

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

7 באפריל 2024

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

## הנדון: הסבת זכויות ומימוש אופציה בפרויקט פינני בינוי בתל אביב

בהמשך לדיווחים המידיים של החברה<sup>1</sup> בקשר עם התקשרות א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "א.ב. יובלים")<sup>2</sup> בהסכם הלוואה ובהסכם אופציה עם צד ג' אשר הינו חברת פרויקט ייעודית<sup>3</sup> (להלן: "חברת הפרויקט") המקדמת פרויקט פינני בינוי בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), המקנים לא.ב. יובלים אופציה לרכישת 80% מהונה המונפק והנפרע של חברת הפרויקט (להלן: "האופציה"), החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 7 באפריל 2024, הושלמה הסבת הזכויות וההתחייבויות<sup>4</sup> של א.ב. יובלים כאמור לחברה ללא תמורה והושלם מימוש האופציה.

לעניין זה יובהר כי, בהתאם להסכמי הפינני בינוי של הפרויקט, אין מניעה כי חברת הפרויקט תעביר 49% ממניות חברת הפרויקט לצד ג' ללא קבלת אישור בעלי הזכויות. לצורך העברת שיעור העולה על 49% יידרש אישור בעלי הזכויות, אשר נכון למועד זה טרם התקבל. עם זאת, הסכם האופציה קובע כי ככל שלא תאושר העברת יתרת מניות חברת הפרויקט לחברה, לא יהא בכך כדי לגרוע מזכאותה של החברה ל-80% מרווחי הפרויקט.

הפרויקט הינו פרויקט פינני בעיר בתל אביב, כאשר במסגרת הסכמי פינני בינוי אשר נחתמו<sup>5</sup> בפרויקט, התחייבה חברת הפרויקט להריסת המבנים הקיימים במקרקעין הפרויקט והקמת מבני מגורים חדשים, אשר על פי התכנון, ובכפוף לאישור תב"ע חדשה ובהתאם להיתרי בנייה שיוצאו כדין, צפויים לכלול סה"כ כ-192 יח"ד (מתוכן 64 יח"ד לבעלים ויתרת 128 יח"ד לשיווק על ידי חברת הפרויקט), בהתאם לתב"ע חדשה אשר תקודם ע"י חברת הפרויקט.

המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ביחס לפרויקט ולהיקפו בהתאם להיתר שיתקבל, ככל שיתקבל. הנתונים האמורים הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת קידום הליכי התב"ע בפרויקט והשלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות. 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 ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום התב"ע מצד רשויות התכנון, הקטנת היקפי זכויות הבניה מצד רשות התכנון, אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקט והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022<sup>6</sup>.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שמות החותמים תפקיד

יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

<sup>1</sup> דיווחים מידיים מימים 31 במאי 2022, 2 באוקטובר 2022, 28 בנובמבר 2022 ו-28 במרץ 2023 (מס' אסמכתאות: 2022-01-067489, 2022-01-122944, 2022-01-143347 ו-2023-01-032868), בהתאמה, אשר כל האמור בהם מובא לדיווח מידי זה על דרך ההפנייה (להלן יחד: "הדיווחים הקודמים").

<sup>2</sup> המחזיקה במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

<sup>3</sup> שאינה קשורה לחברה ו/או לא.ב. יובלים.

<sup>4</sup> לרבות הלוואה שהעמידה א.ב. יובלים לחברת הפרויקט, כמפורט בדיווחים הקודמים.

<sup>5</sup> נחתם על ידי חברת הפרויקט ועל ידי כ-80% מהבעלים לגבי אחד מהבניינים בפרויקט ונחתם על ידי כ-66% מהבעלים בבניין השני בפרויקט וטרם נחתם על ידי חברת הפרויקט.

<sup>6</sup> מס' אסמכתא: 2024-01-031284