

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

3 במרץ 2019

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי - הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

ביום 28 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע פרטי הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("הניצע" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), לפיה ירכוש הניצע במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 2,720,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אג"ח א"), במחיר של 99 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אג"ח א', ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 2,693,000 ש"ח ("אג"ח א' הנוספות" ו-"ההקצאה הפרטית")¹.

1. אג"ח א' הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2017 מכח תשקיף מדף של החברה מיום 5 בנובמבר 2015 (אסמכתאות: 2017-01-019518 2017-01-148383 2015-01-2015, בהתאמה) ובהתאם לשטר נאמנות מיום 26 בפברואר 2017, שנחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("שטר הנאמנות").
2. נכון למועד דוח זה, סך ערכן הנקוב של אג"ח א', מסתכם ב- 65,280,000 ש"ח ע.נ. לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד סך ערכן הנקוב של אג"ח א' על סך כולל של 68,000,000 ש"ח ע.נ..
3. אג"ח א' הנוספות שתונפקנה לניצע תהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אג"ח א' שבמחזור. אג"ח א' הנוספות תרשמה במרשם ניירות הערך של החברה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ. שטר הנאמנות יחול על אג"ח א' הנוספות, ודינן יהיה ממועד הנפקתן, כדין אג"ח א' שבמחזור. החברה הודיעה לנאמן על ההקצאה הפרטית.
4. שער הסגירה של אג"ח א' ביום 28 בפברואר 2019 (היום שקדם למועד פרסום דוח זה) עמד על סך של 102.88 אגורות ("מחיר הסגירה"). אג"ח א' הנוספות יוקצו לניצע במחיר של 99 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אג"ח א', שהינו נמוך בכ- 4% ממחיר הסגירה.
5. החברה תפנה לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אג"ח א', ייקבע לאג"ח א' שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה ("שיעור הניכיון המשוקלל"). אג"ח א' שבמחזור הונפקו בערכן הנקוב, 1 ש"ח (ללא ניכיון). אג"ח א' הנוספות, המוצעות על פי דוח זה, תונפקנה מתחת לערכן הנקוב, ולפיכך הן תונפקנה בניכיון. החברה תפרסם דוח מיידי בו תודיע על שיעור הניכיון המשוקלל לכל סדרת אג"ח א' טרם רישומן למסחר של אג"ח א' הנוספות בפועל.
6. ההקצאה הפרטית מותנית בקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אג"ח א' הנוספות; (ב) קבלת אישור מרשות המסים לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה א'). יצוין, כי החברה עומדת בתנאים להרחבת סדרה המפורטים בסעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות.

¹ הניצע הצהיר כי הוא נמנה עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, כי ניירות הערך נרכשים עבור עצמו ולא למטרות הפצה או מכירה לאחרים, לא בשם או עבור אחרים, וכי הינו תושב ישראל.

7. למיטב ידיעת החברה, על בסיס הצהרה בכתב שקבלה מהניצע, נכון למועד דוח זה, אין כל הסכם, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצע לבין מחזיק במניות החברה או בין הניצע לאחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך או בנוגע לזכויות הצבעה.

8. על אג"ח א' הנוספות שתונפקנה על פי דוח זה יחולו, לאחר הקצאתן, מגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

מודגש, כי נכון למועד דוח מיידי זה, אין כל וודאות כי ההקצאה הפרטית תצא לפועל וכי היא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדליין בע"מ

החותם: יהודה גורסד

תפקידו: מנכ"ל