

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

## ("החברה")

27 באוגוסט 2025

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: דיווח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 28 ביולי 2025<sup>1</sup> החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בדרך של עסקה מזכה, אשר אין בה אלא כדי לזכות את החברה, את התקשרות החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו תעביר א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ<sup>2</sup> (להלן: "בעלת השליטה") לחברה את מלוא החזקותיה בחברת יובלים דבש יזמות בע"מ (להלן: "יובלים דבש" ו-"המניות המועברות", בהתאמה), אשר הינה חברה המוחזקת בשליטה משותפת בשיעור של 50% על ידי בעלת השליטה ו-50% על צד ג'<sup>3</sup> בתמורה להקצאה של מניה אחת (1) רגילה של החברה, אשר מהווה כ-0.03% מההון המונפק והנפרע של החברה.

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לחברה מיובלים דבש ומבעלת השליטה, ביום 30 בדצמבר 2024, זכתה יובלים דבש במכרז רמ"י לחכירה לדורות של מגרשים 114-116 בגוש 80137 חלקות 21-19 בשכונת נחלת עילית בראשון לציון בתמורה לסך של כ-294 מיליון ש"ח ותשלום עבור פיתוח בסך של כ-65 מיליון ש"ח בקיזוז של כ-227 מיליון ש"ח מעלות הקרקע עבור 114 יח"ד שימסרו למנהל מקרקעי ישראל עבור בעלי דירות קיימות. על המגרש חלה תב"ע מאושרת המאפשרת בניה של 378 יח"ד, נחתם חוזה פיתוח שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה ויירשמו זכויות יובלים דבש בחלק מהמקרקעין ושולמה כל התמורה לרמ"י.

עלות המגרשים בראשון לציון בספרי יובלים דבש ליום 30 ליוני 2025 הינה בסך של כ-380 מיליון ש"ח (כולל התחייבות של רמ"י בסך של 227 מיליון ש"ח כנגד מסירת 114 יח"ד המיועדות לבעלי הדירות הקיימות).

כמו כן, ליובלים דבש מספר חלקות קרקע ברחובות (שמקנות זכויות בניה במספר מגרשים במושע כשמרבית הזכויות מרוכזות במגרש בו הן מהוות כ-28% מחטיבת קרקע המיועדת להקמתן של כ-181 יח"ד וכ-8,150 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה אשר לגביו מתנהלים הליכי פירוק שיתוף אשר עלותן בספרי יובלים דבש מסתכמת בספרי דבש ליום 30 ליוני 2025 בסך של כ-57 מיליון ש"ח. (להלן ביחד: "הפרויקטים").

כמו כן, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה מיובלים דבש ובעלת השליטה, כנגד כלל הקרקעות הללו, ליובלים דבש חוב לגורמים מימוניים בסך של כ-156 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת בטווח של בין P+1.2% ל-P+2%.

כמו כן, יובלים דבש חתמה ומנהלת מו"מ ביחס למספר עסקאות קומבינציה, חלקן מותנות, להקמת פרויקטים למגורים בהיקפים שאינם מהותיים עבור החברה.

1 מס' אסמכתא: 2025-01-056004, אשר האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפנייה.  
2 המחזיקה במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה והזכויות ההצבעה בה, ואשר הינה בבעלותו ושליטתו המלאה של מר איציק ברוך, בעל השליטה בחברה.  
3 יצוין כי, אותו צד ג' כאמור הינו גם השותף כהגדרתו בדיווח המיידי של החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045478), וכן כי הוא מחזיק ביחד עם בעלת השליטה בחברה נוספת.

בהתאם לדוח הכספי של יובלים דבש ליום 31 בדצמבר 2024 (ערוך לפי תקן IFRS), ליובלים דבש סה"כ נכסים בסך של כ-59.4 מיליון ש"ח, התחייבויות לבעלי מניות בסך של כ-31.5 מיליון ש"ח, סה"כ התחייבויות בסך של כ-65.3 מיליון ש"ח וגירעון בהון העצמי בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

יצוין כי, החברה ובעלת השליטה בוחנים את הסבתן לחברה של הלוואות הבעלים שהעמידה בעלת השליטה ליובלים דבש (להלן: "הלוואות הבעלים"), אשר למיטב ידיעת החברה, יתרתן, נכון למועד זה עומדת על סך של כ-32 מיליון ש"ח, כנגד הנפקת שטרי הון לבעלת השליטה ביחס לסכום האמור. ככל שתושלם הסבת הלוואות כאמור לעיל, צפוי הונה העצמי של החברה לגדול בסך של כ-29 מיליון ש"ח. יובהר כי, ההסבה האמורה כפופה לקבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אשר טרם התקבל, ואין כל ודאות שיתקבל.

**המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקטים ולהיקפם. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובעלת השליטה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקטים והשלמת הליכי התכנון בפרויקטים בהתאם לתכניות. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.**

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל