

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(החברה)

19 באוגוסט 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בעסקת קומבינציה בחיפה

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 18 באוגוסט 2024, התקשרה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בחלקות 127-132 בגוש 11212 בקרקע בחיפה, ששטחם הכולל הוא כ-10 דונם מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו-"הבעלים", בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "ההסכם"), בכפוף לאישור תב"ע אשר פורסמה להתנגדויות, אשר כוללת 242 יח"ד, 104 יחידות למעונות סטודנטים, שטחי מסחר ותעסוקה (להלן: "התב"ע החדשה").

להלן עיקרי ההסכם:

- החברה תקנה מהבעלים את החלק היחסי מכלל זכויות הבעלים במקרקעין התואם את אחוזי הקומבינציה של החברה, והכל בכפוף להוראות ההסכם, בתמורה לכך שהחברה תבנה ותקים את יחידות הבעלים.
 - אחוזי הקומבינציה יקבעו בסמוך למועד קבלת היתר הבניה באמצעות שמאי מוסכם אשר יכין דו"ח אפס לפרויקט ויקבע את אחוזי הקומבינציה על בסיס התנאים האמורים בהסכם (להלן: "התמורה הבסיסית"). חלוקת היחידות בין החברה לבין הבעלים יקבע בהתאם למנגנון המפורט בהסכם.
 - בנוסף לתמורה הבסיסית, התחייבה החברה לשלם לבעלים מחצית התמורה שתשולם בגין מכירת היחידות של החברה, מעבר למחיר המכירה הכולל של יחידות החברה שיקבע על ידי השמאי (להלן: "התמורה העודפת").
 - החברה תעמיד לבעלים הלוואה בסכום שאינו מהותי לחברה ותפעל מול גורם מממן להגדלת הלוואה קיימת של הבעלים או לחילופין תעמיד החברה הלוואה לבעלים בגובה תשלומי הריבית החודשיים בגין משכנתא קיימת. ההלוואה תישא ריבית בשיעור הריבית המשולמת לגורם המממן בצירוף מע"מ כדון.
 - תנאים מתלים: ההסכם מותנה בכך שתקבל החלטה למתן תוקף של תב"ע חדשה וזאת בתוך 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התנאי המתלה"). לעניין זה יובהר כי, התב"ע החדשה פורסמה להתנגדויות. ככל וניתנה הודעת ביטול בגין אי התקיימות התנאי המתלה, תושב לחברה ההלוואה שניתנה לבעלים לצורך מימון הוצאות התכנון בתוך 90 ימים בצירוף הריבית המשולמת. הארכת המועד להתקיימות התנאי המתלה הינה בהתאם להוראות ההסכם.
 - יחידות הבעלים יימסרו לא יאוחר מ-42 חודשים ממועד התחלת הבנייה, למעט אם הבנייה תהיה בשלבים בהתאם להחלטת הבנק המלווה, שאז הבנייה תושלם בהתאם להחלטת הבנק המלווה, בכפוף לאמור בהסכם.
 - החברה תמציא לבעלים ערבויות ובטחונות כמקובל בהסכם מסוג זה, לרבות, ערבות חוק מכר ותעמיד לבעלים הלוואה לצורך תשלומים ומיסים כמפורט בהסכם.
 - ההסכם כולל הוראות מקובלות, בקשר עם, בין היתר, הפרה יסודית של ההסכם.
 - מסים ותשלומים – כמקובל בהסכמי קומבינציה, החברה תשא, בין היתר, בתשלומים כדלקמן: (1) מס רכישה; ו- (2) בכל עלויות ההקמה של הפרויקט. הבעלים ישאו, בין היתר, בתשלומים כדלקמן: (1) מס שבח/מס הכנסה; (2) מס רכוש; (3) היטלי השבחה; ו- (4) מע"מ בגין שירותי הבנייה ככל ויחול.
- המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקפו בהתאם לתב"ע החדשה (ככל שתאושר) ולהיתר שיתקבל, ככל שיתקבל. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה והבעלים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023¹.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברנד - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל