

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(“החברה”)

23 בדצמבר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם אופציה

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 22 בדצמבר 2024 התקשרה החברה עם חברה ייעודית¹ (להלן: “חברת הפרויקט”) בהסכם אופציה לפיו ניתנה לחברה, ללא תמורה, אופציה לרכישת מחצית מהזכויות וההתחייבויות של חברת הפרויקט על פי הסכם המכר שנחתם בינה ובין בעל מקרקעין בפתח תקווה ולחילופין אופציה להקצאת מניות בחברת הפרויקט בתמורה לתשלום ערכן הנקוב באופן שלאחר ההקצאה כאמור החברה תהיה בעלת מחצית מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן: “הסכם המכר”, “המקרקעין”, “הסכם האופציה” ו-“האופציה”, בהתאמה).

ככל ותמומש האופציה בכל אחת מהדרכים הנקובות לעיל, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בכוונת החברה להקים (בין אם בעסקה משותפת עם חברת הפרויקט ובין אם באמצעות חברת הפרויקט - בהתאם לאופציה שתמומש) במקרקעין פרויקט אשר צפוי לכלול שטחי מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה בשטח כולל של כ-67,000 מ"ר ברוטו (כ-52,000 מ"ר לשיווק) (להלן: “הפרויקט”).

ככל ותמומש האופציה בכל אחת מהדרכים המפורטות לעיל, הוסכם כי ייחתם הסכם בעלי מניות או הסכם עסקה משותפת, לפי העניין, שיכללו בין היתר את ההסכמות הבאות אשר עיקריהן הינן: אופן קבלת ההחלטות ייעשה במשותף ע"י החברה והשותף והצדדים יישאו (בין אם בעסקה משותפת ובין אם בחברת הפרויקט בהתאם לאופציה שתמומש) בחלקים שווים בעלות רכישת המקרקעין בהתאם להסכם המכר ולהסכם סיחור אופציה לחברת הפרויקט, כאשר חלקה של החברה בעלות המקרקעין, צפוי לעמוד על סך של כ-73,500 אלף ש"ח בתוספת מע"מ (ובתוספת ריבית בשיעור של 7% ביחס למרבית הסכום ו-10% ביחס לחלק מהסכום ובהפחתת דמי שכירות וזאת עד למועד תשלום יתרת התמורה והכל כמפורט בהסכם המכר המקורי שנחתם בין השותף לבין הבעלים של המקרקעין) וכן יישאו בחלקים שווים במיסים בגין הסכם המכר וההסכמים הנלווים לו וכן במיסים בגין הסכם האופציה וכן בכל יתר התשלומים החלים ביחס לפרויקט, כאשר המימון שיועמד על ידי החברה והשותף הינו 80% ע"י החברה ו-20% ע"י השותף כנגד ריבית בשיעור שנתי בשיעור של 9.89%. כמו כן הוסכם כי החברה תהיה רשאית לגייס חוב מהציבור על ידי שעבוד העודפים של הפרויקט ע"י הצדדים ונקבעה מדיניות חלוקת רווחים והגבלה על העברת זכויות.

האופציה הינה בלתי חוזרת והחברה רשאית לממשה באחת מהדרכים הנקובות לעיל, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי וזאת עד ליום 11 בנובמבר 2025 או מועד נדחה, בהתאם למפורט בהסכם האופציה (להלן: “תום תקופת האופציה”). לא מומשה האופציה כאמור עד לתום תקופת האופציה, תפקע האופציה מאליה ותהיה מבטלת.

הסכם הלוואה: בד בבד עם חתימת הסכם האופציה, התקשרו החברה וחברת הפרויקט בהסכם הלוואה (להלן: “הסכם הלוואה”) לפיו, החברה העמידה לחברת הפרויקט הלוואה בסך כולל של כ-8.2 מיליון ש"ח (7 מיליון ש"ח במועד חתימת הסכם הלוואה ו-1.2 מיליון ש"ח ביום 10.1.25) וזאת בנוסף להלוואה שהועמדה ביום 22 באפריל 2024 בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח. הלוואה כאמור לעיל תישא ריבית בשיעור שנתי של 9.89%.

¹ חברה בבעלות מלאה של צד ג' אשר שותף עם החברה בפרויקט מהותי נוסף של החברה (להלן: “השותף”).

הסכם ההלוואה כולל סעיפים מקובלים בקשר עם העמדה לפירעון מיידי ובטחונות לרבות התחייבות לסילוק סכום ההלוואה מתוך חלקה של חברה קשורה לשותף בעודפי פרויקט המשותף לחברה ולשותף, הערת אזהרה לטובת החברה על המקרקעין בכפוף לרישום הערת אזהרה לטובת חברת הפרויקט, שעבוד זכויותיה החוזיות של חברת הפרויקט בהתאם להסכם המכר, ערבויות אישיות של בעלי המניות בשירשור סופי בחברת הפרויקט וערבות של חברת האם של חברת הפרויקט. הסכם ההלוואה כולל סעיפים מקובלים בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, בין היתר, במקרים בהם חברת הפרויקט הפרה את התחייבויותיה, אם יינתן צו פירוק או כל הליך דומה אחר הדומה במהותו, אשר לא הוסר בתוך 90 ימים מעת מתן הצו; או אם התקבלה אצל חברת האם של חברת הפרויקט התראה מצד ג' מכח הסכם מימון בינה לבין צד ג' כאמור, להעמדת הלוואה מסוימת לפירעון מיידי.

ככל שלא תמומש האופציה על ידי החברה, חברת הפרויקט תפרע את ההלוואה בצירוף הריבית, וזאת עד לא יאוחר מהמועד הקבוע לתשלום יתרת התמורה בהסכם המכר המקורי, קרי עד ליום 24 בדצמבר 2025 או מועד נדחה בהתאם למפורט בהסכם המכר. ככל שמומשה האופציה כאמור, כל הלוואה שהועמדה לחברת הפרויקט, בצירוף הריבית שנצברה, תיזקף כהון שהעמידה החברה לחברת הפרויקט ו/או לפרויקט לפי העניין.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקפו ולהיתר שיתקבל, ככל שיתקבל. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה. 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, 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 2023.²

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