

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

19 בנובמבר 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 קבלן ראשי והסכם ליווי בקשר לשלב א' בפרויקט שכונת הפארק בחדרה

בהמשך לדיווחים המיידים של החברה¹ בקשר עם שלב א' של פרויקט שכונת הפארק בחדרה (להלן: "הפרויקט"), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 19 בנובמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם קבלן ראשי עם צד ג' (להלן: "הקבלן") לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת שלב א' של הפרויקט, אשר במסגרתו יוקמו 2 בניינים בהיקף כולל של 252 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור (להלן בהתאמה: "ההסכם" ו-"העבודות").

להלן יובאו עיקרי הוראות ההסכם:

1. הקבלן ישלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום תקופת הביצוע, ביום 21 בדצמבר 2027.
2. בתמורה לביצוע העבודות והתחייבויות הקבלן לפי ההסכם, תשלם החברה לקבלן סכום סופי ומוחלט בסך של 285 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (מתוכם סך של 256 מיליון ש"ח צמוד למדד הבסיס²). (להלן: "התמורה").
3. ההסכם כולל הוראות מקובלות בהסכמי קבלן ראשי לרבות התחייבות הקבלן להמציא לחברה ערבות בדק וערבות ביצוע כמקובל בהסכמים מסוג זה. באותו מועד, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם הקבלן, בדרך של דחיית תשלום של החשבונות הראשוניים שיאושרו לתשלום לקבלן בסך מצטבר של 35 מיליון ש"ח (נומינאלי). ההלוואה נושאת ריבית של פריים מינוס 0.5% והיא תיפרע עד לא יאוחר מ 90 יום ממועד קבלת טופס 4 ראשון לאכלוס הפרויקט. (להלן: "קרן הלוואה" ו-"הסכם הלוואה", בהתאמה). העמדת תשלום קרן הלוואה תתבצע בכל מועד תשלום של חשבונות מאושרים לפי ההסכם, כך שבכל מועד כאמור יועמד לחברה חלק הלוואה השווה לתשלום הנקוב בחשבון המאושר. קרן הלוואה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים מינוס 0.5% (להלן: "שיעור הריבית"). כל סכום שמגיע לקבלן על פי הסכם הלוואה, שלא שולם בהתאם להוראות הסכם הלוואה, יישא ריבית פיגורים בשיעור הריבית ובתוספת ריבית שנתי של 5%. לטובת הבטחת פירעון הלוואה יועמדו לטובת הקבלן הבטוחות הבאות: (1) זכות עכבון על פי הדין ו/או ההסכם, מוגבלת עד לסכום הלוואה, בכפוף להוראות ההסכם; (2) הוראה בלתי חוזרת מהגוף המלווה לפיה, לא ישוחררו עודפים שיוצרו בפרויקט לצדדים שלישיים (לרבות לחברה ו/או מי מטעמה ו/או למחזיקי אג"ח ו/או לכל צד שלישי אחר), אלא לאחר פירעון הלוואה במלואה.

¹ ראה דיווחים מיידים 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), סעיפים 1.3.3 ו-10.5 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 29 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021870) ("הדוח התקופתי"), וסעיף 1.4.3 לדוח רבעון לשנת 2025 אשר פורסם ביום 27 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064563), אשר כל האמור בהם מובא לדיווח מיידים זה על דרך ההפניה.

² המדד בגין חודש [יולי] שנת [2024] שפורסם ביום 15 באוגוסט 2024 בתוספת 1.5%, היינו מדד בסיס העומד על 133.675 נקודות.

אם יארע מאורע כלשהו שבגיננו הפעיל הקבלן את זכותו לפירעון מידי של חובות ו/או התחייבויות כספיות של החברה כלפיו ו/או יממש כל בטוחה או שעבוד או זכות אחרת המוקנית לו, יהא הקבלן רשאי להעמיד לפירעון מידי, את יתרת סכום ההלוואה (כולל הריבית), כולה או חלקה, ויתר החיובים המובטחים לקבלן בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. כמו כן, ככל שיבוטל ההסכם כהגדרתו לעיל, מכל סיבה שהיא, ו/או ככל שהחברה תסב את זכויותיה על פיו (אלא על פי הוראות ההסכם), יהיה על החברה לפרוע את ההלוואה בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על הביטול או ההסבה, כאמור. החברה תשפה את הקבלן כנגד כל הנזקים והוצאות סבירות אשר הקבלן יישא בהם כתוצאה מהפרת האמור לעיל.

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