

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(החברה)

22 באוגוסט 2024

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

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

## הנדון: התקשרות בהסכם הלוואה לטובת השלמת רכישת נכס באשקלון

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, בהמשך לאמור בבאור 11ג'11 (11) לדוחות השנתיים של החברה<sup>1</sup>, בקשר עם רכישת נכס מקרקעין באשקלון ("הנכס") על ידי חברה נכדה של רמות בע"מ<sup>2</sup> (להלן: "הלווה"), מתכבדת החברה לדווח כי ביום 21 באוגוסט 2024 התקשרה הלווה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן ("ההסכם"):

- על פי ההסכם, התאגיד הבנקאי העמיד ללווה ("הלוואה"): (א) סך של 70 מיליון ש"ח לצורך מימון תשלום חלק מיתרת התמורה בגין רכישת הנכס<sup>3</sup>, אשר יפרעו בתשלום אחד ביום 21 באוגוסט 2026; (ב) סך של כ-15 מיליון ש"ח לתשלום המע"מ בגין רכישת הנכס, אשר יפרעו לכל המאוחר בתום תקופה של שלושה חודשים ממועד העמדתם.
- ההלוואה, שאינה צמודה למדד (קרן וריבית), תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 0.4%-0.7%, אשר תיפרע באופן רבעוני. יצוין, כי ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס לרמות בעיר והן ביחס ללווה), לרבות הפרת ההתחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי; שינוי לרעה בשווי הבטוחות; שינוי בהרכב בעלי המניות; פירעון הלוואות בעלים; קבלת החלטה על חלוקה; מיזוג או שינוי מבנה; ירידה משמעותית בשווי שוק של ניירות ערך שהונפקו; וכן העמדת חוב או קיומה של זכות להעמדת חוב של נושה אחר לפירעון מיידי (Cross Default).
- לטובת הבטחת פירעון הלוואה, תירשם לטובת התאגיד הבנקאי משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הלווה בנכס. כמו כן, הועמדו ערבויות ללא הגבלה בסכום, בין היתר, על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר, ביניהם מר איציק ברוך, בעל השליטה בחברה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את הערבות של מר איציק ברוך, כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, מהנימוקים שתמציתם הינה כדלקמן:
  - העמדת הערבות מצד איציק ברוך הינה ללא תמורה למר איציק ברוך וקבלתה אינה כרוכה בעלות לחברה ו/או לרמות בעיר ו/או ללווה. לפיכך, אין בה אלא כדי לזכות את החברה.
  - העמדת הערבויות הינה תנאי של התאגיד הבנקאי להתקשרות בהסכם ותאפשר ללווה להשלים את רכישת הנכס.
  - העמדת הערבות אינה מהווה "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

בכבוד רב,

למעבר לדיווח מונגש לחץ [בקישור הזה](#).

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

<sup>1</sup> כפי שפורסמו ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031284), אשר האמור בהם מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפנייה.  
<sup>2</sup> רמות בעיר בע"מ הינה חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, בשרשור סופי (להלן: "רמות בעיר").  
<sup>3</sup> יצוין, כי כ-20 מיליון ש"ח נוספים מתוך יתרת התמורה תשולם מתוך מקורותיה העצמיים של רמות בעיר.