

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

22 ביוני 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 4 בספטמבר 2022¹ בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קומבינציה עם כלל בעלי הזכויות במקרקעין בחולון (להלן: "המגרש הראשון") ובפרט בקשר עם סעיף 3 לדיווח המיידי הקודם, החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, בהתאם להודעה שפורסמה באתר האינטרנט הרשמי של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), החברה זכתה במכרז שנערך על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במגרש מס' 501, בגוש 6871, חלקה 170, בחולון, בהתאם לתכנית (תב"ע) מס' 505-0967133 (אשר חלה גם על המגרש הראשון)², בשטח של כ-2,003 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), בייעוד לבנייה של 58 יחידות דיור וכ-870 מ"ר שטחי מסחר, אשר הינו צמוד למגרש הראשון.

בהתאם לתנאי המכרז, החברה תתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.

כאמור בדיווח המיידי הקודם, ובהתאם להסכם (כהגדרתו בדיווח המיידי הקודם), לאור זכייתה של החברה במכרז, אחוזי הקומבינציה במסגרת ההסכם בקשר עם המגרש הראשון יותאמו באופן שלחברה יהיו 54% (חלף 56%).

התמורה בגין זכויות החכירה במקרקעין מסתכמת בסך של כ-40,222 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה") וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-2,263 אלפי ש"ח. יובהר כי, שומת השמאי הממשלתי למגרש עומדת על סך של כ-65,860 אלפי ש"ח.

כמו כן, במסגרת המכרז החברה העמידה ערבות בנקאית לקיום ההצעה בסך כולל של 6,586 אלפי ש"ח. על פי תנאי המכרז, עם אישור הזכייה בו, הערבות תמומש ותיחשב כתשלום ראשון על חשבון התמורה, כאשר יתרת התמורה בגין המקרקעין והוצאות הפיתוח תשולם לא יאוחר מ-90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים. בכוונת החברה לממן את התמורה באמצעות מקורותיה העצמאיים ו/או באמצעות נטילת מימון חיצוני. בעקבות הזכייה במכרז בכוונת החברה לתכנן בשני המגרשים פרויקט אשר יכלול בסה"כ 148 דירות וכ-2,000 מ"ר ברוטו למסחר.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקף היחידות בו. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט. 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 מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022³.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שמות החותמים תפקיד

1. יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

¹ מס' אסמכתא: 2022-001-113263 (להלן: "הדיווח המיידי הקודם"), אשר כל האמור בו מובא לדיווח מיידי זה על דרך ההפנייה.

² כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-133390.

³ כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031845).