

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

1 באפריל 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם הקצאת מניות – פרויקט דרך צרפת חיפה

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 31 במרץ 2025 התקשרה החברה עם חברת פרויקט (להלן: "חברת הפרויקט") וצדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הבעלים") בהסכם הקצאת מניות והסכם למתן שירותי ניהול (להלן: "ההסכם" ו-"הסכם הניהול"), בהתאמה בחברת פרויקט אשר מקדמת פרויקט פינני בינוי בדרך צרפת 44-60 בחיפה אשר לאחר אישור תב"ע חדשה עשוי לכלול פינני של 134 דירות ולפי הערכת חברת הפרויקט הקמה של כ-593 יח"ד חדשות.

להלן עיקרי הוראות ההסכם:

1. במועד ההשלמה, תקצה חברת הפרויקט לחברה מניות בכורה של חברת הפרויקט¹ (להלן: "המניות המוקצות") אשר תהיינה נקיות וחופשיות ואשר תהווה 65% מהון המניות של חברת הפרויקט, בדילול מלא. על אף האמור, ככל שתהא מניעה להעברת השליטה בחברת הפרויקט לחברה, אזי החברה תהיה רשאית להשיב חלק מהמניות שהוקצו לה, כך שלאחר השבת המניות, תחזיק החברה ב-49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הפרויקט, וכל יתר הוראות ההסכם יחולו. במקרה כאמור, יחתמו הצדדים בתום לב על תוספת להסכם אשר תסדיר את זכויות הצדדים. למען הסר ספק, התחייבותה של החברה להעמדת ההון העצמי כמפורט להלן תיוותר בעינה ורווחיה של החברה יוותרו 65%.
2. בתמורה למניות המוקצות תשלם החברה לחברת הפרויקט סך של 1,030 אלפי ש"ח. בנוסף, ובכפוף לעמידת חברת הפרויקט באבני דרך אשר סוכמו בהסכם. חברת הפרויקט תהיה זכאית לתמורה נוספת בסך מצטבר של 2,500 אלפי ש"ח, אשר ישולמו בהתאם למועדים ולתנאים שנקבעו בהסכם.
3. כל ההון העצמי שיידרשו הצדדים להעמיד בחברת הפרויקט, יועמד על ידי החברה בלבד בדרך של הלוואת בעלים ו/או בדרך של העמדת בטחונות ו/או ערבויות ככל שאלו יידרשו לצורך הפרויקט. החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדאוג שתועמד לחברת הפרויקט הלוואת מזנין כשהחברה תהא ערבה בלעדית להלוואה ותישא בעלויות הריבית החורגות מהריבית בגין הלוואת הבעלים או לחילופין לגייס אג"ח תוך שעבוד הפרויקט זאת עבור השלמת הון עצמי הנדרש לטובת הליווי הבנקאי ו/או לטובת פעילותה השוטפת. יובהר כי, למעט ביחס להון עצמי/מזנין להם החברה תהיה אחראית, כל בעלי המניות של חברת הפרויקט יהיו אחראים כלפי המוסד הפיננסי על פי יחס הבעלות. ככל שתידרש התחייבות יחד ולחוד או ערבות הדדית בין הצדדים, אזי הצדדים ישפו זה את זה על החלק העודף (ככל שימומש). ערבויות לחברת הפרויקט של בעלי המניות האחרים, ככל שיידרשו כתנאי להעמדת מימון מבעלי המניות האחרים, יהיו בתנאי נון-ריקורס, קרי, לא תהא זכות חזרה לבעלי המניות האחרים, ו/או מי מטעמם, אלא בזכויותיהם בפרויקט בלבד. ככל שהחברה לא תעמיד את ההון העצמי הנדרש והבעלים יעמידו את ההון העצמי הנדרש במקומה, החזקותיה של החברה ידוללו כשהדילול יעשה בהתאם לשווי חברת הפרויקט, במועד בו היה על החברה להעמיד את ההון העצמי ובהתאם לסכום שהיה עליה להעמיד, אשר יקבע על ידי מעריך שווי מוסכם.
4. הלוואת הבעלים של החברה תישא ריבית בשיעור סדרת האג"ח האחרונה (נכון למועד זה 7%), אותה הנפיקה החברה, בתוספת 1%, החל ממועד העמדת הלוואות הבעלים ועד לפירעון ההלוואה בפועל.
5. בהתאם להסכם, ההחלטות בחברה וזכויות החתימה בחברת הפרויקט יהיו של החברה בלבד, למעט החלטות שנדרש לקבל פה אחד או ברוב מיוחס ע"י בעלי המניות, כמפורט בהסכם בין הצדדים.
6. ההסכם כולל הוראות נוספות מקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות בקשר עם, בין היתר, חלוקת דיבידנדים, סודיות, החזר הלוואות בפרויקט ומצגים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

¹ באותו המועד אישרו הבעלים תקנון חדש לחברת הפרויקט, לפיו, בין היתר, נקבעו זכויות למניות הבכורה, ביניהן, כי במקרה של אירוע מכירה או חלוקה, מחזיקי מניות הבכורה יהיו זכאים לקבל מתוך הסכום העומד לחלוקה, בקדימות לפני כל חלוקה או תשלום לבעלי המניות הרגילים של החברה (1) סך השווה למחיר מניית הבכורה בתוספת ריבית בגובה סדרת האג"ח שהונפקה על ידי החברה טרם מועד ההשלמה בתוספת 1% כפול מספר מניות הבכורה אותם מחזיק בעל המניות.

במקביל התקשרו חברת הפרויקט והחברה בהסכם ניהול, לפיו בין היתר, החברה תבצע בקשר עם הפרויקט את כל השירותים שיידרשו לצורך קידום הפרויקט, בתמורה ל 2.5% בתוספת מע"מ מסך הוצאות הפרויקט אשר תשולם לחברה או לחברה קשורה (לפי החלטת החברה) במועדים אשר סוכמו בהסכם.

למיטב ידיעת החברה, עד כה נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כ 64% מבעלי הדירות.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס להיקף הפרויקט וכמות הדירות שתוקמנה במסגרתו בהתאם לתב"ע (ככל שתאושר) ולהיתר שיתקבל, ככל שיתקבל. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה והבעלים. 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 ואף האופן מהותי, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, 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 2024 (כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-021870).

בכבוד רב,

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