

13 באוגוסט 2023

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי - עסקת תמורות במתחם גבולות, שכונת פלורנטין

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 10 באוגוסט 2023 התקשרה חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("וויי בוקס") עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה ("המוכרים") בהסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר¹ הידועים כחלקות 39 ו-173 בגוש 7083, המצויים בשכונת פלורנטין, בתל אביב ("המקרקעין"), לשם הקמת פרויקט שייעודו מגורים ומסחר אשר יתוכנן, יוקם וישווק על-ידי וויי בוקס ועל חשבונה, בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם ("ההסכם" ו-"הפרויקט", בהתאמה). יצוין, כי זכויות הבנייה העיקריות המוקנות למקרקעין בהתאם לתכניות החלות במועד זה נאמדות בכ-15,500 מ"ר למגורים (כ-200 יח"ד) וכ-1,030 מ"ר למסחר ("זכויות הבנייה הנוכחיות").

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. המוכרים ימכרו לוויי בוקס את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בתמורה לשיעור של 54% מסך התקבולים בפרויקט (בתוספת מע"מ) ("התמורה"), אשר תשולם בהתאם לקצב המכירות ולאחר קבלת התקבולים בחשבונות הפרויקט. עם זאת, ביחס לזכויות בנייה נוספות (ככל שתאושרנה) מעבר לזכויות הבנייה הנוכחיות, יהיו זכאים המוכרים לשיעור של 50% מתקבולי הפרויקט.²
2. בהתאם להוראות ההסכם, סך של עד כ-140 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) יועמד למוכרים על ידי וויי בוקס כמקדמות על חשבון התמורה, בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, מתוכו סך של כ-70 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) יועמד באמצעות הסבת הלוואה שנטלו המוכרים לטובת רכישת המקרקעין לידי וויי בוקס. יובהר כי מימון המקדמות יבוצע כנגד שעבוד המקרקעין.
3. להבטחת התחייבויות וויי בוקס על פי ההסכם, יועמדו לטובת המוכרים, בין היתר, ערבויות בנקאיות וערבות החברה.
4. להערכת החברה, היקף העלויות הצפויות בפרויקט נאמד בסכום של כ-300 מיליון ש"ח וחלקה של וויי בוקס בהכנסות הצפויות בפרויקט נאמד בכ-411 מיליון ש"ח (הסכומים אינם כוללים מע"מ).
5. ההסכם כולל הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות עילות ביטול, פיצויים מוסכמים וכן התחייבות החברה לפיה עד למועד ההתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט לא יחולו שינויים בבעלות בעלי השליטה בחברה שיש בהם כדי לשלול את יכולתם לנתב את עסקי החברה ו/או למנות את רוב חברי דירקטוריון החברה.

¹ על גבי המקרקעין בנוי כיום מבנה תעשייה בן 3 קומות וגלריה, מעל מרתף בשטח של כ-547 מ"ר, וחלקם משמש כחניון. נכון למועד זה, המקרקעין מושכרים הן בשכירות חופשית והן לדיירים מוגנים, ופינויים הינו באחריות ועל חשבון המוכרים. יצוין, כי המוכרים יהיו זכאים לדמי השכירות שינבעו מהסכמי השכירות, גם לאחר חתימת ההסכם.

² המוכרים יישאו בתשלום היטלי השבחה (לרבות במקרה של תוספת זכויות), היטלי פיתוח ומס שבח.

המידע המפורט לעיל ביחס להקמת הפרויקט וכן היקף העלויות וההכנסות הצפויים בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והיא מותנית, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכניות החברה בקשר עם המקרקעין. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות החברה האמורות לעיל.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם ע"י: יוסף תורגימן, מנכ"ל

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים