

קבוצת יובלים השקעות בע"מ (החברה)

12 בספטמבר 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: חתימה על הסכם ליווי בקשר לפרויקט בשכונת קרית פנחס אילון בחולון

בהמשך לדיווחים המיידים של החברה¹ בדבר התקשרות החברה בהסכם קומבינציה עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים") הידועים כמגרש מס' 502 בגוש 6871 חלקה 161 ובדבר זכיית החברה במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בגוש 6871 חלקה 170 בשכונת קרית פנחס אילון ("חי-300") בחולון (להלן: "הפרויקט"), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 12 בספטמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם מוסד פיננסי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הגורם המלווה") בקשר לפרויקט, בהיקף מסגרות של עד כ-398 מיליון ש"ח והכל כמפורט בנספח א' המצ"ב לדוח מידי זה (להלן: "ההסכם").

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 1.4.11 לדו"ח רבעון שני, ביום 28 באוגוסט 2023, 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, יהיו רשאים להעמיד ערבות ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג הוא של החברה, כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי. לדעת חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מתן הערבות נעשה במהלך העסקים הרגיל של החברה שכן נדרשת בהסכמים רבים בהם מתקשרת החברה, נעשית ללא קבלת תמורה מצד בעלת השליטה ומר ברוך ולכן אינם פחותים מתנאי שוק וכן אין בהם בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש החברה והתחייבויות החברה.

תמצית נימוקי ועדת הביקורת של החברה:

- (א) מתן הערבויות מצד מר ברוך ובעלת השליטה הינם חיוניים לצורך קבלת המימון, ולפיכך הינם לטובת החברה ואין בהן אלא כדי לזכות את החברה;
- (ב) מסגרת האשראי הינה חשובה לפעילות החברה ונועדה לקידום פעילותה;
- (ג) אין בהעמדת הערבויות ו/או ההתקשרות בהסכם השיפוי 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 הערבויות הנ"ל בהקדם האפשרי.

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

¹ ראה דוח רבעון 2 לשנת 2023 אשר פורסם על ידי החברה ביום 28 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-099324) (להלן: "דוח רבעון שני") ודיווחים מיידים של החברה מיום 22 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-068505), מיום 6 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-133390), מיום 4 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-113263) ודוח תקופתי לשנת 2022 אשר פורסם ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031845), אשר כל האמור בהם מובא לדיווח מידי זה על דרך ההפניה.

נספח א' – פרטים אודות הסכם הליווי

התאגיד הלווה	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום ההלוואה	שיעור ריבית ועמלות	מועדי פירעון אחרון	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי	התחייבויות פיננסיות	התחייבויות אחרות
<p>החברה</p>	<p>מוסד פיננסי</p>	<p>טרם הועמד</p>	<p>מסגרת אשראי: לשלב הקרקע - עד סך של 34 מיליון ש"ח וסכום נוסף בסך של 7 מיליון ש"ח עבור תשלום מע"מ, בתוקף ל-4 חודשים. לשלב הבניה - עד לסך של 75 מיליון ש"ח (כולל המסגרת לשלב הקרקע) וכן עד 10 מיליון ש"ח הלוואות לבעלי הקרקע לצורך תשלום מיסים. פוליסות: פוליסות הגורם המלווה, לרוכשי יחידות החברה, תהינה בסך כולל של עד כ-275 מיליון ש"ח. יובהר כי, מסגרת האשראי ומסגרת הפוליסות, הן חופפות זו לזו, והאחת היא על חשבון רעויה מסגרת בטוחות הבעלים: מסגרת להנפקת בטוחות הבעלים תעמוד על סך שלא יעלה על כ-123 מיליון ש"ח. מסכום בטוחות הבעלים, יופחת, סכום אשראי לטובת הבעלים.</p> <p>סך מסגרות הליווי: אובליגו החברה בגורם המלווה בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של כ-398 מיליון ש"ח.</p>	<p>כל סכום הלוואה שיועמד לחברה מתוך מסגרת האשראי עד להתקיימותם של כל התנאים המפורטים בהסכם, יישא ריבית פריים בתוספת טווח של 0.8%-1.3%.</p> <p>עמלות: החברה תשלם לגורם המלווה עמלות והוצאות בגין עמלת ליווי פרויקט, פוליסות על פי חוק המכר, בטוחות הבעלים ועמלת אי ניצול מסגרת הפוליסות בטווח של בין 0.1%-0.8%.</p>	<p>שלב קרקע – עד מרץ-2026. שלב בניה – בהתאם למועד בו יועמדו אשראים לשלב זה</p>	<p>לטובת הגורם המלווה יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה לרבות: (1) שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר למקרקעין; (2) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת לסך של כ-500 מיליון ש"ח על זכויות הבעלים במגרש הקומבינציה ומשכנתא נוספת מוגבלת בסך של כ-12 מיליון ש"ח להבטחת אשראי לטובת הבעלים; (3) רישום שעבוד ומשכון מוגבל לסך של כ-500 מיליון ש"ח על כל זכויות נוספת מוגבלת בסך של כ-12 מיליון ש"ח להבטחת מדרגה ראשונה והמחאת זכויות, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות ו/או הכספים המגיעים לחברה מכל רוכש של יחידה בפרויקט; (5) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על חשבון הפרויקט ועל על פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות של הפרויקט; (6) חתימה על הסכם שיפוי על ידי החברה והערבים, ו- (7) ערבות והתחייבות לשיפוי של הערבים להסכם אשר הינם חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "בעלת השליטה") ומר יצחק ברוך, המחזיק במלוא הון המניות של בעלת השליטה) והכל כמפורט בהסכם.</p> <p>כמפורט לעיל, א.ב. יובלים ומר יצחק ברוך העמידו ערבות ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא חיוביה והתחייבויותיה מכל מין וסוג הוא של החברה כלפי הגורם המלווה במסגרת הסכם הליווי.</p>	<p>החל ממועד חתימת ההסכם ועד לפירעון מלוא מסגרת האשראי וביטולן על פי תנאיהן של כל פוליסות הביטוח והערבויות שהונפקו על ידי הגורם המלווה, היחס בין ההון העצמי המוחשי של החברה לבין מאזן החברה לא יפחת משיעור של כ-12%. כמו כן, החברה תחייבה שלא לשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי נמוך משיעור של כ-12% או שחלוקת דיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת לשיעור של כ-12%.</p>	<p>לשם העמדת השירותים המימוניים, בין היתר, לצורך רכישת הזכויות במגרש 501 ותשלום מלוא התמורה לרמ"י והשלמת רישומן של כל הבטוחות כמפורט בעמודת "ערבויות ובטחונות" והנפקת הבטוחות לבעלים (להלן: "שלב הקרקע") ולצורך השלמת ביצוע בניית הפרויקט עד להשלמת כל היחידות ומסירתן לרוכשים ולבעלים וביטול הפוליסות שיונפקו לרוכשים וכל הבטוחות לבעלים (להלן: "שלב הבניה"), התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, בתנאים העיקריים המפורטים להלן:</p> <p>(א) שלב הקרקע והלוואת המע"מ: (1) רישומם של כל השעבודים והבטחונות לטובת הגורם המלווה כמפורט בהסכם; (2) השקעת הון עצמי בפועל על ידי החברה בפרויקט בשיעור של כ-25% מעלות מגרש 501, כולל עלויות הוצאות פיתוח ומס רכישה ובסך שלא יפחת מסך של כ-11.25 מיליון ש"ח; (3) חתימה על הסכם שיפוי.</p> <p>(ב) שלב הבניה: (1) השקעת הון עצמי בפועל בפרויקט בשיעור של כ-15% מעלות הפרויקט, כולל שלב הקרקע, על פי דו"ח מפקח עדכני, אך בכל מקרה לא פחות מסך של כ-35 מיליון ש"ח; (2) מכירת מוקדמות של יחידות ששווין לפחות כ-25% מסך הכנסות הפרויקט (לא כולל יחידות המסחר), ללא מע"מ ולא פחות מסך של כ-59 מיליון ש"ח, ו- (3) קבלת היתר בניה.</p> <p>יצוין כי, העמדת מסגרת הליווי לשלב הבניה מצריכה אשרור של וועדות אשראי של הגורם המלווה. בהעדר הסכמה בין החברה לבין הגורם, תידרש החברה לפרוע את כל מסגרות הליווי שהועמדו לה עד לאותו מועד, וזאת תוך 120 ימים מיום דרישת הגורם המלווה.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי:</p> <p>ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות, במקרים שלהלן: (1) הפרת התחייבויות החברה על פי ההסכם; (2) אי תשלום כלשהו (לרבות קרן וריבית) במועד שנקבע לתשלום; (3) בכל מקרה בו החברה תעשה שימוש בשירותים המימוניים שלא למטרות להן נועדו בעת הנתנם על ידי הגורם המלווה; (4) אם החברה תחסל את שקיה ו/או תגוש כנגדה בקשה לפירוק ו/או תגוש בקשה למינוי כונס נכסים על החברה ו/או על רכושה או כל חלק ממנו וההליך או המינוי לא יבוטל תוך 30 יום ו/או אם החברה תצהיר כי בכוונתה להחל מגעים לצורך גיבוש הסדר או פשרה בינה לבין נושיה או לבין בעלי מניותיה בנוגע לחוב שלה ו/או תגיש בקשה להסדר חוב ו/או אם יוטל עיקול כלשהו לרבות עיקול זמני או קבוע על נכסי החברה ו/או תיעשה פעולת גביה כלשהי; (5) אם לדעת הגורם המלווה ארע שינוי מהותי לרעה ביכולתה הפיננסית של החברה או במצבה הכספי בפעולותיה או בעסקיה; (6) באם ללא אישור הגורם המלווה מראש וכתב יחול שינוי שליטה בחברה (כהגדרתה בהסכם); ו- (7) אם תדרש החברה ו/או גורם אשר החברה ערבה למילוי התחייבויותיו כלפי הגורם המלווה, לפרוע פירעון מוקדם של חובותיהם לנושים אחרים, כולן או חלקן ופירעון כאמור עלול, לדעת הגורם המלווה, לפגוע בקיום התחייבויות החברה כלפי הגורם המלווה בקשר עם הפרויקט.</p> <p>במסגרת ההסכם התחייבה החברה כלפי הגורם המלווה כתנאי מוקדם למתן השירותים המימוניים על פי ההסכם, כי שיעור רווחיות הפרויקט מעלותו על פי דו"חות המפקח, לא יפחת משיעור של כ-16%. בכל מועד בו תפחת רווחיות הפרויקט משיעור של כ-16% כאמור, תשקיע החברה בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של כ-16%.</p>