

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

22 בינואר 2024

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 27 בדצמבר 2023 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים"), בהסכם אופציה (להלן: "ההסכם האופציה") לפיו הקנו הבעלים לחברה זכות לרכישת מספר תתי חלקות בבניין באזור השרון לרבות כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (להלן ביחד: "הממכר" ו-"האופציה", בהתאמה), אשר עיקרי ההסכם האופציה הינם כדלקמן:

האופציה תהא לתקופה של 12 חודשים (להלן: "תקופת האופציה"). החברה רשאית להאריך את תקופת האופציה בשישה (6) חודשים נוספים בהודעה בכתב בתמורה לסך של 500 אלפי ₪ בתוספת מע"מ.

1. תמורת האופציה: במועד חתימת ההסכם האופציה שילמה החברה לבעלים סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר לא יוחזרו לחברה אף במקרה שלא מימשה את האופציה (להלן: "תמורת האופציה").

2. החברה רשאית להעביר את זכויותיה, כולן או מקצתן, לצדדים שלישיים, בכפוף לכך שלפחות 50% מהמניות וזכויות הניהול והשליטה יותרו בידי החברה, וזאת מבלי שתידרש הסכמת הבעלים ובלבד שהחברה תיוותר כאחראית וערבה לכלל התחייבויותיה בהסכם האופציה והסכמי המכר, ככל שיחתמו.

3. ככל שייחתם ההסכם פינוי בינוי ע"י רוב מיוחס מבעלי הזכויות במקרקעין ולא מומשה האופציה עד חלוף 14 ימים מהמועד כאמור, אזי ישולם לבעלים פיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך של 3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, למעט אם הבעלים הפרו את התחייבויותיהם והצהרותיהם כאמור בהסכם האופציה.

ככל שהחברה תממש את האופציה, יחתמו הצדדים על שני הסכמי מכר כמפורט להלן:

1. תמורת רכישת כל הממכר, תשלם החברה סך של 51.3 מיליון ש"ח, בתנאים כמפורט להלן: (א) תשלום בסך של 16.8 מיליון ש"ח ישולם על ידי החברה במועד חתימת ההסכם המכר הראשון (להלן: "התשלום הראשון"). הצדדים יראו בתמורת האופציה, כהגדרתה לעיל, כחלק מהתשלום הראשון; (ב) תשלום נוסף בסך של כ-34.5 מיליון ש"ח ישולם בתוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכם המכר.

2. החברה תישא בעלויות מס הרכישה בגין העסקה. הבעלים יישאו בתשלום מס השבח, מס רכוש והיטל השבחה אשר יחול עד למועד חתימת ההסכם האופציה.

3. הפרה יסודית של ההסכם אשר לא תוקנה תוך 21 ימים, תגרור תשלום פיצויים קבועים ומוערכים מראש בסך של 10% מסך התמורה. כ"כ איחור בתשלום של מעל 7 ימים יישא ריבית בשיעור פריים + 6% לשנה. ביחס למקרקעין חלה תכנית המאפשרת הקמת פרויקט אשר יכלול 66 יח"ד מעל 4,450 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

הנהלת החברה עשתה שימוש בסמכות המוקנית לה על פי תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 לעכב את הדיווח אודות התקשרות החברה בהסכם האופציה וזאת נוכח החשש כי פרסום דיווח מיידי אודות ההתקשרות עלול לסכל את העסקה בכללותה ו/או להרע את תנאיה ולפגוע באופן מהותי בתנאי העסקה ואף לסכלה ובכך לגרום לנזק משמעותי בחברה.