

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (החברה)

13 במאי 2026

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

בהמשך לאמור בסעיף 10.4(ח) לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹ ולדיווחים המידיים של החברה מיום 12 בינואר 2022² (להלן: "הדיווח המקורי"), ומיום 29 בדצמבר 2025³, בקשר עם, בין היתר, מסגרת מימון כספי שנטלה יובלים ב.א. פינני בינוי נתניה בע"מ, חברה בת של החברה אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50% (להלן: "חברת הבת"), מבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "התאגיד הבנקאי" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה) בסך של עד כ-1,113.6 מיליוני ש"ח⁴, למימון פרויקט ימים הצעירה שלב א' בנתניה, החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 13 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת הבת בתוספת שנייה להסכם הליווי עם התאגיד הבנקאי, לפיו יחולו השינויים הבאים:

1. מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של כ-1,121.6 מיליוני ש"ח (חלף כ-1,113.6 מיליוני ש"ח).
2. סך האשראי הפיננסי המצטבר למימון ההקמה של הפרויקט לא יעלה על סך של 480 מיליוני ש"ח (חלף 280 מיליוני ש"ח).
3. מסגרת ערבויות המכר תעמוד על סך שלא יעלה על 419 מיליוני ש"ח (חלף 610 מיליוני ש"ח).

מלבד האמור לעיל לא יחול שינוי כלשהו בהוראות הסכם הליווי, וכל האמור בו ימשיך לחול ללא שינוי. ביום 13 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי מר יצחק ברוך, בעל השליטה בחברה (להלן: "מר ברוך"), וחברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך, באמצעותה מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה (להלן: "א.ב. יובלים")) יהיו רשאים להמשיך להעמיד ערבויות אישיות וכן להמשיך לעמוד בהתחייבויותיהם בהתאם לאמור בדיווח המקורי.

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להגדלת מסגרת ההלוואה:

- א. המשך מתן הערבויות וכתבי ההתחייבות מצד מר ברוך וא.ב. יובלים הינם חיוניים לצורך המשך קבלת המימון, ולפיכך הינם לטובת החברה;
- ב. מסגרת האשראי הינה חשובה לפעילות חברת הבת;
- ג. אין בהעמדת הערבויות ומתן כתבי ההתחייבות הנ"ל בכדי להוות "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- ד. במסגרת החלטת ועדת הביקורת אושר כי החברה תפעל, ככל הניתן, להסרת הערבויות והתחייבות הנ"ל בהקדם האפשרי.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

¹ כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027321), אשר האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

² מס' אסמכתא: 2022-01-006307, אשר האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

³ מס' אסמכתא: 2025-01-104454, אשר האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

⁴ יובהר כי, הסכם המימון כולל מסגרת ליווי בסך שלא יעלה על 1,113.6 מיליון ש"ח (בטרם הגדלת סכום המימון כמפורט בדיווח מיידי זה), המורכבת, בין היתר, ממימון כספי, פוליסות לרוכשים, בטוחות בעלים ובנקים ומסגרת שכי"ד, והכל כמפורט בדוח התקופתי.