

# קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

29 במאי 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: דיווח מיידי

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי, ביום 29 במאי 2024, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הסבה של 51% מכל זכויותיה והתחייבויותיה של א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ<sup>1</sup> (להלן: "בעלת השליטה"), לחברה, בתמורה להחזר הוצאות כמפורט להלן, בפרויקט פינני בינוי במקרקעין הידועים כחלקה 44, גוש 30435 בירושלים (להלן: "הפרויקט" ו-"ההסבה", בהתאמה). שיעור של 49% הנותרים מכל זכויותיה והתחייבויותיה של בעלת השליטה בפרויקט יועברו לצד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה (להלן: "השותף").

בתמורה להסבה, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה המפורט להלן, תחזיר החברה לבעלת השליטה את ההוצאות שהוציאה בקשר עם הפרויקט, בהתאם לחלקה של החברה, אשר הינם בסך של כ-144 אלפי ש"ח. יובהר כי, ההסבה האמורה כפופה לכך שבעלת השליטה תתקשר עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינני בינוי (להלן: "התנאי המתלה"), אשר נכון למועד זה טרם התקיים.

יובהר כי, הסכמי פינני הבינוי בקשר עם הפרויקט כוללים סעיף לפיו בעלת השליטה רשאית להסב את זכויותיה בפרויקט, כולן או חלקן, בין היתר, לחברת בת בכפוף לכך שבעלת השליטה תמשיך ותערוב להתחייבויות חברת הבת, ללא כל הגבלה. כמו כן, רשאית בעלת השליטה להעביר עד 49% מזכויותיה בפרויקט לצד ג', בכפוף לכך בעלת השליטה, או חברת הבת, ימשיכו להחזיק בלפחות 51% מהפרויקט והם ימשיכו להיות הגורם המבצע בפרויקט.

כמו כן, באותו מועד אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה עם השותף בקשר עם ניהול הפרויקט (להלן: "הסכם העקרונות"), לפיו בין היתר, הפרויקט יבוצע במשותף על ידי הצדדים להסכם העקרונות, בהתאם לחלקם בפרויקט, וכן הצדדים יפעלו להתקשרות בהסכם מפורט אשר יסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, אשר טרם נחתם.

הפרויקט כולל הריסה של 56 יחידות דיור והקמה של כ-185 יחידות דיור חדשות. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בחנו את ההסבה והפרויקט, וקבעו כי הפרויקט, לרבות תנאיו ואופן ההתקשרות בו, מתאים לפורטפוליו הפרויקטים של החברה. לפיכך, לדעת חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היא זה לטובת החברה לאשר את ההסבה, בתנאים המפורטים לעיל. כמו כן, חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את התחייבויות בעלת השליטה להמשיך ולערוב לפרויקט לאחר ההסבה, וקבעו כי אין בזה אלא כדי ליזכות את החברה היות ומתן הערבות ניתנת ללא תמורה מצד החברה, הערבות חשובה לפעילות החברה וקידום הפרויקט ואין בהעמדת הערבות בכדי להוות "חלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

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

<sup>1</sup> בעלת השליטה בחברה המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

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 2023.

בכבוד רב,

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

שמות החותמים תפקיד

1. יצחק ברוך יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל