

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(החברה)

15 בדצמבר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם פינני-בינאי באשקלון

החברה מתכבדת לדווח בזאת כי ביום 15 בדצמבר 2024 השלימה חברה בת של רמות בע"מ¹ ("רמות בעיר" ו-"חברת הפרויקט", בהתאמה)² את התקשרותה בהסכם פינני בינאי עם כ-67% מבעלי הדירות (שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרמות בעיר או לבעלי השליטה בהן) ("הבעלים")³ ב-4 בנייני מגורים הכוללים 112 יחידות דיור ומצויים על גבי קרקע בשטח של כ-33 דונם מ"ר ברחוב ש"י עגנון מספר 3, 7, 11 ו-13 באשקלון⁴ ("המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה).

מספר 3, 7, 11 ו-13 באשקלון⁴ ("המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה).
בכוונת חברת הפרויקט להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-814 יחידות דיור (מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט 702 יחידות דיור ו-112 יחידות דיור ייוחדו לבעלים⁵) וכן שטחי מסחר ומבני ציבור ("הפרויקט").

למיטב ידיעת החברה, בכוונת חברת הפרויקט לממן את הקמת הפרויקט, באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן ("הסכם ליווי") והעמדת הון עצמי.

להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1. חברת הפרויקט תפעל להכרזת המקרקעין כ-"מתחם פינני בינאי"⁶ ותפעל להכנת תב"ע חדשה בקשר עם המקרקעין.
2. ביצוע הפרויקט יושלם תוך 52 חודשים ממועד תחילת עבודות ההריסה והבניה (בכפוף לתנאי ההסכם).
3. חברת הפרויקט תישא בכל העלויות, התשלומים, המיסים וההוצאות בקשר עם הפרויקט לרבות תשלום דמי שכירות החל ממועד פינני בעלי הדירות ועד למסירת הדירות החדשות והעמדת ערבויות בנקאיות בקשר עם הפרויקט.
4. תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, לרבות: (א) הכרזת המקרקעין כ-"מתחם פינני בינאי"; (ב) אישור התב"ע החדשה ופרסומה למתן תוקף עד ליום 15 בדצמבר 2028 (בכפוף לארכה שעשויה להינתן בהתאם לתנאי ההסכם); (ג) קבלת היתר בנייה לפרויקט עד חלוף 20 חודשים ממועד פרסום התב"ע החדשה (בכפוף לארכה שעשויה להינתן בהתאם לתנאי ההסכם); (ד) התקשרות בהסכם ליווי ורישום משכנתאות על דירות הבעלים במועד שנקבע בהסכם.
5. בהסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול ע"י הבעלים ועילות מקובלות לביטול ע"י חברת הפרויקט הניתנות למימוש עד למועד ההתקשרות בהסכם הליווי, וביניהן ככל ושיעור הרווחיות בפרויקט יהיה נמוך מ-19%.

¹ חברה כלולה של החברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, בשרשור סופי.
² חברת הפרויקט מוחזקת ע"י רמות בעיר ומאנאי בע"מ (חברה בבעלותו המלאה של מנכ"ל רמות בעיר) בשיעור של 80% ו-20%, בהתאמה.
³ אשר בבעלותם כ-67% מזכויות הבעלות במקרקעין (כהגדרתם להלן).
⁴ חלקות 13-15 ו-64, בגוש 3019, וכן חלקות נוספות בגושים 1929 ו-3019 שבבעלות הרשות המקומית, רשות הפתוח ומדינת ישראל.
⁵ יצוין, כי היה ורווחיות הפרויקט תעלה על שיעור שנקבע בהסכם, יהיו זכאים הבעלים להגדלת שטח דירותיהם או לקבלת חלק מהרווח העודף, והכל בכפוף לתנאי ההסכם.
⁶ כמשמעות המונח בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

המידע המפורט לעיל ביחס להקמת הפרויקט, התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם וכן בקשר עם שיעור הרווחיות המינימאלי בפרויקט המהווה עילה לביטול ההסכם מצד חברת הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה ו/או ברמות בעיר, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, אישור תב"ע חדשה, קבלת היתר בניה, קבלת מימון בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט ובכך שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי חברת הפרויקט. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות החברה ורמות בעיר, וזאת בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה ו/או רמות בעיר לרבות מצב המשק, התרחשות אירועים ביטחוניים, ובכלל זה השלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל', והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 031284-01-2024).

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל