

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(“החברה”)

28 ביולי 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מעדכנת כי היא בוחנת מהלך במסגרתו, בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, יועברו לחברה החזקותיה של בעלת השליטה בחברה, במניות חברה יעודית שמוחזקת בשליטה משותפת עם צד שלישי¹ (50% כל צד) (להלן: “החברה היעודית”) אשר, למיטב ידיעת החברה, מחזיקה במגרשים בראשון לציון (זכויות חכירה של מגרשים אשר עלותם בספרי החברה היעודית כ-153 מיליון ש”ח ובהם זכויות בניה ל-378 יח”ד, מהן ימסרו לצדדים שלישיים 114 יח”ד ויתר הדירות יועמדו למכירה ע”י החברה היעודית) ומספר חלקות קרקע ברחובות (שמקנות זכויות בניה במספר מגרשים במושע כשמרבית הזכויות מרוכזות במגרש בו הן מהוות כ-28% מחטיבת קרקע המיועדת להקמת כ-181 יח”ד וכ-8,150 מ”ר עיקרי למסחר ותעסוקה אשר לגביו מתנהלים הליכי פירוק שיתוף אשר עלותן בספרי החברה היעודית כ-59 מיליון ש”ח) (להלן “עסקאות רחובות”).

יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, כנגד כלל הקרקעות הללו, לחברה היעודית חוב לגורמים מימוניים בסך של כ-156 מיליון ש”ח, בריבית ממוצעת בטווח של בין P+1.2% ל-P+2%.

אגב העברת החזקותיה של בעלת השליטה בחברה היעודית לחברה, החברה ובעלת השליטה בוחנים את הסבתן לחברה של הלוואות הבעלים שהעמידה בעלת השליטה לחברה היעודית (להלן: “הלוואות הבעלים”), אשר, למיטב ידיעת החברה, יתרתן, נכון למועד זה היא כ-32 מיליון ש”ח, כנגד הנפקת שטרי הון לבעלת השליטה ביחס לסכום האמור.

לאור האמור לעיל, בכפוף לסיום בחינת העסקה על ידי הצדדים ולאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה וכן בכפוף להשלמת העברת מניות החברה היעודית לחברה והסבת הלוואות הבעלים צפוי הונה העצמי של החברה לגדול בכ-32 מיליון ש”ח.

בנוסף התקשרה החברה בהסכם קומבינציה מותנה עם בעלים של כ-40% ממגרש המיועד להקמת 90 יח”ד בראשלי”צ וכן היא מנהלת מו”מ מתקדם לחתימת הסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בשני מגרשים סמוכים נפרדים בראשלי”צ המיועדים יחד להקמת 90 יח”ד (להלן: “עסקאות ראשלי”צ”).

מובהר כי המידע האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ”ח-1968, אשר מבוסס על הערכות ותוכניות של החברה ומידע שנמסר לחברה מבעלת השליטה בה אודות החברה היעודית. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן תכניות אלו תתממשנה היות וטרם סוכמו כל תנאי העסקה ואף טרם התקיים דיון במוסדותיה של החברה אודותיה וכן טרם התקבלו כל האישורים הנדרשים לביצועה על פי דין וטרם הבשילו כל התנאים הדרושים לעסקאות ראשלי”צ ולעסקאות רחובות. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה ואף באופן מהותי, או לא להתממש בכלל,

¹ יצוין כי, אותו צד שלישי כאמור הינו גם השותף כהגדרתו בדיווח החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס’ אסמכתא: 2025-01-045478) וכן כי הוא מחזיק ביחד עם בעלת השליטה בחברה נוספת.

בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי הגעה להסכמה על תנאי העסקה ואי קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לביצועה.

בכבוד רב,
קבוצת יובלים השקעות בע"מ
יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל