

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ  
("החברה")

24 באפריל 2023

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 לדווח כי ביום 23 באפריל 2023 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("השוכר"), בהסכם להשכרת חלק מזכויותיה בנכס מקרקעין ברחוב יפת 52 בתל אביב-יפו ("המקרקעין", "המושכר" ו-"ההסכם", בהתאמה), אשר עיקריו יפורטו להלן:

1. מטרת השכירות הינה הקמה, ניהול ותפעול של בית מלון ושימושים נלווים למטרה זו.
2. החברה תהא אחראית לביצוע עבודות הבנייה והשיפוץ במושכר עד לקבלת 'טופס 4'. הצדדים יישאו במשותף בעלויות ביצוע עבודות הגמר להקמת בית המלון (לרבות עיצובו ואבזורו), באופן שבו החברה תעמיד סך של 10 מיליון ש"ח והשוכר יעמיד סך של עד 20 מיליון ש"ח<sup>1</sup>.
3. החזקה במושכר תימסר לשוכר לאחר קבלת 'טופס 4', לתקופת שכירות בת 10 שנים ("תקופת השכירות הראשונה")<sup>2</sup>.
4. החל ממועד פתיחת בית המלון, ישלם השוכר לחברה דמי שכירות המסתכמים לסך של כ-5 מיליון ש"ח בשנה, בצמוד לעלייה במדד ובתוספת מע"מ ("דמי השכירות המינימאליים")<sup>3</sup> וכן דמי שכירות נוספים בסך השווה ל-50% מהרווח התפעולי<sup>4</sup>.
5. ההסכם כפוף להתקיימות התנאים המתלים שלהלן במועדים שנקבעו בו: (א) קבלת אישור הבעלים הנוספים במקרקעין להסכם; (ב) לאחר קבלת היתר בניה, קבלת אישור הגורם אשר מימן את רכישת המקרקעין לפיו מימוש הבטוחה על המקרקעין יבוצע בכפוף לזכויות השוכר על פי ההסכם. יובהר, כי בד בבד עם התקשרות החברה בהסכם, בוטל הסכם השכירות עם השוכר הנוכחי במקרקעין<sup>5</sup> - בהקשר זה יודגש, כי התשלומים להם זכאית החברה כאמור בסעיף 4 לעיל, מהווים שיפור משמעותי לעומת דמי השכירות שנקבעו בהסכם עם השוכר הנוכחי במקרקעין.
6. ההסכם כולל הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות מנגנונים לסיום ההסכם<sup>6</sup>, העמדת בטוחות לטובת החברה, מנגנוני פתרון מחלוקות, הסבת זכויות הצדדים בהסכם, פינוי המושכר וסעדים בגין הפרה.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם ע"י: יוסף תורג'מן, מנכ"ל

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

<sup>1</sup> יצוין, כי ככל שבמהלך תקופת השכירות הראשונה יסתיים ההסכם שלא בשל הפרה יסודית של השוכר או בשל ביטול ההסכם על ידי החברה בהתאם לאמור בה"ש 6 להלן, תשיב החברה לשוכר את מלוא הסכום שהושקע על ידו בבית המלון בתוספת הפרשי הצמדה.

<sup>2</sup> בנוסף, הוענקו לשוכר שלוש תקופות אופציה עוקבות בנות כ-5 שנים כל אחת. בכפוף לתנאי ההסכם, הוענקה לשוכר זכות סירוב ראשונה ביחס להמשך שכירות המושכר בתום תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה).

<sup>3</sup> יצוין, כי (א) במהלך שמונת חודשי השכירות הראשונים ישולמו דמי שכירות חלקיים; (ב) דמי השכירות המינימאליים יעלו בשיעור של 5% אחת ל-10 שנים.

<sup>4</sup> יצוין, כי הרווח התפעולי כולל דמי ניהול שישולמו לשוכר בשיעור של 7% מהפדיון בתוספת מע"מ ("דמי הניהול").

<sup>5</sup> לפרטים אודות הסכם השכירות האמור, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2019 (אסמכתא: 01-058024-2019).

<sup>6</sup> לרבות זכות הדדית לביטול ככל שהכנסות המושכר לא יעלו על סכום השווה לדמי השכירות המינימאליים ודמי הניהול, והכל בהתאם לתנאים ולמועדים שנקבעו בהסכם.