

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

("החברה")

4 באוגוסט 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: פרויקט טרומן - התקשרות בהסכם פינני-בינאי בקריית חיים

החברה מתכבדת לדווח בזאת כי, נודע לחברה על ידי רמות בעיר בע"מ (חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 50% (להלן: "רמות בעיר"), כי ביום 31 ביולי 2025 התקשרה חברה נכדה של חברת רמות בעיר (להלן: "חברת הפרויקט")¹ בהסכם פינני בינאי עם כ-73% מבעלי הדירות (שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרמות בעיר או לבעל השליטה בהן) ("הבעלים") ב-20 בנייני מגורים הכוללים 541 יחידות דיור ומצויים על גבי קרקע בשטח של כ-43 דונם ברחובות טרומן 2-52, שדה בוקר 1-37, דגניה 60 ו-62, בקריית חיים² ומעל 60% חתימות בכל בניין במקרקעין בהתאם להוראות חוק פינני בינאי (עידוד מיזמי פינני ובינאי), תשס"ו-2006 ("המקרקעין" ו-"ההסכם", בהתאמה). בכוונת חברת הפרויקט להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-2,326 יחידות דיור³ (מתוכן, ייוחדו לחברת הפרויקט 1,785 יחידות דיור ו-541 יחידות דיור ייוחדו לבעלים) ("הפרויקט"). למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי רמות בעיר, בכוונת חברת הפרויקט לממן את הקמת הפרויקט, באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן ("הסכם ליווי") והעמדת הון עצמי. להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1. ככלל, חברת הפרויקט תישא בכל העלויות, התשלומים, המיסים וההוצאות בקשר עם הפרויקט. כמו כן, התחייבה חברת הפרויקט לשלם לבעלים דמי שכירות החל ממועד פינני ועד למסירת הדירות ולהעמיד לטובתם ערבויות בנקאיות בקשר עם הפרויקט.
2. תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים על פי לוחות זמנים שנקבעו בהסכם, לרבות: (א) הגשת תכנית מתאר שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה להקמת הפרויקט ("התכנית החדשה"); (ב) התכנית החדשה אושרה ופורסמה למתן תוקף; (ג) הגשת בקשה לקבלת היתר בניה בתוך 120 ימים ממועד אישור התכנית החדשה ("המועד להגשת היתר בניה"); (ד) הכרזת המקרקעין כ-"מתחם פינני

¹ חברת הפרויקט מוחזקת על ידי החברה, בעקיפין, בשיעור של 45%.

² חלקות 540 ו-652-669 בגוש 11567. יצוין, כי חלק משטחי המקרקעין הינם שטח פרטי פתוח בבעלות קרן קיימת לישראל (המשועבד לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות), וכן שטח ציבורי פתוח ודרכים שבעלות עיריית חיפה.

³ יובהר, כי כמות יחידות הדיור המפורטת לעיל מבוססת על הערכות רמות בעיר הנסמכות על בדיקות שבוצעו בהתאם לתקן השמאי מס' 21. המידע האמור הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר עשוי להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות רמות בעיר.

⁴ יצוין, כי הבעלים יהיו זכאים לתוספת של 15-25 מ"ר לדירתם הקיימת (כתלות בשיעור הרווחיות של הפרויקט) וכן למרפסת של 12 מ"ר, חניה ומחסן.

בינוי במסלול מיסוי⁵ עד למועד קבלת היתר הבניה; (ה) קבלת היתר בניה בתוך 18 חודשים מהמועד להגשת היתר הבניה; (ו) התקשרות בהסכם ליווי בנקאי בתוך 180 ימים ממועד קבלת היתר בניה. יצוין, כי חלק מהמועדים המפורטים לעיל כפופים לארכות, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

3. חברת הפרויקט תתחיל בעבודות ההקמה של כל בניין לא יאוחר מ-120 ימים מיום קבלת היתר בניה להקמתו או 90 יום ממועד פינוי כל הדירות באותו הבניין, לפי המאוחר. עבודות ההקמה יימשכו באופן רציף ודירות הבעלים יימסרו בחלוף תקופה של 36-48 חודשים, בכפוף להוראות ההסכם וכתלות, בין היתר, במספר הקומות בבניין ובעניינים תכנוניים אחרים.

4. בהסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול על ידי הבעלים, ובכללן: (א) הפסקת עבודות הבניה לפרק זמן רצוף העולה על 60 ימים; (ב) הפרה יסודית של ההסכם (לרבות מקרה של איחור במסירת יחידות דיור העולה על שנה) אשר לא תוקנה בתוך 30 ימים ממועד הודעה שתינתן בגינה; (ג) חברת הפרויקט הסבה את זכויותיה, ללא קבלת הסכמת הבעלים, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם. יובהר, כי החל מהמועד שבו שועבדו זכויות חברת הפרויקט לטובת גורם מממן, זכות הבעלים לבטל את ההסכם תהא מותנית בקבלת ההסכמה של הגורם המממן. כמו כן, בהסכם נקבעו עילות מקובלות לביטול על ידי חברת הפרויקט הניתנות למימוש עד למועד מתן הודעת פינוי לבעלים, וביניהן ככל ששיעור הרווחיות בפרויקט יהיה נמוך משיעור שנקבע בהסכם.

המידע המפורט לעיל ביחס להקמת הפרויקט ומאפייניו, כמות יחידות הדיור בפרויקט, 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, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, קבלת היתר בניה, קבלת מימון מגורם מממן לצורך הקמת הפרויקט ובכך שעלויות הפרויקט לא תחרוגנה מהערכות החברה ו/או מהערכות רמות בעיר. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות החברה ותחזיות רמות 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 המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 01-021870-2025).

בכבוד רב,
קבוצת יובלים השקעות בע"מ
יצחק ברוך - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

⁵ בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 וחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016. יצוין, כי ביחס לאחד ממתחמי המגורים במקרקעין, הכולל 80 יחידות דיור, ניתן אישור מקדמי של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.