

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

26 במרץ 2019

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 25 במרץ 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון את ההחלטות המפורטות להלן:

1. וויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("בעלת השליטה"), שוכרת מצד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה ("המשכיר") קומת משרדים בשטח כולל של כ-585 מ"ר ו-2 מקומות חניה, בבניין לוינשטיין, ברחוב דרך מנחם בגין 23, תל-אביב, בהתאם להסכם שכירות מיום 30 בינואר 2019 (להלן: "המושכר" ו-"הסכם השכירות הראשי", בהתאמה). בהתאם להסכם השכירות הראשי, בעלת השליטה רשאית להשכיר חלקים מהמושכר, בשכירות משנה, לתאגידים בשליטה. להבטחת התחייבויות בעלת השליטה כלפי המשכיר בקשר עם הסכם השכירות הראשי, העמידה בעלת השליטה, במועד ההתקשרות בהסכם השכירות הראשי, ערבות בנקאית שטר חוב וכן ערבות אישית של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה בשרשור סופי, ומר יהודה גורסד, מנכ"ל החברה ואחיו של מר יעקב גורסד (להלן יחד: "הבטחות").
2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרותה של החברה עם בעלת השליטה בהסכם שכירות משנה, כעסקה שאינה חריגה ("הסכם שכירות המשנה"), לפיו החברה תשכור מבעלת השליטה משרדים בשטח של כ-435 מ"ר מתוך שטח המושכר (המהווים כ-75% משטח המושכר) וכן 2 מקומות חניה ("המשרדים"). הסכם שכירות המשנה יהיה "גב אל גב" (Back to Back) לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי, כך שתמורת שכירת המשרדים תשלם החברה דמי שכירות חודשיים המסתכמים, נכון למועד דוח מיידי זה, לסך של כ-32 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין¹, ותישא בחלק היחסי (75%) מההוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול חודשיים, אשר נכון למועד דוח זה מסתכמים לסך של כ-8 אלפי ש"ח, ארנונה, חשמל ומים). ההתקשרות האמורה תהא בתוקף החל מיום 15 ביוני 2019 ועד לפקיעת תוקפו של הסכם השכירות הראשי².
3. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו, בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, כי הבטחות (כהגדרתן בסעיף 1 לעיל) תבטחנה גם את התחייבויות החברה כשוכרת משנה מהטעם שהבטחות הועמדו לטובת החברה על ידי בעלת השליטה בה ועל ידי מר יהודה גורסד ללא תמורה ואין בהעמדת הבטחות כאמור אלא כדי לזכות את החברה.

בכבוד רב,

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

¹ דמי השכירות כאמור צמודים למדד חודש יוני 2019. כמו כן, נקבעו בהסכם השכירות הראשי הוראות לעניין העלאת דמי השכירות החודשיים במידה ותמומשנה האופציות להארכת תוקפו של הסכם השכירות הראשי אשר עתיד להסתיים בחודש ינואר 2025, בשיעור של כ-5% ביחס לכל תקופת אופציה כאמור.

² הסכם השכירות הראשי הינו לתקופה של כ-6 שנים החל מיום 15 ביוני 2019, בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 3 שנים כל אחת (היינו, עד לחודש ינואר 2031 בהנחת מימוש שתי תקופות האופציה).