

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

4 ביולי 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: עדכון בקשר עם פרויקט יו-פארק בפתח תקווה

ביום 3 ביולי 2023 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר בחינה של הצעה לציבור - גיוס סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ג') ולהודעה כאמור צורפה, בין היתר, טיוטה של שטר נאמנות¹. כבטוחה להנפקת אגרות החוב (סדרה ג'), ככל שהחברה תנפיק את אגרות החוב כאמור ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, תשעבדנה החברה ואחת השותפות שלה לפרויקט, (להלן: "השותף"), בין היתר, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבל עודפים), שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה והשותף לקבלת כספי עודפים (אשר מהווים שיעור של 75% מכלל העודפים של הפרויקט), מפרויקט יו-פארק בפתח תקווה, אשר הינו פרויקט להקמת מבנה תעשייה ומסחר בשטח עיקרי ושירות, בשטח בניה כולל של כ-91,380 מ"ר (כולל שטח מרפסות) (להלן: "הפרויקט"). לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 15.4 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022² ובדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון הראשון לשנת 2023³.

בהמשך לאמור לעיל, החברה מבקשת לעדכן את נתוני הפרויקט⁴:

788,015	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)
כ-65,000	סה"כ מטר ברוטו לשיווק
6.1%	שיעור התקדמות הנדסי
Q1-2027	צפי לסיום
628,689 670,689	אומדן עלויות (אלפי ש"ח)
5 69,003	הון עצמי מוכר ע"י המוסד המלווה:
6 117,326	רווח חזוי על פי דו"ח פיקוח לחודש מאי (אלפי ש"ח)
186,329	עודפים חזויים (אלפי ש"ח)
137	מספר חוזים שנחתמו
550,290	תמורה כוללת בגין חוזי המכר שנחתמו (אלפי ש"ח)
73%	שיעור היקף חוזים חתומים מהיקף המכירות על פי דוח אפס

כמו כן, החברה בהליך אישור תב"ע לניוד ולתוספת זכויות וככל שהתב"ע כאמור תאושר, בכוונת החברה לפעול לתוספת סך של כ-7,900 מ"ר, ברוטו, תוספת אשר להערכת החברה עשויה להגדיל את העודפים.

המידע האמור בדיווח מיידי זה בקשר עם הפרויקט, כהגדרתו לעיל, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם החלטות רגולטוריות בקשר עם קבלת התב"ע, יתרת שווי המלאי, יתרת הוצאות בגין הפרויקט וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן

¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-073743).

² כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031845). (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022")

³ כפי שפורסם ביום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057525).

⁴ כל הנתונים האמורים בדיווח מיידי זה הינם כפי שידועים לחברה על פי דו"ח מפקח ליום ה-31 למאי 2023.
⁵ מתוך סכום זה סך של 42,000 ₪ הינם חלק מהרווח שיוכר חשבונאית בהתאם להתקדמות הפרויקט ובהתאם להוראות הסכם הליווי

⁶ בנוסף לסכום זה סך של 42,000 ₪ הינם חלק מהרווח שיוכר חשבונאית בהתאם להתקדמות הפרויקט ובהתאם להוראות הסכם הליווי

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 ואו עיכובים בהליכים הסטטוטוריים, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, הערכות החברה בדבר התקדמות בניית הפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

יצחק ברוך