

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

8 בינואר 2024

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 כלנית שלב ב' באור יהודה

ביום 8 בינואר 2024 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר בחינה של הצעה לציבור - גיוס סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד') ולהודעה כאמור צורפה, בין היתר, טיוטה של שטר נאמנות¹. כבטוחה להנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), ככל שהחברה תנפיק את אגרות החוב כאמור ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, תשעבד החברה, בין היתר, בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), את כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, בגין פרויקט הכלנית שלב ב', אשר הינו פרויקט פינני בינוי המצוי בשלבי ביצוע (להלן: "הפרויקט"). במסגרת שלב ב' של הפרויקט ייהרסו 4 בנייני מגורים בני 3 קומות הכוללים 48 יח"ד ויוקמו על ידי החברה 4 בנייני מגורים חדשים בני 17 קומות מעל קומת קרקע ו-4 קומות מרתף חנייה, בהיקף של כ-328 יח"ד, מתוכם 280 יח"ד לשיווק על ידי החברה ו-48 יח"ד תמורה לבעלי הזכויות במקרקעין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022² ובדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי לשנת 2023³.

בהמשך לאמור לעיל, החברה מבקשת לעדכן את נתוני הפרויקט⁴:

661,286	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח):
280	סה"כ יח"ד לשיווק:
2%	שיעור התקדמות הנדסי:
Q3-2027	צפי לסיום:
494,416	אומדן עלויות (אלפי ש"ח):
74,162	הון עצמי נידרש ע"י המוסד המלווה:
166,870	רווח חזוי:
241,032	עודפים חזויים (אלפי ש"ח):
90	מספר הסכמי מכר שנחתמו:

המידע האמור בדיווח מידי 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, יתרת שווי המלאי, יתרת הוצאות בגין הפרויקט וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. 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 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

נחתם על ידי: יצחק ברוך, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

1 לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-004179).

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

3 כפי שפורסם ביום 13 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-135879).

4 כל הנתונים האמורים בדיווח מידי זה הינם כפי שידועים לחברה על פי טיוטת עדכון דו"ח "0" ליום ה- 8 לינואר 2024.