות בעיר הלוואות בעלים בסך כולל של כ-3 מיליון ש"ח אשר הומרו לשטרי הון שהונפקו לחברה ע"י רמות בעיר.

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 נדלין בע"מ וסך של 5 מיליון ש"ח נוספים ליובלים רמת השרון בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%, חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה במישרין ו/או בעקיפין של בעלי השליטה ברמות בעיר. בסה"כ נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הונפקו לחברה ע"י רמות

בעיר שטרי הון על סך של כ-37.7 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לרמות בעיר אין יתרת הלוואות בעלים מהחברה האם והחברה.

שטרי ההון אינם נושאים ריבית ואינם צמודים בהצמדה כלשהי. כמו כן שטרי ההון הינם ללא מועד פירעון ופירעונם כפוף להחלטת הבלעדית של רמות בעיר, ובכל מקרה לא לפני חלוף חמש שנים ממועד הנפקתם. עוד יצוין כי פירעונם של שטרי ההון אינו מובטח בשעבוד, בערבות או בבטוחה אחרת כלשהי והם נחותים לכל התחייבות אחרת של רמות בעיר וקודמים רק לחלוקת עודפי הרכוש של רמות בעיר בפירוק.

9.8 פוליסת ביטוח לפעילות רמות בעיר ו/או פעילות בעלות השליטה ברמות בעיר

9.8.1 רמות בעיר, יובלים רמת השרון בע"מ וישראל לוי נדל"ן, בנק ירושלים בע"מ, ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה של מי מהם (להלן בסעיף זה: "המבוטחים") הינם מוטבים על פי פוליסת ביטוח עבודות קבלניות שנרכשה על-ידי רמות בעיר. סכום הפרמיה הכולל הינו כ-941 אלפי ש"ח בפרויקט החלוץ רמת השרון - שלב ג'. יצוין, כי רמות בעיר נושאת במלוא סכום הפרמיה כאמור, עבור כלל המבוטחים, אם כי החברה מקזזת את סכום הפרמיה במלואו מסכום חובותיה לקבלן המבצע את הפרויקט.

9.8.2 רמות בעיר וחברות בשליטתה ובהחזקתה הינן מוטבות בפוליסות ביטוח אשר נרכשו על-ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ וכוללות ביטוח חבות מוצר וביטוח מבנה ותכולה. מובהר, כי כל אחת מבין המוטבות על-פי פוליסות הביטוח כאמור נושאת בחלקה בעלות הפוליסות.

9.9 הסכמי מכירת דירות בפרויקט הכלנית שלב א' ובפרויקט ימים הצעירה שלב א'

(1) ביום 25 באפריל 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי בעל המניות הנוסף בחברת יובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מהחברה 51 יח"ד (יחד עם 41 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-103 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

הסכם המכר הותנה בכך שעד ליום 24 באפריל 2022 יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר (להלן בס"ק זה: "התנאים המתלים"): (1) קבלת היתר בנייה לבניית הפרויקט במתכונת המפורטת בתוכניות המצורפות להסכם המכר; (2) חתימת כל הבעלים על הסכמים לפינוי בינוי בינם ובין החברה; (3) התקשרות עם הבנק בהסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט; (4) קבלת החזקה במקרקעין לשם הקמת הפרויקט. ביום 23 בדצמבר 2021, התקיימו כל התנאים המתלים הנ"ל. יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש כהגדרתו לעיל.

(2) ביום 23 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם מכר של דירות בפרויקט הכלנית 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"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מהחברה 20 יח"ד (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-41.7 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "היחידות הנרכשות"). הסכם המכר מותנה בכך שבתוך 12 חודשים ממועד חתימתו, דהיינו עד ליום 22 במאי 2022, יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל. כאמור בסעיף (1) לעיל, כל התנאים המתלים התקיימו.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת החברה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש הנוסף.

(3) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש (כהגדרתו בסעיף 1 לעיל) (להלן בסעיף זה: "**הסכם המכר**"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יח"ד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בעבור תמורה כוללת בסך של כ-186 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "**היחידות הנרכשות**"). הסכם המכר מותנה בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל, בהתאמות הנדרשות. בחלוף המועד להתקיימותו של התנאי לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה וביום 2 באוגוסט 2023, התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש. (4) ביום 23 במאי 2021 התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש הנוסף (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל) (להלן בסעיף זה: "**הסכם המכר**"). על פי הסכם המכר, רכש הרוכש הנוסף מיובלים נתניה 30 יח"ד (יחד עם 30 מקומות חנייה) בפרויקט ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-60.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) (להלן בסעיף זה: "**היחידות הנרכשות**"). הסכם המכר מותנה בכך שעד ליום 22 במאי 2022 (עם אפשרות המוקנית ליובלים נתניה להאריך את המועד ב-6 חודשים נוספים, ואשר תוארך אוטומטית עד ליום 22 לנובמבר 2022) יתקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל, בהתאמות הנדרשות. בחלוף המועד להתקיימותו של התנאי לתחילת הפרויקט, על כל הארכותיו ככל שתהיינה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה, בתנאי שעשה כן בתוך 21 ימים באמצעות מסירת הודעה בכתב. לאחר חלוף 21 הימים האמורים, תפקע מאליה זכות הביטול של הרוכש. הודעת ביטול כאמור לא התקבלה וביום 2 באוגוסט 2023, התקיימו כל התנאים המתלים המפורטים בסעיף (1) לעיל.

יצוין כי, הסכם המכר הינו בנוסח דומה ככל הניתן, בכפוף להתאמות הנדרשות, להסכמי מכר בהן בכוונת יובלים נתניה להתקשר עם רוכשי דירות אשר אינם קשורים לרוכש הנוסף כהגדרתו לעיל.

עוד יצוין כי, מאחר והסכמי המכר המפורטים בסעיפים 3 ו-4 לעיל, בקשר עם פרויקט ימים הצעירה שלב א' נערכו טרם בחירת דירות התמורה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין עליהם יוקם פרויקט ימים הצעירה, נקבע בהסכם המכר כדלקמן:

א. ככל והדירה כהגדרתה בהסכם המכר, תיבחר ע"י מי מהבעלים כיחידת תמורה כהגדרתה בהסכם הפינני בינוי ולא תיכלל ביחידות הנרכשות, הדירה תוחלף לדירה מאותו הסוג/דגם הממוקמת בקומה גבוהה או נמוכה יותר כפי שיוסכם בין הצדדים (בהתאם לזמינות במלאי הדירות הקיים) כאשר למחיר הדירה יתווסף או יופחת סך של 15,000 ש"ח לכל קומה

(תוספת תחול ככל והדירה בקומה גבוהה יותר והפחתה במחיר הדירה ככל והדירה בקומה נמוכה יותר).

ב. ככל ובעקבות שינוי בתכנון ו/או בעקבות הצמדת החניה מתוך הדירות הנרכשות לאיזו מיחידות הבעלים לא תתאפשר הצמדת החניה לאיזו מהיחידות הנרכשות, אזי במקומה תוצמד לאותה יחידה נרכשת חניה חלופית, אשר במידת האפשר תהא צמודת דופן לחניה המקורית (שאיננה חניית נכים), ובמידה שהדבר אינו מתאפשר חניה סמוכה לחניה המקורית.

יצוין כי, לדעת דירקטוריון החברה, ארבעת העסקאות המתוארות בסעיף זה לעיל, בוצעו במחירים המשקפים (במועד אישורן) שווי שוק, לרבות בקשר עם שיווק יח"ד במסגרת מכירה מוקדמת.

למידע נוסף בדבר החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לדחיית תשלומים ראה סעיף 9.3 לעיל. 9.10 ביום 23 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון רמות בעיר התקשרויות של רמות בעיר עם מנכ"ל רמות בעיר ועם שני בעלי השליטה בה, בהם מר ברוך, בעסקאות למכירת דירות בפרויקט "החלוץ רמת השרון" של החברה (להלן: "הפרויקט"). להלן פירוט אודות עסקת המכר עם מר ברוך: עסקה עם מר יצחק ברוך, מבעלי השליטה בחברה, או קרובו, למכירת דירה בת 5 חדרים בבניין 2 (שלב ב') בפרויקט בשטח של 115 מ"ר ו- 19 מ"ר מרפסת, מחסן ושתי חניות, בקומה 24, בתמורה לסך של 2,930,000 ש"ח. העסקה נחתמה ביום 3 באוקטובר 2021.

מחירי הדירות בעסקאות שאושרו עמדו על לא פחות מהמחיר שנקבע להן בהתאם להערכת השמאי המלווה של כל שלב רלוונטי בפרויקט, במסגרת דוח אפס ו/או דוחות ההתקדמות שנערכו לטובת הבנק המלווה של הפרויקט במועד הרלוונטי.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, מר ברוך מחזיק ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה באמצעות א.ב. יובלים, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך.

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים (תקנה 24א)

11.1 הון המניות הרשום של החברה, נכון למועד הדוח, הינו סך של 10,000 ש"ח, מחולק ל-10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

11.2 הון המניות המונפק והנפרע של החברה, נכון למועד דוח תקופתי זה, הינו סך של 2,975 ש"ח, מחולק ל-2,975 מניות החברה.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לעיל.

13. דירקטוריון החברה (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
יצחק ברוך	028707503	20/11/1971	דרך מנחם בגין 11, רמת גן 5268104	ישראלית	לא	לא	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה	06/06/2011	בוגר (B.A.) בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה למנהל	דירקטור במספר חברות פרטיות אשר מר ברוך מחזיק במניותיהן (במיוחד או בעקיפין)	חברות פרטיות הקשורות לקבוצת יובלים וכן ברמות בעיר בע"מ - חברה כלולה שהינה תאגיד מדווח	לא	בעל כשירות מקצועית	לא
ריטה בעל-טכסא	011341682	12/06/1972	שדרות קרן קיימת לישראל 144, תל אביב	ישראלית	כן	כן (דב"ת)	לא	30/05/2021	בוגרת תואר ראשון (LL.B.) במשפטים מאוני' תל אביב; בוגרת (MSc) במדעי הניהול מאוניברסיטת פוליטכניק ניו-יורק	מייסדת אר.בי. טריישן בע"מ (החל משנת 2017) מייסדת ומנכ"ל טרוויפי בע"מ (החל משנת 2024) כיחנה כמנהלת הביטוח באינשורטק (-2021 2023)	דח"צ בנקסטיזין מערכות מיוצבות בע"מ. דירקטורית בתאגידים הפרטיים: אר.בי. טריישן בע"מ פוליוויז בע"מ טרוויפי בע"מ	לא	כן	כן
צביקה ברומברג	055887038	25/05/1959	מבוא חבצלת 9, יהוד 5640512	ישראלית	כן	כן (דח"צ)	לא	29/07/2021	בוגר (B.A.) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה בתל אביב; בעל רישיון ר"ח.	יו"ר ומנכ"ל באובליסק מיזוגים ורכישות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל באובליסק לוגיסטיקה בע"מ; דירקטור בחברת גי.פי. גלובל פאוור בע"מ (דב"ת).	פלירס תעשיות פלסטיק בע"מ (דח"צ) לוזון רונסון אן.וי (דח"צ). קבוצת גבאי יזום ובניה בע"מ (דב"ת) קבוצת מייטאון (דח"צ). יו"ר דסטיני נדל"ן בע"מ.	לא	כן	כן
עודד דולינסקי	031113962	28/03/1980	חיים בר לב 25/8, רמת גן 5265370	ישראלית	כן	כן (דח"צ)	לא	29/07/2021	בוגר (B.A.) מנהל עסקים (התמחות בחשבונאות), במסלול האקדמי המכללה למנהל; בעל רישיון ר"ח.	סמנכ"ל כספים בסוויצ' אפ בע"מ (כיום). סמנכ"ל כספים בטר אליט בע"מ, סמנכ"ל כספים ברני צים מרכזי קניות בע"מ	-	לא	כן	כן

14. נושאי משרה בכירה (תקנה 26א)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או חברה קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם הוא מורשה חתימה עצמאי בחברה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
טל גרסון	017131988	24/07/1970	משנה מנכ"ל	01/01/2021	כן	לא	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למינהל.	משנה למנכ"ל, א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ.
איל קורן	058825811	17/04/1964	סמנכ"ל כספים	16/01/2022	לא	לא	בוגר כלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית ומוסמך מנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.	סמנכ"ל כספים באפי נתיב פיתוח בע"מ; מנכ"ל בלבקוביץ אחזקות בע"מ; סמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.
רנה סטקליאר	062858659	11/11/1982	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה	01/01/2023	לא	לא	תואר ראשון משפטים ומנהל עסקים מאוניברסיטת רייכמן. עורכת דין.	עו"ד במשרד י.וינרוט ושות' ובמשרד בעז בן צור ושות'.
נועם בנימיני	028486751	24/03/1971	מנכ"ל יובלים סיטי בע"מ ⁷	2017	לא	לא	שמאי מקרקעין מוסמך. תואר שני MBA (מסלול מימון) - אוניברסיטת רייכמן.	בעלים ק. בן דן השקעות ונכסים- יזום נדל"ן ובנייה.
דורון כהן	028015592	10/10/1970	מבקר פנימי	2021	לא	לא	רואה חשבון מוסמך, בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות.	שותף בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ, מבקר פנימי בחברות.
מורן קפלון	300988490	25/10/1987	חשבת	23/01/2022	לא	לא	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך.	מנג'רית ב-PWC Israel וחשבת בחברת QAS ישראל בע"מ.
שמעון דרעי	311606289	23/08/1993	חשב	01/12/2024	לא	לא	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות מהקריה האקדמית אונו; תואר שני בניהול מערכות פיננסיות מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך.	סניור במחלקת ביקורת KPMG סומך חייקין ועוזר חשב בשיכון ובינוי סולל בונה.

⁷ יצוין כי, מר נועם בנימיני הינו בעל מניות בחברת יובלים סיטי בע"מ בה הוא מחזיק בשיעור של 15% מההון המונפק והנפרע.

15. מורשה חתימה עצמאי (תקנה 26ב)

מר ברוך הינו מורשה חתימה עצמי בחברה, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך. ביום 28 ביולי 2021, אישר דירקטוריון החברה, את תיקון מורשה חתימה עצמי בחברה (לרבות חברות בנות של החברה), באופן שיהיו בחברה שני מורשי חתימה בלעדיים, כהגדרת מונח זה בהנחיית רשות ניירות ערך מיום 3 בינואר 2008, אשר הינם מר ברוך ומר טל גרסון, המשנה למנכ"ל החברה.

16. רואה החשבון המבקר (תקנה 27)

שם: משרד רואי החשבון של החברה - KPMG סומך חייקין
מען: רחוב הארבעה 17, תל אביב, תא דואר 609.

17. שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)

ביום 30 במאי 2021, בסמוך למועד ההנפקה הראשונה לציבור של ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה נוסח תקנון חדש בחברה. לפרטים נוספים אודות תקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 099768-01-2021).

18. המלצות והחלטות הדירקטורים (תקנה 29)

18.1 שינויים בתקנון החברה

ראו סעיף 17 לעיל.

18.2 החלטות אסיפה כללית

- (1) ביום 27 במרס 2025, אישרה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:
 - 1) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דח"צים), ה"ה יצחק ברוך (יו"ר דירקטוריון) וריטה בכל-טכסא (דב"ת);
 - 2) מינוי מחדש של משרד KPMG סומך חייקין כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה
- (2) ביום 25 במרס 2026, אישרה האסיפה כללית של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:
 - 1) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דח"צים), ה"ה יצחק ברוך (יו"ר דירקטוריון) וריטה בכל-טכסא (דב"ת);
 - 2) מינוי מחדש של משרד KPMG סומך חייקין כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה.

19. החלטות החברה (תקנה 29א)

19.1 כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה

- (1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיקהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור, בנוסח המצורף כנספח 8א' לתשקיף (להלן: "כתב הפטור") במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק

עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונוקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור.

(2) ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאספה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור כאמור.

(3) ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה למר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור כאמור.

(4) ביום 19 בפברואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה לגבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור האמור.

19.2 כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

(1) ביום 30 במאי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי, בהתאם לנוסח כתב השיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי, השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת.

(2) ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות לשיפוי לדירקטורים החיצוניים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.

(3) ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתן התחייבות לשיפוי למר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.

(4) ביום 19 בפברואר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי מפני חובת הזהירות כלפי החברה לגבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי כאמור.

19.3 ביטוח

- (1) ביום 30 במאי 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי החברה תוכל להתקשר מעת לעת, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת ביטוח קיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר), ובלבד שהפרמיה השנתית וכן גבולות האחריות של הביטוח הנ"ל יהיו בהתאם לאמור במדיניות התגמול של החברה (להלן: "**הפוליסות העתידיות**").
- (2) באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה בפוליסות עתידיות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה מכהנים בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה.
- (3) ביום 14 ביוני 2021 התקשרה החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של 15 חודשים ובגבול אחריות של עד 7.5 מיליוני דולר, למקרה ולתקופה. ביום 28 ביולי 2021 וביום 29 ביולי 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את הכללת הדירקטורים החיצוניים בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (4) ביום 28 במרס 2022, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הכללתו של מר איל קורן, סמנכ"ל כספים, בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (5) ביום 19 בפברואר 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הכללתה של גבי רנה סטקליאר, כסמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה, בפוליסות הביטוח לדירקטורים ונושאי משרה בחברה וכן בפוליסות ביטוח עתידיות.
- (6) ביום 25 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת (בשבתה כוועדת התגמול), את חידוש פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתסתיים ביום 14 בספטמבר 2025 ובגבולות אחריות של עד 28 מיליוני ש"ח בתוספת הוצאות משפט סבירות לתקופת הביטוח ובפרמיה שנתית בסך של כ-216 אלפי ש"ח.
- (7) ביום 27 באוגוסט 2025 אישרה ועדת הביקורת, בשבתה גם כוועדת התגמול, את חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 18 חודשים שתחל ביום 15 בספטמבר 2025 ותסתיים ביום 14 במרס 2027 (להלן: "**הפוליסה החדשה**"). הפוליסה החדשה הינה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית בסך של 45 אלפי דולר ארה"ב והשתתפות עצמית שלא תעלה על סך של 75 אלפי דולר ארה"ב למקרה.

25/03/2026

תאריך

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שמות החותמים **תפקיד**
יצחק ברוך יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

פרק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לשנת 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 מידע 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;

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 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, איציק ברוך, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 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 בהן 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

25 במרס 2026

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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

25 במרס 2026

תאריך

איל קורן
סמנכ"ל כספים