

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

6 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 לדווח כדלקמן:

1. ביום 9 באוקטובר 2018, פרסמה החברה דיווח מיידי (אסמכתא: 2018-01-094479) בדבר התקשרותה בהסכם לרכישת 77.5% מכלל הזכויות בנכס מקרקעין בשטח של 4,400 מ"ר ביפו, מצד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר"), זאת בתמורה לתשלום סך של 32.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה הכספית") ואספקת שירותי בנייה בגין יחידות המוכר בפרויקט ("עסקת המקרקעין"). ההתקשרות בעסקת המקרקעין (לרבות סיכום התמורה הכספית) נעשתה מכוח הסכם אופציה שנחתם בין החברה לבין המוכר ביום 28 בדצמבר 2016 ("הסכם האופציה")¹.
2. עוד צוין בדיווח המיידי מיום 9 באוקטובר 2018, כי התקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), כי סך של 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית (בתוספת מע"מ) ישולם על ידי חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה, בדרך של הקניית זכויות למוכר בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותו², כך שסכום זה יועמד לחברה כהלוואת בעלים ("עסקת ההלוואה").
3. בהמשך לדיונים שקיימה החברה עם רשות ניירות ערך בקשר עם עסקת ההלוואה, עסקת ההלוואה סווגה מחדש כעסקה בהתאם להוראות סעיף 1(5) לתקנות ההקלות, מהנימוקים המפורטים להלן:
(א) מלבד השינוי באופן ביצוע התשלום על סך 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית, לא חל שינוי כלשהו בתנאי עסקת המקרקעין, והתמורה הכספית נותרה כפי שנקבעה עוד בהסכם האופציה;
(ב) העמדת הדירות על-ידי בעל השליטה כמוה כהלוואת בעלים המועמדת על-ידי בעל השליטה לחברה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שכן אלמלא הועמדו הדירות על-ידי בעל השליטה, הרי שהחברה היתה נדרשת להוציא מכיסה 10.5 מיליון ש"ח בהתאם לתנאי עסקת המקרקעין. הלוואת הבעלים אינה צמודה ואינה נושאת ריבית כלשהי, ותנאיה הינם נוחים מאלו שיכולה החברה לקבל מצדדים שלישיים;
(ג) אלמלא הסכים בעל השליטה להעמיד את הדירות כאמור, קיים סיכוי שעסקת המקרקעין לא היתה יוצאת אל הפועל ובכך היה נגרם אבדן הזדמנות עסקית טובה לחברה;
(ד) ועדת הביקורת והדירקטוריון בחנו את שוויין של הדירות על מנת לוודא כי הוא אינו נמוך מהסכום שנרשם כהלוואת בעלים בספרי החברה. זאת, למרות שהמוכר הינו צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, וחזקה עליו שלא יסכים לקבל תמורה נמוכה מזו שסוכמה עמו. לצורך כך, נמסרו לוועדת

¹ לפרטים אודות הסכם האופציה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-144538).

² יובהר, כי מדובר בשתי דירות, האחת, דירת מיני פנטהאוז בת 4 חדרים בשטח של 152 מ"ר בפרויקט רביעיית פלורנטיין המצוי בלב שכונת פלורנטיין בתל-אביב ("דירת פלורנטיין"), והשנייה, דירת 4 חדרים בשטח של 112 מ"ר בפרויקט 'לייטהאוס' המצוי בשכונת פארק הים בבת-ים ("דירת לייטהאוס").

הביקורת ולדירקטוריון נתוני שוק ונתונים השוואתיים ביחס לשווי הדירות³, המצביעים על כך ששווי הדירות הינו לפחות 10.5 מיליון ש"ח.

בכבוד רב,

ויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ע"י: יהודה גורסד, מנכ"ל

³ ביחס לדירת פלורנטין, הוצגו נתונים השוואתיים מפרויקט סמוך (שכן שיווק הדירות בפרויקט פלורנטין הסתיים במהלך שנת 2016). ביחס לדירת לייטהאוס, הוצגו נתונים השוואתיים מדירות שנמכרו בפרויקט לייטהאוס (המשווק בימים אלה) בעת האחרונה.