

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

16 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 בזאת כי, ביום 16 באוגוסט נמסר לחברה ע"י כונסי הנכסים כי ביום 11 באוגוסט 2026, אישר בית משפט השלום בתל אביב במסגרת תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין, את זכייתה של החברה בהתמחרות לרכישה במזומן של 47.11% מזכויות הבעלים במגרש מס' 405 לפי תכנית תמ"ל/1083 "קרית המסלול" במתחם שדה התעופה בהרצליה (להלן - "מגרש 405" או "המגרש") בתמורה לסך של כ- 94 מיליוני ₪ (להלן: "התמורה" ו-"הסכם המכר", בהתאמה). התמורה תשולם במועדים כקבוע בהסכם המכר. בנוסף, הסכם המכר קובע תנאים מקובלים אשר יחולו במקרה של הפרת ההסכם, לפיהם, בין היתר, ככל והחברה תפר את הסכם המכר, ישולמו פיצויים מוסכמים בשיעור של 10% מסכום התמורה. מגרש 405 מיועד להקמתן של 158 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 20,000 מ"ר ברוטו עילי וכן 450 מ"ר שטחי ציבור (להלן - "הפרויקט").

עוד יודגש כי בשנים 2021 ו-2022 רכשה החברה 21.44% מהזכויות במגרש בעסקאות מזומן וכן בחודש מאי 2026 התקשרה החברה עם כל יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכמי אופציה לקומבינציה (להלן: "הסכמי האופציה" ו-"האופציה לקומבינציה", בהתאמה) באופן שלאחר קבלת אישור בית המשפט להסכם המכר, תאחז החברה בהסכמים מחייבים למלוא הזכויות במגרש [100%] אשר יאפשרו את הקמת הפרויקט. האופציה לקומבינציה ניתנה לחברה ללא תמורה בכפוף לקיומם של כל אלה: (1) רכישת מלוא הזכויות במקרקעין על ידי החברה במסגרת פירוק השיתוף, ו-(2) קבלת החלטת ועדה לאשר את הבקשה להיתר לבניית הפרויקט בכפוף למילוי תנאים עד למועד תום תקופת האופציה. תקופת האופציה הינה עד למאוחר מבין המועדים הבאים: 48 חודשים ממועד חתימה הסכמי האופציה או 18 חודשים ממועד שבו ניתן לקבל תיק מידע בבקשה להיתר בניה שתגיש החברה. בכפוף למימוש האופציה לקומבינציה על-ידי החברה, יתקשרו הצדדים בהסכם קומבינציה, לפיו, בעלי הזכויות אשר התקשרו עם החברה בהסכם האופציה ימכרו לחברה 52% מזכויותיהם במקרקעין בתמורה לשירותי בנייה של דירותיהם. כמו כן, ככל שרווחיותו של הפרויקט תעלה על 18% רווח לעלות (להלן: "הרווחיות העודפת") לפי דוח אפס על בסיסו יאושר הליווי הבנקאי לפרויקט, יעודכן שיעור הקומבינציה באופן שלבעלים תתווסף תמורה בסך המהווה 50% מהרווחיות העודפת, בכפוף להתאמות כאמור בהסכם.

מובהר כי, המידע האמור לעיל ביחס לפרויקט והיקפו, כאמור לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הנתונים האמורים מבוססים על הערכות ותוכניות של החברה ובכלל זה הערכות בקשר עם קבלת כל האישורים הנדרשים לקבלת ההיתרים על ידי מוסדות התכנון המוסמכים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן הערכות אלו יתממשו היות והן אינן בשליטת החברה. המידע האמור לעיל בקשר עם הפרויקט עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף הפרויקט, שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים, פינוי המחזיקים בקרקע, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי, וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹.

בכבוד רב,
קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל