

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

3 באפריל 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם פינוי בינוי בהוד השרון

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 3 באפריל 2023, התקשרה החברה בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט") עם למעלה מ-90% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6407 חלקות 182, 183 ו-185 הנמצא ברחוב הדריס 30 ו-32 ורחוב התחיה 7, 9 ו-11 בהוד השרון, הכוללים בסך הכל 68 יח"ד (להלן: "הבעלים", "המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה). הפרויקט יכלול הריסה של חמישה בניינים הקיימים על המקרקעין, והקמתם של שלושה בניינים בעלי כ-196 יח"ד חדשות.

ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר: (1) חתימת הסכם על ידי הרוב הנדרש בהסכם, במועד הנקוב בהסכם ובכפוף לכל האמור בהסכם; (2) חתימת כלל הבעלים על ההסכם עד למועד קבלת ההיתר; (3) תאושר תבי"ע חדשה במועדים שנקבעו בהתאם לאבני הדרך הקבועות בהסכם; (4) הכרזת המקרקעין כמתחם פינוי בינוי; (5) התקבל היתר בניה סופי במועדים ובהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם; (6) בסמוך למועד קבלת ההיתר, ייחתם הסכם ליווי עם בנק מלווה. הצדדים הסכימו כי, היה ואיזה מן התנאים המתלים שלעיל לא יתקיים עד למועד הנקוב בהסכם להתקיימותו (או עד למועד מוארך ככל שקבוע בהסכם), תהיה רשאית החברה להאריך את מועד התקיימות כל אחד מבין התנאים המתלים לתקופה נוספת אחת בת 6 חודשים. ככל שלא התקיים תנאי מתלה כלשהו עד למועד הנקוב להתקיימותו (או עד למועד המוארך כאמור לעיל), יהיה רשאי כל צד להודיע על ביטול ההסכם, בכפוף להוראות ההסכם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את ההסכם במועדים שנקבעו לכך בהסכם, ככל שהרווח היזמי של החברה מכלל העלויות הצפויות בפרויקט כפי שיקבע בדו"ח אפס, הינו נמוך משיעור של 18%.

ההסכם כולל, בין היתר, תנאים מקובלים בקשר עם תשלומי מיסים החלים על החברה, התקשרות של החברה עם בנק מלווה לצורך ליווי פיננסי לפרויקט, העמדת ערבויות שונות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות ערבות חוק מכר, ערבות להבטחת תשלום דמי השכירות, ערבות מיסים וערבות הבדק.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקפו בהתאם להיתר 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. 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 ובכללם, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021¹.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

| | |
|--------------|------------------------|
| שמות החותמים | תפקיד |
| יצחק ברוך | יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל |

¹ ראה דיווח החברה מיום 29 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-037273).