

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(החברה")

12 בפברואר 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: מימוש אופציה פרויקט יו פארק 2 פתח תקווה

בהמשך לאמור בדיווחים המידיים של החברה¹ בקשר עם הסכם אופציה (להלן: "ההסכם") לפיו ניתנה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת פרויקט² על פי הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר") בקשר עם קרקע בפתח תקווה אשר בכוונת החברה והשותף להקים עליה פרויקט אשר צפוי לכלול שטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-67,000 מ"ר ברוטו (להלן: "המקרקעין") ולחילופין אופציה להקצאת מניות בחברת הפרויקט (להלן: "האופציה"), והכל כאמור בדיווח המידי, החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 12 בפברואר 2026 מימשה החברה את האופציה והוקצו לה מחצית ממניות חברת הפרויקט. במקביל למימוש האופציה התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות, כמפורט בדיווח המידי.

כמו כן, ביום 3 בפברואר 2026 התקשרו חברת הפרויקט ובעל המקרקעין בתוספת להסכם המכר לפיה, בין היתר, סכום התמורה יעמוד על סך של 130,250 אלפי ש"ח (חלף 135,000 אלפי ש"ח) (להלן: "התמורה"), בתשלומים כמפורט להלן: (א) 7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר שולם; (ב) 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לא יאוחר מיום 12 בפברואר 2026; (ג) סך של 109,250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ישולם עד ולא יאוחר מיום 4 במאי 2026. התוספת כוללת הוראות נוספות, בין היתר, בקשר עם תשלומי ריבית וריבית פיגורים, הוראות בקשר עם קנס שתשלם חברת הפרויקט לבעל המקרקעין בסך של 27,500 אלפי ש"ח במקרה של ביטול הסכם המכר ע"י בעל המקרקעין כדין וכן בקשר עם העמדת ערבות של החברה ושל השותף להסכם המכר לרבות התוספת. יובהר כי, התוספת להסכם המכר מותנית בקבלת אישור דירקטוריון החברה למימוש האופציה ולהעמדת הערבות כמפורט לעיל, אשר התקבל ביום 9 בפברואר 2026.

הסכם הלוואה: בד בבד עם מימוש האופציה, התקשרו החברה, השותף וחברת הפרויקט בהסכם הלוואה (להלן: "ההלוואה") לפיו, החברה העמידה לחברת הפרויקט בנוסף להתחייבות המקורית שלה הלוואה בסך כולל של כ-4.7 מיליון ₪ בעבור השותף. ההלוואה כאמור לעיל תישא ריבית בשיעור שנתי של 9.89%. להבטחת החזר ההלוואה כאמור וכן להבטחת עמידת השותף בהתחייבות במסגרת הסכם בעלי המניות, ישעבד השותף לטובת החברה את מלוא אחזקותיו בחברת הפרויקט ואת הזכויות הנלוות לאחזקותיו וכן נקבעו תנאים למימוש השעבוד כאמור.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

¹ מימים 23 בדצמבר 2024 ו-5 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2024-01-626440 ו-2026-01-001325), אשר כל האמור בהם מובא לדיווח מידי זה על דרך ההפנייה (להלן ביחד: "הדיווח המידי").

² חברה בבעלות מלאה של צד ג' אשר הינו שותף עם החברה בפרויקט מהותי נוסף שלה (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"השותף", בהתאמה).