

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

31 במרץ 2024

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: הסכם עם חברת לוינסקי-עופר לכניסתה של החברה כשותפה בפרויקט "השיטה" בחולון

ביום 28 במרץ 2024, התקשרה החברה בהסכם עם חברת לוינסקי-עופר בע"מ ("לוינסקי") לרכישת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכניסת החברה כשותפה בפרויקט.

פרויקט השיטה הינו פרויקט של התחדשות עירונית ברח' השיטה בחולון שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לתב"ע ח/619 והכל בכפוף ובהתאם להיתר הבניה שיתקבל.

נכון למועד דיווח זה חתמו כ- 71% מבעלי הזכויות בפרויקט על הסכם פינוי בינוי.

להלן עיקרי ההסכם:

1. תמורת ה-49% שנמכרו החברה תשלם ללוינסקי:
  - תשלום בסך של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרץ 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובת החברה, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
  - תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח תשולם אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רווחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לדו"ח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים ("דו"ח האפס"). דו"ח האפס יכלול, בין היתר, את הוצאות מס הרכישה שיחול על החברה בגין ההסכם, את דמי הניהול לחברה (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של 30,162,000 ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
  - מחצית מההוצאות של לוינסקי הוציאה עד למועד זה בפרויקט בסך של כ-1.25 מ' ש"ח.
2. לוינסקי תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת החברה.
3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:
  - הפרויקט ינוהל ע"י ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
  - הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
  - החברה תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.

- ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע ע"י הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
- לוינסקי תשפה את החברה בגין כל חוב או תביעה שעילתה טרם מועד חתימת ההסכם.

במקביל להתקשרות החברה ולוינסקי בהסכם, התקשרו בעלי השליטה בלוינסקי, מר יוסף לוינסקי ומר ברוך אופיר ארביב בהסכם עם החברה בו התחייבו לשפות את החברה כדלקמן:

- בגין כספים שהחברה תשלם ללוינסקי, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות החברה בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין לוינסקי לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין החברה ללוינסקי. השיפוי יהיה על כל הסכומים שישולמו על ידי החברה ללוינסקי עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא החברה בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י החברה אושרה ביום 27.3.24 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

ההערכה בדבר היקף הבניה בפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית, והוא תלוי בין היתר בהתממשות ההסכם, בהשגת הסכמות והשלמת ההליכים מול בעלי הזכויות בבניינים הקיימים בשטח הפרויקטים, בהשלמת הליכי התכנון, וקבלת כל ההיתרים הדרושים על פי כל דין.

להערכת החברה הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע הצופה פני עתיד לא יתממש, או יתממש באופן השונה מהמתואר לעיל, הינם אי התקיימות אחד או יותר מהנושאים שפורטו לעיל וכל אחד מגורמי הסיכון של החברה כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023<sup>1</sup>.

לפיכך, אין ודאות כי המידע שלעיל יתממש, והוא עשוי להיות שונה, ואף באופן מהותי, ממה שפורט לעיל.

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

<sup>1</sup> מס' אסמכתא: 2024-01-031284, אשר כל האמור בו מובא לדיווח מידי זה על דרך ההפנייה.