

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

(“החברה”)

22 בינואר 2024

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בעסקת קומבינציה

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 7 בדצמבר 2023, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה עם בעלי זכויות בחלקות שונות בקרקע בגן יבנה (להלן: “המקרקעין” ו-“הבעלים”, בהתאמה), אשר הינם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה ואו לבעל השליטה בה (להלן: “ההסכם”) והכל כמפורט להלן:

1. הבעלים ימכרו לחברה חלק מזכויותיהם במקרקעין הדרוש לצורך הקמת יחידות החברה כמפורט בהסכם, בהתאם לשיעור קומבינציה אשר סוכם בין הצדדים כאשר להערכת החברה, לאחר אישור תב"ע אשר נמצאת בהליכי קידום, ניתן יהיה להקים על המקרקעין פרויקט אשר יכלול 150-200 יחיד. ההסכם מותנה בתנאים מתלים כדלקמן ובהתאם למועדים הנקובים בהסכם: (1) מתן תוקף לתוכנית אשר תכלול לפחות את היקף הזכויות המינימאלי שנקבע בהסכם (להלן: “התנאי הראשון”); (2) ביחס למגרשי בניה שיכללו בעלי זכויות אחרים מלבד הבעלים והחברה בלבד, ככל שיהיו כאלה – מותנה ההסכם בהתקשרות החברה עם כל בעלי הזכויות האחרים בהסכמים מחייבים שיאפשרו את הוצאת הפרויקט לפועל (להלן: “התנאי השני” ו-“התנאים המתלים”, בהתאמה).
 2. בכל מקרה שבו לא התקיים איזה מבין התנאים המתלים בתוך התקופה לקיומו, וזאת מכל סיבה שהיא, יהא ההסכם ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים, בכפוף למתן הודעה מראש בת 30 יום.
 3. להבטחת התחייבותיה של החברה, תעמיד החברה בטחונות כמקובל בהסכמים מסוג זה.
 4. במסגרת ההסכם התחייבה חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ברוך, באמצעותה מחזיק מר ברוך במלוא מניות החברה (להלן: “א.ב. יובלים”) להיות ערבה לקיום כל התחייבותיה של החברה לאמור בהסכם.
- ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את הערבות של א.ב. יובלים כעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, מהנימוקים שתמציתם הינה כדלקמן:
- א. קבלת הערבות הנ"ל, הינה לטובת החברה ואין בה אלא כדי לזכות את החברה היות והיא ניתנת לבעלים ללא קבלת תמורה מצד החברה.
 - ב. העמדת הערבות הנ"ל לבעלים על ידי א.ב. יובלים, אינה מהווה “חלוקה” כהגדרתה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: “חוק החברות”).
 - ג. קבלת הערבות הנ"ל, תעשה ללא מתן תמורה לא.ב. יובלים ואו למר איציק ברוך.
 5. החברה פועלת לצרף בעלי זכויות בחלקות סמוכות אשר יחתמו גם הם על הסכם הקומבינציה לצורך הגדלת היקף 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 היזמים. 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 ואו 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 2022¹.

הנהלת החברה עשתה שימוש בסמכות המוקנית לה על פי תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 לעכב את הדיווח אודות התקשרות החברה בהסכם האופציה וזאת נוכח החשש כי פרויקט דיווח מיידים אודות ההתקשרות עלול לסכל את העסקה בכללותה או להרע באופן ניכר את תנאי ההתקשרות, למנוע את השלמת העסקה כאמור ואף לגרום לנזק משמעותי לחברה.

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