

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
("החברה")

3 במרץ 2022

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.maya.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.magna.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – רכישת זכויות בנכס מקרקעין בתל אביב – "בית רומנו"

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 3 במרץ 2022 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט") בהסכם עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר") לרכישת מקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר הידועים כחלקה 9 בגוש 7421 שברחוב דרך יפו 9, תל אביב, על גביהם בנוי מבנה הכולל זכויות בניה של כ-12,000 מ"ר ("הנכס" או "מתחם בית רומנו"), זאת בתמורה לסך של כ-371 מיליון ש"ח שנקבעה בהליך תחרותי, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה ("התמורה" ו-"ההסכם", בהתאמה).

יצוין, כי להערכת החברה בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן לבנות בשטח הנכס, כ-140 יח"ד למגורים בנוסף לשטח המסחר הקיים שהיקפו כ-2,500 מ"ר. להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

1. בכפוף לתשלום מלוא התמורה, תועבר החזקה ומלוא זכויות הבעלות בנכס במצבו כמות שהוא (AS-IS) לחברת הפרויקט וכן כל הזכויות וההתחייבויות בקשר עם הנכס, לרבות מכח הסכם הניהול והסכמי השכירות הקיימים בנכס.
2. תשלום התמורה יבוצע כדלקמן: (א) 10% מהתמורה שולמו במועד חתימת ההסכם; (ב) 10% נוספים מהתמורה ישולמו עד ליום 3 באפריל 2022; ו-(ג) יתרת התמורה, תשולם עד ליום 1 ביוני 2022.
3. להבטחת תשלום התמורה, העמידה החברה למוכר ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית על סך 35 מיליון ש"ח.
4. נכון למועד זה, הנכס מנוהל על חברת ניהול וסך דמי השכירות השנתיים המשולמים בגינו הינו כ-2.7 מ"ש"ח. מימון רכישת הנכס יבוצע באמצעות מקורותיה העצמיים של החברה וכן באמצעות קבלת מימון מתאגיד בנקאי. יובהר, כי למועד דוח זה, החברה טרם התקשרה עם תאגיד בנקאי להעמדת מימון. בכוונת החברה ליצור סנרגיה בין פרויקט גת רימון המצוי בבעלותה המלאה של החברה לבין מתחם בית רומנו ולהקים על גבי הנכס פרויקט המשלב מגורים ומסחר ("הפרויקט"). להערכת החברה, אומדן ההשקעות הצפויות לשם הקמת הפרויקט הינו בסכום של כ-130 מיליון ש"ח.

המידע המפורט לעיל ביחס להשלמת רכישת הנכס, תוכניות החברה בקשר עם הנכס ואומדן ההשקעות הצפויות להקמת 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 היתרי בניה וקבלת מימון בנקאי או אחר לצורך מימון הרכישה והקמת הפרויקט. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, בין היתר, עקב קשיים בהתקשרות עם גוף פיננסי למימון הפרויקט ו/או שינויים בתנאי המימון, אי קבלת האישורים הנדרשים על-פי דין, תמורות בכלכלה המקומית וירידה בביקושים לרכישת דירות למגורים.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם על ידי: יוסף תורג'מן, מנכ"ל

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים