

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

21 בינואר 2025

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 של החברה בחדרה

בהמשך לדיווחים המיידים של החברה¹ בקשר עם פרויקט הפארק בחדרה (להלן: "הפרויקט"), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 21 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן ביחד: "הגורם המלווה") בקשר לפרויקט, בהיקף מסגרות של עד כ- 612.3 מיליון ש"ח והכלל כמפורט בנספח א' המצ"ב לדוח מיידים זה (להלן: "ההסכם").

הפרויקט צפוי לכלול הקמת 252 יח"ד וכ 750 מ"ר שטחי מסחר.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקפו. 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 קבלת היתר בניה, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי.

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

¹ ראה דיווחים מיידים של החברה מיום 1 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-125388), מיום 27 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-110022), מיום 30 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-011403), ובסעיף 9.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031284) ("הדוח התקופתי"), אשר כלל האמור בהם מובא לדיווח מיידים זה על דרך ההפניה.

נספח א' – פרטים אודות הסכם הליווי

התחייבויות אחרות	התחייבויות פיננסיות	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי	מועדי פירעון	שיעור ריבית ועמלות	סכום מסגרות האשראי	מועד העמדת המימון	המלווה	התאגיד הלווה
<p>שיפוט: החברה התחייבה לשפות את הגורם המלווה בתוך 7 ימים מדרישתו, כל עלות, נזק, ו/או הוצאה, לרבות, בגין עילה להעמדה לפירעון מיידי, בגדל נזק שיגרם לו כתוצאה מההסכם.</p> <p>דרישות להעמדת מסגרת האשראי הכספי: (1) הון עצמי בהיקף של 10% מהיקף ההשקעה בפרויקט בסך של 51.3 מיליון ש"ח על ידי החברה; (2) מכירה מוקדמת של 64 יח"ד בסך שלא יפחת מ-155 מיליון ש"ח. כמו כן, ההסכם כולל דרישות נוספות מקובלות בהסכם מסוג זה בקשר עם העמדת ערבויות לצדדים שלישיים, מסירת פנקסי שוברים, העמדת פוליסות, ערבות ביצוע ואשראי כספי לרבות כי הועמד ההון העצמי, הופקד בחשבון הפרויקט סכומים שאינם נמוכים מ-15% מהתמורה בגין כל מכירה מוקדמת של יחידות דיור והרוכשים חתמו על הסכם ליווי.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי והפסקת העמדת האשראי: הסכם הליווי כולל עילות לפירעון מיידי מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) אם החברה הפרה ו/או לא תקיים תנאי כלשהו מתנאי ההסכם; (2) ככל שניתן לדרוש ו/או מומשה ו/או הוגשה בקשה למימוש פירעון פוליסת חוק מכר; (3) אם יחול שינוי שליטה או שינוי באחזקות בחברה, במישרין או בעקיפין, שאינן מותרות על פי ההסכם; (4) אם תפסק פעילות החברה או ישונה תחום פעילותה או אם פסקה החברה לפרוע את חובותיה; (5) אם ישועבדו זכויות החברה במקרקעין ו/או הפרויקט ללא הסכמת המממן בכתב; (6) אם החברה תעביר את זכויותיה בפרויקט ו/או במקרקעין או איזה חלק מהן (למעט מכירת הדירות) לצד ג', ללא הסכמת הגורם המלווה בכתב; (7) אם יראה לגורם המממן על פי שיקול דעתו הבלעדי כי אירע לחברה מאורע העלול לגרום לשינוי לרעה במצבה של החברה ו/או להשפיע לרעה על הפרויקט ו/או עלול לפגוע מהותית ביכולתה הכספית של החברה ו/או ביכולתה לפרוע את האשראי; (8) אם החברה לא תעמוד בפרעון חובותיה לנושים אחרים או תידרש לפרוע, בפרעון מיידי, חובות לנושים אחרים; (9) אם מומשה פוליסות שהעמידה כלל בקשר עם הפרויקט או הוגשה בקשה לממשן אשר לא בוטלה בתוך 45 ימים (10) אם תתגלה חריגה מתקציב הפרויקט לעומת דוח האפס (המקורי) והחריגה לא אושרה על ידי הגורם המלווה בכתב ומראש, אלא אם החברה הפקידה בחשבון הפרויקט, בתוך 30 יום הון עצמי נוסף בשיעור החריגה; (11) אם על פי דוח מפקח עדכני, יסתבר כי רווחיות הפרויקט נמוכה ביותר מהשיעור האמור בהסכם, אלא אם החברה הפקידה בחשבון הפרויקט, בתוך 7 ימים, הון עצמי נוסף בסך השווה להפרש בין שער הרווחיות המינימאלי לשיעור הרווחיות הצפוי כשהוא מוכפל בהוצאות הפרויקט; (12) אם קצב מכירת הדירות בפרויקט איטי מהאמור בהסכם; (13) אם היתר הבנייה יחדל להיות בתוקף;</p>	<p>(1) שיעור הרווחיות המזערי בפרויקט יעמוד על שיעור של 12.1%.</p>	<p>לטובת הגורם המלווה יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) רישום משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הגורם המממן, על מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי; (2) רישום שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים ברשם החברות לטובת המממן בקשר עם בין היתר, מלוא זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט, הסכם הקבלן, חשבון הפרויקט, זכויות החברה כלפי רוכשי יח"ד בפרויקט כספים שמגיעים או שיגיע לחברה מרוכשים, זכויות החברה בפוליסות הביטוח והחזרים כספיים בקשר עם הפרויקט (3) חתימת החברה על כתב הסכמה ונחיתות.</p>	<p>עד לא יאוחר מ-16 רבעונים ממועד העמדת האשראי. מתוך האשראי סך של 30.8 מיליון ש"ח ייפרע תוך 36 חודשים ממועד העמדת האשראי הנ"ל לא יפרע מהכנסות הפרויקט.</p>	<p>כל סכום הלוואה שיועמד לחברה מתוך מסגרת האשראי הכספי יישא ריבית פריים בתוספת שיעור של בין 0.5% לבין 1% עמלות: החברה תשלם לגורם המלווה עמלות והוצאות בגין פוליסות חוק מכר בשיעור של 0.6% מסכום הפוליסה, בנוסף עמלות ליווי מקובלות.</p>	<p>סך מסגרת המימון הכולל המוקצה לפרויקט, לא יעלה על סך של כ-612.3 מיליון ש"ח, כמפורט להלן: מסגרת ערבויות חוק מכר 577 מיליון ש"ח; מתוכו מסגרת האשראי הכספי המקסימאלית: סך של עד 169.2 מיליון ש"ח. בנוסף אשראי לצורך הפרשי עיתוי מע"מ: על סך של 1 מיליון ש"ח. אשראי לצורך ערבויות אוטונומיות לצדדים שלישיים 3.5 מיליון ש"ח. אשראי מקרקעין של שלב ב' של הפרויקט בסך של 30.8 מיליון ש"ח.</p>	<p>טרם הועמד</p>	<p>מכלול מימון נדל"ן בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ</p>	<p>החברה</p>