

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

25 בפברואר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לאמור בסעיף 10.1(ח) לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023¹ ולדיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2024², בקשר עם, בין היתר, מסגרת מימון כספי שנטלה החברה מהראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראל" ו-"הסכם המימון", בהתאמה) בסך של עד 170 מיליון ש"ח³, למימון פרויקט הכלני שלב א' באור יהודה, החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 24 בפברואר 2025 חתמה החברה על תוספת שנייה להסכם המימון עם הראל, לפיו מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של 230 מיליון ש"ח (חלף 170 מיליון ש"ח), בצירוף ריבית בטווח של בין פריים + 0.75% לבין פריים + 1.25% בכל אחת מהמסגרות, כמפורט להלן:

א. מסגרת ראשונה בסך של 85 מיליון ש"ח.
ב. מסגרת שנייה מעל לסכום של 85 מיליון ש"ח ועד לסכום של 125 מיליון ש"ח.
ג. מסגרת שלישית מעל לסך של 125 מיליון ש"ח ועד לסך של 230 מיליון ש"ח.
פרט לשינויים האמורים לעיל, לא חלו שינויים נוספים בתנאי הסכם המימון, לרבות בקשר עם מועדי פירעון מסגרת האשראי.

בנוסף, ביום 24 בפברואר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (באמצעותה מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה, להלן: "בעלת השליטה") ומר יצחק ברוך, אשר העמידו ערבות ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה של החברה מכל מין וסוג שהוא, כלפי הראל בהתאם להסכם המימון והתוספת הראשונה להסכם המימון, יהיו רשאים להמשיך ולהעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי הראל בהתאם להסכם המימון ולתוספת השנייה להסכם המימון.

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לקבלת הערבות האישית:

א. מתן הערבות מצד מר ברוך ובעלת השליטה הינם חיוניים להגדלת סכום המימון ולפיכך הינם לטובת החברה ואין במתן הערבות אלא כדי לזכות את החברה;
ב. הגדלת האשראי חשובה לפעילות החברה ונועדה לקידום פעילותה;
ג. אין בהעמדת הערבויות בכדי להוות "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
ד. במסגרת החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אושר כי החברה תפעל, ככל הניתן, להסרת הערבות הנ"ל בהקדם האפשרי.

1 כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-031284, אשר האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

2 מס' אסמכתא: 2024-01-603039, אשר האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.
3 יובהר כי, הסכם המימון כולל מסגרת ליווי בסך שלא יעלה על 646 מיליון ש"ח (בטרם הגדלת סכום המימון כמפורט בדיווח מיידי זה), המורכבת, בין היתר, ממימון כספי, פוליסות לרוכשים, בטוחות בעלים ובנקים ומסגרת שכ"ד, והכל כמפורט בדוח התקופתי.

כמו כן, בהמשך לדיווחים המידיים שפרסמה החברה⁴ אודות עסקה של רמות בעיר בע"מ (להלן: "רמות בעיר") לרכישת יחידות דיור לרכישת בניין דירות בעיר פראג על ידי חברה נכדה של רמות בעיר (להלן: "חברת הפרויקט"), ולכוונת חברת הפרויקט להתקשר עם גורם מממן בהסכם הלוואה לטובת מימון תשלום יתרת התמורה בגין רכישת יחידות הדיור כאמור, מתכבדת החברה לדווח כי ביום 24 בפברואר 2025 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו העמדת ערבויות על-ידי מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הבטחת פירעון כל חובותיה והתחייבויותיה של חברת הפרויקט כלפי הגורם המממן, וזאת כעסקה מזכה לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תשי"ס-2000, שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה.

תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור העמדת הערבות הנ"ל:

- (א) מתן הערבות מצד מר יצחק ברוך הינה חיונית לצורך קבלת המימון, ניתנת ללא תמורה מצד החברה וקבלתה אינה כרוכה בעלות לחברה, ולפיכך הינה לטובת החברה ואין בה אלא כדי לזכות את החברה;
- (ב) העמדת הערבות הינה חשובה לפעילות החברה ונועדה לקידום פעילותה היות והיא נדרשה על ידי הגורמים השונים בעסקאות;
- (ג) אין בהעמדת הערבות בכדי להוות "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- (ד) במסגרת החלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אושר כי החברה תפעל, ככל הניתן, להסרת הערבות הנ"ל בהקדם האפשרי.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

⁴ ראה דיווחים מיום 1 ביוני 2022, 18 בפברואר 2024, 2 ביולי 2024, 1 בינואר 2025 ו-13 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2022-01-068884, 2024-01-017376, 2024-01-068044, 2024-01-000116 ו-2025-01-010485, בהתאמה ואשר כל האמור בהם מובא לדיווח מידי זה על דרך ההפניה)