



ק ב ו צ ת
יובלים
יצירתיות בבניה

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2026



סגולה | YU PARK



ימים הצעירה | נתניה



פארק חדרה | HIGHLIGHTS



אור יהודה | KAI-MA



רמות בעיר | רמת השרון



תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב' - דוחות כספיים

פרק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "תקופת הדוח" או "מועד הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2025, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א ביום 25 במרס 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027321) (להלן: "הדוח התקופתי"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

החברה התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 6 ביוני 2011, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "אור יהודה הירוקה (2011) בע"מ" ושינתה בהמשך את שמה לשמה הנוכחי: קבוצת יובלים השקעות בע"מ.

החל ממועד התאגדותה ונכון למועד זה, בעלת המניות בחברה הינה א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה. א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יצחק ברוך שהינו בעל השליטה בחברה (להלן בהתאמה: "א.ב. יובלים" או "החברה האם" ו-"מר ברוך", בהתאמה).

1.2 תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

החברה עוסקת, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הבנות וחברות מוחזקות על ידי החברה, בשלושה תחומי פעילות:

א. **נדל"ן יזמי**: החל ממועד היווסדה עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית (החברה מקדמת גם מספר פרויקטים שאינם מסוג של התחדשות עירונית), ברחבי המדינה, הכוללים, על פי רוב, פרויקטים מסוג 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 בהסכם פאושלו) 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 פינני-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. בנוסף החברה מקדמת, במסגרת חברה מוחזקת על ידה, הקמה של פרויקט יו-פארק 2, בפתח תקווה, אשר צפוי לכלול שטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-67,000 מ"ר ברוטו (כ-52,000 מ"ר לשיווק). חלק החברה בפרויקטים הינו 50%.
- ג. **נדל"ן להשקעה:** תחום זה כולל איתור שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה. נכון למועד דוח זה, לחברה, במישרין ובעקיפין, ארבע קרקעות אשר טרם החלה לפתח, אשר יעודן שימושים ציבוריים, מסחריים ומשרדים ומטרתם השאת ערך.

1.3 השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה¹

- 1.3.1 **השפעת עליית מדד תשומות הבנייה ותיקון מס' 9 לחוק המכר - ביום 30 ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג, 1973 אשר תחולתו החל מיום 7 ביולי 2022, הכולל בין היתר, הגבלה של הצמדה למדד תשומות הבנייה (להלן בס"ק זה: "תיקון לחוק").** בהתאם לתיקון לחוק הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. עד למועד התיקון לחוק רוב חוזי מכירת הדירות נחתמו כאשר המחיר צמוד למדד תשומות הבנייה ובכך מגנים על החברה, לפחות באופן חלקי, מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית פרויקטים. עקב התיקון לחוק, לפיו שיעורי ההצמדה בחוזי המכר לא יעלו על מחצית משיעור עליית המדד, לחברה חשיפה לעליית המדד. ככל ששיעור המדד גבוה יותר, כך ההפרש בין הגידול בעלויות לבין הגידול בהכנסות יהיה יותר גדול. לאור העובדה שמרבית הפרויקטים שהחברה מבצעת נכון למועד דוח זה הם מסוג פינני-בינוי, רוב העלויות (כ-65% עד 70%) צמודות למדד תשומות בנייה, לכן בפרויקטים אלו החשיפה גדולה יותר מפרויקטים אחרים בהם הקרקע נרכשה במזומן. נכון למועד הדוח, חלק ניכר מהדירות הנמכרות אינן צמודות למדד תשומות הבנייה. ככל שהמדד תשומות הבנייה יעלה כך ההשפעה שלו על תוצאות החברה תגדל.

1.3.2 השפעת מלחמת 'חברות ברזל' ומבצע "שאגת הארי"

המלחמה המתמשכת יוצרת אי ודאות כללית במשק, משפיעה על מחירי הסחורות, בין היתר עקב עליית מחירי הנפט, ותורמת לשמירה על שיעור ריבית ברמה גבוהה, באופן הפוגע בכדאיות וביכולת לקנות דירות. נכון למועד פרסום הדוח, מורגשת האטה חריפה בביקושים לדירות. אתרי הבנייה בפרויקטים הפעילים של החברה (קיימא שלב ב' באור יהודה ושכונת הפארק בחדרה) והחברה הכלולה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (ימים הצעירה נתניה שלב א' ושלב ב') ורמות בע"מ (מתחם מופת ברעננה) עובדים בקיבולת מלאה. בהינתן אי החמרה, החברה לא צופה פגיעה במועדי גמר הפרויקטים ובתקציבי הפרויקטים מעבר למה שנקבע בחשבון בדוחות הכספיים. יחד עם זאת התמשכות מגמת ההאטה לאורך זמן עלולה להשפיע לרעה על ביצועי החברה ותוצאותיה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המלחמה בישראל לרבות פגיעה במועדי גמר הפרויקטים, הינן 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 המאקרו כלכלי ו/או המדיניות המוניטארית בישראל, עשויה להיות שונה באופן מהותי מהערכות החברה, ואינה

¹ כל המידע בסעיף זה הינו מידע פומבי אשר פורסם לציבור נלקח, על פי רוב, מתוך סקירות כלכליות של חברות בינלאומיות, אתרים ממשלתיים וכדומה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

בשליטת החברה בלבד. זאת כתוצאה, בין היתר, מהאטה כלכלית אשר עלולה להתפתח במדינת ישראל, החרפת המלחמה, מאחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל אשר אינן בשליטת החברה בקשר עם המלחמה ושינויים מאקרו כלכליים, אשר עלולים להשפיע על פעילותה של החברה.

1.3.3 השפעת העלייה בריבית הפריים והאינפלציה

במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעור האינפלציה אשר המשיכה גם בתחילת שנת 2023 ונבלמה במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023. במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את ריבית הפריים במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%. במהלך שנים 2024-2026 הפחית בנק ישראל, במספר פעימות, את שיעור הריבית כך שנכון למועד הדוח שיעור ריבית הפריים עומד על 5.25%. ביום 6 ביולי 2026, לאחר מועד הדוח, פרסם בנק ישראל שהחל מיום 9 ביולי 2026 תעמוד ריבית בנק ישראל על 3.5%. כפועל יוצא פחתה ריבית הפריים לשיעור שנתי של 5%. יצוין כי סך הפחתות הריבית שביצע בנק ישראל בשנת 2026, עד למועד פרסום הדוח, הסתכם ב-0.75%. בנוסף יצוין כי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן ל-12 חודשים שהסתיימו בחודש יולי 2026 הינו כ-1.5%.

כמו כן, מתחילת שנת 2026 נרשמה עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של כ-2.3% וב-12 החודשים האחרונים (מיוני 2025 ועד ליוני 2026) עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של כ-3.5%. כמו כן, מתחילת שנת 2026 נרשמה עלייה במדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-1.9% וב-12 החודשים האחרונים (מיוני 2025 ועד ליוני 2026) עלה מדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-3%.

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.

יחד עם זאת, יצוין כי מאז פרצה המלחמה ב-7 באוקטובר 2023, הסביבה הפיננסית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה. נכון לתאריך הדוח לחברה חוב פיננסי צמוד לריבית פריים בסך של כ-1,099 מיליון ש"ח, מתוך חוב פיננסי כולל בסך של כ-1,563 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בחוב של חברות כלולות). לאחר מועד הדוח, החברה וחברות כלולות נטלה הלוואות בסך כולל של כ-22 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-11.2 מיליון ש"ח. יובהר כי, לחברה אין חובות פיננסיים צמודים למדד כך שאופן ההשפעה של עליית המדד על חברה הינה באופן עקיף בלבד, דרך השפעה אפשרית על ריבית הפריים ועל עלות תשומות הבנייה.

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 הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של השפעת האינפלציה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים,

וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

1.4. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח

בתקופת הדוח, הקבוצה המשיכה לפעול לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים הן מסוג של התחדשות עירונית והן של יזמות קלאסית, והינה מצויה בשלבים שונים של משאים ומתנים מול דיירים בקרקעות שונות כאשר בחלקן החל תהליך של החתמה על הסכם מחייב.

זכויות החברה בפרויקטים נכון למועד הדוח:

סה"כ	פרויקטים נוספים-אחרים ואופציות חוזיות	עבודות קרקע ללא תב"ע בתוקף	עבודות קרקע עם תב"ע בתוקף	פרויקטים בתכנון	פרויקטים בהקמה ומכירה	פרויקטים שהסתיימו וטרם נמכרו	
64	11	25	11	8	5	4	מספר פרויקטים
23,057	³ 7,313	² 10,971	2,468	493	1,371	441	סה"כ יחידות דיור
12,829	2,073	7,280	1,763	423	942	348	סה"כ יחידות דיור (חלק החברה)
1,122	-	-	-	-	720	402	סה"כ יחידות דיור שנמכרו
205,119	⁵ 22,604	⁴ 14,390	32,332	60,260	3,233	72,300	סה"כ שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מעורבים (מ"ר)
115,323	10,856	10,943	23,559	31,812	1,853	36,300	סה"כ שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מעורבים (מ"ר) (חלק החברה)
55,270	-	-	-	-	724	54,546	סה"כ שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים מעורבים שנמכרו (מ"ר)

בנוסף החברה מקדמת ארבעה פרויקטים בתחום הנדל"ן להשקעה.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה:

1.4.1. פרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו הוקמו 4 בנייני מגורים בהיקף

כולל של 328 יח"ד וכ-300 מ"ר למסחר, מתוכן 261 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 235 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-564 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 וביאור 11 (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

תוספת להסכם מימון אור יהודה שלב א' - בחודש מרס 2026 התקשרה החברה בתוספת שלישית להסכם המימון, לפיו תועמד לחברה מסגרת אשראי בסך של 60 מיליון ש"ח כנגד שעבוד מלאי

2 יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.
3 יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.
4 יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.
5 יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.

הדירות שטרם נמכרו בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה. האשראי יישא ריבית בהתאם לריבית הליווי בשיעור פריים+1% ותיפרע מדי שנה החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדתה.

1.4.2. 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%. נכון למועד הדוח, נחתמו בפרויקט 171 חוזי מכר, המהווים כ-86% משטחים האקוויולנטיים לשיווק, בתמורה כוללת של כ-724 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה). לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וביאור 11א' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. בנוסף ראה סעיף 6 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.3. פרויקט בחברה כלולה רמות השרון שלב ג' - פרויקט פינוי בינוי במתחם "רמת השרון" שבשכונת מורשה ברמת השרון במסגרתו הוקם בניין מגורים בן 31 קומות אשר כולל 171 יחידות דיור, מתוכן 123 יחידות דיור מיועדות לשיווק על ידי רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר", המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%). ביום 6 בינואר 2026 התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, למועד חתימת הדוחות הכספיים הפרויקט בשלבי אכלוס. נכון למועד הדוח, נמכרו בפרויקט 116 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-389 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. בנוסף יצוין כי, בחודש מרס 2026 הושלמה עסקה למכירת 30 יחידות דיור בפרויקט לצד שלישי, בתמורה כוללת של כ-108.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), וכלל יחידות הדיור נמסרו לאחר השלמת תשלום מלוא התמורה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וביאור 11א' (9) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. בנוסף ראה סעיף 7 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

פרויקטים הנמצאים בשלב הביצוע ו/או במכירה:

1.4.4. פרויקט הכלנית שלב ב' באור יהודה - פרויקט פינוי בינוי במסגרתו מוקמים 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 328 יח"ד, מתוכן 279 יחידות מיועדות לשיווק על-ידי החברה. למועד הדוח נמשכות עבודות הבנייה ושיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-83%. נכון למועד הדוח נמכרו בפרויקט 185 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-448 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.

הארכת מועד פירעון והגדלת מסגרת אשראי כספי - בהמשך למתואר בביאור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד הדוח התקבל אישור עקרוני מהגורם המממן וביום 30 באוגוסט 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, להאריך את מועד פירעון האשראי עד לחודש ינואר 2028. כמו כן, באותו היום אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להמשיך להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה על פי התוספת. בנוסף בחודש אפריל 2026 נחתמה תוספת להסכם המימון עם הגורם המממן, לפיה מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של 220 מיליון ש"ח (חלף 160 מיליון ש"ח). בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, נחתמה תוספת נוספת להסכם המימון עם הגורם המממן, לפיה מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של 320 מיליון ש"ח (חלף 220 מיליון ש"ח).

לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור 11'ו(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ודיווחים מיידיים של החברה מיום 13 באפריל 2026 ומיום 2 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 033907-01-2026 ו-072690-01-2026, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.5. שכונת הפארק שלב א' בחדרה - פרויקט יזמי במסגרתו מוקמים 2 בניינים הכוללים 252 יחידות דיור ושטחי מסחר. למועד הדוח שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-27.2%. נכון למועד הדוח, נמכרו בפרויקט 107 יחידות דיור וכ-724 מ"ר שטחי המסחר בתמורה כוללת של כ-247 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ והצמדה).

לפרטים נוספים ראה ביאור 9'ב(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וביאור 11'ו(4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. בנוסף ראה סעיף 2 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.6. פרויקט בחברה כלולה מתחם מופת ברעננה:

פרויקט המקודם ע"י חברת רמות בע"מ (להלן: "**רמות בעיר מופת**"), חברה נכדה של רמות בעיר, המוחזקת ע"י החברה בשרשור סופי 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 738 מ"ר, וכן מוסדות ציבור בהיקף של 556 מ"ר. ביום 28 במאי 2026 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה לאשר תוכנית שינויים להיתר הבניה שהתקבל, לפיה, בין היתר יעודכנו מספר יחידות הדיור שיוקמו בפרויקט ל-176 (חלף 179), מספר החניות ל-305 (חלף 328) ותמהיל יחידות הדיור, ויתוספו כ-689 מ"ר שטחי מגורים, כ-550 מ"ר שטחי משרדים, ו-1,221 מ"ר שטחי מסחר, וזאת בהתאם לתב"ע החלה ביחס לפרויקט. יצוין, כי החלטת הוועדה כפופה לתנאים מקובלים בנסיבות העניין. נכון למועד פרסום הדוח פועלת רמות בעיר ביחד עם הרשות המקומית ויועציה לבחינת החלטת הוועדה ואופן יישומה.

נכון למועד הדוח נמכרו 16 יחידות דיור. חלק החברה 45%.

הארכת מועד פירעון הלוואה - בהמשך למתואר בביאור 11'ד(8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אשראי למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח, למועד הדוח אישר הגורם המממן כי מועד פירעון האשראי לשלב הקרקע יוארך לתקופת ביניים ועד ליום 30 באפריל 2026.

כמו כן בחודש אפריל 2026 חברת הפרויקט התקשרה בתיקון להסכם המימון אשר עיקריו הינם כדלקמן: (1) דחיית פירעון האשראי הכספי לרכישת המקרקעין בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח ליום 30 באפריל 2027. באותו המועד, תגדל מסגרת האשראי הכספי המיועדת להקמת הפרויקט לסך (קרן) של עד 100 מיליון ש"ח (חלף 40 מיליון ש"ח) ותועמד לתקופה של עד 36 חודשים. ככל שעד ליום 30 באפריל 2027 תחל בניית הפרויקט, יוארך מועד הפירעון של האשראי הכספי לצורך מימון רכישת הקרקע לתקופה של עד 36 חודשים נוספים; (2) האשראי הכספי יישא ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.9% (חלף מרווח של 1%). עם כניסת הפרויקט לליווי, יופחת שיעור הריבית בשיעור של 0.1%; (3) מסגרת פוליסות לרוכשים עודכנה לסך שלא יעלה על 688 מיליון ש"ח; (4) סך מסגרות המימון בפרויקט (אובליגו) לא יעלה על 696 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11'ד(1)(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וביאור 11'ו(9'ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. בנוסף ראה סעיף 8 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.7. פרויקט בחברה כלולה ימים הצעירה שלב א' בנתניה - פרויקט פינני בינוי במסגרתו מוקמים 8 בנייני מגורים בני 10, 19 ו-25 קומות ובהיקף כולל של 480 יח"ד, מתוכן 368 יחידות לשיווק על ידי יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "**יובלים נתניה**"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%), כנגד 112 דירות שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט.

למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-95.4%. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב א' בפרויקט לגבי 350 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-833 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), מתוכם נמכרו לצד קשור בחברה 99 יח"ד. בחודשים יולי ואוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, התקבלו טפסי אכלוס ותעודת גמר עבור שישה בניינים בפרויקט, הכוללים 288 יחידות דיור, מתוך שמונה בניינים בפרויקט הכוללים בסך הכול 480 יחידות דיור.

ביום 13 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בתוספת שנייה להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי, לפיו מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של כ-1,121.6 מיליוני ש"ח (חלף כ-1,113.6 מיליוני ש"ח), סך האשראי הפיננסי המצטבר למימון ההקמה של הפרויקט לא יעלה על סך של 480 מיליוני ש"ח (חלף 280 מיליוני ש"ח) ומסגרת ערבויות המכר תעמוד על סך שלא יעלה על 419 מיליוני ש"ח (חלף 610 מיליוני ש"ח). לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור 11ו' (8) (א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ודיווח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 01-068933-2026), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף ראה סעיף 4 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

1.4.8. פרויקט בחברה כלולה ימים הצעירה שלב ב' בנתניה - פרויקט פינני בינוי במסגרתו מוקמים 6 בנייני מגורים הכוללים 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק על ידי יובלים נתניה. נכון למועד הדוח התקבלו היתרי בנייה מלאים למתחם. למועד הדוח, שיעור ההתקדמות בביצוע הפרויקט הינו כ-16.4%. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמי מכירה בשלב ב' בפרויקט לגבי 69 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-194 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד' (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וביאור 11ו' (8) (ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. בנוסף ראה סעיף 5 לנספח א' לדוח דירקטוריון זה.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס 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 ואו עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבנייה 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:

פרויקטים המקודמים על ידי חברה:

1.4.9. פרויקט השיטה - במהלך חודש מאי 2026 נודע לחברה כי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון, במסגרת הסמכתה כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת, אישרה להפקדה תכנית מתאר מקומית

למקרקעין המיועדים לפרויקט "השיטה" שהוגשה על ידי החברה וחברת לוינסקי עופר בע"מ. פרויקט "השיטה" הוא פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, בשכונת רסקו א' בחולון, במקרקעין הממוקמים בין הרחובות שד' ירושלים, מוהליבר והשיטה. התכנית ככל ותאושר תאפשר את הריסת שבעת מבני המגורים הקיימים במקרקעין והקמת שלושה מגדלי מגורים בני 36, 31 ו-23 קומות, שני מבני מגורים בני 9 קומות, וחניון תת קרקעי בן 4-3 קומות. הפרויקט כולל פינוי של 137 יח"ד קיימות והקמה של 472 יח"ד חדשות וכ-990 מ"ר שטחי מסחר. חלק החברה בפרויקט הוא 49%. לפרטים נוספים ראה ביאורים ג' ו-12ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-050462), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.10. פרויקט ח-300 - ביום 3 ביוני 2026 התקשרה החברה עם חברת יצחק שטרן ושות' בע"מ (להלן: "**הקבלן**"), בהסכם קבלן פאוולי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט של החברה בחולון במגרשים 501 ו-502, אשר במסגרתו יוקמו 3 בניינים אשר יכללו 148 יח"ד וכ-2,190 מ"ר ברוטו שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו-"**העבודות**"). בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאוולית בסך של 166 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין). בחודש יולי 2026, לאחר מועד הדוח, החלה החברה בביצוע עבודות הדיפון, חפירה והביסוס, בהתאם להיתר שהתקבל בחודש מאי 2026.

לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור 10א' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026. וכן דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-053047), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

פרויקטים המקודמים על ידי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

1.4.11. פרויקט יו-פארק 2:

הארכת ומימוש אופציה - פרויקט בפתח תקווה - בחודש ינואר 2026 התקשרה החברה בתוספת ראשונה להסכם אופציה מיום 22 בדצמבר 2024 לפיו ניתנה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת נחשון יובלים בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**") 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, לפי המוקדם.

ביום 3 בפברואר 2026 התקשרו חברת הפרויקט ובעל המקרקעין בתוספת להסכם המכר לפיה, בין היתר, סכום התמורה עודכן ויעמוד על סך של כ-137 מיליון ש"ח (כולל ריבית). נכון למועד הדוח השלימה חברת הפרויקט את רכישת המקרקעין.

ביום 12 בפברואר 2026 מימשה החברה את האופציה והוקצו לה 50% ממניות חברת הפרויקט. התקשרות בהסכם קבלן - ביום 31 במרס 2026, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם קבלן פאוולי לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט יו-פארק 2 באזור התעשייה סגולה שבפתח תקוה, אשר צפוי לכלול שטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-52,000 מ"ר ברוטו. הקבלן מתחייב להשלים את ביצוע העבודות וקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתוך 30 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה לפרויקט בתוספת של עד 75 יום עיכוב (להלן בהתאמה: "**ההסכם**" ו-"**העבודות**"). בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, חברת הפרויקט

תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך כולל של 270 מיליון ש"ח (התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים ובתוספת מע"מ), וכן תוספת של 2 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה במועדים שנקבעו בהסכם (להלן: "**התמורה**").

לחברת הפרויקט מוקנית אופציה להורות לקבלן על הגדלת הפרויקט בקומה נוספת, בגינה ישולמו לקבלן סך של כ-55 מיליון ש"ח בנוסף לתמורה ו/או לתוספת שטחי גלריות בתוספת מחיר שנקבעה בהסכם בהתאם להיקף השטחים שיתווספו בפועל ובהתאמה תוארך תקופת הביצוע ב-3.5 חודשים והכל בהתאם ובכפוף להוראות ולתנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים.

יצוין כי, בחודש אפריל 2026 רכש הקבלן הפאושלי בפרויקט את מלוא חלק בעל המניות הנוסף בחברת הפרויקט (50%) ונכנס בנעלי בעל המניות הנוסף בהסכמים שבין החברה לבין בעל המניות הנוסף.

התקשרות בהסכם ליווי בפרויקט בחברה כלולה יו פארק 2 - בחודש מאי 2026 התקשרה חברת הפרויקט עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט (להלן: "**הסכם הליווי**"). לפי הסכם הליווי, יעמיד התאגיד הפיננסי לחברת הפרויקט מסגרת מימון, בסכום כולל של עד כ-680 מיליון ש"ח (להלן: "**מסגרת האשראי**"). מסגרת האשראי תחולק כך, שבין היתר, יועמד לחברה אשראי פיננסי בסך של עד כ-220 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה לשלב מימון רכישת הקרקע תעמוד מסגרת אשראי בסך של עד כ-130 מיליון ש"ח ומסגרת זמנית למימון תשלום מע"מ בסך של 28.5 מיליון ש"ח וכן מסגרת נוספת לתשלום היטלי השבחה, אגרות והיטלי בנייה בסך של עד כ-43 מיליון ש"ח. בנוסף, תעמוד לחברה מסגרת פוליסות לרכושים, ערבויות חוק המכר, סך של עד כ-680 מיליון ש"ח. האשראי הפיננסי יישא ריבית בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח של בין 0.2%-0.5%. בנוסף תשלום עמלה בשיעור בין 0.55% ל-0.65% לשנה מסכום כל ערבות חוק מכר וכן עמלת ליווי לפרויקט בשיעור של 0.36% מסך עלויות הפרויקט.

מועד פירעון האשראי יהיה מועד סיום הבנייה ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2029. לפרטים נוספים ראה ביאור א'28 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור ו'1 (7) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, ודיווחים מיידיים של החברה מיום 23 בדצמבר 2024, מיום 5 בינואר 2026, מיום 12 בפברואר 2026, מיום 1 באפריל 2026 ומיום 5 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 2024-01-626440, 2026-01-001325, 2026-01-014694, 2026-01-031266, 2026-01-041625, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.12. פרויקט החלוצ רמת השרון שלב ד':

קבלת היתר חפירה ודיפון בפרויקט החלוצ רמת השרון שלב ד' - פרויקט פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון להקמת בניין מגורים בן 28 קומות (23 קומות מעל קומת כניסה ו-4 קומות מרתף) הצפוי לכלול 115 יחידות דיור, מתוכן ייוחדו לחברת רמות בע"מ 75 יחידות דיור (רמות בע"מ בע"מ בע"מ מוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%). ביום 9 באפריל 2026 התקבל היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון להריסת המבנה הקיים וביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, בכפוף לתנאים. בחודש מאי 2026 התקשרה רמות בע"מ עם קבלן הריסה, חפירה ודיפון ולאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2026, הושלם פינוי בעלי הדירות והפקת הערבויות לבעלי הקרקע והחלו עבודות ההריסה בפרויקט.

תב"ע חדשה בפרויקט החלוצ רמת השרון שלב ד' - בחודש מאי 2026 התקבלה בידי רמות בע"מ החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון המאשרת להפקדה להתנגדויות תב"ע חדשה, לתוספת 44 יחידות דיור לפרויקט (ללא תוספת זכויות).

התקשרות בתיקון להסכם הליווי בפרויקט החלוצ רמת השרון שלב ד' - ביום 30 במרס 2026 נחתם תיקון להסכם הליווי אשר עיקרו:

1) מסגרת האשראי הכספי בקשר עם הקמת פרויקטים החלוצ רמת השרון שלב ג' ו-ד' (להלן:

"הפרויקטים" תעמוד על סך של עד 120 מיליון ש"ח.

(2) מסגרות הפוליסות והערבויות בפרויקט החלוצי רמת השרון שלב ד' יעמדו על סך של עד 360 מיליון ש"ח ועד 180 מיליון ש"ח, בהתאמה, ובלבד שסך הערבויות והפוליסות בקשר עם הפרויקטים לא יעלה על 800 מיליון ש"ח.

(3) ההון העצמי בפרויקט החלוצי רמת השרון שלב ד', המהווה כ-17% מעלויותיו, יעמוד על כ-51.5 מיליון ש"ח, בכפוף לביצוע מכירה מוקדמת של 15 דירות בסך שלא יפחת מ-64 מיליון ש"ח (ללא מע"מ). בהתאם לתיקון להסכם הליווי, דרישת ההון העצמי עשויה לפחות בכפוף לעמידה ברפי מכירות (כמות וסכום), כמפורט בהסכם.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד(1)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור 11ו(9)(ג') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, ודיווחים מיידיים של החברה מיום 31 במרס 2026 ומיום 9 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030184, 2026-01-032766, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.13. פרויקט טרומן - בחודש ינואר 2026 התקבלה בידי רמות בעיר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחיפה המאשרת, בכפוף להתקיימות תנאים מקובלים, הפקדה להתנגדויות של תכנית מתאר מקומית בקשר עם מתחם "C" שבפרויקט טרומן לפיה חברה נכדה של רמות בעיר תהא רשאית להקים במתחם 350 יחידות דיור, מתוכן שטחים בהיקף המותאם ל-25 יח"ד יוקצו למלונאות או להשכרה (בבעלות אחודה). המתחם הינו חלק מפרויקט שהינו פרויקט פינני ברחוב טרומן שבקריית חיים, במסגרתו בכוונת החברה הנכדה של רמות בעיר לפעול להקמת פרויקט בעירוב שימושים אשר יכלול כ-2,326 יח"ד (מתוכן כ-1,785 יח"ד ייחודו לרמות בעיר) וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ומלונאות.

מידע נוסף:

1.4.14. פירעון אגרות חוב (סדרה ג') - ביום 5 בינואר 2026 פרעה החברה סך של 23 מיליון ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם ללוח הסילוקין המקורי של אגרת החוב.

ביום 10 במאי 2026 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 92 מיליון ש"ח ערך נקוב, בתמורה ל-103.65 אגורות לכל 1 ערך נקוב של אגרות חוב. בהתאם לכך נמחקו השעבדים שהיו רשומים לטובת הנאמן על עודפי יו פארק וכמו כן הנאמן הודיע לגורם המממן על ביטול ההוראה הבלתי חוזרת.

לפרטים נוספים ראה ביאור 15ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור 11ו(6)(א') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ודיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-037732), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.15. פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ב') - ביום 29 ביוני 2026 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 136 מיליון ש"ח ערך נקוב, בתמורה ל-102.71 אגורות לכל 1 ערך נקוב של אגרות חוב. בהתאם, למועד פרסום הדוח, הוסר השעבוד על עודפי פרויקט ימים הצעירה, נתניה שלב א'. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ו(6)(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ודיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049357), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.4.16. פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ב') על ידי חברה כלולה - ביום 23 באפריל 2026 ביצעה רמות בעיר, המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%, פדיון מוקדם של יתרת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 97.5 מיליון ש"ח ערך נקוב, בתמורה ל-101.04 אגורות לכל 1 ערך נקוב של אגרות חוב. לפרטים נוספים ראה ביאור 15ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

1.4.17. ערבויות - ביום 25 במרץ 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 (להלן: "חברת האם"), 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 חברה מוחזקת כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בקשר עם הפרויקט של יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ בנתניה (אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%).

ג. אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות חברה מוחזקת כלפי הראל חברה לביטוח בע"מ בהסכם ליווי לפרויקט של חברת נחשון יובלים בע"מ בפתח תקווה - יו פארק 2 (אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%).

ד. אישור חתימת ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות חברה מוחזקת 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.

1.4.18. החזר הוצאות בגין שירותים משפטיים - ביום 27 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית להשיב לא.ב. יובלים תשלום בסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בגין שירותים משפטיים בקשר עם ליווי וייעוץ בנושא הטמעת הוראות חוק בטיחות בעבודה, אשר מהווה את חלקה היחסי של החברה בגין השירותים האמורים.

1.4.19. תוספת להסכם מסגרת בין חברה כלולה לחברה - ביום 27 במאי 2026, נחתמה תוספת שניה להסכם המסגרת בין יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה, המוחזקת על ידי החברה בשיעור 50%, והחברה. בהתאם לתוספת, סכום מסגרת האשראי יעודכן לסך של עד 50 מיליון ש"ח (חלף סך של עד 30 מיליון ש"ח). למעט השינוי המפורט לעיל, כל יתר הוראות הסכם המסגרת יעמדו בתוקפן ולא יחול בהן כל שינוי. לפרטים נוספים ראה ביאור 27ב(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, ביאור 8א(6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ודיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-049325), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

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

1.5.1. שותפות בפרויקטים בבית שמש

בחודש יולי 2026 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן: "**בעלי המניות הנוספים**") בשני הסכמי הקצאה ובשני הסכמי בעלי מניות ביחס לחברות אשר מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית בבית שמש הכוללים פינוי של 142 יחידות דיור וחנויות קיימות והקמת כ-1,100 יח"ד חדשות. הסכם א' ביחס לפרויקט המעפילים-העליה כולל פינוי של 64 יחידות דיור וחנויות והקמת 453 יח"ד חדשות, 2,000 מ"ר מסחר ו-640 מ"ר מבני ציבור. למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי תמ"א 38/2 עם כ-84% מבעלי הזכויות

הסכם ב' ביחס לפרויקט השבעה-המעפילים כולל פינוי של 78 יח"ד והקמת 648 יח"ד חדשות. למועד פרסום הדוח, הסכמי פינוי בינוי עם כ-75% מבעלי הזכויות והחברה פועלת להכנת תכנית הכוללת 648 יח"ד חדשות.

לפרטים נוספים ראה ביאור ו' (10) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ודיווח מיידי של החברה מיום 9 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-065609), אשר כל האמור בו מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.2. הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') - ביום 5 באוגוסט 2026 השלימה החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-25.1 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים ראה ביאור ו' (6) (ג') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, סעיף 7.1 לדוח דירקטוריון זה, וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 באוגוסט 2026 ומיום 5 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-072671 ו-2026-01-073700, בהתאמה), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.3. פרויקט "קרית המסלול" בהרצליה - ביום 16 באוגוסט 2026 נמסר לחברה ע"י כונסי הנכסים כי ביום 11 באוגוסט 2026, אישר בית משפט השלום בתל אביב את זכיית החברה בהתמחרות במסגרת תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין. החברה זכתה בהתמחרות לרכישה במזומן של 47.11% מזכויות הבעלים במגרש מס' 405 לפי תכנית תמ"ל/1083 "קרית המסלול" במתחם שדה התעופה בהרצליה, בתמורה לסך של כ-94 מיליון ש"ח. מגרש 405 מיועד להקמת פרויקט הכולל 158 יח"ד בשטח כולל של כ-20,000 מ"ר ברוטו עילי וכן 450 מ"ר שטחי ציבור.

יצוין כי, בשנים 2021 ו-2022 רכשה החברה 21.44% מהזכויות במגרש בעסקאות מזומן וכן בחודש מאי 2026 התקשרה החברה עם יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכמי אופציה לקומבינציה, באופן שלאחר קבלת אישור בית המשפט להסכם המכר, תחזיק החברה בהסכמים מחייבים ביחס למלוא הזכויות במגרש (100%), אשר יאפשרו את הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-076594), אשר כל האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.4. מלון גני דן - בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח נדחה מועד פרעון הלוואה למימון רכישת המקרקעין בפרויקט גני דן בסך של כ-70 מיליון ש"ח ליום 21 באוגוסט 2021. לפרטים נוספים ראה ביאור ו' (9) (ה') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026

1.5.5. מכתב דרישה למיציא זכויות בטרם הגשת תביעה מטעם השותף ביובלים נתניה - בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, התקבל בחברה מכתב דרישה למיציא זכויות בטרם הגשת תביעה נגזרת מטעם השותף של יובלים ב.א. נתניה. במסגרת המכתב הועלו, בין היתר טענות בקשר עם הפסדים לכאורה אשר נגרמו ליובלים נתניה שעיקרם סך של כ-102.7 מיליון ש"ח, כתוצאה מהסכמי מכר דירות שנחתמו בחודש מאי 2021, לחברה קשורה בה מחזיקים בעל השליטה והשותף 50% ביחד (25% כל אחד בשרשרת סופי) וכן

למכירת דירות בפרויקט לחברה אחרת בבעלות שותף נוסף של בעל השליטה. לעמדת החברה ויעציה המשפטיים, מדובר בטענות סרק שאין בהם ממש, משוללות כל יסוד, המועלות בשיהוי רב ושלא בתום לב.

לפרטים נוספים ראה ביאור 11(8)ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079096), אשר כל האמור בהם מובא לדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.6. מגרש ברחוב ההגנה תל אביב - בהמשך למתואר בביאור 28ה' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר מחלוקת בין עיריית תל-אביב לרמות אופיס בע"מ (להלן: "רמות אופיס") בנוגע לשימושים המותרים במגרש ברחוב ההגנה בתל אביב ובדבר תביעה שהגישה רמות אופיס לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, דיון קדם משפט בתיק התקיים ביום 5 ביולי 2026, לאחר מועד הדוח ודיון קדם נוסף נקבע ליום 29 במרץ 2027. במקביל להליך המשפטי הצדדים פנו להליך גישור וישיבה ראשונה התקיימה ביום 13 במאי 2026 וישיבה נוספת נקבעה ליום 10 בספטמבר 2026. להערכת רמות בעיר בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים יש ממש בטענת רמות בעיר למצג שווא מצד הנתבעות.

במקביל לניהול ההליך המשפטי, ולאחר תאריך המאזן, הגישה רמות אופיס תכנית עיצוב אדריכלי למגרש, הכוללת ניצול זכויות הבנייה בשימושים של דיור מוגן, מעונות סטודנטים ומסחר, וזו נדונה ונדחתה בוועדת המשנה של הוועדה המקומית תל אביב-יפו ביום 29 ביולי 2026, לאחר מועד הדוח. בכוונת רמות בעיר להגיש ערר על החלטת הוועדה כאמור.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח בוחנת רמות בעיר את האפשרות לבצע שימוש זמני במקרקעין להקמת מגרשי ספורט והשכרתם לצדדים שלישיים.

1.5.7. ביום 30 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי, א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה על פי התקשרות עם בנק לאומי לישראל בע"מ בקשר עם הפרויקט של החברה במגרש 405 בהרצליה (להלן בס"ק זה: "**ההסכם**"), ככל שייחתם ההסכם כאמור. יובהר כי, ככל שלא ייחתם ההסכם, לא תיכנס לתוקף הערבות.

1.5.8. ביום 30 באוגוסט 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ויובלים רמת השרון בע"מ עם רמות בעיר בע"מ, לפיו החברה ויובלים רמת השרון בע"מ יחד עם השותף ברמות בעיר בע"מ ישראל לוי ("המלווים") התחייבו בהסכם, כל אחד כפי חלקו ברמות בעיר, להעמיד לרמות בעיר ולחברות בשליטתה מסגרת מימון בסכום כולל של עד 55 מיליון ש"ח למשך תקופה של 60 חודשים מיום 30 באוגוסט 2026. מסגרת המימון תועמד כהלואה או כשטרי ההון.

ככל שהסכומים שיימשכו יועמדו כהלואה, הם יישאו ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי, וזאת החל ממועד המשיכה כאמור ועד למועד פירעונם בפועל, ללא הצמדה, מועד פירעונם והריבית בגינם יהיה בתום 78 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם, אלא אם כן תתקבל הסכמת המלווים להארכת התקופה. הריבית תיפרע יחד עם פירעון הסכומים שיימשכו מתוך המסגרת.

ככל שהסכומים שיימשכו מתוך המסגרת יועמדו כשטרי הון, תנאי שטרי ההון יהיו כדלקמן:

(א) הסכומים שיימשכו לא יישאו ריבית או הצמדה.

(ב) הסכומים שיועמדו כשטרי הון לא יכללו מועד פירעון והם יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם.

יובהר, כי סכומים שיועמדו לרמות בעיר מתוך המסגרת, בין כהלוואות ובין כשטרי הון, יהיו נחותים לאגרות החוב שתנפיק רמות בעיר מעת לעת. יצוין כי שטרי הון בסך של 10 מיליון ש"ח אשר הועמדו לרמות בעיר עד ליום 25 במרס 2025 מהווים חלק מניצול המסגרת (מתוך זה חלק החברה 5 מיליון ש"ח).

2. לתיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מפברואר 2016 (להלן: **"הנחיות הנדל"ן היזמי"**) ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ה') ביחס לפרויקטים המהותיים של הקבוצה, ראה **נספח א'** המצורף לדוח זה.

3. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה**

מצב כספי

3.1 להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 לעומת ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה
	2026	2025 (*)		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	8,585	15,178	18,892	לפרטים בדבר השינוי ביתרת המזומנים ושווי מזומנים מיועדים ראה הסברים לדוח על תזרים המזומנים להלן.
מזומנים מיועדים	5,790	20,724	17,871	מזומנים חופשיים בבנקים המיועדים לתשלומי ריבית אגרות החוב על פי תנאי שטרי הנאמנות. הקיטון בתקופת הדוח ביתרת המזומנים המיועדים נובע מפירעון מלא של אג"ח (סדרה ב' וסדרה ג') בחודשים ינואר, מאי ויוני 2026 בהתאם לתנאי האג"ח.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	3,753	9,134	17,772	יתרת הפיקדונות המוגבלים בשימוש נובעת מהפקדת תקבולי רוכשים בחשבון הליווי של הפרויקטים בהקמה ושימוש בכספי הפיקדון לטובת הקמת הפרויקטים. הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר משחרור הכספים בפרויקט אור יהודה שלב א'.
פיקדון בנאמנות	50	-	4,786	יתרת פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג') על פי תנאי שטר הנאמנות (ביום 30 ביוני 2025 נכלל בזמן ארוך), אגרות החוב נפרעו במלואם בחודש מאי 2026.
לקוחות והכנסות לקבל	338,593	445,712	350,351	הכנסות לקבל מלקוחות בפרויקט הכלנית שלב א' ושלב ב' באור יהודה, פרויקט שכונת הפארק חדרה וי-פארק בפתח תקווה בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. היתרה נמדדת ברמת כל רוכש ונובעת מקצב התקדמות בפרויקטים העולה על קצב התשלומים. השינוי בתקופת הדוח נובע מקיטון בהכנסות לקבל בפרויקט אור יהודה שלב א' אשר קיבל טופס אכלוס בסוף שנת 2025 ומנגד גידול בהכנסות לקבל בפרויקט אור יהודה שלב ב'. לפרטים בדבר הפרויקטים, ראה ביאורים ו'1, ו'2, ו'3 ו-ו'4 (לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026).
חייבים ויתרות חובה	46,603	121,226	117,847	הקיטון נטו בסך של כ-71.2 מיליון ש"ח ביתרת חייבים ויתרות חובה ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר: (1) מקיטון של כ-14 מיליון ש"ח מהלוואות שניתנו במסגרת הסכם אופציה לפרויקט יו פארק 2 אשר עם מימוש האופציה סווגו כהלוואה לחברה כלולה; (2) החזר משותפים בפרויקט יו פארק בסך 61 מיליון ש"ח; (3) בקיזוז גידול ביתרות מע"מ לקבל בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאורים ו'1 (1) ו-ו'7 (לדוחות הכספים ליום 30 ביוני 2026).
חלויות שוטפות בגין הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	140,305	היתרה ב-31 בדצמבר 2025 מהווה הלוואה לחברה כלולה, יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ, והוצגה בזמן קצר בהתאם לתנאי ההלוואה, במהלך הרבעון השני לשנת 2026 נפרעה ההלוואה.
מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	539,060	599,288	595,509	הקיטון נטו בסך של כ-56 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה למכירה וזכויות במקרקעין ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מהתקדמות הבנייה בפרויקטים בביצוע, הכלנית שלב ב' באור יהודה ושכונת

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2025 (*)	2026	
הפארק בחדרה, בניכוי עלויות הפרויקטים שהוכרו בעלות המכר בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS15. לפרטים נוספים ראה ביאור 4א' לדוחות הכספים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.				
היתרה מייצגת עלויות טרום ביצוע בגין פרויקטים המיוחסים לבעלי הקרקע בהתאם ליחס מספר יחידות בעלי הקרקע לסך היחידות הצפויות בפרויקט.	11,682	10,653	12,228	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
	1,275,015	1,221,915	954,662	סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים				
הקיסטון בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח ביתרת פיקדון בנאמנות לזמן ארוך ביחס ליום 30 ביוני 2025, נובע ממיון לזמן קצר של פיקדון שהופקד בנאמנות למשמרת במסגרת גיוס אגרות חוב (סדרה ג'), בהתאם ללוח הסילוקין שלה וממשיכת הפקדון בשל פירעון מלא של אגרות חוב (סדרה ג').	-	4,708	-	פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
היתרה נובעת מהלוואה שהועמדה במסגרת רכישת מניות בחברת פרויקט ייעודית. ההלוואות מוצגות בשווי הוגן.	51,359	40,700	56,477	השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	4,629	6,755	4,665	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
היתרה הינה בגין זכויות במגרש מס' 501 בחולון (שטחי המסחר והמשרדים) ושכונת הפארק בחדרה (שטחי מסחר ומשרדים שלב ב').	49,290	35,360	49,290	נדל"ן להשקעה
הגידול נטו בסך של כ-88.7 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר ממתן הלוואות לחברות הכלולות, ובכלל זה, מתן הלוואות ליובלים נתניה בסך 37.7 מיליון ש"ח, מתן הלוואות לחברה כלולה, נחשון יובלים בע"מ (מוחזקת בשיעור 50%), בסך כ-37.2 מיליון ש"ח במסגרת מימוש אופציה לרכישת 50% ממניות החברה והשלמת רכישת המקרקעין בפרויקט יו-פארק 2, וממתן הלוואות ליובלים דבש יזמות בסך 6.8 מיליון ש"ח, לעניין רווחי האקוויטי בתקופה ראה ההסבר לסעיפי דוח רווח והפסד להלן. לפרטים נוספים ראה ביאורים 10(7), 10(8) וביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.	165,755	267,499	254,418	השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
היתרה הינה בגין מקדמות על חשבון רכישת קרקע בקריית המסלול, בהרצליה. לפרטים נוספים בדבר זכיה במכרז לרכישת קרקעות נוספות בפרויקט לאחר מועד הדוח ראה ביאור 10(5) לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026.	20,162	20,162	20,198	מקדמות על חשבון מקרקעין לזמן ארוך
הגידול נטו בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח בזכויות במקרקעין לזמן ארוך ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מעלויות קידום פרויקטים של התחדשות עירונית בגינם נחתם הרוב הדרוש של הסכמי פינוי בינוי וייזום פרויקטים נוספים. להרחבה ראה ביאור 4א' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026.	45,262	39,726	53,904	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
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-4 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מקידום פרויקטים.	14,943	12,636	18,739	הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה לזמן ארוך
-	1,214	1,292	1,389	רכוש קבוע
	352,614	428,838	459,080	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
	1,627,629	1,650,753	1,413,742	סך הכל נכסים

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה
	2026	2025 (*)		
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים פיננסיים	461,085	390,679	349,053	הגידול נטו באשראי מתאגידים פיננסיים ואחרים בסך של כ-112 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מנטילת הלוואה לליווי אור יהודה שלב ב בסך כ-102.5 מיליון ש"ח ונטילת הלוואת ליווי לפרויקט פארק חדרה בסך כ-25.2 מיליון ש"ח, מגידול בהלוואות ליווי לפרויקט יו פארק בסך כ-42 מיליון ש"ח (חלק החברה), בקיזו פירעון אשראי נטו בסך של כ-57.7 מיליון ש"ח שנטלה החברה לטובת מימון הקמת פרויקט אור יהודה שלב א'.
אגרות חוב	361,220	577,890	607,018	היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ד'-ה'). הקיטון נטו בסך של כ-246 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב המסווגת בהתחייבויות השוטפות ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר בפירעון מלא של אגרות חוב סדרה ג' בסך של 115 מיליון ש"ח בחודשים ינואר ומאי 2026, וכן מפירעון מלא של אגרות חוב (סדרה ב') בסך 136 מיליון ש"ח בחודש יוני 2026. בנוסף, שינוי בסיווג יתרת האג"ח מזמן ארוך לקצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו מעל שנה ויכול להימשך עד 5 שנים ועל פי מבחן מהות השימוש בכספים שהתקבלו. יודגש כי בפועל מועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה ד' הינו בעיקר בינואר 2028 ומועד פירעון קרן אגרות חוב סדרה ה' הינו בעיקר בינואר 2029 וינואר 2030. לפרטים נוספים ראה סעיף 7 לדוח דירקטוריון זה, ביאור ו'6) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 וביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
ספקים ונותני שירותים	86,341	62,657	139,788	עיקר היתרה נובעת מקבלנים וקבלני משנה בפרויקטים בהקמה. הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלומים לקבלנים בפרויקט אור יהודה שלב ב' ואור יהודה שלב א', שבנייתו הסתיימה.
זכאים ויתרות זכות	69,806	40,030	82,933	הקיטון נטו בסך של כ-13.1 מיליון ש"ח ביתרת זכאים ויתרות זכות ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מקיטון בהפרשה לריבית אג"ח לשלם בסך 3.9 מיליון ש"ח וקיטון במוסדות מע"מ בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח.
זכאים בגין עסקאות קומבינציה	7,090	13,923	10,590	היתרה ליום 30 ביוני 2026 הינה בגין התחייבות לשכ"ד והתחייבויות אחרות לתשלום לבעלי הדירות בעיקר בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. הקיטון ביתרה ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בהתאם לתשלומי שכר הדירה לבעלי הדירות ותשלום התחייבות אחרות לבעלי דירות מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה.
מקדמות מלקוחות	24,052	55,570	36,039	היתרה מייצגת תקבולים מרוכשים שהתקבלו בניכוי סכומים שהוכרו כהכנסה ממכירת דירות בפרויקטים בהקמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות בפרויקטים בתקופה. היתרה לימים 30.6.2026 ו-31.12.2025 הינה בעיקר בגין מכירת דירות בפרויקט שכונת הפארק בחדרה.
התחייבות לשירותי בנייה	12,430	61,946	25,437	היתרה הינה בגין רישום התחייבות לשירותי בנייה בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה. הקיטון נטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח בהתחייבות לשירותי בנייה ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהתקדמות הבנייה בפרויקט. יצוין כי היתרה ליום 30 ביוני 2025 כולל גם התחייבות לשירותי בנייה בגין פרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה אשר קיבל טופס אכלוס ותעודת גמר בחודש נובמבר 2025.
יתרות זכות לחברה האם	-	32,832	1,734	היתרה בתקופות קודמות הינה בגין חוב שוטף לחברה האם.
סך הכל התחייבויות שוטפות	1,022,024	1,235,527	1,252,592	
התחייבויות שאינן שוטפות				

הסברי דירקטוריון החברה	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		הסעיף
		2025 (*)	2026	
היתרה נובעת מאגרות חוב (סדרות ד'-ה'). ראה הסבר לסעיף אגרות חוב בהתחייבויות השוטפות.	33,862	139,650	29,364	אגרות חוב
לחברה יתרת מסים נדחים בגין מכשירים פיננסים, הפסדים וסכומים להעברה לצרכי מס בחברה בניכוי ההתחייבות מסים נדחים בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה ובניכוי עתודה למס נדחה בגין הכרה ברווח לפי תקן חשבונאות IFRS15.	6,417	24,894	10,078	התחייבות מסים נדחים
	40,279	164,544	39,442	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
	1,292,871	1,400,071	1,061,466	סך הכל התחייבויות
הגידול נטו בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח בהון העצמי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע מרווח לתקופה.	334,758	250,682	352,276	הון עצמי
	1,627,629	1,650,753	1,413,742	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 השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

3.2 להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2026	(*) 2025	2026	(*) 2025		
הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה	176,959	163,822	115,580	71,420	417,076	הגידול בהכנסות ועלות המכר בתקופה של שישה ושלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א) קיטון בשל קבלת טופס אכלוס ותעודת גמר בפרויקט אור יהודה שלב א' בחודש נובמבר 2025 (ב) גידול בשל התקדמות בביצוע ובמכירות בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה ובפרויקט שכונת הפארק בחדרה. למועד הדוח שיעור ההשלמה בפרויקט מתחם הכלנית שלב א' באור יהודה עומד על 100% לעומת כ-88.9% בתקופה המקבילה אשתקד; בפרויקט מתחם הכלנית שלב ב' באור יהודה עומד על כ-83% לעומת כ-32.1% בתקופה המקבילה אשתקד; ושיעור ההשלמה בפרויקט שכונת הפארק בחדרה עומד על כ-27.2% לעומת כ-9.2% בתקופה המקבילה אשתקד.
הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה	32,440	53,245	8,230	28,962	96,705	למועד הדוח שיעור ההשלמה עומד על 100% לעומת שיעור של כ-91.6% ביוני 2025.
סך הכל הכנסות	209,399	217,067	123,810	100,382	513,781	
עלות הדירות שנמכרו ושירותי בנייה	(137,499)	(121,799)	(89,097)	(54,054)	(316,621)	ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה לעיל.
עלות שטחי המסחר והתעשייה שנמכרו	(25,191)	(43,455)	(6,453)	(24,855)	(77,147)	ראה הסבר בסעיף הכנסות ממכירת שטחי מסחר ותעשייה לעיל.
סך הכל עלות המכירות	(162,690)	(165,254)	(95,550)	(78,909)	(393,768)	
רווח גולמי	46,709	51,813	28,260	21,473	120,013	
הוצאות בגין פרויקטים בייזום	(345)	(451)	(48)	(340)	(895)	הוצאות בגין קידום פרויקטים של פינוי בינוי אשר שיעור חתימות הדיירים בהם נמוך מהסף שנקבע על ידי החברה 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.
הוצאות מכירה ושיווק	(6,016)	(5,023)	(3,981)	(2,307)	(11,840)	הגידול מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר ממבצע "חבר" בפרויקט אור יהודה ומעלויות השיווק של פרויקט פארק חדרה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,977)	(2,669)	(1,525)	(1,321)	(5,648)	-
רווח משיערוך נדל"ן להשקעה	(36)	(109)	(17)	(66)	13,720	בתקופות ביניים השינוי נובע מהוצאות שוטפות בתקופה. ל-31.12.2025 נובע מעליית ערך נדל"ן להשקעה בנכס שכונת הפארק חדרה - שטחי המסחר והמשרדים שלב ב' ומגרש 501 חולון.
הוצאות אחרות	-	-	-	-	(1,195)	-
הכנסות אחרות	371	245	38	187	440	-

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
	2026	(*) 2025	2026	(*) 2025	2026	2025
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,064	12,723	86	4,716	28,109	
רווח תפעולי	38,770	56,529	22,813	22,342	142,704	
הכנסות מימון	19,589	14,763	9,708	7,564	33,224	
הוצאות מימון	(34,415)	(39,374)	(17,220)	(20,510)	(80,193)	
רווח לפני מסים על ההכנסה	23,944	31,918	15,301	9,396	95,735	
מסים על הכנסה	(5,461)	(4,542)	(3,597)	(1,153)	(15,902)	
רווח לתקופה	18,483	27,376	11,704	8,243	79,833	
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ	(965)	742	(508)	(35)	361	
סך הכל רווח כולל לתקופה	17,518	28,118	11,196	8,208	80,194	

(*) 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 השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

3.3 תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2026 לחברה יתרות מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים בסך של כ-14,375 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה
	2026	2025	2026	2025		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת	4,936	(96,928)	(65,087)	(20,644)	76,334	המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 נבעו בעיקר ממקדמות שהתקבלו מרוכשי יחידות בפרויקטים שהסתיימו ומכירתם טרם הושלמה ומפרויקטים בביצוע, בניכוי הוצאות בגין התקדמות הביצוע בפרויקטים, וכן מתשלומים בגין פרויקטים נוספים ומהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות. יצוין כי עיקר התקבולים בתקופת הדוח נבעו מפרויקט מתחם הכלנית אור יהודה שלב א' ומפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, אשר קיבלו טופס אכלוס ותעודת גמר במהלך החודשים נובמבר ואוקטובר 2025, בהתאמה, ואכלוס נמשך במהלך תקופת הדוח. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת ברבעון השני של שנת 2026 בסך 65 מיליון ש"ח נבע בעיקר מקצב תשלומים שעלו על קצב התקבולים בפרויקטים אור יהודה שלב ב' וחדרה.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה	150,061	(45,886)	189,489	(13,812)	(50,493)	המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 נבעו בעיקר מפירעונות קרן וריבית נטו מהשקעות ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בסך כ-80 מיליון ש"ח, וכן פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת, נטו, בסך של כ-56 מיליון ש"ח וכן מקיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש במסגרת ליווי פרויקטים בסך של כ-14 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון	(177,385)	124,695	(133,814)	34,433	(43,099)	המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב (סדרה ג'), בסך של 115 מיליון ש"ח; לפירעון אגרות חוב (סדרה ב') בסך 136 מיליון ש"ח ותשלום ריבית ועמלות בסך של כ-38.4 מיליון ש"ח בקיזוז נטילת הלוואות, נטו מפירעונות, למימון התקדמות בפרויקטים בסך של כ-112 מיליון ש"ח.
קיטון במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים	(22,388)	(18,119)	(9,412)	(23)	(17,258)	

3.4 מקורות מימון

פעילות החברה נשענת על מספר מקורות מימון, אשר כוללים בעיקר: תשלומים 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 העצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבנייה, 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 והתחדשות עירונית. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ד'-ה') של החברה ראה סעיף 7 לחלק ג' 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 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח):

אלפי ש"ח	
918,608	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר (כולל אג"ח) (*)
30,488	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח) (*)
116,692	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
304,700	היקף ממוצע של יתרת לקוחות

(*) היתרה כוללת יתרת אג"ח ליום 30 ביוני 2026 בסך של כ-392 מיליון ש"ח, נטו, בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון (כ-393 מיליון ש"ח ערך נקוב).

להלן מועדי פירעון קרן אגרות חוב (באלפי ש"ח):

שנה/חודש	ינואר	יולי	סך הכל
2027	39,294	15,369	54,663
2028	158,839	-	158,839
2029	59,816	-	59,816
2030	119,632	-	119,632
סך הכל	377,581	15,369	392,950

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

3.5 החברה לא צירפה לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברת יובלים נתניה, וזאת על אף העמידה בספים הכמותיים בהתאם לתקנה 44(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תשי"ל-1970. וזאת מאחר ולדעת דירקטוריון והנהלת החברה, דוחותיה הכספיים של יובלים נתניה הינם חסרי משמעות ביחס לדוחותיה הכספיים של הקבוצה וזאת מאחר וניתן גילוי ביחס אליה בדוחות הכספיים של החברה. לעניין זה ראו ביאורים 11 ו'8) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח בקשר עם יובלים נתניה ובדבר מצב עסקי החברה יובלים נתניה, ביאור 5' בדבר תמצית

המידע הפיננסי של יובלים נתניה, ביאור 8א' בדבר עסקאות עם צדדים קשורים, ובנוסף, לאור היותה של יובלים נתניה חברה פרויקטלית, שהפרויקטים שהיא מקימה מתוארים כפרויקטים מהותיים מאוד.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

4 תרומות

בהתאם להסכם בעלי מניות בחברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "**יובלים נתניה**"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50%, תורמת יובלים נתניה סך של 100 אלף ש"ח בחודש לעמותה רשומה על חשבון 10% מרווחיה בהתאם לדוחותיה הכספיים. להרחבה ראה ביאור 11ה' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2025. אין קשרים בין מקבל התרומה לבין החברה ובעל השליטה בה.

בנוסף החברה תורמת מעת לעת תרומות בסכומים שאינם מהותיים להיקף פעילותה.

5 מורשי החתימה של החברה

מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה, וכן מר טל גרסון, המשנה למנכ"ל, הינם, כל אחד בנפרד, בגדר מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6 אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראה ביאור 2ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2025 המצורפים לפרק ג' לדוח תקופתי זה.

7 פרטים בדבר תעודות ההתחייבות במחזור שהנפיקה החברה

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

חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה ד')	מועד הנפקה
13 בפברואר 2024	
11 בנובמבר 2024 (הונפקו 34,000,000 אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בדרך של הקצאה פרטית). ביום 5 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, (הונפקו 24,500,000 אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בדרך של הקצאה פרטית).	מועד הרחבת סדרה
119,687	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
153,687	שווי נקוב ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)
2,912	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2026
158,868	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2026 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
156,238	שווי בבורסה ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
7.02% / 181,198	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)
לא.	האם ניתנות להמרה
אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות.	דירוג אגרות החוב
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לנספח התנאים הרשומים מעבר לדף המצורף לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2026
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה

אגרות החוב (סדרה ד')	
בשטר הנאמנות.	בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.2 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 צימפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	כתובת למשלוח מסמכים:

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

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

מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול 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.

7.3.2 בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה החברה הוראה בלתי חוזרת לבנק המלווה, להעביר את

מלוא (100%) העודפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לחשבון המשועבד. בנוסף, רשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד עד הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים. כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה מיוחדת.

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

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

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

חתימת הדוח:

אגרות החוב (סדרה ה')	
26 בינואר 2025	מועד הנפקה
-	מועד הרחבת סדרה
239,263	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
239,263	שווי נקוב ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)
(אג"ח לא צמודות)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)
4,116	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

אגרות החוב (סדרה ה')	
	30.06.2026
245,309	עלות מופחתת כפי שנכלל בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2026 כולל ריבית לשלם (אלפי ש"ח)
236,894	שווי בבורסה ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
8.24% / 234,861	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 ה'), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא רלוונטי	ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות התאגיד על פי שטר הנאמנות
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2026
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, לאחר הנפקת אגרות חוב, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?

7.6 פרטים בדבר הנאמן:

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

7.7 הנפקת אגרות חוב נוספות:

החברה רשאית להנפיק בכפוף להוראות הדין בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, אגרות חוב נוספות ובלבד שהחברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה ה'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

7.8 אמות מידה פיננסיות והתחייבויות פיננסיות נוספות

יחס הון עצמי מותאם למאזן ⁷		סך הון עצמי ⁶		סך מינימלי לפירעון להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון להתאמת ריבית	אגרות חוב סדרה ד'
נכון ליום 30.06.26	סך מינימלי להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון מידי	נכון ליום 30.06.26			
$\frac{352,276}{1,355,795} = 26.0\% > 15\%$	15%	13% (למשך תקופה של שני רבעונים רצופים)	352 מיליון ש"ח	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		סך מינימלי לפירעון להתאמת ריבית	סך מינימלי לפירעון להתאמת ריבית	אגרות חוב סדרה ד'
נכון ליום 30.06.26	סך מינימלי	נכון ליום 30.06.26	סך מינימלי לפירעון להתאמת ריבית			
יתרת המזומנים ליום 30 ביוני 2026 הינה סך של כ-8.6 מיליון ש"ח ובנוסף יתרת מזומנים מיועדים לתשלום הריבית בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח.	סך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').	$\frac{252,998}{159,319} = 159\% > 125\%$	125%	120% (למשך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים לאחר מועד פרסום הדוח הכספי)		אגרות חוב סדרה ד'

7.9 עילות להעמדה לפירעון מידי

7.9.1 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 בגין, 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 פירעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

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

הלוואה מהותית של החברה או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מידי, בהודעה כתובה מהמלווה והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או בוטלה ו/או

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 בחשבוניות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים.

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

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 מתאגיד/ים בנקאיים 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; וכך-
- סדרת אגרות חוב שמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרה אגרות חוב כאמור על פירעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

8

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

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

במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 באוגוסט 2026, דירקטוריון החברה בחן את שאלת קיומם של סימני האזהרה לעניין תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח וקבע כי על אף העובדה שבדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, קיים הון חוזר שלילי בדוח המאוחד ובסולו בסך של 67,362 אלפי ש"ח ו-68,755 אלפי ש"ח, בהתאמה, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וכי החברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון בחן דירקטוריון החברה את תזרים המזומנים החזוי של החברה (סולו) לשנתיים מיום 30 ביוני 2026, ממנו עולה, בין היתר, כי תזרים המזומנים החזוי של החברה יאפשר לה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את יתרות המזומנים בחברה בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח, מזומנים מיועדים בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח, הוצאות שוטפות והשקעות צפויות של החברה לטובת קידום פרויקטים בסך כולל של כ-429 מיליוני ש"ח לתקופת התזרים, התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של כ-238 מיליוני ש"ח וכן הוצאות ריבית במהלך תקופת התזרים בסך של כ-75 מיליוני ש"ח. כמו כן, נבחנו המקורות הצפויים של החברה, הכוללים, בין היתר, עודפי פרויקטים שישתחררו לחברה בסך של כ-396 מיליוני ש"ח, התקשרות החברה בהסכמי מימון וגיוס הון/חוב ממוסדות פיננסיים והציבור בסך של כ-343 מיליוני ש"ח.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים וכן מבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 26 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

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

זיהוי נושא 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 שיפוי	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
נכס ברחוב ההגנה בתל אביב (*)	31 בדצמבר 2025 ⁹	204,000 אלפי ש"ח	204,000 אלפי ש"ח	ארז כהן-חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ	בוגר קורס ללימודי שמאות מקרקעין, שלוחת הטכניון בת"א. תואר ראשון בגיאוגרפיה ומדעי המדינה, אוניברסיטת ת"א. משפטן LL.B מהקריה האקדמית אונו. יו"ר לשכת שמאי מקרקעין לשעבר. חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.	למעריך השווי, על בסיס הצהרתו לחברה, ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וביצוע בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים מהם.	כן	כן	גישת ההשוואה	א. שווי למ"ר מבונה דיור מוגן : 8,420 ש"ח. ב. שווי למ"ר מבונה מעונות סטודנטים : 10,230 ש"ח. ג. שווי למ"ר מבונה מרכז רפואי : 8,420 ש"ח. ד. שווי למ"ר מבונה מסחר ונלוות : 7,290 ש"ח.

(*) יודגש כי, כל מקום בתיאור בדבר הנכסים ברחוב ההגנה בתל אביב אשר מתייחס לנתונים בדוח הכספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת רמות בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

⁹ נכון ליום 30 ביוני 2026 נתקבל מכתב מהשמאי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי מרכיבי הנכס כפי שהוצגו בחוות הדעת מיום 31 בדצמבר 2025.

יצחק ברוך
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

עודד דולינסקי
דירקטור

תאריך אישור הדוח ביום 30 באוגוסט 2026

נספח א'

1. פרויקט מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה

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

2024	2025	2026		מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
34,357	40,173	41,290	42,110	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
27,857	27,857	27,857	27,857	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
19,914	28,554	30,278	32,168	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ¹⁰
49,003	154,521	195,043	258,878	עלויות מצטברות בגין בנייה
2,355	2,355	2,355	2,355	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
133,486	253,460	296,823	363,368	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ¹¹
237,478	401,444	439,352	471,343	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(63,334)	(221,556)	(254,037)	(320,484)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
174,144	179,888	185,315	150,859	סה"כ עלות מצטברת בספרים
16,555	12,675	11,558	7,586	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,058	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
49,739	39,886	37,548	35,123	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ¹²
286,141	193,735	153,851	91,974	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהונות בעתיד (אומדן)
353,493	246,296	202,957	134,683	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ¹³
20%	65.6%	75.2%	83.0%	שיעור השלמה הנדסי ¹⁴ (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2027	Q2/2027	Q2/2027	Q2/2027	מועד השלמת בנייה צפוי

¹⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהונות למלאי.

¹¹ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-35 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-73 מיליון ש"ח.

¹² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-31 מיליון ש"ח.

¹³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2026 הינם כ-498 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

¹⁴ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

1.2. שיווק הפרויקט^{15,16}

2024	2025	2026			מתחם הכלנית שלב ב', אור יהודה	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
57	8	1	31	32	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,913	761	101	3,028	3,128	יחידות דיור (מ"ר)	
23,660	24,893	25,535	(*)21,862	21,980	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
147	153	154	185	185	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ¹⁷
15,463	16,010	16,111	19,138	19,138	יחידות דיור (מ"ר)	
23,543	23,509	23,523	23,255	23,255	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
687,720	684,822	684,337	686,802	686,802	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
364,028	376,375	378,973	445,086	445,086	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ¹⁸	
53%	55%	55%	66%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
132	126	125	94	94	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
14,808	14,261	14,161	11,133	11,133	יחידות דיור (מ"ר)	
80,631	154,908	171,550	146,636	146,636	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
1					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח	
19,711					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

(*) במהלך הרבעון השני נחתמו 31 חוזים במסגרת מבצע "חבר".

¹⁵ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 279 יחידות הדיור ושטחי המסחר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.
¹⁶ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.
¹⁷ עד ליום 30 ביוני 2026 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.
¹⁸ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

2. פרויקט שכונת הפארק שלב א', חדרה

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

2024 ¹⁹	2025	2026		שכונת הפארק שלב א', חדרה
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
122,004	122,004	122,004	122,004	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
403	23,475	23,475	23,475	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,873	20,823	22,132	23,492	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²⁰
1,516	39,285	47,391	61,368	עלויות מצטברות בגין בנייה
17,786	17,786	17,786	17,786	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
149,582	223,373	232,788	248,125	סך הכל עלות מצטברת לתקופה ²¹
164,479	234,147	249,153	265,880	סך הכל עלות מצטברת בספרים
-	(35,742)	(45,371)	(57,950)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
164,479	198,405	203,782	207,930	סך הכל עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
28,014	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
41,744	27,186	25,945	25,236	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ²²
279,956	258,135	250,502	241,349	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
349,714	285,321	276,447	266,585	סך הכל עלות שנותרה להשלמה ²³
0%	17.8%	22.5%	27.24%	שיעור השלמה הנדסי ²⁴ (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2028	Q4/2027	Q1/2028	Q2/2028	מועד השלמת בנייה צפוי

¹⁹ בהתאם לדוח אפס מיום 29 באוגוסט 2024.

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

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

²² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-34 מיליון ש"ח.

²³ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2026 הינם כ-515 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

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

2.2. שיווק הפרויקט²⁵

2024	2025	2026			שכונת הפארק שלב א', חדרה	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
71	33	1	2	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,062	3,345	126	233	359	יחידות דיור (מ"ר)	
724	-	-	-	-	שטחי מסחר מ"ר	
21,004	21,863	19,687	20,115	19,965	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
29,630	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
71	104	105	107	107	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
7,062	10,406	10,532	10,766	10,766	יחידות דיור (מ"ר)	
724	724	724	724	724	שטחי מסחר מ"ר	
21,004	21,071	21,035	21,015	21,015	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
29,630	29,630	29,630	29,630	29,630	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
569,868	581,838	581,701	581,680	581,680	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
170,546	241,496	243,765	248,460	248,460	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ²⁶	
28%	40%	41%	41%	41%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
181	148	147	145	145	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
19,895	16,583	16,457	16,223	16,223	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר מ"ר	
118,216	140,106	147,954	155,648	155,648	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	

²⁵ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל בשנת 2024.

²⁶ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מיחידות דיור ומסחר מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

3. פרויקט הדריס 32-30 והתחיה 7-11, הוד השרון

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

2024	2025	2026		הדריס 32-30 והתחיה 7-11, הוד השרון
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1	1	264	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
2,138	3,895	4,062	4,348	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ²⁷
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
109	182	205	336	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
2,247	4,078	4,268	4,948	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ²⁸
2,247	4,078	4,292	5,067	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(175)	(175)	(175)	(175)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
2,072	3,903	4,117	4,892	סה"כ עלות מצטברת בספרים
53,293	53,293	53,293	53,293	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
13,046	13,045	13,045	12,782	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
34,142	32,415	32,248	31,962	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³⁰
201,203	201,204	201,203	201,203	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
618	67	45	232	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
302,302	300,024	299,834	299,472	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ³¹
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי ³² (לא כולל קרקע) (%)
טרם ניתן להערכה	Q4/2030	Q4/2030	Q1/2031	מועד השלמת בנייה צפוי

3.2. שיווק הפרויקט

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

²⁷ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

²⁸ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-119 אלף ש"ח.

²⁹ בהתאם לשומה לפי תקן 21 מיום 23 בינואר 2024.

³⁰ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-34 מיליון ש"ח.

³¹ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2026 הינם כ-304 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

³² שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מוסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

4. פרויקט ימים הצעירה שלב א', נתניה

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

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

2024	2025	2026		ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
52,713	58,034	59,574	60,953	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
47,651	47,652	47,652	47,821	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
53,478	66,091	69,093	71,381	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ³³
140,793	341,354	378,162	401,106	עלויות מצטברות בגין בנייה
4,191	4,191	4,191	4,191	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
298,826	517,322	558,672	585,452	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ³⁴
484,650	685,478	715,242	736,866	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(291,246)	(630,620)	(678,732)	(708,985)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
193,404	54,858	36,510	27,881	סה"כ עלות מצטברת בספרים
9,691	4,517	3,303	4,007	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
43,347	30,952	36,731	27,088	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ³⁵
290,934	106,972	70,480	48,509	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
343,972	142,441	110,514	79,604	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ³⁶
42.6%	85.7%	91.7%	95.4%	שיעור השלמה הנדסי ³⁷ (לא כולל קרקע) (%)
Q3/2026	Q3/2026	Q3/2026	Q4/2026	מועד השלמת בנייה צפוי

³³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

³⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-22 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה בסך של כ-130 מיליון ש"ח.

³⁵ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-55 מיליון ש"ח.

³⁶ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2026 הינם כ-665 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

³⁷ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מוסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

4.2. שיווק הפרויקט^{39,38}

2024	2025	2026			ימים הצעירה שלב א', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
53	18	-	-	-	מס' יחידות דיור
5,595	2,210	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
23,258	25,455	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
332	350	350	350	350	מס' יחידות דיור
35,938	38,151	38,151	38,151	38,151	יחידות דיור (מ"ר)
20,004	20,286	⁴¹ 20,273	20,268	20,273	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
857,053	885,054	887,375	893,335	893,335	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
718,949	773,937	773,435	773,244	773,244	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁴²
90%	95%	95%	95%	95%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
36	18	18	18	18	מס' יחידות דיור
4,375	2,175	2,175	2,175	2,175	יחידות דיור (מ"ר)
38,526	29,982	31,587	32,754	32,754	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
1					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
28,551					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

³⁸ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 368 יחידות הדיור לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

³⁹ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2026 ולימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

⁴⁰ עד ליום 30 ביוני 2026 בוטל בחברה חוה אחד למכירת יחיד בפרויקט ובהיקף כספי בסך של כ-2,546 אלפי ש"ח.

⁴¹ קיטון במחיר למטר וסך הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו נובעת ממטן הטבות מימון נוספות ללקוחות קיימים.

⁴² סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

5. פרויקט ימים הצעירה שלב ב', נתניה

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של חברת יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (חברה כלולה) ולא של החברה.

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

2024	2025	2026		ימים הצעירה שלב ב', נתניה
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
3,305	12,032	29,826	31,178	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
1,189	4,128	37,786	40,559	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,693	21,455	23,443	28,593	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁴³
-	19,800	32,151	50,433	עלויות מצטברות בגין בנייה
1,696	1,825	1,825	1,825	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
13,883	59,240	125,031	152,588	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁴⁴
24,022	241,803	312,016	335,509	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(10)	(8,852)	(16,971)	(42,776)	בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד
24,012	232,951	295,045	292,733	סה"כ עלות מצטברת בספרים
43,088	35,235	22,737	20,597	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
38,084	36,183	2,770	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
100,495	89,593	90,018	86,042	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁴⁶
392,908	384,739	373,751	362,335	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
77	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
574,652	545,750	489,276	468,974	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ⁴⁷
-	6.4%	11.7%	16.41%	שיעור השלמה הנדסי ⁴⁸ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2028	Q4/2028	Q4/2028	Q3/2028	מועד השלמת בנייה צפוי

⁴³ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁴⁴ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-43 מיליון ש"ח והתחייבות לשירותי בנייה של כ-140 מיליון ש"ח.

⁴⁵ העלויות המוצגות בשנת 2024 בהתאם לדוח אפס מיום 15 בינואר 2024.

⁴⁶ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגינן בפרויקט הינו כ-38 מיליון ש"ח.

⁴⁷ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2026 הינם כ-622 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁴⁸ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

5.2. שיווק הפרויקט^{50,49}

2024	2025	2026			ימים הצעירה שלב ב', נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
18	40	9	2	11	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,900	4,043	1,019	210	1,229	יחידות דיור (מ"ר)	
27,297	27,304	28,166	25,390	27,692	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
18	58	67	69	69	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
1,900	5,944	6,963	7,173	7,173	יחידות דיור (מ"ר)	
27,297	27,095	27,221	27,028	27,028	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
785,733	733,140	794,875	804,716	804,716	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
51,863	161,061	189,547	193,869	193,869	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁵¹	
6%	20%	23%	23%	23%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
278	238	229	227	227	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
30,510	26,465	25,446	25,237	25,237	יחידות דיור (מ"ר)	
22,614	83,542	135,453	152,631	152,631	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	
32,429					מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח במטבע מסחרי	

⁴⁹ הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווק של 296 יחידות הדיר לשיווק בפרויקט ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת עסקת הפיני בינוי.

⁵⁰ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2026 ולימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו. שיווק הפרויקט החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024.

⁵¹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

6. פרויקט יו-פארק - סגולה פתח תקוה

יודגש כי, כל מקום בתיאור להלן אשר מתייחס לנתונים בדוח כספי, הנתונים הם על פי הדוח הכספי של יו-פארק העסקה המשותפת ולא של החברה (חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%).

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

2024	2025	2026		פרויקט יו פארק סגולה פ"ת
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
179,430	179,430	179,430	179,430	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
41,324	47,255	47,267	47,267	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
27,670	38,270	41,653	45,643	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות לתקופה ⁵²
301,590	389,906	389,906	389,259	עלויות מצטברות בגין בנייה
768	768	768	768	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) לתקופה
550,782	655,629	659,024	662,367	סה"כ עלות מצטברת לתקופה ⁵³
559,144	665,539	664,153	666,918	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(349,636)	(503,929)	(541,405)	(554,310)	עלויות שנזקפו לרווח והפסד
209,508	161,610	122,748	112,608	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
17,399	7,068	3,092	1,826	עלויות תכנון ואחרות (אומדן) ⁵⁴
53,436	4,399	4,439	5,100	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
70,835	11,467	7,531	6,926	סה"כ עלות שנתנה להשלמה ⁵⁵
78.8%	100%	100%	100%	שיעור השלמה הנדסי ⁵⁶ (לא כולל קרקע) (%)
Q4/2025	30/10/2025	30/10/2025	30/10/2025	מועד השלמת בנייה צפוי (בפועל)

⁵² כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון שאינן מהוונות למלאי.

⁵³ העלויות המצטברות אינן כוללות הפרשות בגין תשלומים עתידיים בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח.

⁵⁴ כולל עמלות ערבות חוק מכר, לא כולל עלויות שיווק ומימון עתידיות שאינן מהוונות למלאי והאומדן הכולל בגין בפרויקט הינו כ-68 מיליון ש"ח.

⁵⁵ סה"כ עלויות צפויות לפרויקט ליום 30 ביוני 2026 הינם כ-669 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות שיווק ומימון).

⁵⁶ שיעור עלויות הבנייה המצטברות בגין הקבלן המבצע מסך עלויות הבנייה בגין הקבלן המבצע.

6.2. שיווק הפרויקט⁵⁷

2024	2025	2026			פרויקט יו פארק סגולה פ"ת	
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
1,264	8,735	896	249	1,145	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
17,724	11,009	18,872	13,670	17,740	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
44,358	53,092	53,987	54,236	54,236	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁵⁹	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ⁵⁸
13,635	13,227	13,295	13,315	13,295	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
804,896	873,046	871,707	877,268	877,268	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶⁰	שיעור השיווק של הפרויקט
604,808	702,263	718,565	722,165	722,165	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶¹	
76%	84%	86%	86%	86%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
14,143	10,015	9,119	8,870	8,870	שטחי תעשייה קלה, מסחר ואחרים (מ"ר) ⁶²	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
135,179	105,619	95,974	93,741	93,741	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
-					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)	
-					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח	

⁵⁷ כלל חוזי המכר בהם התקשרה החברה בתקופת הדוח, בין אם עד ליום 30 ביוני 2026 ולימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שולמו בגינם 5% לפחות מהתמורה הנקובה בהם ובין אם לאו.

⁵⁸ עד ליום 30 ביוני 2026 בוטלו בחברה 2 חוזים למכירת שטחי מסחר בפרויקט ובהיקף כספי בסך של כ-6,570 אלפי ש"ח. לאחר מועד הדוח בוטל חוזה אחד בהיקף כספי של כ-3,750 אלפי ש"ח.

⁵⁹ שטח אקוויולנטית לשיווק.

⁶⁰ סך ההכנסות בשנת 2024 אינן כוללות את ההכנסות הנוספות הצפויות לאחר אישור היתר השינויים המוסיף לפרויקט כ-7,000 מ"ר לשיווק מאחר ולמועד זה טרם התקבל היתר בנייה.

⁶¹ סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מול חיצוניים ללא רכיב הכנסות צפוי מהפרשי הצמדה.

⁶² שטח אקוויולנטית לשיווק. יצוין כי ביוני 2024 אושרה תב"ע המוסיפה לפרויקט כ-7,000 מ"ר לשיווק. בשנת 2025 התקבל היתר בנייה בגין תב"ע זו.

7. פרויקט רמות השרון - שלב ג'

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

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

2024	2025	2026		רמות השרון שלב ג'
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
20,880	23,052	23,534	16,643	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה(**)
12,598	12,598	12,626	12,626	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
10,606	13,300	16,711	17,492	עלויות מצטברות בגין תכנון, ואחרות(***)
131,038	173,693	180,832	182,963	עלויות מצטברות בגין בנייה
6,947	7,493	8,755	10,323	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונוו)(*)
182,069	230,136	242,458	240,047	סה"כ עלות מצטברת
182,069	230,136	242,458	240,047	סה"כ עלות מצטברת בספרים ⁶³
6,667	1,395	253	95	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)(**)
127	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (****)
9,846	2,463	1,973	2,518	עלויות בגין תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)(***)
54,477	15,676	8,585	6,597	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
6,145	5,732	5,226	2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)(*)
77,262	25,266	16,040	11,210	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
73.95%	95.8%	100%	100%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
06/01/2026				מועד השלמת בנייה בפועל

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

(**) כולל תשלומי שכ"ד לבעלי הקרקע. יצוין, כי הקיטון בעלויות המצטברות בגין הקרקע נובע מקבלת החזר היטל השבחה בסך של 7 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה).

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

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

⁶³ ללא עלות קומבינציה. יובהר, כי ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

7.2. שיווק הפרויקט

2024	2025	2026			רמות השרון שלב ג'
		רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
37	38	1	1	2	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
4,312	4,303	116	179	295	מס' יחידות דיור (מ"ר)
31,250	28,392	29,062	35,981	33,260	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
76	114	115	⁶⁴ 114	114	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8,485	12,788	12,904	12,879	12,879	מס' יחידות דיור (מ"ר)
31,077	30,173	30,163	30,214	30,214	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
438,043	429,274	429,465	429,029	429,029	במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
266,987	388,487	392,148	391,968	391,968	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
61%	90%	91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
47	9	8	9	9	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח) ⁶⁵
5,522	1,219	1,103	1,128	1,128	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
71,777	20,028	16,382	16,995	16,995	מס' יחידות דיור (מ"ר)
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
3					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
30,748					מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח

⁶⁴ יצוין, כי במהלך תקופת הדוח בוטלו שני הסכמים למכירת דירות בהיקף כספי כולל של כ- 6.5 מיליון ש"ח ללא מע"מ.

⁶⁵ כולל הכנסות משדרוגים.

8. פרויקט רמות בעיר מופת

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.

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

2024	2025	2026		רמות בעיר מופת
		רבעון 1	רבעון 2 (כל התקופה)	
181,449	181,449	181,449	181,449	עלויות שהושקעו
7,728	7,737	7,737	7,737	
5,626	7,562	8,146	8,195	
-	12,323	13,177	13,649	
29,441	29,441	29,464	29,489	
224,245	238,512	239,973	240,519	
224,245	238,512	239,973	240,519	
-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה(****)
258	1,000	1,000	999	
20,750	21,844	21,261	21,211	
197,090	244,142	243,288	243,484	
3,450	4,068	4,045	4,021	
221,548	271,054	269,594	269,715	
-	5%	5%	6.65%	
Q1/2030				מועד השלמת בנייה צפוי

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

(**) כולל עמלת ליווי והוצאות מימון שהוונו.

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

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

⁶⁶ ללא עלות קומבינציה. יובהר כי, ההפרש בין העלות המצטברת על פי דוח פיקוח לעלות המצטברת בספרים, נובע מהפרשי עיתוי.

8.2. שיווק הפרויקט

2026			רמות בעיר מופת	
רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
-	9	9	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1,201	1,201	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	38,829	38,829	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר (אלפי ש"ח)	
-	9	9	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	1,201	1,201	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	38,829	38,829	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר (אלפי ש"ח)	
-	686,214	686,214	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	46,634	46,634	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (ללא מע"מ באלפי ש"ח)	
-	7%	7%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	167	167	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	16,855	16,855	יחידות דיור (מ"ר)	
	1,740	1,740	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	224,521	224,521	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
1			מס' יחידות דיור	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח (מ"ר)
142			יחידות דיור (מ"ר)	
-			שטחי מסחר (מ"ר)	
38,501			יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד סמוך למועד פרסום הדוח בש"ח
-			שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על רווח והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
11-34	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת יובלים השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 באוגוסט 2026

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים				
נכסים שוטפים				
18,892	15,178	8,585		מזומנים ושווי מזומנים
17,871	20,724	5,790		מזומנים מיועדים
17,772	9,134	3,753		פיקדונות מוגבלים בשימוש
4,786	-	50		פיקדון בנאמנות
350,351	445,712	338,593		לקוחות והכנסות לקבל
117,847	121,226	46,603	11(1)	חייבים ויתרות חובה
140,305	-	-	8	חלויות שוטפות בגין הלוואות לחברות
595,509	(*)599,288	539,060	4	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,682	(*)10,653	12,228		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
1,275,015	1,221,915	954,662		הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
סך הכל נכסים שוטפים				
נכסים שאינם שוטפים				
-	4,708	-		פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
51,359	40,700	56,477	10ב'	השקעות והלוואות לזמן ארוך
4,629	6,755	4,665		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
49,290	35,360	49,290		נדליין להשקעה
165,755	(*)267,499	254,418	5,8	השקעות והלוואות בחברות המטופלות
20,162	20,162	20,198		לפי שיטת השווי המאזני
45,262	(*)39,726	53,904	4	מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
14,943	(*)12,636	18,739		זכויות במקרקעין לזמן ארוך
1,214	1,292	1,389		הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה לזמן ארוך
352,614	428,838	459,080		רכוש קבוע
סך הכל נכסים שאינם שוטפים				
1,627,629	1,650,753	1,413,742	סך הכל נכסים	

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליים 31 בדצמבר 2025	ליים 30 ביוני 2025	ליים 30 ביוני 2026	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
349,053	390,679	461,085		אשראי מתאגידים פיננסיים
607,018	577,890	361,220	11' (6)	אגרות חוב
139,788	62,657	86,341		ספקים ונותני שירותים
82,933	40,030	69,806		זכאים ויתרות זכות
10,590	13,923	7,090		זכאים בגין עסקאות קומבינציה
36,039	55,570	24,052		מקדמות מלקוחות
25,437	(*)61,946	12,430		התחייבויות לשרותי בנייה
1,734	(*)32,832	-	8	יתרות זכות לחברה האם
1,252,592	1,235,527	1,022,024		סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות				
33,862	139,650	29,364		אגרות חוב
6,417	(*)24,894	10,078		התחייבויות מסים נדחים
40,279	164,544	39,442		סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,292,871	1,400,071	1,061,466		סך הכל התחייבויות
הון				
3	3	3		הון מניות
4	4	4		פרמיה על מניות
618	999	(347)		קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749	2,749		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
127,469	95,469	127,469	8ב'	שטרי הון
203,638	(*)151,116	222,192		יתרת עודפים
334,481	250,340	352,070		סך הכל הון המיוחס לבעלים של חברת האם
277	(*)342	206		הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
334,758	250,682	352,276		סך הכל הון
1,627,629	1,650,753	1,413,742		סך הכל התחייבויות והון

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 באוגוסט 2026

איל קורן סמנכ"ל כספים	עודד דולינסקי דירקטור	יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
513,781	(*)100,382	123,810	(*)217,067	209,399	6 הכנסות
(393,768)	(*) (78,909)	(95,550)	(*) (165,254)	(162,690)	7 עלות ההכנסות
120,013	21,473	28,260	51,813	46,709	רווח גולמי
(895)	(*) (340)	(48)	(*) (451)	(345)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
(11,840)	(2,307)	(3,981)	(5,023)	(6,016)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,648)	(1,321)	(1,525)	(2,669)	(2,977)	הוצאות הנהלה וכלליות
13,720	(66)	(17)	(109)	(36)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
(1,195)	-	-	-	-	הוצאות אחרות
440	187	38	245	371	הכנסות אחרות
28,109	(*) 4,716	86	(*) 12,723	1,064	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
142,704	22,342	22,813	56,529	38,770	5 רווח תפעולי
33,224	(*) 7,564	9,708	(*) 14,763	19,589	הכנסות מימון
(80,193)	(*) (20,510)	(17,220)	(*) (39,374)	(34,415)	הוצאות מימון
(46,969)	(12,946)	(7,512)	(24,611)	(14,826)	הוצאות מימון, נטו
95,735	9,396	15,301	31,918	23,944	רווח לפני מסים על הכנסה
(15,902)	(*) (1,153)	(3,597)	(*) (4,542)	(5,461)	מסים על הכנסה
79,833	8,243	11,704	27,376	18,483	רווח לתקופה
79,939	(*) 8,273	11,737	(*) 27,417	18,554	רווח מיוחס ל:
(106)	(*) (30)	(33)	(*) (41)	(71)	בעלים של החברה
79,833	8,243	11,704	27,376	18,483	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח לתקופה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
79,833	8,243	11,704	27,376	18,483
רווח לתקופה				
פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ				
361	(35)	(508)	742	(965)
80,194	8,208	11,196	28,118	17,518
סך הכל רווח כולל לתקופה				
סך הכל רווח כולל מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה סך הכל רווח כולל לתקופה				
80,300	(*)8,238	11,229	(*)28,159	17,589
(106)	(*) (30)	(33)	(*) (41)	(71)
80,194	8,208	11,196	28,118	17,518

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

באלפי ש"ח	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2026	3	4	2,749	127,469	618	203,638	277	334,758
סך הכל רווח כולל לתקופה								
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	18,554	(71)	18,483
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	-	(965)	-	-	(965)
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	(965)	18,554	(71)	17,518
יתרה ליום 30 ביוני 2026	3	4	2,749	127,469	(347)	222,192	206	352,276
באלפי ש"ח	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2025	3	4	2,749	95,469	257	(*)123,699	(*)172	222,009
סך הכל רווח כולל לתקופה								
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	(*)27,417	(*)41	27,376
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	-	742	-	-	742
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	742	27,417	(41)	28,118
זכויות שאינן מקנות שליטה בגין כניסה לאיחוד	-	-	-	-	-	-	555	555
יתרה ליום 30 ביוני 2025	3	4	2,749	95,469	999	151,116	342	250,682
באלפי ש"ח	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 באפריל 2026	3	4	2,749	127,469	161	210,455	239	341,080
סך הכל רווח כולל לתקופה								
רווח לתקופה	-	-	-	-	-	11,737	(33)	11,704
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס	-	-	-	-	(508)	-	-	(508)
סך הכל רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	(508)	11,737	(33)	11,196
יתרה ליום 30 ביוני 2026	3	4	2,749	127,469	(347)	222,192	206	352,276

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

באלפי ש"ח								
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	שטרי הון	קרן תרגום של פעילויות חוץ	יתרת עודפים	סך הכל מינוס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)								
3	4	2,749	95,469	1,034	(*)142,843	242,102	(*)183	241,919
יתרה ליום 1 באפריל 2025								
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	(*)8,273	8,273	(*)30	8,243
-	-	-	-	(35)	-	(35)	-	(35)
-	-	-	-	(35)	8,273	8,238	(30)	8,208
-	-	-	-	-	-	-	555	555
3	4	2,749	95,469	999	151,116	250,340	342	250,682
יתרה ליום 30 ביוני 2025								
לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)								
3	4	2,749	95,469	257	(*)123,699	222,181	(*)172	222,009
יתרה ליום 1 בינואר 2025								
סך הכל רווח כולל לשנה								
-	-	-	-	-	79,939	79,939	(106)	79,833
-	-	-	-	361	-	361	-	361
-	-	-	-	361	79,939	80,300	(106)	80,194
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון								
-	-	-	32,000	-	-	32,000	-	32,000
-	-	-	-	-	-	-	555	555
3	4	2,749	127,469	618	203,638	334,481	277	334,758
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025								

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ז' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
79,833	8,243	11,704	27,376	18,483	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(612)	(28,581)	(75,991)	(122,384)	(12,747)	רווח לתקופה
79,221	(20,338)	(64,287)	(95,008)	5,736	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(2,887)	(306)	(800)	(1,920)	(800)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני מיסים ששולמו
76,334	(20,644)	(65,087)	(96,928)	4,936	מיסים ששולמו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(8,514)	(5,224)	7,004	8,368	14,019	קיטון (גידול) בפידונות מוגבלים
-	-	4,737	-	4,737	קיטון בפיקדון בנאמנות
9,347	453	36,164	671	36,732	ריבית שהתקבלה
(161)	(35)	(291)	(116)	(291)	רכישת רכוש קבוע
(244)	(64)	(11)	(136)	(25)	רכישת נדל"ן להשקעה
(15,728)	(888)	(431)	(7,738)	(3,642)	השקעות והלוואות לזמן ארוך
10,690	-	450	8,890	670	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
(69,229)	(*)8,321	(44,317)	(*)24,663	(102,150)	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
39,000	-	146,141	500	152,341	פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(5,000)	-	-	(5,000)	-	השקעה בשטר הון שהונפק על ידי חברה כלולה
(25,000)	-	-	(25,000)	(4,050)	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
16,536	267	40,043	528	51,720	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(2,190)	-	-	(2,190)	-	הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם אופציה
(50,493)	(13,812)	189,489	(45,886)	150,061	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
3	-	7	-	8	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(117,150)	(986)	-	-	(4)	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
439,771	81,676	178,388	180,385	358,748	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
(418,894)	(46,590)	(74,257)	(235,030)	(246,720)	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
236,082	-	-	236,082	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(134,000)	-	(228,000)	(55,556)	(251,000)	פירעון אגרות חוב
27	27	-	27	-	קבלת הלוואות מאחרים
53,841	(*)1,250	-	(*)47,392	-	קבלת הלוואות מהחברה האם
(38,402)	(*)12	-	(*)31,288	-	פירעון הלוואות מהחברה האם
(64,377)	(932)	(9,952)	(17,317)	(38,417)	ריבית ועמלות ששולמו
(43,099)	34,433	(133,814)	124,695	(177,385)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
(17,258)	(23)	(9,412)	(18,119)	(22,388)	קיטון במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
54,021	35,925	23,787	54,021	36,763	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
36,763	35,902	14,375	35,902	14,375	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.
הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

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

245	62	62	122	116	פחת והפחתות
(13,720)	66	17	109	36	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
46,969	(*)12,946	7,512	(*)24,611	14,826	הוצאות מימון, נטו
(28,109)	(*) (4,716)	(86)	(*) (12,723)	(1,064)	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,902	(*)1,153	3,597	(*)4,542	5,461	הוצאות מסים על ההכנסה
(9,825)	(*)12,809	42,069	(*) (9,109)	46,386	(גידול) קיטון במלאי מקרקעין וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
(9,149)	8,851	(7,963)	2,058	(1,890)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(680)	(*) (2,447)	(1,212)	(*) (1,562)	(1,779)	קיטון ביתרות זכות צדדים קשורים
(18,495)	(59,774)	(70,152)	(120,277)	18,528	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
2,030	18,499	(5,741)	21,562	(11,987)	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(18)	(18)	(16)	(18)	(36)	גידול במקדמות על חשבון מקרקעין
73,590	(7,007)	(37,823)	(10,174)	(67,400)	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
(59,352)	(*) (9,005)	(6,255)	(*) (21,525)	(13,944)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
(612)	(28,581)	(75,991)	(122,384)	(12,747)	סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'**פעילות מהותית שאינה במזומן**

המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון

32,000	-	-	-	-
--------	---	---	---	---

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא מנחם בגין 11, רמת גן. החברה מוחזקת על-ידי חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרד של החברה (להלן: "החברה האם" / "א.ב. יובלים"). יצוין כי בעל השליטה בחברה האם הינו מר יצחק ברוך, שהינו כפועל יוצא גם בעל השליטה בחברה (להלן: "בעל השליטה"). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 כוללים את החברה ואת החברות המוחזקות שלה (להלן: "הקבוצה") אשר פועלות בענף הנדל"ן בישראל בשלושה תחומים:

- תחום פעילות ייזום בנייה למגורים, במסגרתו מבצעת הקבוצה פרויקטים של בנייה למגורים בעיקר בדרך של התחדשות עירונית על בסיס עקרון "פינוי בינוי", ובכלל זאת פועלת החברה לאיתור מקרקעין, רכישת הזכויות בהם, השבחתם, פיתוחם, הקמת פרויקטים בתחומם, וכן שיווק ומכירת יחידות הדיור בפרויקטים אלו לקהל הרחב.
- בתחום פעילות יזמות שאינה למגורים החברה עוסקת בייזום והקמה של פרויקטים ללוגיסטיקה ותעשייה קלה במרכז הארץ לשיווק ללקוחות מסחריים.
- בתחום פעילות נדל"ן מניב פועלת הקבוצה באיתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשכרת הנכסים לצורכי דיור מוגן, מסחר ושימושים נוספים.

ב. יש לעיין בתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלו ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ג. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר התמתנה במהלך שנת 2026. במקביל לעליית מדד המחירים לצרכן, חלה עלייה במיסים שונים ובמחירי שירותים שונים כגון מחירי החשמל, הארנונה והמים.

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

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

יצוין כי החל מחודש נובמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח, ביצע בנק ישראל מספר הפחתות ריבית, אשר הסתכמו בהפחתה מצטברת של 1%. עם זאת, סביבת הריבית נותרה גבוהה ביחס לרמות ששררו טרם תחילת מחזור העלאות הריבית.

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

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

לפרטים נוספים בדבר סיכונים פיננסיים, סיכון ריבית ומדד, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ד. מלחמת "חברות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"

בהמשך למתואר בביאור 1ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, המלחמה המתמשכת יוצרת אי ודאות כללית במשק, משפיעה על מחירי הסחורות, בין היתר עקב עליית מחירי הנפט, ותורמת לשמירה על שיעור ריבית ברמה גבוהה, באופן הפוגע בכדאיות וביכולת לקנות דירות.

כאמור, בעקבות המצב הביטחוני ובשילוב השפעת גובה שיעור ריבית הפריים והגבלות בנק ישראל, נכון למועד הדוח, ניכרת האטה חריפה בביקושים לדירות ולא מסתמן עיכוב מהותי בהתקדמות הבנייה בפרויקטים של החברה והחברות הכלולות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ ורמות בעיר בע"מ.

נכון למועד הדוח ומועד 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.

ביאור 1 - כללי (המשך)**ה. מצב עסקי החברה**

ליום 30 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ-67 מיליון ש"ח. יצוין כי, ההתחייבויות השוטפות כוללות התחייבויות בגין אגרות חוב בסך כ-354 מיליון ש"ח אשר מוצגות כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאם למחזור התפעולי של פעילות הייזום שהינו עד 5 שנים, אולם מועד פירעון הינו בשנים 2028-2030. לפרטים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

לחברה קיים תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לחציון הראשון לשנת 2026 ולשנת 2025 בסך כ-5 מיליון ש"ח ובסך כ-76 מיליון ש"ח, בהתאמה. תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת נבע מתקבולים מרוכשים בפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה שלב א' ופרויקט יו-פארק בפתח תקווה עקב קבלת טפסי אכלוס ותעודות גמר לפרויקטים בחודשים אוקטובר ונובמבר 2025 ומסירת מרבית הדירות/היחידות לרוכשים.

לרבעון השני לשנת 2026 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-65 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתשלומים לקבלנים מבצעים בפרויקטים אור יהודה שלב ב' ופארק חדרה העולים על קצב התקבולים ממכירות דירות בפרויקטים בהתאם לתנאי התשלום בהסכמי המכר, ומנגד עודף תקבולים בפרויקטים שהסתיימו, אור יהודה שלב א' ויו פארק.

למועד הדוח, החברה בחנה את ההשלכות האמור לעיל ועל סמך מספר תרחישים שנבחנו הגיעה למסקנה כי הגרעון בהון החוזר אינו מעיד על קושי לעמוד בהתחייבותה בעתיד הנראה לעין. בקביעה זו הסתמכה החברה על תחזיות ונכסים נזילים העומדים לרשותה: משיכת יתרת עודפי פרויקטים במתחם הכלנית באור יהודה שלב א' ויו-פארק בפתח תקווה, שהסתיימו בשנת 2025, מפרויקט נתניה שלב א' שצפוי להסתיים בשנת 2026 ואשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החלו מסירות דירות לרוכשים; מפרויקט מתחם הכלנית באור יהודה ב' שצפוי להסתיים בשנת 2027 ומפרויקט שכונת הפארק בחדרה שצפוי להסתיים בשנת 2028, שימוש במסגרות אשראי מאושרות כנגד מלאי לא מכור, גיוס הון/חוב במידת הצורך.

ו. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה****1) פרויקט יו-פארק בפתח תקווה (להלן: "הפרויקט")**

א. מכירות - בהמשך למתואר בביאור 9ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, נכון למועד הדוח חתמה החברה על 171 חוזי מכירה בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 168 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לפעילות המשותפת (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-724 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ, מתוך זה חלק החברה הצפוי הינו כ-362 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח החברה ממשיכה לפעול לאכלוס הפרויקט והשלמת מכירה של היחידות שטרם נמכרו.

ב. משיכת הון עצמי ועודפים - בהמשך למתואר בביאור 12 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש ינואר 2026 משכו השותפים מהפרויקט הון עצמי בסך 23 מיליון ש"ח ובחודש אפריל 2026 משכו השותפים מהפרויקט עודפים בסך של 130 מיליון ש"ח שמומנו על ידי קבלת הלוואה מהגורם המממן (חלק החברה 50%). בחודש יוני 2026 משכו השותפים כ-17 מיליון ש"ח נוספים. חלק החברה בהון העצמי והעודפים בסך של 76.5 מיליון ש"ח שימשו לפירעון אגרות חוב סדרה ג', ראה סעיף 6 להלן. חלק השותפים במשיכת ההון העצמי והעודפים בסך של כ-60 מיליון ש"ח שימש לפירעון חוב כלפי החברה.

2) פרויקט פיניו בינוי מתחם הכלנית באור יהודה שלב א' (להלן: "הפרויקט")

א. מכירות - בהמשך למתואר בביאור 9ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלב א' הפרויקט כולל הקמה של 328 יחידות דיור, מתוכן מיועדות למכירה על ידי החברה 261 יחידות דיור והשאר לבעלי הקרקע. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 235 חוזי מכירה, מתוכם הוכרה הכנסה בגין 231 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-549 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח החברה ממשיכה לפעול לאכלוס הפרויקט והשלמת מכירה של הדירות שטרם נמכרו.

לפרטים בדבר מכירות לצדדים קשורים בשלב א' בפרויקט ראה ביאור 8א' (5) להלן.

ב. מסגרת אשראי כספי - בהמשך למתואר בביאור 14ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מרס 2026 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 מדי שנה החל ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תפרע בתום 24 חודשים ממועד העמדתה. במהלך רבעון השני לשנת 2026 נפרעו הלוואות מסגרת בסך כ-24 מיליון ש"ח, נטו. נכון למועד הדוח אין יתרה מנוצלת למסגרת זו.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

פרויקטים בהקמה

(3) פרויקט פינוי בינוי מתחם הכלנית באור יהודה שלב ב' (להלן: "הפרויקט")

א. מכירות - בהמשך למתואר בביאור 9'ב(3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, שלב ב' לפרויקט כולל הקמה של 328 יחידות דיור, מתוכן מיועדות למכירה על ידי החברה 279 יחידות והשאר לבעלי הקרקע. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 185 חוזי מכירה בשלב ב' בפרויקט, מתוכם הוכר בהכנסה בגין 183 חוזים שתמורתם הכוללת הצפויה לחברה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-443 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-83%.

ב. הארכת מועד פירעון והגדלת מסגרת אשראי כספי - בהמשך למתואר בביאור 14'ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש יוני 2026 התקבל אישור עקרוני מהגורם המממן וביום 30 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, אישר ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, להאריך את מועד פירעון האשראי עד לחודש ינואר 2028. כמו כן, באותו היום אישר ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך, יהיו רשאים להמשיך להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה על פי התוספת. בנוסף בחודש אפריל 2026 נחתמה תוספת להסכם המימון עם הגורם המממן, לפיה מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של 220 מיליון ש"ח (חלף 160 מיליון ש"ח). בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, נחתמה תוספת נוספת להסכם המימון עם הגורם המממן, לפיה מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של 320 מיליון ש"ח (חלף 220 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של כ-209.2 מיליון ש"ח, במהלך הרבעון השני לשנת 2026 נמשכו 58 מיליון ש"ח, נטו.

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

מכירות והתקדמות הפרויקט - בהמשך למתואר בביאור 9'ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, שלב א' בפרויקט כולל הקמה של 252 יחידות דיור ועוד 13 יחידות מסחר ב-2 בניינים. נכון למועד הדוח חתמה החברה על 120 חוזי מכירה בפרויקט (107 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר), מתוכם הוכר בהכנסה בגין 119 חוזי מכר (106 יחידות דיור ו-13 יחידות מסחר) בתמורה כוללת צפויה (כולל הפרשי הצמדה) בסך של כ-247 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ. נכון למועד הדוח עומד שיעור ההתקדמות בפרויקט על כ-27.2%.

(5) התפתחות בפרויקטים נוספים

א. פרויקט ח-300 בחולון

(1) הארכת מועד פירעון מסגרת אשראי כספי בגין פרויקט ח-300 בחולון - בהמשך למתואר בביאור 14'ב(1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למועד הדוח אישר הגורם המממן הארכת מועד פירעון האשראי בגין שלב הקרקע עד ליום 14 במרס 2027. נכון למועד הדוח יתרת מסגרת האשראי שנוצלה הינה בסך של 34 מיליון ש"ח.

(2) התקשרות עם קבלן פאושלי - בהמשך למתואר בביאור 9'ב(5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש יוני 2026 התקשרה החברה עם חברת יצחק שטרן ושות' בע"מ (להלן: "הקבלן"), בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט של החברה בחולון במגרשים 501 ו-502, אשר במסגרתו יוקמו 3 בניינים אשר יכללו 148 יחיד וכ-2,190 מ"ר ברוטו שטחי מסחר (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות"). בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן תמורה פאושלית בסך של 166 מיליון ש"ח (צמוד למדד תשומות הבניה ובתוספת מע"מ כדין).

ההסכם קובע הוראות מקובלות בקשר עם התשלום לקבלן במקרה של הפסקת העבודות על-ידי מי מהצדדים.

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

(3) התקדמות הפרויקט - בחודש יולי 2026, לאחר מועד הדוח, החלה החברה בביצוע עבודות הדיפון, החפירה והביסוס, בהתאם להיתר שהתקבל בחודש מאי 2025.

ב. כפר יונה - בהמשך לאמור בביאור 9'ב(6) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש מרס 2026 נחתמה התוספת להסכם הקומבינציה עם כלל בעלי הקרקע

ג. השיטה, חולון - בהמשך לאמור בביאורים 9'ג' ו-12'ב(12) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, במהלך חודש מאי 2026 נודע לחברה כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, במסגרת הסמכתה כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת, אישרה להפקדה תכנית מתאר מקומית למקרקעין המיועדים לפרויקט השיטה (להלן: "הפרויקט") שהוגשה על ידי החברה וחברת לוינסקי עופר בע"מ. הפרויקט הוא פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, בשכונת רסקו א' בחולון, במקרקעין הממוקמים בין הרחובות שד' ירושלים, מוהליבר והשיטה. התכנית ככל ותאושר תאפשר את הריסת שבעת מבני המגורים הקיימים במקרקעין והקמת שלושה מגדלי מגורים בני 36, 31 ו-23 קומות, שני מבני מגורים בני 9 קומות, וחניון תת קרקעי בן 4-3 קומות. הפרויקט כולל פינוי של 137 יחיד קיימות והקמה של 472 יחיד חדשות וכ-990 מ"ר שטחי מסחר. חלק החברה בפרויקט הוא 49%.

ד. דרך צרפת, חיפה - בהמשך למתואר בביאור 9'ג' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה העמדת ערבות על ידי החברה כלפי בעלי הזכויות במקרקעי הפרויקט, להתחייבויות חברת נדל"ן בוטיק הקריות בדרך צרפת בע"מ, חברה בת אשר חלק החברה בה 65%.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

(5) התפתחות בפרויקטים נוספים (המשך):

ה. קריית המסלול, הרצליה - בהמשך למתואר בביאור 28(ב) (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הפרויקט, ביוני 2026 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות במגרש 405 בתוכנית "קריית המסלול" בהרצליה, הכולל את יתרת הזכויות במגרש שאינן בבעלות החברה ל- כ- 124 יח"ד, שבגינן התנהל הליך של תביעת פירוק שיתוף. במסגרת ההליך העמידה החברה ערבות בסך 11.6 מיליון ש"ח. הזכייה במכרז הייתה כפופה לאישור בית המשפט.

מגרש 405 מיועד להקמתן של 158 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 20,000 מ"ר ברוטו עילי וכן 450 מ"ר שטחי ציבור (להלן - "הפרויקט").

ביום 11 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, אישר בית משפט השלום בתל אביב במסגרת פירוק השיתוף את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישה במזומן של 47.11% מזכויות הבעלים במגרש בתמורה לסך של כ- 94 מיליון ש"ח. יודגש כי בשנים 2021 ו-2022 רכשה החברה 21.44% מהזכויות במגרש בעסקאות מזומן וכן בחודש מאי 2026 התקשרה החברה עם כל יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכמי אופציה לקומבינציה באופן שלאחר קבלת אישור בית המשפט להסכם המכר, תאחז החברה בהסכמים מחייבים למלוא הזכויות במגרש [100%] אשר יאפשרו את הקמת הפרויקט.

האופציה לקומבינציה ניתנה לחברה ללא תמורה בכפוף לקיומם של תנאים שנקבעו ובכלל זה: קבלת החלטת ועדה לאשר את הבקשה להיתר לבניית הפרויקט בכפוף למילוי תנאים עד למועד תום תקופת האופציה, שהינה עד למאוחר מבין 48 חודשים ממועד חתימה הסכמי האופציה או 18 חודשים ממועד שבו ניתן לקבל תיק מידע בבקשה להיתר בניה שתגיש החברה.

בכפוף למימוש האופציה לקומבינציה על-ידי החברה, יתקשרו הצדדים בהסכם קומבינציה, לפיו, בעלי הזכויות אשר התקשרו עם החברה בהסכם האופציה ימכרו לחברה 52% מזכויותיהם במקרקעין בתמורה לשירותי בנייה של דירותיהם. כמו כן, ככל שרווחיות הפרויקט תעלה על 18% (רווח לעלות) יעודכן שיעור הקומבינציה באופן שלבעלים תתווסף תמורה כפי שנקבע בהסכם.

(6) אגרות חוב

א. פירעון אגרות חוב (סדרה ג') - בהמשך למתואר בביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 5 בינואר 2026, פרעה החברה סך של 23 מיליון ש"ח מקרן אגרות החוב (סדרה ג'), בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה ג'). בנוסף ביום 10 במאי 2026 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של 92 מיליון ש"ח ערך נקוב והריבית שנצברה עד מועד הפירעון בהתאם לאמור בשטר הנאמנות בתמורה לסך של כ- 95,355 אלפי ש"ח. בהתאם לכך נמחקו השעבודים שהיו רשומים לטובת הנאמן על עודפי יו פארק וכמו כן הנאמן הודיע לגורם המממן על ביטול ההוראה הבלתי חוזרת.

ב. פירעון אגרות חוב (סדרה ב') - בהמשך למתואר בביאור 15' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 29 ביוני 2026 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 136 מיליון ש"ח ערך נקוב והריבית שנצברה עד מועד הפירעון בהתאם לאמור בשטר הנאמנות בתמורה לסך של כ- 139,682 אלפי ש"ח. בהתאם, למועד פרסום הדוח, הוסר השעבוד על עודפי פרויקט ימים הצעירה, נתניה שלב א'.

ג. הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') - ביום 2 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 24,500 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה (להלן: "אגרות החוב") במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') למשקיעים הנמנים על פי הצהרתם כמשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "הניצעים"), במחיר של 102.4 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ- 25,088 אלפי ש"ח. ביום 5 באוגוסט 2026, לאחר קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב, הושלמה ההקצאה והתמורה נתקבלה בחברה. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית בגין הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') הינו 6.72%.

טרם ביצעו ההקצאה הפרטית, כמות אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור הסתכמה לסך של 153,687 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'). לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית, מסתכמת כמות אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור לסך של 178,187 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד').

אגרות חוב (סדרה ד') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ד') הקיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור.

(7) נחשון יובלים בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") (מוחזקת בשיעור 50%)

א. מימוש אופציה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה והתקשרות בתוספת להסכם המכר

בהמשך למתואר בביאור 28(א) (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות בהסכם אופציה לרכישת 50% ממניות חברת פרויקט בפתח תקווה, ביום 12 בפברואר 2026 מימשה החברה את האופציה והוקצו לה מחצית ממניות חברת הפרויקט (להלן: "מועד מימוש האופציה").

עד למועד מימוש האופציה העמידה החברה לפרויקט הלוואות בסך כולל של כ- 18 מיליון ש"ח, מתוכן כ- 4 מיליון ש"ח הועמדו במהלך תקופת הדוח. לאחר מועד מימוש האופציה העמידה החברה לחברת הפרויקט הלוואות נוספות בסך של כ- 14.8 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור 9.89%.

יצוין כי בחודש אפריל 2026 רכש צד ד' אשר משמש גם כקבלן פאושלי בפרויקט, ראה סעיף ב' להלן, את מלוא חלק צד ג' במניות חברת הפרויקט (50%). במועד זה נחתם הסכם בעלי מניות בין החברה, צד ד' וחברת הפרויקט בתנאים דומים להסכם בעלי המניות שנחתם בין החברה, צד ג' וחברת הפרויקט כמתואר בביאור 28(א) (4) (ה') לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

7) נחשון יובלים בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") (מוחזקת בשיעור 50%)(המשך):

- א. מימוש אופציה לרכישת מקרקעין בפתח תקווה והתקשרות בתוספת להסכם המכר (המשך):
- ביום 3 בפברואר 2026 התקשרו חברת הפרויקט ובעל המקרקעין בחלק מחלקה 220 בגוש 6354 בפתח תקווה בתוספת להסכם המכר לפיה נקבע, בין היתר, כי סכום התמורה לרכישת המקרקעין יעמוד על כ-137 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). נכון למועד הדוח חברת הפרויקט שילמה את מלוא התמורה למוכר המקרקעין.
- ב. התקשרות עם קבלן פאושלי
- בחודש מרס 2026, התקשרה חברת הפרויקט עם חברה קבלנית, בהסכם קבלן פאושלי (Turn Key Project) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט יו-פארק 2 באזור התעשייה סגולה שבפתח תקווה, אשר צפוי לכלול שטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-52,000 מ"ר ברוטו והקבלן מתחייב להשלים את ביצוע העבודות וקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתוך 30 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה לפרויקט בתוספת של עד 75 יום עיכוב (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").
- בתמורה לביצוע כל העבודות והתחייבויות הקבלן, במלואן ובמועדן על פי ההסכם, חברת הפרויקט תשלם לקבלן תמורה פאושלית בסך כולל של 270 מיליון ש"ח (התמורה צמודה למדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים ובתוספת מע"מ). וכן תוספת של 2 מיליון ש"ח בכפוף לעמידה במועדים שנקבעו בהסכם.
- לחברת הפרויקט מוקנית אופציה, להורות לקבלן על הגדלת הפרויקט בקומה נוספת, בגינה ישולמו לקבלן סך של כ-55 מיליון ש"ח בנוסף לתמורה ו/או לתוספת שטחי גלריות בתוספת מחיר שנקבעה בהסכם בהתאם להיקף השטחים שיתווספו בפועל ובהתאמה תוארך תקופת הביצוע ב-3.5 חודשים והכל בהתאם ובכפוף להוראות ולתנאים שנקבעו בהסכם שנחתם בין הצדדים.
- להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן בהתאם לאמור בהסכם, ימציא הקבלן לחברת הפרויקט ערבות בדק וערבות ביצוע, כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, ההסכם כולל הוראות בקשר עם ביטול ההסכם על ידי חברת הפרויקט.
- ג. התקשרות בהסכם ליווי
- בחודש מאי 2026 התקשרה חברת הפרויקט עם מוסד פיננסי על הסכם לקבלת מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט (להלן: "ההסכם הליווי").
- 1) מסגרת האשראי - לפי ההסכם יעמיד התאגיד הפיננסי לחברת הפרויקט מסגרת מימון הכוללת פוליסות חוק מכר ואשראי כספי, בסכום כולל של עד כ-680 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). מתוך מסגרת האשראי, יועמד לחברת הפרויקט אשראי פיננסי בסך של עד כ-220 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה, לשלב מימון רכישת הקרקע תעמוד מסגרת אשראי בסך של עד כ-130 מיליון ש"ח ומסגרת זמנית למימון תשלום מע"מ בסך של 28.5 מיליון ש"ח וכן מסגרת נוספת לתשלום היטלי השבחה, אגרות והיטלי בנייה בסך של עד כ-43 מיליון ש"ח.
- נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואות אותן נטלה חברת הפרויקט לטובת רכישת הקרקע הינן בסך של כ-125 מיליון ש"ח.
- 2) מועד פירעון - מועד פירעון האשראי יהיה מועד סיום הבנייה ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2029.
- 3) ריבית ועמלות - הריבית השנתית בקשר עם האשראי הפיננסי הינה בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של בין 0.2%-0.5%. בנוסף עמלות שנתיות בגין ערבויות חוק המכר בשיעור בין 0.55% ל-0.65% לשנה מסכום כל ערבות חוק מכר וכן עמלת ליווי לפרויקט בשיעור של 0.36% מסך עלויות הפרויקט.
- 4) התנאים להעמדת מסגרת המימון הכספי - תנאים מקובלים לרבות:
- א) שלב הקרקע: (1) מחיקת שעבוד שנרשם לטובת החברה; (2) רישומם של כל השעבודים והביטחונות לטובת הגורם המלווה; (3) השקעת הון עצמי בשיעור של 22% מעלות הקרקע ולא פחות מסך של 32,272 אלפי ש"ח. יצוין שהתנאים המקדימים להעמדת מסגרת הכספית בגין שלב הקרקע התקיימו.
- ב) שלב הבנייה: (1) רישום הבעלות במקרקעין על שם חברת הפרויקט (2) זכויות חברת הפרויקט במקרקעין נקיים מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או תביעה ו/או זכות צד ג' כלשהי למעט משכנתא מדרגה ראשונה ובלעדית על המקרקעין לזכות הגורם המלווה ללא הגבלה בסכום ולמעט תביעות ביחס לשוכר צד ג'; (3) השקעת הון עצמי בפועל על ידי חברת הפרויקט בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, אך בכל מקרה לא פחות מ-87 מיליון ש"ח; (4) מכירות מוקדמות של יחידות ששווין לפחות 20% מסך הכנסות הפרויקט, ללא מע"מ, ובכל מקרה לא פחות מסך של 134 מיליון ש"ח ללא מע"מ; (5) מתן דוח אפס עדכני המופנה לגורם המלווה; (6) המצאת היתר בנייה; (7) קבלת אישור המפקח כי המקרקעין פנויים מכל מחזיק.
- 5) ערבויות ובטחונות שיועמדו לטובת האשראי - כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) רישומו של שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות חברת הפרויקט לגבי המקרקעין; (2) רישום משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים) לטובת הגורם המלווה, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין; (3) חתימת חברת הפרויקט על הסכם שיפוי; (4) המצאת אישור עריכת ביטוחים, בנוסף ובסכומים המקובלים על הגורם המלווה, הכולל סעיף שיעבוד לטובת הגורם המלווה; (5) ערבויות, ביחד ולחוד, של בעלי המניות בחברת הפרויקט, החברה האם וערבויות אישיות של בעלי השליטה בשרשרת בחברת הפרויקט לרבות יצחק ברוך בעל השליטה בחברה.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

7) נחשון יובלים בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") (מוחזקת בשיעור 50%) (המשך):

ג. התקשרות בהסכם ליווי (המשך):

6) עילות להעמדה לפירעון מדי - תנאים מקובלים, לרבות: (1) ככל שיחול אירוע הפרה כהגדרתו בהסכם ובלבד שניתנה התראה בכתב קודם לנקיטת פעולות כאמור לריפוי ההפרה; (2) בכל מקרה שבו כתוצאה משינוי בהוראות החוק הקיימות או חדשות יוגבלו ו/או ישונו האפשרויות ו/או התנאים להקצאת מסגרות הלווי; (3) בכל מקרה בו יהיה הגורם המלווה בדעה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי קיים סיכון ממשי כי חברת הפרויקט לא תעמוד באיזה מהצהרותיה והתחייבויותיה לרבות אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדוח האפס ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדוח האפס; (4) בכל מקרה בו תתבצע העברת מניות ו/או מכירת מניות ו/או הקצאת מניות בחברת הפרויקט בכל אופן שהוא, לעומת המצב הקיים במועד חתימת ההסכם, ללא קבלת אישור הגורם המלווה; (5) חברת הפרויקט התחייבה שלא לשעבד ו/או למשכן בשעבוד/משכון כלשהו את הפרויקט ו/או מקרקעי הפרויקט ו/או כל חלק מהנכסים המובטחים על ידי הבטוחות כמפורט בהסכם ולא להקנות זכויות כלשהן ו/או התחייבויות כלשהן במי מהם ו/או לגביהם ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להעביר כל חלק מהם למעט מכירת יחידות לרוכשים, אלא על פי ההסכם. יובהר כי, בכפוף לקבלת הסכמת חברת הפרויקט בכתב ומראש ובהתאם לתנאים המקובלים בגורם המלווה, חברת הפרויקט תהיה רשאית לשעבד את עודפי הפרויקט, לצד ג' שזהותו תאושר על ידי הגורם המלווה בכתב ומראש.

7) הפחתת הון עצמי: ההסכם כולל סעיף הפחתת הון עצמי לפיו שיעור ההון העצמי של חברת הפרויקט בפרויקט ירד בהדרגה עד ל-10% מהעלות הכוללת של הפרויקט ולא פחות מ-58 מיליון ש"ח לאחר מכירה של 50% מסך הכנסות הפרויקט, והכל כאמור בהסכם.

8) התחייבויות פיננסיות - שיעור הרווחיות המוערי בפרויקט בשיעור של 13%.

8) **יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ (להלן: "יובלים נתניה") (מוחזקת בשיעור 50%)**

א. פרויקט ימים הצעירה שלב א'

(1) **מכירות והתקדמות** - בהמשך למתואר בביאור 11ה' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בשלב הראשון בפרויקט נבנות 480 יחידות דיור, מתוכן 368 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-95.4%, ונמכרו 350 יחידות דיור, מתוכן הכירה יובלים נתניה בהכנסה בגין 347 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-836 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב א' בפרויקט. חלק החברה 50% בחודשים יולי ואוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, התקבלו טפסי אכלוס ותעודות גמר עבור שישה בניינים בפרויקט, הכוללים 288 יחידות דיור, מתוך שמונה בניינים בפרויקט הכוללים בסך הכול 480 יחידות דיור. לפרטים נוספים בדבר מכירות לצד קשור בפרויקט ראה ביאור 8א' (4) להלן.

(2) **הסכם ליווי פיננסי שלב א'** - בחודש מאי 2026 התקשרה יובלים נתניה בתוספת להסכם הלווי לפיו הסכום הכולל של מסגרת האשראי יגדל לסך כולל של עד כ-1,122 אלפי ש"ח (חלף כ-1,114 אלפי ש"ח), סך האשראי הכספי יגדל לסך של עד 480 מיליון ש"ח (חלף 280 מיליון ש"ח) ומסגרת ערבויות המכר תעודכן לסך שלא יעלה על 419 מיליון ש"ח (חלף 610 מיליון ש"ח), נכון למועד הדוח נוצל סך של כ-412 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספי.

יצוין כי 136 מיליון ש"ח מתוך הגידול במסגרת האשראי הכספי שימש בתקופת הדוח להחזר הלוואות שהועמדו על ידי החברה.

ב. פרויקט ימים הצעירה שלב ב'

(1) **מכירות והתקדמות** - בהמשך למתואר בביאור 11ה' (4) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בשלב השני נבנות 392 יחידות דיור מתוכן 296 יחידות דיור מיועדות לשיווק ומכירה. נכון למועד הדוח התקבלו היתרי בנייה מלאים לששת הבניינים במתחם.

נכון למועד הדוח שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-16.4% ונמכרו 69 יחידות דיור, מתוכן הכירה יובלים נתניה בהכנסה בגין 64 חוזי מכר שתמורתם הכוללת הצפויה (כולל הפרשי הצמדה) נאמדת בכ-182 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), בהתאם לשיעור ההתקדמות בשלב ב' בפרויקט. חלק החברה 50%.

(2) **הסכם ליווי פיננסי שלב ב'** - בהמשך למתואר בביאור 11ה' (5) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם הלווי, נכון למועד הדוח נוצל סך של כ-22 מיליון ש"ח מתוך מסגרת אשראי כספי של עד 160 מיליון ש"ח לשלב ב' בפרויקט. נכון למועד חתימת הדוח נוצלה מסגרת אשראי כספי בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

8 יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (המשך)

ג. מצב עסקי יובלים נתניה

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ובתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ליובלים נתניה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, בסך 206 מיליון ש"ח ו-107 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר נובע בעיקר מתנאי התשלום של רוכשי דירות בפרויקט ימים הצעירה.

ליום 30 ביוני 2026 ליובלים נתניה יתרת אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-434 מיליון ש"ח, יתרת התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-41 מיליון ש"ח (קרן וריבית) בגין מסגרת אשראי אשר צפויה להיפרע עד לחודש דצמבר 2031.

יצוין כי בעקבות אכלוס הדירות ומסירת הדירות לרוכשים, שהחל בחודש יולי 2026, נכון למועד חתימת הדוחות פרעה יובלים נתניה כ-95 מיליון ש"ח מתוך הלוואת הליווי לשלב א' בפרויקט.

ד. תוספת להסכם מסגרת בין יובלים נתניה והחברה - ראה ביאור א'8(6).

ה. לעניין הסרת השעבוד על עודפי פרויקט ימים הצעירה, נתניה שלב א' - ראה באור ו'1(6)ב'.

ו. מכתב דרישה למיצוי זכויות בטרם הגשת תביעה מטעם השותף ביובלים נתניה - בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, התקבל בחברה מכתב דרישה למיצוי זכויות בטרם הגשת תביעה נגזרת מטעם השותף של יובלים

ב.א. נתניה. במסגרת המכתב הועלו, בין היתר טענות בקשר עם הפסדים לכאורה אשר נגרמו ליובלים נתניה שעיקרם סך של כ-102.7 מיליון ש"ח, כתוצאה מהסכמי מכר דירות שנחתמו בחודש מאי 2021, לחברה קשורה בה מחזיקים בעל השליטה והשותף 50% ביחד (25% כל אחד בשרשור סופי) וכן למכירת דירות בפרויקט לחברה אחרת בבעלות שותף נוסף של בעל השליטה. לעמדת החברה ויעציה המשפטית, מדובר בטענות סרק שאין בהם ממש, משוללות כל יסוד, המועלות בשיהוי רב ושלא בתום לב.

מטעמי זהירות בלבד יצוין כי, ככל שתוגש בקשה לבית המשפט וככל שבית המשפט יאשר הגשת תביעה נגזרת נגד בעל השליטה וככל שיתקבל פסק דין חלוט הקובע כי אכן נגרם נזק כלשהו לנתניה, אזי הפיצוי שייפסק ישולם ע"י בעל השליטה ליובלים נתניה, והחברה, מעצם היותה מחזיקה ביובלים נתניה, תהיה זכאית ל-50% מסכום הפיצוי (בשרשור סופי).

ז. התניות פיננסיות בהסכמי ליווי פרויקטים של יובלים נתניה - לפרטים בדבר אי עמידת יובלים נתניה בהתניות

פיננסיות בהסכם ליווי בפרויקט ימים הצעירה שלב א', ראה ביאור ו'11ה'5(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביחס להסכמי ליווי בפרויקט ימים הצעירה שלב ב', למיטב ידיעת יובלים נתניה היא עומדת בהתניות בהסכם הליווי, למעט קצב מכירות.

נכון ליום 30 ביוני 2026, לא התקבלה ביובלים נתניה כל אינדיקציה מהגורמים המממנים בדבר הפרת ההתחייבויות כאמור, כמו כן יצוין כי כלל האשראי מתאגידים פיננסיים מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

9 רמות בעיר בע"מ (להלן "רמות בעיר") (מוחזקת בשיעור 50%)

פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הושלמה

א. החלוץ רמת השרון שלב ג' (להלן: "הפרויקט")

1) מכירות - בהמשך למתואר בביאור ו'11ד'1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, הקמת הבניין הדרום-מערבי במתחם "רמות השרון" בן 31 קומות בסך הכל (מהן: 26 קומות מגורים, קומת לובי ו-4 קומות חניון תת קרקעי), אשר כולל 171 יחידות דיור, מתוכן 48 יחידות דיור יוחדו לבעלי הדירות שפוננו בשלב ג' ו-123 יחידות דיור משווקות על ידי רמות בעיר. בחודש ינואר 2026 התקבל טופס אכלוס ותעודת גמר לפרויקט, למועד חתימת הדוחות הכספיים הפרויקט בשלבי אכלוס. נכון למועד הדוח נחתמו הסכמים למכירת 116 דירות בפרויקט מתוכם הוכרה הכנסה ל-114 דירות, בתמורה כוללת של כ-389 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. חלק החברה 50%. למועד הדוח הפרויקט בשלבי אכלוס, ונמסרו לרוכשים 110 דירות וכן נמסרו 47 דירות לבעלי הקרקע. כמו כן במהלך תקופת הדוח פרעה רמות בעיר את מלוא הלוואת הליווי בגין הפרויקט.

2) התקשרות בתיקון להסכם הליווי - ראה סעיף ג' להלן.

היטל השבחה - בחודש יוני 2022, התקבלה אצל רמות בעיר דרישת היטל השבחה, בסך של כ-14 מיליון ש"ח, מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון (בסעיף זה: "הוועדה") בגין אישור בקשה למתן היתר בנייה בקשר עם פרויקט. רמות בעיר חלקה על דרישת הוועדה. בכדי להימנע מעיכובים בהקמת הפרויקט שולם היטל השבחה בסך של 7 מיליון ש"ח ובגין היתרה בסך של כ-7 מיליון ש"ח הועמדה ערבות בנקאית. בחודש אפריל 2026 ניתנה החלטה של בית המשפט העליון, לפיה רמות בעיר זכאית להשבת מחצית התשלום ששילמה לוועדה המקומית בסך של כ-7 מיליון ש"ח ושל הערבות הבנקאית האוטונומית שהמציאה לוועדה המקומית בסך של כ-7 מיליון ש"ח נוספים. בחודש מאי 2026 התקבל החזר בסך של כ-8.9 מיליון ש"ח.

בעקבות המתואר לעיל רשמה רמות בעיר רווח לפני מס בדוחותיה הכספיים, לאחר ניכוי הוצאות משפטיות ולא כולל ריבית והצמדה, בסך של כ-6.1 מיליון ש"ח. חלק החברה 50%.

ביאור 1 - כללי (המשך)

1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

9 רמות בעיר בע"מ (המשך)

פרויקט בהקמה

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

- (1) **ביצוע הפרויקט** - בהמשך למתואר בביאור 11ד' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בפרויקט נבנים שני בנייני מגורים בני 7 קומות כל אחד, מעל קומת מסחר ו-3 קומות של מרתפי חניה, אשר ייכללו 179 יחידות דיור, שטחי מסחר ומוסדות ציבור. נכון למועד הדוח נמכרו 16 יחידות דיור, מתוכם הוכרה הכנסה בגין 9 דירות ובתמורה כוללת של כ- 47 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ. חלק החברה 45%.
- היתר שינויים** - ביום 28 במאי 2026 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה לאשר תוכנית שינויים להיתר הבניה שהתקבל, לפיה, בין היתר יעודכנו מספר יחידות הדיור שיוקמו בפרויקט ל-176 (חלף 179), מספר החניות ל-305 (חלף 328) ותמהיל יחידות הדיור, ויתוספו כ-689 מ"ר שטחי מגורים, כ-550 מ"ר שטחי משרדים, ו-1,221 מ"ר שטחי מסחר, וזאת בהתאם לתב"ע החלה ביחס לפרויקט. יצוין, כי החלטת הוועדה כפופה לתנאים מקובלים בנסיבות העניין. נכון למועד פרסום הדוח פועלת רמות בעיר ביחד עם הרשות המקומית ויועציה לבחינת החלטת הוועדה ואופן יישומה.
- (2) **הארכת מועד פירעון הלוואה ותיקון הסכם מימון** - בהמשך למתואר בביאור 11ד' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר אשראי למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח, למועד הדוח אישר הגורם המממן כי מועד פירעון האשראי לשלב הקרקע יוארך לתקופת ביניים ועד ליום 30 באפריל 2026. הארכת תקופת האשראי לתקופה נוספת תובא לדיון באורגנים המוסמכים אצל הגורם המממן ותוארך בכפוף לאישורם ולחתימת כתב תיקון להסכם המימון. נכון למועד הדוח יתרת האשראי הכספי הינו בסך של כ-177 מיליון ש"ח, חלק החברה 45%.
- בחודש אפריל 2026 חברת הפרויקט התקשרה בתיקון להסכם המימון אשר עיקריו כדלקמן: (1) דחיית פירעון האשראי הכספי לרכישת המקרקעין בהיקף כולל של 184 מיליון ש"ח ליום 30 באפריל 2027. באותו המועד, תגדל מסגרת האשראי הכספי המיועדת להקמת הפרויקט לסך (קרן) של עד 100 מיליון ש"ח (חלף 40 מיליון ש"ח) ותועמד לתקופה של עד 36 חודשים. ככל שעד ליום 30 באפריל 2027 תחל בניית הפרויקט, יוארך מועד הפירעון של האשראי הכספי לצורך מימון רכישת הקרקע לתקופה של עד 36 חודשים נוספים; (2) האשראי הכספי יישא ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 0.9% (חלף מרווח של 1%). עם כניסת הפרויקט לליווי, יופחת שיעור הריבית בשיעור של 0.1%; (3) מסגרת פוליסות לרוכשים עודכנה לסך שלא יעלה על 688 מיליון ש"ח; (4) סך מסגרות המימון בפרויקט (אובליגו) לא יעלה על 696 מיליון ש"ח.
- לצורך פתיחת הליווי לשלב הבנייה נדרשת חברת הפרויקט לעמוד בתנאים מוקדמים מקובלים, בכלל זה בין היתר, העמדת הון עצמי ומכירת יחידות דיור. נכון למועד הדוח טרם התקיימו מלוא התנאים המוקדמים.
- חברת הפרויקט התחייבה, בין היתר, כמקובל בהסכמי ליווי פרויקטים, לעמוד בלוחות זמנים, קצב מכירות, תקציב ורווחיות צפויה שלא תפחת משיעור רווח של 16% מעלויות הפרויקט. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת חברת הפרויקט, היא עומדת בהתניות שנקבעו.

התפתחות בפרויקטים נוספים

ג. פרויקט החלוץ רמת השרון שלב ד' (להלן: "הפרויקט")

בהמשך למתואר בביאור 11ד' (2) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים:

- (1) **ביצוע הפרויקט** - הקמת הבניין הרביעי והאחרון במתחם "החלוץ רמת השרון", אשר נכון למועד הדוח צפוי להיות בן 28 קומות בסה"כ (מהן: 23 קומות מגורים, קומת לובי ועד 4 קומות מרתף לחניה), אשר יכיל 115 יחידות דיור, מתוכן 75 יחידות ישווקו על ידי רמות בעיר ו-200 מ"ר שטח מסחרי. יצוין כי נחתמו הסכמי פיננסי-בינוי עם 100% מבעלי הדירות (הושגו 40 חתימות מתוך 40 בעלי דירות).
- בחודש מאי 2026 התקשרה רמות בעיר עם קבלן הריסה, חפירה ודיפון ולאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2026, הושלם פינוי בעלי הדירות והפקת הערבויות לבע"ק והחלו עבודות ההריסה בפרויקט.
- (2) **התקשרות בתיקון להסכם הליווי** - בהמשך למתואר בביאור 11ד' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, ביום 30 במרס 2026 נחתם תיקון להסכם הליווי אשר עיקרו:
 - (א) מסגרת האשראי הכספי בקשר עם הקמת פרויקטים החלוץ רמת השרון שלב ג' וד' (להלן: "הפרויקטים") תעמוד על סך של עד 120 מיליון ש"ח.
 - (ב) מסגרות הפוליסות והערבויות יעמדו על סך של עד 360 מיליון ש"ח ועד 180 מיליון ש"ח, בהתאמה, ובלבד שסך הערבויות והפוליסות בקשר עם הפרויקטים לא יעלה על 800 מיליון ש"ח.
 - (ג) ההון העצמי בפרויקט החלוץ רמת השרון שלב ד', המהווה כ-17% מעלויותיו, יעמוד על כ-51.5 מיליון ש"ח, בכפוף לביצוע מכירה מוקדמת של 15 דירות בסך שלא יפחת מ-64 מיליון ש"ח (ללא מע"מ). בהתאם לתיקון להסכם הליווי, דרישת ההון העצמי עשויה לפחות בכפוף לעמידה ברפי מכירות (כמות וסכום), כמפורט בהסכם.
- נכון למועד הדוח טרם הועמד מלוא ההון העצמי הנדרש וטרם נמכרו דירות בפרויקט.
- (3) **קבלת היתר חפירה ודיפון** - בחודש אפריל 2026 התקבל היתר מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון להריסת המבנה הקיים וביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, בכפוף לתנאים.
- (4) **תב"ע חדשה** - בחודש מאי 2026 התקבלה בידי רמות בעיר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון המאשרת להפקדה להתנגדויות תב"ע חדשה, לתוספת 44 יחידות דיור לפרויקט (ללא תוספת זכויות).

ביאור 1 - כללי (המשך)

א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

9) רמות בעיר בע"מ (המשך)

מידע נוסף

ד. פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ב') של רמות בעיר - ביום 23 באפריל 2026 ביצעה רמות בעיר פדיון מוקדם של יתרת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 97.5 מיליון ש"ח ערך נקוב, בתמורה ל-101.04 אגרות לכל 1 ערך נקוב של אגרות חוב (קרי כ-98.5 מיליון ש"ח) בתוספת ריבית שנצברה למועד זה בסך כ-1 מיליון ש"ח.

ה. הלוואה למימון פרויקט מלון גני דן באשקלון - בהמשך למתואר בביאור 11ד'8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש אוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח, נדחה מועד פירעון ההלוואה למימון רכישת המקרקעין בסך כ-70 מיליון ש"ח ליום 21 באוגוסט 2027.

10) שותפות בפרויקטים בבית שמש

בחודש יולי 2026, לאחר מועד הדוח, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן: "בעלי המניות הנוספים") בשני הסכמי הקצאה ובשני הסכמי בעלי מניות ביחס לחברות אשר מקדמות פרויקטים של התחדשות עירונית בבית שמש הכוללים פינוי של 142 יחידות דיור וחנויות קיימות והקמת כ-1,100 יח"ד חדשות.

הסכם א' ביחס לפרויקט המעפילים-העליה כולל פינוי של 60 יח"ד ו-4 חנויות קיימות והקמת 453 יח"ד חדשות, 2,000 מ"ר מסחר ו-640 מ"ר מבני ציבור. למועד פרסום הדוח, בבניין העליה 15 נחתמו הסכמי תמ"א 38/2 עם 100% מבעלי הזכויות, ובמתחם המעפילים א' נחתמו הסכמי פינוי-בינוי עם כ-80% מבעלי הזכויות.

ביחס לבניין העליה 15, הכולל 90 יח"ד מתוכננות, קיים היתר חפירה ודיפון. בנוסף, תכנית 102-1349778 לכלל מתחם המעפילים-העליה אושרה בחודש יוני 2026 וקיבלה תוקף.

הסכם ב' ביחס לפרויקט השבעה- המעפילים כולל פינוי של 78 יח"ד והקמת 648 יח"ד חדשות. למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כ-75% מבעלי הזכויות וחברת הפרויקט פועלת להכנת תכנית הכוללת 648 יח"ד חדשות.

בהתאם לאמור בהסכמים, החברה תחזיק בשיעור של 50% מכל אחת מחברות הפרויקט. החברה התחייבה להעמיד לחברות הפרויקט את ההון העצמי אשר יידרש לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל לרבות העמדת הלוואות בעלים בסך של 500 אלפי ש"ח לחודש למשך תקופה של 24 חודשים, אשר תשמש לפירעון הלוואות הבעלים הקיימות בחברות בגין הפרויקטים בסך של כ-12 מיליון ש"ח וזאת עד לפתיחת הליווי הבנקאי לפרויקטים או עד לפירעון מלוא הלוואות הבעלים, לפי המוקדם.

ההלוואות תישאנה ריבית שנתית בשיעור פריים+2.5% או לחילופין ככל שהחברה תגייס אג"ח כנגד שעבוד עודפי הפרויקט, שיעור הריבית יהיה בשיעור ריבית האג"ח האפקטיבי בתוספת 1% לשנה, הנמוך מבניהם.

בהסכם נקבע כי הפרויקטים ינוהלו ע"י החברה ו/או חברת האם שלה כנגד תשלום של 2.5% מסך עלויות הפרויקט. במסגרת הסכם א' נקבע כי ככל שבסיום הפרויקטים אחוז הרווחיות הכולל של חברת הפרויקט יעמוד על פחות מ-22% (להלן: "היעד"), יהיו בעלי המניות הנוספים אחראים, ביחד ולחוד, לשפות ולפצות את החברה בגין ההפרש בין אחוז הרווחיות בפועל לבין היעד האמור, וזאת עד לפיצוי מקסימאלי של 20 מיליון ש"ח.

כמו כן, נקבע בהסכמים כי ככל ויאושרו בתוכניות אשר הוגשו ו/או תוגשנה ותקבלנה תוקף ביחס לפרויקטים פחות מכמות יח"ד מינימלית אשר נקבעה בהסכם לחברה תובטח רווחיות בשיעור של 18%.

ההסכמים כוללים הוראות נוספות, לרבות בין היתר, בקשר עם החזר הוצאות לחברה במקרה של ביטול ההסכמים, הוראות בקשר עם ניהול הפרויקטים, מנגנון הפירודות שותפים והפרות ותורפות.

11) יובלים דבש יזמות בע"מ

בהמשך למתואר בביאור 11ח'5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בדבר בעלות במושע של יובלים דבש יזמות בחלקות קרקע ברחובות, בחודש יוני 2026 ניתנה החלטת בית משפט על פירוק השיתוף במקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 3692 והידועים גם כמגרש E40, על דרך מכירתם.

להערכת יובלים דבש יזמות להליך המכירה האמור לעיל לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל-34 IAS, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות השנתיים המאוחדים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

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

יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות/השפעות צפויות
תיקונים ל- IFRS מכשירים פיננסיים ו- IFRS מכשירים פיננסיים: גילויים: תיקונים לסיווג ולמדידה של מכשירים פיננסיים	התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים: • הבהרה לגבי מתי מכשירים פיננסיים הינם 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.	הקבוצה אימצה את התיקונים החל מיום 1 בינואר 2026. התיקון ל- IFRS 9 ייושם למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. בעת יישום התיקון ל- IFRS 7, החברה לא סיפקה גילויים על התקופות הקודמות למועד היישום לראשונה של התיקונים.	הקבוצה בחנה את השלכות התיקונים על הדוחות הכספיים וקבעה כי יישום התיקונים אינו משפיע באופן מהותי על דוחותיה הכספיים.

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

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

א. הרכב בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים

אלפי ש"ח

מוצג בנכסים השוטפים

פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2

שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה:

אור יהודה שלב א' (**)

בהקמה:

אור יהודה שלב א' (**)

אור יהודה שלב ב'

בתכנון:

הדרים, הוד השרון

המשנה, תל אביב

הכנסת הגדולה, תל אביב

אנדרסן 4, תל אביב (***)

אחרים

פרויקטים נוספים:

שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה:

יו-פארק, פתח תקווה

בהקמה:

יו-פארק, פתח תקווה

שכונת הפארק, חדרה

בתכנון:

חולון ח-300

עסקת קומבינציה בכפר יונה

מצפה הגליל

סך הכל בנכסים השוטפים

הערך בספרים ששועבד כבטוחה להתחייבות

יתרת עלויות אשראי שהונו

(לפני הפחתה לעלות המכר)

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025 (*)	ליום 30 ביוני 2026
74,372	-	57,738
-	86,682	-
178,743	173,034	150,295
2,663	-	3,309
2,279	2,163	2,434
1,453	1,404	-
1,085	1,036	1,134
165	150	172
80,805	-	56,305
-	92,237	-
198,405	191,355	207,930
48,129	45,975	49,872
5,737	5,252	7,304
1,673	-	2,567
595,509	599,288	539,060
586,191	594,535	529,444
28,317	27,762	30,090

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(**) לעניין עסקאות עם צדדים קשורים ראה ביאור 8א' (5).

(***) פרויקט המוחזק דרך חברה בת.

ביאור 4 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין (המשך)

א. הרכב בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025 (*)	ליום 30 ביוני 2026	אלפי ש"ח
			מוצג בנכסים שאינם שוטפים
			<u>פרויקטים מסוג פינוי בינוי/תמ"א 38/2</u>
6,465	4,313	8,240	דרך השלום, תל אביב (**)
6,841	5,351	7,433	הבילויים, רמת גן (**)
5,295	5,053	5,953	השיטה, חולון
3,184	2,674	4,871	האירוס, תל אביב
2,294	1,746	2,727	רסקו, תל אביב
2,439	2,433	2,451	מתחם הרצל/ז'בוטינסקי, אשדוד (**)
-	2,150	-	הדרים, הוד השרון
1,922	1,562	1,976	דרך צרפת, חיפה (**)
1,702	1,392	1,876	רמת ורבר 2, פתח תקווה
-	-	1,500	הכנסת הגדולה, תל אביב
1,387	1,023	1,445	הסייפן, אור יהודה
1,093	1,084	1,544	שיק 22-2 ושקד 24-30, תל אביב
1,093	977	1,251	מתחם ארלוזורוב-יכין, רמת גן (**)
1,093	143	1,145	נגבה, תל אביב (**)
886	574	859	הגר"א אילת, חולון
657	383	778	הירדן 96-98, רמת גן (**)
630	426	736	עולי הגרדום, ירושלים
632	623	660	אבן גבירול, אשדוד (**)
540	477	656	דהומי, ירושלים
-	613	-	מצפה הגליל
2,555	2,300	3,133	אחרים
			<u>פרויקטים נוספים:</u>
4,347	4,347	4,347	קריית המסלול, הרצליה
207	82	323	אחרים
<u>45,262</u>	<u>39,726</u>	<u>53,904</u>	סך הכל בנכסים שאינם שוטפים
<u>3,890</u>	<u>3,593</u>	<u>4,571</u>	יתרת עלויות אשראי שהוונו

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור ז' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
 (**) פרויקט המוחזק דרך חברה בת.

ב. מידע נוסף

בהמשך למתואר בביאור 9' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים החברה והחברות המוחזקות שלה נמצאות בשלבים שונים של משאים ומתנים והתקשרויות עם בעלי מקרקעין להקמת פרויקטים, רובם במסלול התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", וחלקם בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה). במקביל, פועלת הקבוצה לקידום של פרויקטים אלו בהיבטי הייזום התכנון וקבלת מימון מתאגידים פיננסיים, לפי העניין. עלויות המלאי כוללות עלויות תכנון וקידום של פרויקטים אלו.
 תוקפם של ההסכמים מותנה בהתקיימות תנאים מתלים מצטברים וכן אבני דרך ומועדים להתקיימות התנאים המתלים.

ג. לפרטים בדבר התפתחות בפרויקטים בתקופת הדוח ראה ביאור 10' לעיל.

ביאור 5 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. להלן פרטים בדבר השקעות בעסקאות משותפות

חברה מחזיקה	שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה			מיקום פעילות	שם החברה
	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	2026		
2025	2025	2026			
החברה	64%	-	64%	ישראל	קבוצת יובלים דבש בע"מ(*)
יובלים רמת השרון בע"מ (חברה בת)	50%	50%	50%	ישראל	רמות בעיר בע"מ
החברה	50%	50%	50%	ישראל	יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ
החברה	50%	50%(**)	50%	ישראל	יובלים דבש יזמות בע"מ
החברה	-	-	50%	ישראל	נחשון יובלים בע"מ
החברה	49%	49%	49%	ישראל	לוינסקי עופר- יובלים מתחם שפרינצק בע"מ

(*) בהתאם להסכם בעלי המניות ההחלטות בחברת קבוצת יובלים דבש יתקבלו בהסכמה פה אחד ע"י כלל בעלי המניות.
 (**) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 1ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות

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

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025(**)	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

590,690	538,316	374,675
414,333	450,289	422,840
(633,861)	(663,388)	(452,611)
(208,278)	(169,369)	(191,395)
162,884	155,848	153,509

נכסים שוטפים (*)

נכסים שאינם שוטפים

התחייבויות שוטפות (*)

התחייבויות שאינן שוטפות (*)

סך הכל הון

169,306	160,536	161,510
50%	50%	50%

הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

84,653	80,268	80,755
54	54	54
84,707	80,322	80,809

חלק החברה בהון המיוחס לבעלי מניות החברה האם

התאמות אחרות

יתרת חשבון השקעה בהון העסקה המשותפת

(*) סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים :

מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים, זכאים אחרים והפרשות)

התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות

24,948	13,630	34,872
594,740	632,911	395,878
191,290	158,680	191,395

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2ז'
 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

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

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2026	2025	2026	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
229,593	32,961	8,101	70,768	47,489	הכנסות
3,847	(3,607)	(3,514)	(4,036)	(7,232)	רווח (הפסד) לתקופה (*)
6,927	(2,825)	(2,742)	(2,605)	(5,867)	רווח (הפסד) שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת סך הכל חלק החברה ברווח (הפסד) העסקה המשותפת
3,464	(1,413)	(1,371)	(1,303)	(2,934)	
722	(69)	(1,015)	1,484	(1,929)	רווח (הפסד) כולל אחר שמיוחס לבעלי מניות החברה
50%	50%	50%	50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל אחר של העסקה המשותפת
361	(35)	(507)	742	(965)	
3,825	(1,448)	(1,878)	(561)	(3,899)	סך הכל חלק החברה בפרטי רווח (הפסד) כולל של העסקה המשותפת
60	13	14	36	29	(*) נתוני הרווח הכולל לתקופה כוללים את ההוצאות הבאות:
4,283	1,193	2,558	3,083	3,208	פחת והפחתות
(49,197)	(12,840)	(9,643)	(24,486)	(20,750)	הכנסות מימון
(5,077)	(57)	(208)	(779)	(228)	הוצאות מימון
					מסים על הכנסה

(**) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

ב. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות (המשך)

תמצית מידע פיננסי של עסקה משותפת - יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ

מהדוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	ליום 30 ביוני
2025	2025 (*)	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
760,720	635,425	827,171
670	827	561
(509,149)	(428,582)	(658,964)
(25,765)	(18,991)	(29,357)
(140,305)	(125,186)	(41,218)
86,171	63,493	98,193
50%	50%	50%
43,086	31,746	49,097
(40)	(134)	18
43,046	31,612	49,115
166	360	187
369,308	236,738	474,932

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)

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

מהדוחות על הרווח או הפסד הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 30 ביוני
2025	2025 (*)	2026	2025 (*)	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
449,784	121,156	75,065	232,278	150,424
51,511	12,605	5,383	28,833	12,022
50%	50%	50%	50%	50%
25,756	6,303	2,692	14,417	6,011
144	36	28	50	58
25,900	6,339	2,720	14,467	6,069
317	81	76	160	151
8,105	1,974	596	4,108	1,793
(26,883)	(6,818)	(10,144)	(9,930)	(19,611)
(15,387)	(3,765)	(1,609)	(8,612)	(3,592)

הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה

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

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

פחת והפחתות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
מסים על ההכנסה

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

ג. פרטים נוספים

(1) להלן פרטים בדבר יתרת הלוואות בעלים שהוענקו מהחברה לחברות הכלולות

שם החברה	ליום 30 ביוני 2026 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ	41,003	125,186	140,305
יובלים דבש יזמות בע"מ	41,933	32,153 (*)	33,939
נחשון יובלים בע"מ	38,622	-	-
קבוצת יובלים דבש בע"מ	8,424	939	7,522
לוינסקי עופר- יובלים מתחם שפרינצק בע"מ	1,180	1,069	1,137
סך הכל	131,162	159,347	182,903
מסווג בנכסים השוטפים	-	-	140,305
מסווג בנכסים שאינם שוטפים	131,162	159,347	42,598

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה-ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

(2) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת רמות בעיר בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 10' (9).

(3) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 10' (8).

(4) לפרטים בדבר אירועים בעסקה המשותפת נחשון יובלים בע"מ בתקופת הדוח ראה ביאור 10' (7).

ד. צירוף דוחות כספיים

החברה לא מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של חברת יובלים נתניה, מאחר שלדעת דירקטוריון והנהלת החברה לאחר בחינה עם יועציה המקצועיים, דוחותיה של יובלים נתניה הינם חסרי משמעות ביחס לדוחות החברה, כאמור בתקנה 44(א1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית דוחות הביניים של רמות בעיר בע"מ, בדרך של הפניה, ראה אסמכתא מס' 2026-01-076824.

ביאור 6 - הכנסות

הרכב

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 אלפי ש"ח	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
163,015	142,295	109,325	62,413	357,724
13,944	21,527 (*)	6,255	9,007 (*)	59,352
32,440	53,245	8,230	28,962	96,705
209,399	217,067	123,810	100,382	513,781

מכירת דירות

שירותי בנייה

מכירת שטחי מסחר ותעשייה

סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 7 - עלות ההכנסות

הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
263,239	(*)45,649	83,602	(*)102,394	125,016
53,382	(*)8,405	5,495	(*)19,405	12,483
77,147	24,855	6,453	43,455	25,191
393,768	78,909	95,550	165,254	162,690

עלות הדירות שנמכרו
עלות שירותי הבנייה
עלות שטחי המסחר והתעשייה
סך הכל

(*) התאמה למפרע בגין יישום עמדת סגל 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית - ראה ביאור 12' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 8 - 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 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(1,070)	(*) (338)	(2)	(*) (674)	(3)
9,568	(*) 2,317	4,292	(*) 4,524	8,323
(12,144)	(1,814)	(1,910)	(7,289)	(3,135)
(3,600)	(900)	(900)	(1,800)	(1,800)
(9,845)	(5,663)	(1,611)	(6,623)	(3,222)
84,020	22,453	9,046	45,510	20,764
26,204	5,221	-	14,065	230

עלויות מימון
הכנסות מימון מחברות כלולות (1)
עלות שירותי ניהול לפרויקטים
לחברה האם (2)
הוצאות דמי ניהול כלליים לחברה
האם (3)
עלות שירותים לפרויקט לחברה
האם ששולמו על-ידי העסקה
המשותפת יובלים ב.א. פינוי בינוי
נתניה בע"מ (4) (7)
הכנסות ממכירת דירות לצד קשור
בעסקה המשותפת יובלים ב.א. פינוי
בינוי נתניה (6) (7)
הכנסות שהוכרו ממכירת דירות
לצד קשור (5)

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 1ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

- היתרה כוללת הלוואות שהוענקו לחברות הנמדדות על בסיס שווי מאזני: (א) יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור 6%-6.6%; (ב) קבוצת יובלים דבש בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+1%; (ג) יובלים דבש יזמות בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור שבין פריים+1% לפריים+4%; (ד) לוינסקי עופר-יובלים מתחם שפרינצק בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים 2%; ו-ה) נחשון יובלים בע"מ אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור 9.89%. לפרטים נוספים בדבר ההלוואות ותנאיהן ראה ביאורים 11א', 11ה' (2), 27ב' (3) ו-28א' (4) (ה') לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף עלויות מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- העלויות נכללו בספרי החברה בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (5) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.
- לפרטים נוספים ראה ביאור 11ה' (3) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.
- החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 8א' (5) להלן.
- החברה הכלולה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (9) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 8א' (4) להלן.
- ההכנסות/עלויות מוצגות לפי 100%. חלק החברה בעסקה המשותפת הינו 50%.

ביאור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

2. הסכם מסגרת בדבר הלוואות לחברה הכלולה יובלים דבש יזמות

בהמשך לאמור בביאור 11ח' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, בחודש פברואר 2026 התקשרה החברה, אס.בי.די דבש בע"מ (להלן: "דבש") ויובלים דבש יזמות בע"מ 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 בע"מ (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 וריבית) יפרעו קודם לפירעון ההלוואות שיועמדו בהתאם להסכם המסגרת הראשי ו/או לפני חלוקת רווחים לבעלי המניות של חברת יובלים דבש יזמות בע"מ. כמו כן, הוסכם כי כספים המותרים לחלוקה לדבש מיובלים דבש יזמות בע"מ 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.

3. החזר הוצאות בגין שירותים משפטיים - ביום 27 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תהיה רשאית להשיב לא.ב. יובלים תשלום בסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ, בגין שירותים משפטיים בקשר עם ליווי וייעוץ בנושא הטמעת הוראות חוק בטיחות בעבודה, אשר מהווה את חלקה היחסי של החברה בגין השירותים האמורים.

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

בהמשך למתואר בביאור 27א' (9) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה (להלן "יובלים נתניה") בהסכמי מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בנתניה, עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי החברה המחזיקה יחד עם החברה בחלקים שווים ביובלים נתניה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "הסכם המכר" ו-"הרוכש").

ביום 23 במאי 2021, התקשרה יובלים נתניה בהסכם מכר של דירות בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' עם הרוכש. על פי הסכם המכר, רכש הרוכש מיובלים נתניה 99 יחיד (יחד עם 99 מקומות חנייה) בפרויקט עיר ימים הצעירה שלב א' בעבור תמורה כוללת נומינלית בסך של כ-159 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

למועד הדוח שולם על ידי הרוכש כ-72,456 אלפי ש"ח (כולל הצמדה) המהווים כ-40% מסך התמורה, בהתאם לאבני הדרך לתשלום הקבועים בהסכמי המכר. לאחר מועד הדוח הרוכש שילם את מלוא יתרת התמורה בגין 50 יחיד (60%) בסך של כ-59,379 אלפי ש"ח (כולל הצמדה).

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

א. בהמשך למתואר בביאור 27א' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות החברה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' באור יהודה עם תאגיד אשר מוחזק בשיעור של 25% (בשרשור סופי) על ידי מר ברוך (בעל השליטה בחברה) ובשיעור של 25% על ידי החברה המחזיקה יחד עם החברה בחלקים שווים ביובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ (להלן: "הרוכש"), לרכישת 51 יחידות דיור (יחד עם 41 מקומות חנייה) מהחברה בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת נומינלית (לא כולל מע"מ) בסך של כ-88 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח כלל התמורה שולמה ע"י הרוכש.

ב. בהמשך למתואר בביאור 27א' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר התקשרות החברה בהסכמי מכר של דירות בפרויקט הכלנית שלב א' עם צד ג' אשר מקיים קשרים עסקיים עם בעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך (להלן: "הרוכש הנוסף"), לרכישת 20 יחידות דיור (יחד עם 16 מקומות חנייה) בפרויקט הכלנית שלב א' בעבור תמורה כוללת בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). נכון למועד הדוח כלל התמורה שולמה ע"י הרוכש הנוסף.

6. תוספת להסכם מסגרת בין יובלים נתניה והחברה

בהמשך למתואר בביאור 27ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר הסכם מסגרת בין החברה ליובלים נתניה (להלן: "הסכם המסגרת"), ביום 27 במאי 2026 נחתמה תוספת שניה להסכם המסגרת. בהתאם לתוספת, סכום מסגרת האשראי יעודכן לסך של עד 50 מיליון ש"ח (חלף סך של עד 30 מיליון ש"ח). למעט השינוי המפורט לעיל, כל יתר הוראות הסכם המסגרת יעמדו בתוקפן ולא יחול בהן כל שינוי.

7. ערבויות מחברת האם ומבעל השליטה

ביום 25 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת הערבויות, אוטונומית לא מוגבלת בסכום, בנוסח המקובל בחברה, של מר איציק ברוך והחברה האם כמפורט להלן:

- ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך, להתחייבויות החברה כלפי מוסד פיננסי, בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בפרויקט של החברה באור יהודה - לפרטים נוספים ראה ביאור 11' (3)
- ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה הכלולה יובלים נתניה כלפי תאגיד בנקאי בהסכם הגדלת מסגרת אשראי בקשר עם הפרויקט עיר ימים בנתניה - לפרטים נוספים ראה ביאור 11' (א)8
- ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה הכלולה נחשון יובלים כלפי מוסד פיננסי בהסכם ליווי לפרויקט יו פארק 2 בפתח תקווה - לפרטים נוספים ראה ביאור 11' (7)
- ערבות של חברת האם ושל מר איציק ברוך להתחייבויות החברה הכלולה יובלים דבש יזמות כלפי תאגיד בנקאי במסגרת הסכם הלוואה לרכישת מגרש 139 בראשון לציון.
- ערבות של חברת האם במסגרת הסכם פינוי בינוי ברחוב שיק 22-20 בתל אביב.

ביאור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

8. הסכם מסגרת מימון לרמות בעיר

ביום 30 באוגוסט 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ויובלים רמת השרון בע"מ עם רמות בעיר בע"מ, לפיו החברה ויובלים רמת השרון בע"מ יחד עם השותף ברמות בעיר בע"מ ישראל לוי ("המלווים") התחייבו בהסכם, כל אחד כפי חלקו ברמות בעיר, להעמיד לרמות בעיר ולחברות בשליטתה מסגרת מימון בסכום כולל של עד 55 מיליון ש"ח למשך תקופה של 60 חודשים מיום 30 באוגוסט 2026. מסגרת המימון תועמד כהלואה או כשטרי ההון.

ככל שהסכומים שיימשכו יועמדו כהלואה, הם יישאו ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין החברה ממעריך שווי בלתי תלוי, וזאת החל ממועד המשיכה כאמור ועד למועד פירעונם בפועל, ללא הצמדה, מועד פירעונם והריבית בגינם יהיה בתום 78 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם, אלא אם כן תתקבל הסכמת המלווים להארכת התקופה. הריבית תיפרע יחד עם פירעון הסכומים שיימשכו מתוך המסגרת.

ככל שהסכומים שיימשכו מתוך המסגרת יועמדו כשטרי הון, תנאי שטרי ההון יהיו כדלקמן:

(א) הסכומים שיימשכו לא יישאו ריבית או הצמדה.

(ב) הסכומים שיועמדו כשטרי הון לא יכללו מועד פירעון והם יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם. יובהר, כי סכומים שיועמדו לרמות בעיר מתוך המסגרת, בין כהלואות ובין כשטרי הון, יהיו נחותים לאגרות החוב שתנפיק רמות בעיר מעת לעת.

יצוין כי שטרי הון בסך של 10 מיליון ש"ח אשר הועמדו לרמות בעיר עד ליום 25 במרס 2025 מהווים חלק מניצול המסגרת (מתוך זה חלק החברה 5 מיליון ש"ח).

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
-	43	
64,731	52,592	-
140,305	-	-
42,598	131,162	159,347 (*)
1,734	-	32,832 (*)
127,469	127,469	95,469

במסגרת הנכסים השוטפים

הוצאות מראש לחברה האם

הכנסות לקבל (1)

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2)

במסגרת הנכסים שאינם שוטפים

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2)

במסגרת ההתחייבויות השוטפות

הלוואות מהחברה האם (2)

במסגרת ההון

שטרי הון (3)

(*) התאמה למפרע בגין עסקה עם חברה תחת אותה שליטה - ראה ביאור 1ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. (1) החברה התקשרה בהסכמי מכר של דירות עם תאגיד המוחזק בשיעור 25% על-ידי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27א' (8) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וביאור 8א' (5) לעיל. (2) לפרטים נוספים בדבר ההלוואות שניתנו (התקבלו) ותנאיהן ראה ביאור 27ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. (3) לפרטים בדבר שטרי ההון ותנאיהם ראה ביאור 18ב' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ביאור 9 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

א. הליכים משפטיים

(1) למיטב ידיעת החברה ויועציה המשפטיים לא עומדות כנגדה וכנגד החברות המוחזקות על-ידי 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

בהמשך למתואר בביאור 28ה' (להלן: "רמות אופיס") בנוגע לשימושים המותרים במגרש ברחוב ההגנה בתל אביב ובדבר תביעה שהגישה רמות אופיס לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו, דיון קדם משפט בתיק התקיים ביום 5 ביולי 2026, לאחר מועד הדוח ודיון קדם נוסף נקבע ליום 29 במרס 2027. במקביל להליך המשפטי הצדדים פנו להליך גישור וישיבה ראשונה התקיימה ביום 13 במאי 2026 וישיבה נוספת נקבעה ליום 10 בספטמבר 2026. להערכת רמות בעיר בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים יש ממש בטענת רמות בעיר למצג שווא מצד הנתבעות.

במקביל לניהול ההליך המשפטי, ולאחר תאריך המאזן, הגישה רמות אופיס תכנית עיצוב אדריכלי למגרש, הכוללת ניצול זכויות הבנייה בשימושים של דיור מוגן, מעונות סטודנטים ומסחר, וזו נדונה ונדחתה בוועדת המשנה של הוועדה המקומית תל אביב-יפו ביום 29 ביולי 2026, לאחר מועד הדוח. בכוונת רמות בעיר להגיש ערר על החלטת הוועדה כאמור.

יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח בוחנת רמות בעיר את האפשרות לבצע שימוש זמני במקרקעין להקמת מגרשי ספורט והשכרתם לצדדים שלישיים.

(3) לפרטים בדבר מכתב דרישה למיצוי זכויות בטרם הגשת תביעה נגזרת מטעם השותף ביובלים נתניה ראה באור 11(8)ו'.

ב. אמות מידה פיננסיות של החברה

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

פרויקט	התניות פיננסיות	יחס ליום 30 ביוני 2026
מתחם ח-300 בחולון	היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה, כהגדרתו בהסכם, לבין מאזן החברה לא יפחת משיעור של 12%.	נכון למועד הדוח החברה עומדת ביחס הנדרש.

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות בהסכמי הליווי הפיננסי והסכמי הלוואות ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים. נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

2. אמות מידה פיננסיות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב - בהמשך למתואר בביאור 15ט' וביאור 15י' לדוחות השנתיים המאוחדים, בדבר אמות מידה פיננסיות על-פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב סדרות ד'-ה', המהוות עילה לפירעון מידי/העלאת שיעור הריבית, להלן יובאו היחס בפועל נכון למועד הדוח:

אמת מידה פיננסית	אג"ח סדרה ד'	אג"ח סדרה ה'
ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) כהגדרתו	352,070	
יחס בטוחה לחוב, כפי שהוגדר בשטרי הנאמנות	159%	לא רלוונטי
יחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטרי הנאמנות	26%	

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

3. התניות פיננסיות בהסכמי ליווי פרויקטים של החברה - לפרטים בדבר אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות בהסכמי ליווי פרויקטים, ראה ביאור 14ב' (5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

נכון ליום 30 ביוני 2026, לא התקבלה בחברה כל אינדיקציה מהגורמים המממנים בדבר הפרת ההתחייבויות כאמור, כמו כן יצויין כי כלל האשראי מתאגידים פיננסיים מוצג במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ביאור 10 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. הערך בספרים של התחייבויות ונכסים פיננסיים: מזומנים ושווי מזומנים, חייבים, פיקדונות, לקוחות, הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, התחייבות לספקים ולנותני שירותים, אשר הינם בעלי אופי שוטף תואם או מהווה קירוב לשווי ההוגן שלהם. הערך בספרים של הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים שיתרת הקרן 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 שלה.

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

ליום 30 ביוני 2026		ליום 30 ביוני 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה (1)	שווי הוגן (2)	יתרה (1)	שווי הוגן (2)	יתרה (1)	שווי הוגן (2)
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר
-	-	45,216	45,129	-	-
-	-	174,590	169,660	135,279	139,735
-	-	119,930	117,599	115,713	120,014
-	-	159,319	159,696	157,037	159,415
159,319	156,238	246,274	237,708	233,042	247,359
אגרות חוב סדרה א'					
אגרות חוב סדרה ב' (3)					
אגרות חוב סדרה ג' (4)					
אגרות חוב סדרה ד' (5)					
אגרות חוב סדרה ה'					

- (1) היתרה בספרים מוצגת לפני ניכוי הוצאות הנפקה, כולל ריבית לשלם.
 (2) השווי ההוגן הינו לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן (מחיר מצוטט).
 (3) ביום 29 ביוני 2026 פרעה החברה את יתרת אגרות חוב סדרה ב', ראה ביאור 10(ב).
 (4) ביום 10 במאי 2026 פרעה החברה את יתרת אגרות חוב סדרה ג', ראה ביאור 10(א).
 (5) ביום 5 באוגוסט 2026, לאחר מועד הדוח השלימה החברה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך של הקצאה פרטית של 24.5 מיליון ש"ח ע.נ. למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-25 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 10(ג).

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

מכשיר פיננסי	טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	יחסי הגומלין בין הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ומדידת השווי ההוגן
הלוואות לצד ג'	השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ע"י היוון תשלומי הקרן והריבית בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של הלווה והתנאים הספציפיים של ההלוואה (רמת הבכירות, בטחונות, מח"מ וכו').	שיעורי היוון נקבעו כמרווח מעבר לריבית הפריים. מרווחים אלה עומדים על 0.9%-3.5%.	ככל ששיעור ההיוון יגדל השווי ההוגן יפחת, וההיפך.

- (1) תהליכי ההערכה המיושמים בחברה
 השווי ההוגן של ההלוואות ליום 30 ביוני 2026 נקבע באמצעות הערכת שווי פנימית המתבססת על הערכת שווי חיצונית ליום 31 בדצמבר 2025 אשר נקבעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.
 הנתונים שאינם ניתנים לצפייה מתייחסים לשיעור ההיוון, המבוסס על שיעור הריבית חסרת הסיכון על פי טבלאות מרווח הוגן למח"מ הרלוונטי מתואם בגין פרמיית סיכון על מנת לשקף את הסיכון הנובע מהתקיימות התנאים לביצוע הפרויקט.

(2) התאמה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה

לשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026	לשישה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
51,359	42,262	42,262
2,965	(3,509)	4,820
2,153	1,947	4,277
56,477	40,700	51,359
יתרה ליום 1 בינואר		
מתן (פירעון) הלוואות, נטו		
רווחים שהוכרו ברווח והפסד		
התאמת שווי הוגן		
יתרת סגירה		

ביאור 11 - מגזרים עסקיים**א. כללי**

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

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה

- **נדל"ן יזמי למגורים** - ייזום למגורים למטרות מכירה בישראל. תחום זה כולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית.
- **נדל"ן יזמי שאינו למגורים** - תחום זה כולל הקמת פרויקטים בתחום הלוגיסטיקה, מסחר ותעשייה קלה בפתח תקווה, לשיווק ללקוחות מסחריים. פרויקט אחד מבוצע במסגרת פעילות משותפת (חלק החברה 50%) ופרויקט שני בתכנון המקודם על ידי חברה כלולה (חלק החברה 50%). בביאור מוצגת הפעילות לפי 100% של הנתונים הכספיים.
- **נדל"ן להשקעה** - תחום זה כולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל לצורך פיתוח והשכרת הנכסים. להרחבה ולפרטים בדבר הבדלים מול הצגה בדוח המאוחד ואופן מדידת תוצאות המגזרים ראה ביאור 29 א' לדוחות השנתיים המאוחדים.

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026					
נדל"ן יזמי למגורים	שאינו למגורים	נדל"ן יזמי להשקעה	אחרים	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
352,931	64,879	-	21,941	(230,352)	209,399
(259,620)	(50,381)	-	(20,680)	167,991	(162,690)
(10,526)	(337)	-	(436)	5,283	(6,016)
(874)	-	(32)	115	446	(345)
81,911	14,161	(32)	940	(56,632)	40,348
13,251	2,234	12	71	4,021	19,589
(50,739)	(7,082)	(5,176)	(989)	30,946	(33,040)
-	-	(347)	-	311	(36)
371	-	-	-	-	371
44,794	9,313	(5,543)	22	(21,354)	27,232
הכנסות המגזר					
עלות המכירות					
הוצאות מכירה ושיווק					
הוצאות אחרות					
רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה					
הכנסות מימון					
הוצאות מימון					
שיערוך נדל"ן להשקעה					
הכנסות אחרות					
תוצאות המגזר					
פריטים שלא הוקצו למגזרים					
הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו					
חלק ברווחי חברות מוחזקות					
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני					
הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו					
רווח לפני מס					
(2,977)					
1,064					
(1,375)					
23,944					

ביאור 11 - מגזרים עסקיים (המשך)
ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	
217,067	(356,291)*	1,064	-	106,490	(465,804)*	הכנסות המגזר
(165,254)	270,820*	(1,245)	-	(86,910)	(347,919)*	עלות המכירות
(5,023)	7,532	(27)	-	(1,599)	(10,929)	הוצאות מכירה ושיווק
(451)	(974)*	(206)	(49)	-	(1,170)*	הוצאות אחרות
46,339	(76,965)	(414)	(49)	17,981	105,786	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
14,763	(3,988)*	747	-	5,314	(12,690)*	הכנסות מימון
(37,403)	25,370*	(619)	(5,659)	(12,633)	(43,862)*	הוצאות מימון
(109)	(183)	-	74	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
245	150	-	-	-	95	הכנסות אחרות
23,835	(55,616)	(286)	(5,634)	10,662	74,709	תוצאות המגזר
(2,669)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
(12,723)*						חלק ברווחי חברות מוחזקות
(1,971)*						המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
						הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
31,918						רווח לפני מס

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026						
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	
123,810	(91,395)	5,266	-	16,458	193,481	הכנסות המגזר
(95,550)	63,270	(5,009)	-	(12,906)	(140,905)	עלות המכירות
(3,981)	2,665	(141)	-	(60)	(6,445)	הוצאות מכירה ושיווק
(48)	608	146	(9)	-	(793)	הוצאות אחרות
24,231	(24,852)	262	(9)	3,492	45,338	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
9,708	2,363	32	6	377	6,930	הכנסות מימון
(16,516)	15,871	(619)	(2,376)	(3,707)	(25,685)	הוצאות מימון
(17)	260	-	(277)	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
38	-	-	-	-	38	הכנסות אחרות
17,444	(6,358)	(325)	(2,656)	162	26,621	תוצאות המגזר
(1,525)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו
86						חלק ברווחי חברות מוחזקות
(704)						המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
						הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
15,301						רווח לפני מס

ביאור 11 - מגזרים עסקיים (המשך)
ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025						
סך הכל	התאמות	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי שאינו למגורים	נדל"ן יזמי למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
100,382	(183,079)*	1,064	-	57,924	(224,473)*	הכנסות המגזר
(78,909)	142,614*	(1,233)	-	(49,710)	(170,580)*	עלות המכירות
(2,307)	3,998	(27)	-	(638)	(5,640)	הוצאות מכירה ושיווק
(340)	624*	(206)	(21)	-	(737)*	הוצאות אחרות
18,826	(35,843)	(402)	(21)	7,576	47,516	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
7,602	(1,600)*	(15)	-	2,904	6,313*	הכנסות מימון
(19,522)	14,642*	(514)	(2,878)	(6,502)	(24,270)*	הוצאות מימון
(66)	(306)	-	240	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
187	150	-	-	-	37	הכנסות אחרות
7,027	(22,957)	(931)	(2,659)	3,978	29,596	תוצאות המגזר
(1,321)						פריטים שלא הוקצו למגזרים
(*)4,716						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
(*)1,026						
9,396						רווח לפני מס

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025						
סך הכל	התאמות	אחרים	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי שאינו למגורים	נדל"ן יזמי למגורים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
513,781	(776,082)	43,234	-	193,410	1,053,219	הכנסות המגזר
(393,768)	583,890	(41,128)	-	(154,293)	(782,237)	עלות המכירות
(11,840)	16,741	(884)	-	(3,463)	(24,234)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,090)	2,045	(369)	12	-	(3,778)	הוצאות אחרות
106,083	(173,406)	853	12	35,654	242,970	רווח (הפסד) תפעולי לפני שיערוך נדל"ן להשקעה
33,224	(2,749)	416	5	10,795	24,757	הכנסות מימון
(76,268)	57,103	(1,104)	(11,690)	(25,503)	(95,074)	הוצאות מימון
13,720	(171)	-	13,891	-	-	שיערוך נדל"ן להשקעה
440	150	-	-	-	290	הכנסות אחרות
77,199	(119,073)	165	2,218	20,946	172,943	תוצאות המגזר
(5,648)						הוצאות הנהלה וכלליות שלא הוקצו חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו שלא הוקצו
28,109						
(3,925)						
95,735						רווח לפני מסים על הכנסה

ביאור 11 - מגזרים עסקיים (המשך)

ג. נכסי והתחייבויות המגזר

ליום 30 ביוני 2026						
נדל"ן יזמי למגורים	נדל"ן יזמי שאינו למגורים	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	
2,585,200	400,025	334,796	27,287	(1,959,109)	1,388,199	נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו למגזרים סך הנכסים בדוח המאוחד
					25,543	
					1,413,742	
(2,030,051)	(349,953)	(170,090)	(3,349)	1,627,812	(925,631)	התחייבויות המגזר התחייבויות שלא הוקצו למגזרים סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
					(135,835)	
					(1,061,466)	
-	-	347	-	(20)	327	השקעות הוניות

ליום 30 ביוני 2025						
נדל"ן יזמי למגורים	נדל"ן יזמי שאינו למגורים	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	
2,464,805 (*)	552,311	320,418	77,982	(1,812,931) (*)	1,602,585	נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו למגזרים סך הנכסים בדוח המאוחד
					48,168	
					1,650,753	
(1,950,798) (*)	(405,547)	(153,714)	(40,217)	1,264,247 (*)	(1,286,029)	התחייבויות המגזר התחייבויות שלא הוקצו למגזרים סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
					(114,042) (*)	
					(1,400,071)	
-	-	714	-	(442)	272	השקעות הוניות

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור 2 ל"דוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2025						
נדל"ן יזמי למגורים	נדל"ן יזמי שאינו למגורים	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	
2,679,081	385,718	334,945	43,644	(1,865,617)	1,577,771	נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו למגזרים סך הנכסים בדוח המאוחד
					49,858	
					1,627,629	
(2,061,893)	(260,052)	(176,508)	(10,611)	1,306,199	(1,202,865)	התחייבויות המגזר התחייבויות שלא הוקצו למגזרים סך ההתחייבויות בדוח המאוחד
					(90,006)	
					(1,292,871)	
-	-	957	-	(539)	418	השקעות הוניות

קבוצת יובלים השקעות בע"מ
תמצית מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 ביוני 2026

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד על תמצית מידע כספי ביניים נפרד
3-4	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
5	תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים
6-7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
8-9	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

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

**דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד38 לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראיים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנתוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקנה ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 באוגוסט 2026

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור	
2025	2025	2026			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר			
נכסים					
נכסים שוטפים					
18,128	14,907	8,417			מזומנים ושווי מזומנים
17,871	20,724	5,790			מזומנים מיועדים
17,772	9,134	3,748			פיקדונות מוגבלים בשימוש
4,786	-	50			פיקדון בנאמנות
350,351	445,712	338,593			לקוחות והכנסות לקבל
117,490	120,836	46,240			חייבים ויתרות חובה
140,305	-	-	4		הלוואות לחברות מוחזקות
594,424	(*)598,252	537,926	3		מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
10,855	(*)9,873	11,364			הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
1,271,982	1,219,438	952,128			סך הכל נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים					
-	4,708	-			פיקדון בנאמנות לזמן ארוך
51,359	40,700	56,477			השקעות והלוואות לזמן ארוך
4,629	6,755	4,665			חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
49,290	35,360	49,290			נדל"ן להשקעה
117,467	(*)103,124	116,835			יתרה בגין חברות מוחזקות
79,045	(*)186,459	172,368	4		הלוואות לחברות מוחזקות
20,162	20,162	20,198			מקדמות על-חשבון מקרקעין לזמן ארוך
23,748	(*)23,682	29,499	3		זכויות במקרקעין לזמן ארוך
7,050	(*)7,017	9,683			הוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה לזמן ארוך
1,211	1,289	1,252			רכוש קבוע
353,961	429,256	460,267			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
1,625,943	1,648,694	1,412,395			סך הכל נכסים

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג' לדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים			
ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
349,053	390,679	461,085	אשראי מתאגידים פיננסיים
607,018	577,890	361,220	אגרות חוב
139,780	62,651	86,324	ספקים ונותני שירותים
81,532	38,319	68,682	זכאים ויתרות זכות
10,590	13,923	7,090	זכאים בגין עסקאות קומבינציה
36,039	55,570	24,052	מקדמות מלקוחות
25,437	(*)61,946	12,430	התחייבות לשירותי בנייה
1,734	(*)32,832	-	יתרת זכות לחברה האם
1,251,183	1,233,810	1,020,883	סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
33,862	139,650	29,364	אגרות חוב
6,417	(*)24,894	10,078	התחייבות מסים נדחים
40,279	164,544	39,442	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,291,462	1,398,354	1,060,325	סך הכל התחייבויות
הון			
3	3	3	הון מניות
4	4	4	פרמיה על מניות
618	999	(347)	קרן הון בגין הפרשי תרגום
2,749	2,749	2,749	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
127,469	95,469	127,469	שטרי הון
203,638	(*)151,116	222,192	יתרת עודפים
334,481	250,340	352,070	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
1,625,943	1,648,694	1,412,395	סך הכל התחייבויות והון

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג' לדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 באוגוסט 2026.

איל קורן סמנכ"ל כספים	עודד דולינסקי דירקטור	יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	513,781	123,810	(*)217,067	209,399	הכנסות
	(393,729)	(95,550)	(*) (165,245)	(162,690)	עלות ההכנסות
	120,052	28,260	51,822	46,709	רווח גולמי
	(624)	(46)	(*) (365)	(305)	הוצאות בגין פרויקטים בייזום
	(11,840)	(3,980)	(5,023)	(6,015)	הוצאות מכירה ושיווק
	(5,560)	(1,509)	(2,618)	(2,928)	הוצאות הנהלה וכלליות
	13,720	(17)	(109)	(36)	רווח (הפסד) משיערוך נדל"ן להשקעה
	440	38	245	371	הכנסות אחרות
	(1,195)	-	-	-	הוצאות אחרות
	26,935	(267)	(*)12,211	332	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
	141,928	22,479	56,163	38,128	רווח תפעולי
	34,677	10,229	15,406	20,605	הכנסות מימון
	(80,764)	(17,374)	(39,610)	(34,718)	הוצאות מימון
	(46,087)	(7,145)	(24,204)	(14,113)	הוצאות מימון, נטו
	95,841	15,334	31,959	24,015	רווח לפני מסים על הכנסה
	(15,902)	(3,597)	(*) (4,542)	(5,461)	מסים על הכנסה
	79,939	11,737	27,417	18,554	סך הכל רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
	361	(508)	742	(965)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
	80,300	11,229	28,159	17,589	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג' לדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
79,939	8,273	11,737	27,417	18,554	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
8,980	(26,360)	(75,087)	(118,503)	(8,823)	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
88,919	(18,087)	(63,350)	(91,086)	9,731	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
(2,887)	(306)	(800)	(1,920)	(800)	מפעילות שוטפת - נספח א'
86,032	(18,393)	(64,150)	(93,006)	8,931	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת
9,340	453	36,161	671	36,728	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(8,514)	(5,224)	7,011	8,368	14,026	ריבית שהתקבלה
-	-	4,737	-	4,737	קיטון (גידול) בפיקדונות מוגבלים
(161)	(35)	(157)	(116)	(157)	קיטון בפיקדון בנאמנות
(244)	(64)	(11)	(136)	(25)	רכישת רכוש קבוע
(15,728)	(888)	(431)	(7,738)	(3,642)	רכישת נדל"ן להשקעה
10,690	-	450	8,890	670	השקעות והלוואות לזמן ארוך
(79,887)	(9,601)	(45,643)	(27,534)	(106,505)	פירעון השקעות והלוואות לזמן ארוך
40,514	-	146,357	500	153,155	הלוואות לחברות מוחזקות
(6,030)	(1,030)	-	(6,030)	-	פירעון הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
(25,000)	-	-	(25,000)	(4,050)	השקעה במכשירים הוניים שהונפק על-ידי
16,536	267	40,043	528	51,720	חברה מאוחדת
(2,190)	-	-	(2,190)	-	הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
(60,674)	(16,122)	188,517	(49,787)	146,657	פירעון הלוואות לשותפים בפעילות משותפת
					הלוואות שניתנו בקשר עם התקשרות בהסכם
					אופציה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו
					לפעילות) השקעה
3	-	7	-	8	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(117,150)	(986)	-	-	(4)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
439,771	81,675	178,388	180,384	358,748	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(418,894)	(46,590)	(74,257)	(235,030)	(246,720)	קבלת אשראי ממוסד פיננסי
236,082	-	-	236,082	-	פירעון אשראי ממוסד פיננסי
(134,000)	-	(228,000)	(55,556)	(251,000)	הנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
53,841	(1,250)	-	(47,392)	-	פירעון אגרות חוב
(38,402)	-	-	-	-	קבלת הלוואות מבעלי מניות
-	(12)	-	(31,288)	-	פירעון הלוואות מבעלי מניות
(64,364)	(931)	(9,947)	(17,314)	(38,412)	פירעון הלוואות מהחברה האם וצדדים
(43,113)	34,406	(133,809)	124,670	(177,380)	קשורים
					ריבית ועמלות ששולמו
					מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו
					מפעילות מימון
(17,755)	(109)	(9,442)	(18,123)	(21,792)	קיטון במזומנים, מזומנים מיועדים ושווי
53,754	35,740	23,649	53,754	35,999	מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
35,999	35,631	14,207	35,631	14,207	לתחילת התקופה
					מזומנים, מזומנים מיועדים ושווי מזומנים
					לסוף התקופה

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג' לדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

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

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
243	60	62	120	116	פחת והפחתות
(13,720)	66	17	109	36	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
46,087	(*)12,728	7,145	(*)24,204	14,113	הוצאות מימון, נטו
(26,935)	(*)4,412	267	(*)12,211	(332)	(רווח) הפסד בגין חברות מוחזקות
15,902	(*)1,153	3,597	(*)4,542	5,461	הוצאות מסים על הכנסה
					קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה
(325)	(*)16,001	43,264	(*)5,399	50,219	וזכויות במקרקעין והוצאות נדחות עבור מתן שירותי בנייה
(9,277)	8,860	(8,193)	2,510	(2,084)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(679)	(*)2,447	(1,212)	(*)1,562	(1,779)	גידול (קיטון) ביתרת צדדים קשורים
(18,495)	(59,774)	(70,152)	(120,277)	18,528	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
2,030	18,499	(5,741)	21,562	(11,987)	גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
(18)	(18)	(16)	(18)	(36)	גידול מקדמות-על חשבון מקרקעין
73,519	(8,071)	(37,870)	(10,558)	(67,134)	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
(59,352)	(*)9,005	(6,255)	(*)21,525	(13,944)	קיטון בהתחייבות לשירותי בנייה
8,980	(26,360)	(75,087)	(118,503)	(8,823)	סך הכל התאמות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

נספח ב'

פעילות מהותית שאינה במזומן

32,000	-	-	-	-	המרת הלוואות מהחברה האם לשטרי הון
(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג' לדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.					

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

ביאור 1 - כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של חברת קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 30 ביוני 2026 (להלן: "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן: "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ולדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ביאור 3 - מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

להרכב מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין בנכסים השוטפים ושאינם שוטפים ראה ביאור 4' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים ראה ביאורים 11 ו-14ב' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

הרכב		ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	
		2026	2025	2025	2025
שיעור ריבית ליום		בסיס			
30 ביוני 2026		הצמדה			
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר
מוצג בנכסים השוטפים					
יתרת הלוואה לחברה כלולה	6.6%	לא צמוד	-	-	140,305
סך הכל בנכסים השוטפים			-	-	140,305
מוצג בנכסים שאינם שוטפים					
יתרת הלוואה לחברה כלולה	6.25%-9.25%	לא צמוד	41,933	32,152(*)	33,939
יתרת הלוואה לחברה כלולה	9.89%	לא צמוד	38,622	-	-
יתרת הלוואה לחברה כלולה	6%	לא צמוד	41,003	125,186	-
יתרת הלוואה לחברה כלולה	7.25%	לא צמוד	1,180	1,069	1,137
יתרת הלוואה לחברה כלולה	6.25%	לא צמוד	8,424	939	7,522
יתרת הלוואה עם חברה בת	6%	לא צמוד	20,045	13,966	18,438
יתרת הלוואה עם חברה בת	4.9%	לא צמוד	10,000	4,853	7,704
יתרת הלוואה עם חברה בת	4.9%	לא צמוד	7,448	6,712	7,013
יתרת הלוואה עם חברה בת	7.25%-11.25%	לא צמוד	1,927	230	1,774
יתרת הלוואה עם חברה בת	4.9%	לא צמוד	1,128	1,082	1,104
יתרת הלוואה עם חברה בת	7.9%	לא צמוד	614	227	370
יתרת הלוואה עם חברה בת	4.9%	לא צמוד	44	43	44
סך הכל בנכסים שאינם שוטפים			172,368	186,459	79,045
סך הכל יתרה בנכסים השוטפים ובנכסים שאינם שוטפים			172,368	186,459	219,350

(*) התאמה למפרע בגין הצגה מחדש - ראה ביאור ג' לדוח על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו

- א. להרחבה ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.
- ב. **מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי"**
להרחבה ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.
- ג. **שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה**
להרחבה ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.
- ד. **מצב עסקי החברה**
ליום 30 ביוני 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ-69 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לחציון הראשון לשנת 2026 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בסך כ-9 מיליון ש"ח ובסך כ-86 מיליון ש"ח, בהתאמה.
לרבעון השני לשנת 2026 לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-64 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מתשלומים לקבלנים מבצעים בפרויקטים אור יהודה שלב ב' ופארק חדרה העולים על קצב התקבולים ממכירות דירות בפרויקטים בהתאם לתנאי התשלום בהסכמי המכר, ומנגד עודף תקבולים בפרויקטים שהסתיימו, אור יהודה שלב א' ויו פארק.
למועד הדוח, החברה בחנה את ההשלכות האמורות לעיל ועל סמך מספר תרחישים שנבחנו הגיעה למסקנה כי הגרעון בהון החוזר אינו מעיד על קושי לעמוד בהתחייבותיה בעתיד הנראה לעין.
להרחבה ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

ביאור 6 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי ענין

- להרחבה בדבר עסקאות נוספות עם צדדים קשורים ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026.

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

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. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח השנתי של החברה לשנת 2025, בדבר הבקרה הפנימית האחרון, אשר נמצאה אפקטיבית;

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

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 30 ביוני 2026 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, איציק ברוך, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2026 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

30 באוגוסט 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 ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2026 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

30 באוגוסט 2026

איל קורן, סמנכ"ל כספים

תאריך