

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

31 באוגוסט 2026

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע כי, ביום 30 באוגוסט 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם רמות בעיר בע"מ¹ ("רמות בעיר"), יובלים רמת השרון בע"מ² וישראל לוי³ (החברה וישראל לוי להלן ביחד: "המלווים"), בהסכם אשר עיקריו הינם כדלקמן ("ההסכם"):

1. המלווים התחייבו, כל אחד כפי חלקו ברמות בעיר, להעמיד לרמות בעיר ולחברות בשליטתה ("חברות הקבוצה") מסגרת אשראי בסכום כולל של עד 55 מיליון ש"ח ("המסגרת") למשך תקופה של 60 חודשים מיום 30 לאוגוסט 2026.⁴

2. סכומים מתוך המסגרת יועמדו לחברות הקבוצה כהלוואה בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

(א) הסכומים שיימשכו יישאו ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 או ריבית בשיעור אחר שתקבע באמצעות עבודה מקצועית שתזמין רמות בעיר ממעריך שווי בלתי תלוי, וזאת החל ממועד המשיכה כאמור ועד למועד פירעונם בפועל.

(ב) הסכומים שיימשכו והריבית בגינם לא יהיו צמודים למדד או למטבע כלשהו.

(ג) פירעון הסכומים שיימשכו והריבית בגינם ישולמו בתום 78 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם, אלא אם כן תתקבל הסכמת המלווים להארכת התקופה. עם זאת יובהר כי, רמות בעיר תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פירעון מוקדם של כל סכום מתוך ההלוואות שיועמדו לטובתה כאמור.

(ד) הריבית תיפרע יחד עם פירעון הסכומים שיימשכו מתוך המסגרת.

3. בכפוף להסכמת הצדדים, סכומים מתוך המסגרת יכול שיועמדו לחברות הקבוצה כשטרי הון, בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

(א) הסכומים שיימשכו לא יישאו ריבית או הצמדה.

(ב) הסכומים המנוצלים שיועמדו כשטרי הון לא יכללו מועד פירעון והם יועמדו לפירעון בהתאם להחלטת דירקטוריון רמות בעיר ולפי שיקול דעתו בלבד, ובכל מקרה לא לפני תום תקופה של חמש שנים ממועד הנפקתם.

4. יובהר, כי סכומים שיועמדו לחברות הקבוצה מתוך המסגרת, בין כהלוואות ובין כשטרי הון, יהיו נחותים לאגרות החוב שתנפיק רמות בעיר מעת לעת, דהיינו מועד פירעונם (קרן וריבית, לפי העניין) יהיה לאחר תאריך הפירעון של אגרות החוב ופירעונם יהיה נחות לאגרות החוב במקרה של חדלות פירעון של רמות בעיר.

1 חברה כלולה של החברה, אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50%, בשרשור סופי (להלן: "רמות").

2 חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "יובלים רמת השרון").

3 ה"ה יצחק ברוך וישראל לוי הינם בעלי השליטה בחברה.

4 יובהר, כי (א) שטרי הון בסכום מצטבר של 65 מיליון ש"ח אשר הועמדו לרמות בעיר עד ליום 27 בספטמבר 2023, אינם חלק מהמסגרת; (ב) שטרי הון בסכום של 10 מיליון ש"ח אשר הועמדו לרמות בעיר עד ליום 23 במרץ 2025 מהווים חלק מהמסגרת, והם ימשיכו לעמוד בתוקפם על פי תנאיהם (להלן יחד: "שטרי ההון").

5. למעט שטרי ההון (כהגדרתם לעיל) אשר ימשיכו לעמוד בתוקפם ללא כל שינוי, כל הסכם ו/או הסכמה להעמדת מימון לחברות הקבוצה על ידי בעלי השליטה, הינם בטלים ומובטלים.

תמצית נימוקי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההסכם והעמדת המימון מכוחו :

- (א) החברה נוהגת להעמיד מימון לחברות בבעלותה במהלך העסקים הרגיל של החברה לצורך קידום פעילותן ובכך גם מקדמת החברה את פעילותה.
- (ב) המימון ו/או שטרי ההון נדרשים לטובת פעילותה של רמות בעיר.
- (ג) החברה הינה בעלת חוסן כלכלי ואינה נדרשת להישען על מימון של בעל השליטה שלה.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל