

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

5 באוקטובר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה רמות אופיס בע"מ ("הלווה"), חברה נכדה של רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 50% (להלן: "רמות בעיר")), עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 105.4 מיליון ש"ח בקשר עם מקרקעי פרויקט ההגנה שבתל אביב¹ ("ההסכם" ו-"ההלוואה", בהתאמה), אשר עיקריו יפורטו להלן:

א. ההלוואה תועמד לתקופה של שנתיים, כך שפירעון קרן ההלוואה יבוצע בתשלום אחד ביום 30.9.27.
ב. ההלוואה, שאינה צמודה למדד (קרן וריבית), תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים+0.5%, אשר תיפרע באופן רבעוני.

ג. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (אשר חלות הן ביחס לרמות בעיר והן ביחס ללווה), לרבות הפרת התחייבויות 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 העמדתו או קיומה של זכות להעמדתו של חוב כלפי נושה אחר לפירעון מיידי (Cross Default).

ד. ההלוואה תשמש לפירעון ההלוואה הקיימת בקשר עם המקרקעין אשר הועמדה ללווה על ידי תאגיד בנקאי אחר לצורך רכישתם.

ה. לטובת הבטחת פירעון ההלוואה (א) תירשם לטובת התאגיד הבנקאי משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הלווה במקרקעין; (ב) יועמדו ערבויות, ללא הגבלה בסכום, בין היתר על ידי בעלי השליטה ברמות בעיר וחברות בשליטתם, וזאת לאחר שהעמדתן אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון רמות בעיר וכן ביחס לערבויות אשר יועמדו על ידי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ² ומר איציק ברוך גם בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה מזכה לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה.

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להעמדת הערבויות:

(1) העמדת הערבויות מצד חברת האם ומר איציק ברוך הינה ללא תמורה מצד החברה ו/או רמות בעיר ו/או הלווה וקבלתן אינה כרוכה בעלות לחברה ו/או לרמות בעיר ו/או ללווה, ולפיכך הינן לטובת החברה ואין בהן אלא כדי לזכות את החברה.

(2) העמדת הערבויות הינה תנאי של התאגיד הבנקאי להתקשרות בהסכם ותאפשר ללווה להשלים את מחזורו של החוב הקיים על המקרקעין בתנאים מיטיבים.

(3) אין בהעמדת הערבות בכדי להוות "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

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

¹ מקרקעין בשטח כולל של 13,419 מ"ר המצויים בדרך ההגנה 137, תל אביב, הידועים כגוש 6130 חלקה 335 ("המקרקעין"), אשר זכויות החכירה בהם מוחזקות על ידי הלווה.

² החברה האם של החברה שבאמצעותה מחזיק מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה, במניות החברה (לעיל ולהלן: "חברת האם").