

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

25 בדצמבר 2018

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

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 3 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

1. ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב המערכה 18-22, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים")¹.
2. על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בנייני מגורים חדשים הצפויים לכלול יחדיו בין 53 ל-65 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ("הבעלים") ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט")².
3. תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם, שעיקריהם הינם:
 - א. חתימת כל הבעלים על ההסכם (לרבות בדרכים המוקנות בדין ביחס לבעלים שלא נתנו הסכמתם).
 - ב. קבלת היתר בנייה לביצוע הפרויקט.
 - ג. לא חל שינוי מהותי בחקיקה או במדיניות המס העירוני או הממשלתי בגין עסקאות מסוג זה, וכן לא השתנתה מדיניות רשות מקרקעי ישראל לגבי מתן הסכמה לביצועו של ההסכם אשר גרם לכך שהפרויקט הפך לבלתי כלכלי בהתאם לחוות דעת שמאית.
- ד. רווחיותה של חברת הפרויקט כיוזם בפרויקט הינה לכל הפחות הממוצע המקובל לרווחיות בפרויקטים דומים. יובהר כי חברת הפרויקט והיא בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לבטל את ההסכם עקב אי התממשותם של התנאים המתלים המנויים בסעיפים ג-ד לעיל.
4. בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.
5. בכפוף להוראות ההסכם, התחייבה חברת הפרויקט לשאת בכל מס, היטל או אגרה הנובעים מההסכם ו/או הפרויקט.
6. נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).
7. כאמור לעיל, ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים, אשר אין ודאות שיתקיימו. אם לא יתקיימו התנאים המתלים האמורים במועדים שנקבעו להם, ניתן יהיה לבטל את ההסכם.

¹ שטח המקרקעין עליהם בנוי הבניין הקיים הינו כ- 1,800 מ"ר. היקף המ"ר הבנוי של הבניין הקיים הינו כ- 1,340 מ"ר.

² יצוין, כי חלק מהותי משווי העסקה מושפע מזכויות בנייה.

הערכות החברה ביחס לפרויקט ולהיקף ההשקעה הצפוי בפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות
 ערך, התשכ"ח-1968, והן מבוססות, בין היתר, על הערכות החברה. הערכות אלו אינן ודאיות ועשויות שלא להתממש
 או להתממש באופן שונה מהצפוי, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, כגון קשיים
 בקבלת מימון בתנאים נוחים, עלייה בעלויות הבנייה, קשיים מול ספקים או עיכובים בבנייה, וכיו"ב.

בכבוד רב,

ויי-בוקס נדל"ן בע"מ
 החותם: יהודה גורסד
 תפקידו: מנכ"ל