

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

5 בינואר 2025

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

## הנדון: חתימה על הסכם ליווי בקשר לשלב ב' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה

בהמשך לדיווחים המיידים של החברה<sup>1</sup> בקשר עם שלב ב' של פרויקט ימים הצעירה בנתניה (להלן: "הפרויקט"), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 5 בינואר 2025 התקשרה יובלים ב.א. פיננסי ליווי בנתניה בע"מ, חברה בת של החברה אשר החברה מחזיקה בה בשיעור של 50% (להלן: "חברת הבת"), בהסכם ליווי עם בנק לאומי (להלן: "הגורם המלווה") בקשר לפרויקט, בהיקף מסגרות של עד כ-1 מיליארד ש"ח והכל כמפורט בנספח א' המצ"ב לדוח מידי זה (להלן: "ההסכם").

הפרויקט צפוי לכלול הריסה של 96 דירות קיימות והקמת 396 יח"ד חדשות. ביום 1 בינואר 2025 נשלחו הודעות פיננסי לבעלי הדירות בפרויקט והחברה צופה כי תחל בהקמת הפרויקט לקראת סוף הרבעון השני של שנת 2025. החברה החלה לאחרונה בשיווק הפרויקט ועד כה נחתמו הסכמים למכירת 18 דירות המהוות כ-6% מהדירות המיועדות לשיווק בפרויקט.

כמו כן, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (באמצעות 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 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.

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

<sup>1</sup> ראה דיווח מידי של החברה מיום 8 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-070876), דוח רבעון 3 לשנת 2024 אשר פורסם על ידי החברה ביום 27 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-619659), ובסעיף 10.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031284) ("הדוח התקופתי"), 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
יובלים ב.א. פינוי בינוי נתניה בע"מ	בנק לאומי	טרם הועמד	סך מסגרת המימון הכולל המוקצה לפרויקט, לא יעלה על סך של כ-1 מיליארד ש"ח, כמפורט להלן: מסגרת אשראי: מסגרת האשראי הפיננסי למימון ההקמה של הפרויקט תעמוד על סך שלא יעלה על 160 מיליון ש"ח. מסגרת הערבויות: מסגרת הערבויות (לרבות ערבות דמי שכירות, ערבויות חוק מכר, ערבויות לרשויות וערבויות לבעלי הקרקע) תעמוד על סך שלא יעלה על כ-846 מיליון ש"ח.	כל סכום הלוואה שיועמד לחברה מתוך מסגרת האשראי עד להתקיימותם של כל התנאים המפורטים בהסכם, ישא ריבית פריים בתוספת בטווח שבין 0.7%-1% וזאת על פי הסכמים בעל פה עם הבנק.  עמלות: החברה תשלם לגורם המלווה עמלות והוצאות בגין עמלת התקשרות, עמלת ערבות רוכשי הדירות, עמלת הקצאת אשראי, עמלת ערבויות מכר ודמי שכירות בטווח שבין 0.5%-1%, בהתאם לסוג הערבות.	30.9.2029	לטובת הגורם המלווה יועמדו בטוחות על-ידי החברה כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות: (1) משכנתא בדרגה ראשונה מוגבלת לסכום של 1.3 מיליארד ש"ח; (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הבת כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הפינוי בינוי; (3) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות חברת הבת על פי ההסכם עם העירייה והסכם הקבלן; (4) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות של חברת הבת הקשורים אליו; (5) שעבוד קבוע ראשון וללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הבת על פי הסכמי מכר יחידות; (6) שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הבת על פי החוזה עם אדריכל הפרויקט, לרבות בטחונות; (7) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות חברת הבת על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; (8) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חברת הבת לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; (9) שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חברת הבת מפעם לפעם בחשבון הפרויקט וכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הפרויקט ו/או בכל אופן אחר מתקבולים ו/או הכנסות הקשורות בפרויקט; (10) התחייבות להימנע משעבוד שוטף על כלל נכסי חברת הבת וזכויותיה; (11) ערבות מתמדת ללא הגבלה של בעלי המניות בחברת הבת ושל בעלת השליטה ומר יצחק ברוך, המחזיק במלוא הון המניות של בעלת השליטה, להבטחת כל החובות והתחייבויות של חברת הבת כלפי הגורם המלווה; (12) ערבות מוגבלת בסכום של בעלת השליטה של השותף	ל.ר.	<p>ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי והערבויות ולמשיכת כספים מחשבון הפרויקט, אשר תנאיו העיקריים הינם:</p> <p>(א) העמדת מסגרת האשראי: (1) רישום של הערת אזהרה לטובת חברת הבת על מלוא זכויות בעלי הקרקע הרשומים בסח הטאבו; (2) רישומם של כל השעבודים והביטחונות, כשהם נקיים וחופשיים; (3) ימכרו במכירה מוקדמת 44 דירות בסך שלא יפחת מ-108,800 אלפי ש"ח; (4) פינוי הקרקע הושלם במלואו; (5) יומצא לגורם המממן דוח אפס עדכני למועד המשיכה הראשונה של הכספים; (6) עד למועד המשיכה הראשונה יתקבלו כל ההיתרים והאישורים ויערכו ביטוחים; ו- (7) השלמת ההון העצמי על ידי חברת הבת לכדי סך של 88.7 מיליון ש"ח (בכפוף להפחתת ההון העצמי בתנאים כמפורט בהסכם הליווי);</p> <p>(ב) העמדת הערבויות: (1) התקיימו התנאים המפורטים לעיל; (2) התקיימו התנאים המתלים על פי הסכם הפינוי בינוי; (3) תיווצרנה ותרשמנה כדין לטובת הגורם המלווה הבטוחות הנדרשות על פי הסכם הליווי; (4) ייחתמו כל המסמכים הנדרשים.</p> <p>עילות להעמדה לפירעון מיידי:</p> <p>ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, לרבות, במקרים שלהלן: (1) אם בוטל הסכם הפינוי בינוי או התקבלה התראה כאמור בתנאים כמפורט בהסכם; (2) אם לא החל ביצוע הפרויקט במועדו ואף לא בתום 30 יום לאחר מועדו או הופסק ביצועו לפרק זמן העולה על 30 יום ברציפות ו/או על 60 ימים במצטבר; (3) אם קצב הפרויקט איטי מאשר הוסכם בהסכם הליווי; (4) אם קצב המכירות ו/או קצב קבלת התקבולים איטי באופן שסוטה מהאמור בהסכם; (5) אם תהיה חריגה מהתקציב והיא לא כוסתה על ידי חברת הבת באופן מיידי; (6) אם חברת הבת תחרוג מאיזה מהאישורים ו/או ההיתרים ו/או מהוראה של חוק; (7) אם חברת הבת לא מסרה שוברי תשלום; (8) אם יינקטו לגבי המקרקעין ו/או הפרויקט, כולן או מקצתו, הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל ו/או אינקטו כלפי חברת הבת או בעלי הקרקע הליכי פירוק, כינוס או פשרה או הסדר, כמפורט בהסכם הליווי; (9) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים על רכוש חברת הבת או מי מהערבים להסכם הליווי, לרבות צו לכינוס נכסים ו/או ימונה כונס נכסים ו/או תוגש לגבי חברת הבת ו/או הערבים ו/או בעלי הקרקע בקשה לצו לפתיחת הליכים או תתקיים עילה להגשת בקשה כאמור; (10) חברת הבת הודיעה כי בכוונתה לפתוח במו"מ בינה לבין מבעלי מניותיה לצורך גיבוש הסדר ו/או פשרה או נחתם הסדר כאמור או בית המשפט יורה על כינוס אסיפות לאישור ההסדר והכל כאמור בהסכם; (11) תוגש לגבי חברת הבת ו/או הערבים צו פירוק או למינוי מפרק; (12) אם יחול שינוי שליטה בחברת הבת, במישרין</p>

התחייבויות אחרות	התחייבויות פיננסיות	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי	מועדי פירעון אחרון	שיעור ריבית ועמלות	סכום ההלוואה	מועד העמדת המימון	המלווה	התאגיד הלווה
ו/או בעקיפין, לרבות שינוי בשיעורי אחזקת בעלי השליטה בחברת הבת; (13) אם יתר עסקי חברת הבת מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה באופן מהותי על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבויותיה על פי הסכם הליווי; (14) אם חברת הבת לא שילמה סכום כלשהו שיגיע לגורם המממן; (15) אם תופר או לא תקיים התחייבות כלשהי על פי הסכם הליווי; (16) אם חברת הבת תעביר ו/או תשעבד או תמחה זכויות בפרויקט, כולן או מקצתו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, מבלי לקבל את הסכמת הגורם המלווה מראש ובכתב; (17) אם יתברר לגורם המממן כי אירע אירוע או מתקיימות נסיבות ביחס למקרקעין המהווים או עלולים להוות סיכון סביבתי.		של החברה בפרויקט, להבטחת כל חובות והתחייבויות חברת הבת לבנק;						