

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

29 במאי 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 ברמת גן

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 28 במאי 2023, התקשרה יובלים סיטי בע"מ (חברה המוחזקת בשיעור של 85% על ידי החברה, להלן: "היזם"), בהסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (להלן: "הפרויקט") עם מעל לשיעור של כ- 73% מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב ארלוזורוב 63, 65, 67, 69, וכן יכין 3, 5, 7 ו-בועז 3 והמתמיד 35 ב"שכונת הראשונים" ברמת גן ובסה"כ 9 בניינים הכוללים 80 יחידות. (להלן: "הבעלים", "המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה).

הפרויקט יכלול הריסה של הבניינים הקיימים על המקרקעין והקמתם של עד שלושה בניינים חדשים אשר להערכת החברה יכללו, כ- 180 יחיד (או למעלה מכך והכל בהתאם להוראות התב"ע שתאושר ביחס למקרקעין) ובנוסף שטחי מסחר.

ההסכם מותנה בקיומם המצטבר של תנאים מתלים מקובלים, הכוללים, בין היתר: (1) חתימת כלל הבעלים על ההסכם בתוך 12 חודשים ממועד אישור התב"ע והכל בכפוף להוראות ההסכם בקשר עם הארכת המועד האמור; (2) אישורה של תב"ע חדשה בלוחות הזמנים הקבועים בהסכם, בכפוף לאפשרות להאריך את המועד כאמור בהסכם; (3) הכרזת המקרקעין כמתחם פינוי בינוי, ו (4) קבלת היתר בנייה להקמת הפרויקט בהתאם למועד הנקוב בהסכם; ו- (5) חתימת הסכם ליווי עם הבנק המלווה. בהתאם למועד הנקוב בהסכם והכל בכפוף לזכותו של היזם למחול על התנאים המתלים או חלקם וכן לזכותו לבטל את ההסכם בתנאים הנקובים בהסכם (ובלבד שהביטול לא ייעשה לאחר רישום השעבוד לטובת הבנק המלווה).

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

בנוסף, במסגרת ההסכם נתנה החברה ערבות על מלוא התחייבויות היזם בהסכם.

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 ו/או היזם. 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 2022¹.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שמות החותמים תפקיד

יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

¹ ראה דיווח החברה מיום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031845).