

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

2 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

בהמשך לאמור בסעיף 10.1(ח) לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹ ובדיווחים המידיים של החברה², בקשר עם, בין היתר, מסגרת מימון כספי שנטלה החברה מהראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראל" ו-"הסכם המימון", בהתאמה) בסך של עד 220 מיליון ש"ח³, למימון פרויקט הכלני שלב ב' באור יהודה, החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 2 באוגוסט 2026 חתמה החברה על תוספת להסכם המימון עם הראל, לפיו מסגרת המימון הכספי תעמוד על סך כולל של 320 מיליון ש"ח (חלף 220 מיליון ש"ח). פרט לשינויים האמורים לעיל, לא חלו שינויים נוספים בתנאי הסכם המימון, לרבות בקשר עם מועדי פירעון מסגרת האשראי.

בנוסף, ביום 2 באוגוסט 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, אשר העמידו ערבות ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה של החברה מכל מין וסוג שהוא, כלפי הראל בהתאם להסכם המימון, יהיו רשאים להמשיך ולהעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג שהוא של החברה, כלפי הראל בהתאם להסכם המימון והתוספת להסכם המימון.

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להמשך העמדת הערבות האישית:

- א. מתן הערבות מצד מר ברוך ובעלת השליטה הינם חיוניים להגדלת סכום המימון, ולפיכך הינם לטובת החברה ואין במתן הערבות אלא כדי לזכות את החברה;
- ב. הגדלת האשראי חשובה לפעילות החברה ונועדה 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.

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 בדיווח מיידי זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי").

² ראו דיווחים מיידיים מיום 7 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-099658), מיום 28 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103721) ומיום 13 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-033907), אשר האמור בהם מובא בדיווח מיידי זה על דרך ההפניה.

³ יובהר כי, הסכם המימון כולל מסגרת ליווי בסך שלא יעלה על 718 מיליון ש"ח (בטרם הגדלת סכום המימון כמפורט בדיווח מיידי זה), המורכבת, בין היתר, ממימון כספי, פוליסות לרוכשים, בטוחות בעלים ובנקים ומסגרת שכ"ד, והכל כמפורט בדוח התקופתי.