

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

25 ביוני 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: מתחם 17 חדרה

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 25 ביוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות חברת בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 64% על ידי החברה ו-36% על ידי צד ג' אשר לו ולבעל השליטה בחברה, מר יצחק ברוך, חברות פרטיות המוחזקות על ידם בשותפות ואשר מקדמות מספר פרויקטים (להלן: "חברת הפרויקט"), יחד עם צד ד', אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "השותף"), בהסכם אופציה עם בעלי מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 14,5 בגוש 10407 וחלקה 323 בגוש 10402 בקשר למגרשים (לפי תב"ע 302-0833079-105, 101, 201, 409, 410, 411, 412, 502 ו-503 בחדרה המיועדים בסה"כ ל 495 יח"ד וכ-1,010 מ"ר עקרי למסחר (במגרשים 502 ו-503). (להלן בהתאמה: "הבעלים", "המקרקעין" ו-"הפרויקט")¹, "הסכם האופציה" המקנה לחברת הפרויקט ולשותף, את הזכות להתקשר בהסכם הכולל עסקה משולבת הכוללת רכישת חלק מהזכויות במקרקעין, קומבינציה תמורות ועסקת שירותי בניה (להלן בהתאמה: "הממכר" - "האופציה", "הסכם הקומבינציה, המזומן ושירותי הבניה", בהתאמה)².

האופציה ניתנת בתמורה לתשלום במועד חתימת הסכם האופציה ע"י חברת הפרויקט והשותף בסך של כ-2,891 אלפי ש"ח והינה לתקופה של עד 24 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה וכפופה להתקיימות תנאי מתלה המתייחס לגובה תשלום דמי הפיתוח ביחס לפרויקט (להלן: "התנאי המתלה"). בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, ישולמו סכומים נוספים בהתאם למועדים שידרשו בהתאם להסכם הפיתוח ובכל מקרה לא ישולם יותר מסך כולל של כ-15,156 אלפי ש"ח (כולל התשלום הראשון). במקרה של אי מימוש האופציה לא יושבו הסכומים ששולמו, למעט במקרה שלא התקיים התנאי המתלה ו/או במקרה הנקוב בהסכם האופציה.

עיקרי עסקת הקומבינציה, מזומן ושירותי הבניה הינם כדלקמן: עסקת קומבינציה תמורות בשיעור שנע בטווח של 29%-32% מהתקבולים נטו (כהגדרת הממונח בהסכם), כפי שיתקבלו בפועל ממכירת היחידות בפרויקט, עסקת מכר לרכישת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין בתמורה לסך כולל של 78,790 אלפי ש"ח (לפי מחיר בטווח של 475,000 - 550,000 ש"ח + מע"מ ליחידה) כולל היטל השבחה בתשלומים כמפורט בהסכם וכן עסקת שירותי בניה בתמורה של 15% cost+ בצירוף מע"מ כדן.

החברה תעמיד ערבות למלוא חלקה של חברת הפרויקט בהתחייבויות (50%) הן בהסכם האופציה והן בהסכם הקומבינציה, המזומן ושירותי הבניה. הערבות תהיה בתוקף במשך כל תקופת ההסכם לרבות תקופת האחריות והבדק ותישאר בתוקף לרבות במקרה של שינוי תנאי ההסכם על ידי מי מהצדדים.

¹ באותו היום אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי חברת הפרויקט, יחד עם השותף תהא רשאית להתקשר עם חלק מבעלי המקרקעין בהסכם לרכישה במזומן של זכויותיהם במקרקעין, המהווים זכויות לבנייה של 44 יח"ד ממוצעות בפרויקט, בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה (להלן: "ההסכם הנוסף"). יובהר כי, השלמת ההסכם הנוסף הינו כפוף בתנאי מתלה לפיו, בית המשפט המחוזי יאשר את בקשה שהוגשה למתן היתר למוכר לחתום על ההסכם הנוסף.

כמו כן אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי חברת הפרויקט, יחד עם השותף תתקשר בכתב ההתחייבות בנוגע להעמדת הלוואה לחלק מהבעלים בגובה דמי הפיתוח בסכום שאינו מהותי לחברה ואשר ישולם באופן מיידי לעירייה.

² באותו המועד הסמיכו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הנהלת החברה לפעול למימוש האופציה, בהתאם לשיקול דעתה.

ביום 25 ביוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את העמדת הערבויות כמפורט לעיל וכן את התקשרות החברה בהסכם בעלי מניות עם צד ג', המסדיר את מערכת היחסים של הצדדים בקשר עם ניהול חברת הפרויקט (להלן: "הסכם בעלי המניות"), אשר תנאיו העיקריים הינם כמפורט להלן: כל אחד מבעלי המניות יעמיד את ההון ו/או המימון הנדרש לחברת הפרויקט בהתאם לשיעור החזקותיו במניות, קבלת החלטות בחברת הפרויקט הינם ע"י בעלי המניות במשותף, החברה תהיה אחראית על ניהול, ביצוע ותיאום הפרויקט בתמורה לתשלום דמי ניהול שישולמו לה ע"י חברת הפרויקט בסך של 2.5% מעלויות הפרויקט בתוספת מע"מ, הלוואות הבעלים יישאו ריבית שנתית כמקובל בחברה ובחברות הבנות שלה, מנגנונים מקובלים במקרה של אי העמדת מימון ע"י מי מבעלי המניות.

בנוסף, ביום 25 ביוני 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרותה של חברת הפרויקט עם השותף בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הפרויקט, לפיו קבעו הצדדים הוראות בקשר עם ניהולו המשותף של הפרויקט (להלן: "הסכם שיתוף הפעולה"), הכולל תשלום דמי ניהול, העמדת הון עצמי ומימון כנדרש, כל אחד בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט, בכפוף למנגנון קבוע בהסכם שיתוף הפעולה במקרים בהם צד לא העמיד את חלקו כנדרש. ההסכם קובע מנגנונים מקובלים נוספים בקשר עם, בין היתר, חלוקת רווחים, סעיף יישוב סכסוכים, סעיף שיפוי במקרה שצד נשא בעלות בקשר עם הפרויקט בשיעור גבוה מחלקו בחברת הפרויקט, וסעיף הפרות ותרופות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור מתן הערבויות המפורטות לעיל והתקשרות החברה בהסכמים המפורטים לעיל:

- א. התקשרות בהסכם האופציה וביתר ההסכמים המפורטים לעיל, לרבות הסכם בעלי המניות, עשויה להשיא רווח לחברה, בכפוף להשלמת הפרויקט.
- ב. הערבויות ניתנות כחלק מדרישה שקיבלה החברה מצד הבעלים בפרויקט כתנאי לביצוע הפרויקט ולפיכך הינה לטובת החברה;
- ג. ההתקשרות בהסכמים המפורטים לעיל וכן העמדת הערבויות הינן חשובות לפעילות החברה ונועדו לקידום פעילותה;

מובהר כי המידע האמור לעיל ביחס להיקף הפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על הערכות ותוכניות של החברה ובכלל זה הערכות בקשר עם קבלת כל האישורים הנדרשים על ידי מוסדות התכנון המוסמכים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן הערכות אלו יתממשו היות והן אינן בשליטת החברה. המידע האמור לעיל בקשר עם היקף הפרויקט עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה ואף באופן מהותי, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללם, בין היתר, אי קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לצורך אישור התכנית, וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-021870).

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