

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(החברה)

2 ביולי 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות חברה בת של רמות בע"מ בהסכם פינני בינוי בנשר

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 1 ביולי 2024, השלימה חברת רמות בע"מ החדשה בע"מ, שהינה חברה בת של רמות בע"מ (חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 40%, בשרשור סופי) ("חברת הפרויקט" ו-"רמות בע"מ", בהתאמה)¹ את התקשרותה בהסכם פינני בינוי עם כ-67% מבעלי הדירות² (שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לרמות בע"מ או לחברה או לבעל השליטה בה) ("הבעלים"), המצויים על גבי קרקע בשטח של כ-7.8 דונם מ"ר ברחוב החבצלת מספר 1-29 בנשר³ וכוללים 120 יחידות דיור ב-15 בנייני מגורים ("המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה).

בכוונת רמות בע"מ להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-720 יחידות דיור בשטח כולל של כ-72,000 מ"ר (מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט 600 יחידות דיור) ואשר ישלב ככל הנראה גם מסחר ותעסוקה על פי דרישת הרשויות.

להערכת רמות בע"מ, היקף ההשקעות הצפוי בפרויקט נאמד בסכום של כ-1,022 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). בכוונת רמות בע"מ לממן את הקמת הפרויקט, באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן והעמדת הון עצמי.

להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1. חברת הפרויקט תפעל להכרזת המקרקעין כ-"מתחם פינני בינוי" כמשמעות המונח בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 ותגיש בקשה לאישור תב"ע חדשה לפרויקט בתוך שישה חודשים מהמועד שבו יחתמו על ההסכם בעליהן של 50% מיחידות הדיור לפחות בכל בניין. ביצוע הפרויקט יושלם בתוך 52 חודשים ממועד תחילת העבודות.
2. ככלל, חברת הפרויקט תישא בכל העלויות, התשלומים, המיסים וההוצאות בקשר עם הפרויקט. כמו כן, התחייבה חברת הפרויקט לשלם לבעלים דמי שכירות החל ממועד פינויים ועד למסירת הדירות ולהעמיד לטובתם ערבויות בנקאיות בקשר עם הפרויקט.
3. תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, לרבות (א) אישור תב"ע חדשה בתוך 5 שנים ממועד הגשתה (בכפוף לארכות שיינתנו בעת התקיימות תנאים שנקבעו בהסכם); (ב) בתוך 8 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה קבלת חתימותיהם של כל הבעלים שחתימתם נדרשת לצורך קבלת היתר בניה וכן הגשת בקשה לקבלת היתר בניה לביצוע הבניין הראשון בפרויקט; (ג) בתוך 8 חודשים מפרסום התב"ע החדשה למתן תוקף - חתימה על הסכם ליווי עם גורם מממן לביצוע הפרויקט, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם. יצוין, כי לחברת הפרויקט זכות להאריך את מועד קיומו של כל אחד מהתנאים המתלים בתקופה נוספת בת 12 חודשים.

¹ רמות בע"מ החדשה מוחזקת על ידי רמות בע"מ ומאנאי בע"מ (חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מנכ"ל רמות בע"מ, מר אליאב מימון) בשיעור של כ-80% ו-20%, בהתאמה.

² אשר בבעלותם כ-67% מזכויות הבעלות במקרקעין (כהגדרתם להלן).

³ חלקות 9-11 בגוש 11146.

4. בהסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול על ידי הבעלים, ובכללן: (א) איחור של למעלה מ-90 ימים בהתחלת עבודות ביצוע הפרויקט מהמועד בו התקבל אישור העירייה לתחילת העבודות כאמור בהתאם להיתר הבניה; (ב) הפסקת עבודות הביצוע לתקופה העולה על 90 יום; ו-(ג) איחור העולה על 24 חודשים במסירת הדירות החדשות לבעלים. כמו כן, בהסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול על ידי חברת הפרויקט הניתנות למימוש עד למועד ההודעה על פינוי הבעלים מדירותיהם, וביניהן, ככל ששיעור רווחיות בפרויקט יהיה נמוך מ-18%.

המידע המפורט לעיל ביחס להקמת הפרויקט, היקף ההשקעות הצפויות והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה ו/או ברמות בעיר, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, קבלת היתר בניה, קבלת מימון בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט ובכך שעלויות הפרויקט לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי רמות בעיר. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות של החברה ושל רמות בעיר, וזאת בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה ו/או רמות בעיר לרבות מצב המשק, התרחשות אירועים ביטחוניים, ובכלל זה השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל, והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023⁴.

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

⁴ כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031284).