

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

5 במאי 2026

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: חתימה על הסכם ליווי בקשר לפרויקט של החברה בפתח תקווה

בהמשך לדיווחים המידיים של החברה<sup>1</sup> בקשר עם פרויקט "יו פארק 2" בפתח תקווה, להקמתו של פרויקט תעשייה ולוגיסטיקה במבנה בן 4 קומות מעל קומת קרקע, הכולל כ-161 יח"ד אשר יכלול שטחים בנויים בשטח של כ-67,000 מ"ר ברוטו בייעוד אחסנה, לוגיסטיקה, תעשייה, מלאכה מסחר והסעדה, על מגרש בשטח של כ-17,298 מ"ר (להלן: "הפרויקט"), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 5 במאי 2026 התקבל בחברה הסכם ליווי עם הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הגורם המלווה") אשר נחתם ע"י חברה בת של החברה<sup>2</sup> (להלן: "חברת הפרויקט") וע"י הגורם המלווה בקשר לפרויקט, בהיקף מסגרות של עד כ-680 מיליון ש"ח והכל כמפורט בנספח א' המצ"ב לדוח מידי זה (להלן: "ההסכם").

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 1.4.3 (ג) לדוח הדירקטוריון שפורסם במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025<sup>3</sup>, ביום 25 במרץ 2026, 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, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי.

לדעת חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מתן הערבות נעשה במהלך העסקים הרגיל של החברה שכן היא נדרשת בהסכמים רבים בהם מתקשרת החברה, נעשית ללא קבלת תמורה מצד בעלת השליטה ומר ברוך ולכן אינם פחותים מתנאי שוק וכן אין בהם בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש והתחייבויותיה.

### להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה:

- (א) הערבות מצד מר ברוך ובעלת השליטה ניתנת ללא תמורה והינה חיונית לצורך קבלת המימון, ולפיכך הינה לטובת החברה ואין בה אלא כדי לזכות את החברה;
- (ב) המימון חשוב לפעילות החברה ונועד לקידום פעילותה;
- (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.

יצוין כי, ביום 4 במאי 2025 שולמה מלוא התמורה בהתאם להסכם המכר בקשר עם הפרויקט ונמסרה החזקה בנכס לחברת הפרויקט ובכך הושלמה עסקת המכר.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקפו. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה. 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, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי קבלת היתר בניה, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי.

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

1 ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 23 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-626440), מיום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001325), מיום 12 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-014694) ומיום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031266), אשר כל האמור בהם מובא לדיווח מידי זה על דרך ההפניה (להלן: "הדיווחים הקודמים").  
2 למונחים בדוח מידי זה תהיה המשמעות שניתנה להם בדיווחים הקודמים אלא אם נאמר במפורש אחרת.  
3 מס' אסמכתא: 2026-01-027321. על ידי החברה ו-50% על ידי שותפה של החברה בפרויקט.

**נספח א' – פרטים אודות הסכם הליווי**

התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מסגרת האשראי	שיעור ריבית ועמלות	מועדי פירעון	ערבויות ובטחונות שיועמדו לטובת האשראי	התחייבויות פיננסיות	התחייבויות אחרות
<p>חברת הפרויקט</p>	<p>הראל חברה לביטוח בע"מ</p>	<p>בהתאם למועד הקבוע בהסכם המכר ולאחר רישום השעבו דים כהגדרתם עד כ-220 מיליון ש"ח. בהסכם הליווי.</p> <p>מסגרת פוליסות לרכישים (ערבויות חוק המכר) סך של עד כ-680 מיליון ש"ח.</p>	<p>סך מסגרת המימון לא יעלה על סך של כ-680 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:</p> <p>מסגרת המימון הכספי</p> <p>עד כ-220 מיליון ש"ח. במסגרת שלב הקרקע</p> <p>מסגרת המימון הכספי</p> <p>בהתאם לדוח האפס. עמלות ביטוח והוצאות על פוליסות חוק מכר בטוח ש"ח. בשיעור של 0.55% לזמנית 0.65% לשנה</p> <p>למימון תשלום הפוליסה בנוסף מע"מ. מסגרת נוספת לתשלום היטלי השבחה, אגרות והיטלי בנייה בסך של עד כ-43 מיליון ש"ח.</p>	<p>כל שיעור ריבית פריים בתוספת מרווח של בין -0.2% ל-0.5% עמלות: עמלת ליווי הפרויקט בשיעור של 0.36% מסך עלויות הפרויקט, שוכרים; (3) חתימת חברת הפרויקט על הסכם שיפוי; (4) המצאת אישור עריכת ביטוחים, ופוליסת ביטוח עבודות קבלניות, בנוסח ובסכומים המקובלים על הגורם המלווה, הכולל סעיף שיעבוד לטובת הגורם המלווה; (5) הוראה בלתי חוזרת המופנית לשלטונות מע"מ, להעביר כל סכום אותו חבים שלטונות מע"מ לחברת הפרויקט, לחשבון הפרויקט; (6) ערבויות חברות האם של חברת הפרויקט לרבות א.ב. יובלים השקעות ונכסים בעלת השליטה בחברה; (7) ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשירשור בחברת הפרויקט לרבות יצחק ברוך בעל השליטה בחברה.</p>	<p>לא יאוחר מ-30 יוני 2029.</p>	<p>כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) רישומו של שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על מלוא זכויות חברת הפרויקט לגבי המקרקעין; (2) רישום משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית (ללא השתתפות אחרים) לטובת הגורם המלווה, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין והמצאת נסח טאבו לפיו זכויות חברת הפרויקט, לפי העניין, במקרקעין נקיות וחופשיות, למעט זכויות שוכרים; (3) חתימת חברת הפרויקט על הסכם שיפוי; (4) המצאת אישור עריכת ביטוחים, ופוליסת ביטוח עבודות קבלניות, בנוסח ובסכומים המקובלים על הגורם המלווה, הכולל סעיף שיעבוד לטובת הגורם המלווה; (5) הוראה בלתי חוזרת המופנית לשלטונות מע"מ, להעביר כל סכום אותו חבים שלטונות מע"מ לחברת הפרויקט, לחשבון הפרויקט; (6) ערבויות חברות האם של חברת הפרויקט לרבות א.ב. יובלים השקעות ונכסים בעלת השליטה בחברה; (7) ערבויות אישיות של בעלי השליטה בשירשור בחברת הפרויקט לרבות יצחק ברוך בעל השליטה בחברה.</p>	<p>שיעור הרווחיות המזערי בפרויקט יעמוד על שיעור של 13%.</p>	<p>התנאים להעמדת מסגרת המימון הכספי לשלב הקרקע: תנאים מקובלים לרבות: (1) מחיקת שעבוד שרשם לטובת קבוצת יובלים השקעות בע"מ; (2) רישומו של כל השעבודים והביטחונות לטובת הגורם המלווה; (3) השקעת הון עצמי בשיעור של 22% מעלות הקרקע ולא פחות מסך של 32,272 מיליון ש"ח.</p> <p>שלב הבנייה: השלמת ביצוע התכנון לפרויקט בכללותו, הוצאת היתרי הבנייה, לרבות תשלום אגרות בנייה והיטלי פיתוח, תשלום היטלי השבחה, בניית כל שטחי הפרויקט עד להשלמת כל היחידות ומסירתן לרוכשים, ביטול הפוליסות שיונפקו לרוכשים.</p> <p>התנאים להתחלת מתן השירותים המימוניים לשלב ב': תנאים מקובלים, לרבות: (1) רישום הבעלות במקרקעין על שם חברת הפרויקט (2) זכויות חברת הפרויקט במקרקעין נקיים מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או תביעה ו/או זכות צד ג' כלשהי למעט משכנתא מדרגה ראשונה ובלעדית על המקרקעין לזכות הגורם המלווה ללא הגבלה בסכום ולמעט תביעות ביחס לשוכר צד ג'; (3) השקעת הון עצמי בפועל על ידי חברת הפרויקט בשיעור של 15% מעלויות הפרויקט, אך בכל מקרה לא פחות מ-87 מיליון ש"ח; (4) מכירת מוקדמות של יחידות ששווין לפחות 20% מסך הכנסות הפרויקט, ללא מע"מ, ובכל מקרה לא פחות מסך של 134 מיליון ש"ח ללא מע"מ; (5) מתן דוח אפס עדכני המופנה לגורם המלווה; (6) המצאת היתר בנייה; (7) קבלת אישור המפקח כי המקרקעין פנויים מכל מחזיק.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי והפסקת העמדת האשראי: תנאים מקובלים, לרבות: (1) ככל שיחול אירוע הפרה כהגדרתו בהסכם, באופן שיקנה לגורם המלווה את הזכות והרשות להעמיד כל סכום ו/או התחייבות שהחברה חבה בו כלפיו לפירעון מיידי ולנקוט נגד חברת הפרויקט בכל סעד ו/או הליך שימצא לנכון בנסיבות העניין, ובלבד שניתנה התראה בכתב בת 21 ימי עסקים קודם לנקיטת פעולות כאמור לריפוי ההפרה; (2) בכל מקרה שבו כתוצאה משינוי בהוראות החוק הקיימות או חדשות יוגבלו ו/או ישונו האפשרויות ו/או התנאים להקצאת מסגרות הליווי; (3) בכל מקרה בו יהיה הגורם המלווה בדעה, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי קיים סיכון ממשי כי חברת הפרויקט לא תעמוד באיזה מהצהרותיה והתחייבויותיה שבמסמכי הפרויקט לרבות אך לא רק, ביחס לתקציב הפרויקט, ללוח הזמנים, לקצב מכירת היחידות, לתקציב הפרויקט כקבוע בדו"ח האפס ולתקבולי מכירת היחידות כקבוע בדו"ח האפס; (4) בכל מקרה של "אירוע הפרה", כהגדרתו בהסכם, ולרבות בכל מקרה של הפרה של איזה מבין התחייבויות והצהרות חברת הפרויקט; (5) בכל מקרה בו תתבצע העברת מניות ו/או מכירת מניות ו/או הקצאת מניות בחברת הפרויקט בכל אופן שהוא, לעומת המצב הקיים במועד חתימת ההסכם, ללא קבלת אישור הגורם המלווה מראש ובכתב, למעט העברת מניות; (6) חברת הפרויקט התחייבה שלא לשעבד ו/או למשכן בשעבוד/משכון כלשהו את הפרויקט ו/או מקרקעי הפרויקט ו/או כל חלק מהנכסים המובטחים על ידי הבטוחות כמפורט בהסכם ולא להקנות זכויות כלשהן ו/או התחייבויות כלשהן במי מהם ו/או לגביהם ו/או למכור ו/או להשכיר ו/או להעביר כל חלק מהם למעט מכירת יחידות לרוכשים, אלא על פי ההסכם. יובהר כי, בכפוף לקבלת הסכמת חברת הפרויקט בכתב ומראש ובהתאם לתנאים המקובלים בגורם המלווה, חברת הפרויקט תהיה רשאית לשעבד את עודפי הפרויקט, לצד ג' שהותו תאושר על ידי הגורם המלווה בכתב ומראש.</p> <p>הפחתת הון עצמי: ההסכם כולל סעיף הפחתת הון עצמי, כמקובל בהסכמים מסוג זה, לפיו, לפיו שיעור ההון העצמי של חברת הפרויקט בפרויקט ירד בהדרגה עד ל-10% מהעלות הכוללת ולא פחות מ-58 מיליון ש"ח לאחר מכירה של 50% מסך הכנסות הפרויקט, והכל כאמור בהסכם.</p>