

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

12 ביוני 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

בהמשך לדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 9 באוקטובר 2018 ו-6 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-094479 ו-2018-01-119475, בהתאמה) בדבר רכישת 77.5% מכלל הזכויות בנכס מקרקעין בשטח של 4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 בתל אביב-יפו ("המקרקעין"), החברה מתכבדת לדווח, כי ביום 12 ביוני 2019, התקשרה החברה עם חברה מקבוצת אמפא אשר אינה קשורה לחברה או לבעל השליטה בה ("השוכר"), בהסכם להשכרת חלק מהמקרקעין (בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר) הכולל מספר מבנים לשימור ("המושכר" ו-"הסכם השכירות", בהתאמה), במצבם כפי שהם במועד חתימת הסכם השכירות (AS IS), אשר עיקריו יפורטו להלן:

- מטרת השכירות הינה הקמה וניהול בית מלון ו/או אכסניה ו/או מתקן אירוח מלונאי וכן שימושים הנלווים למטרה זו בלבד ("מטרת השכירות").
- החזקה במושכר תימסר לשוכר תוך 7 ימים מהמועד בו התקיים התנאי המתלה האחרון, כמפורט בסעיף 5 להלן ("מועד מסירת החזקה"). תקופת השכירות הינה 13 שנים החל ממועד מסירת החזקה ("תקופת השכירות")¹.
- במשך תקופה של 36 חודשים ממועד מסירת החזקה לא יחויב השוכר בתשלום דמי שכירות ("תקופת הגרייס"). החל מתום תקופת הגרייס, השוכר ישלם לחברה דמי שכירות חודשיים² לפי הגבוה מבין: (א) 5 מיליון ש"ח בגין כל שנת שכירות בתוספת מע"מ; (ב) 20% מסך הפדיון השנתי של השוכר (בהתאם להגדרתו בהסכם השכירות), ובלבד שסכומו יעלה על 30 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ.
- השוכר יהיה רשאי להשכיר את המושכר בשלמותו למשך כל תקופת השכירות לחברת Selina Holding Company SE ו/או לכל חברת בת שלה, אשר מצויה בשליטתה.
- הוצאתו אל הפועל של הסכם השכירות כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים הבאים, בהתאם לתנאים ולמועדים אשר נקבעו בהסכם השכירות:

- קבלת אישור הבעלים הנוספים של המקרקעין ואישור הבנק המלווה עמו התקשרה החברה לצורך מימון רכישת המקרקעין, להסכם השכירות, לא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימתו;
- קבלת היתר שיפוץ לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר או היתר בנייה לכלל הזכויות במקרקעין ("היתר השיפוץ" ו-"היתר הבנייה", בהתאמה), וזאת לא יאוחר מ-24 חודשים מהמועד בו מסר השוכר לחברה את כלל התוכניות והמסמכים הנדרשים לצורך הגשת הבקשה להיתר השיפוץ או היתר הבניה כאמור ("תוכניות ההגשה")³.

¹ בנוסף, הוענקו לשוכר שתי תקופות אופציה עוקבות בנות 4 שנים כל אחת. כמו כן, ככל שהשוכר יקבל אישור לפיו תקופת שכירות בת 24 שנים ו-11 חודשים ממועד מסירת החזקה אינה מהווה עסקה במקרקעין, אזי תינתן לשוכר תקופת אופציה נוספת, אשר ביחד עם תקופת השכירות ותקופת האופציה כאמור, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. יובהר, כי ככל שהשוכר יבחר שלא לממש את תקופת האופציה הראשונה, אזי ישלם השוכר לחברה פיצוי חד פעמי בסך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

² דמי השכירות יהיו צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן או כל מדד אחר אשר יבוא במקומו הידוע במועד מסירת החזקה.

³ יצוין, כי השוכר יהיה רשאי לסיים את הסכם השכירות, ככל ולא התקבלה החלטת ועדה בכל הנוגע להיתר השיפוץ או להיתר הבניה כאמור בתוך 18 חודשים מהמועד בו מסר לחברה את תכניות ההגשה.

6. החל ממועד מסירת החזקה, תעמיד החברה לשוכר סכום של עד 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התקציב"), לצורך ביצוע עבודות התאמה במושכר אשר יבוצעו על ידי השוכר ו/או מי מטעמו, על חשבונו (באמצעות התקציב)⁴ ובאחריותו הבלעדית. השוכר התחייב, כי יפעל לקבל אישור המאפשר את אכלוס המושכר בתוך 36 חודשים ממועד קבלת החזקה ("תקופת עבודות ההתאמה")⁵.

7. ככל שיינתן היתר בנייה (ולא היתר שיפוץ), אזי במקרה שהחברה לא תקבל אישור אכלוס למתחם המקרקעין המיועד למגורים עד לתום תקופת עבודות ההתאמה, תוארך תקופה זו ב-6 חודשים ("ההארכה"), במהלכה השוכר יהא זכאי, כסעד יחיד בגין האיחור כאמור, לפיצוי בגין כל נזק ו/או הוצאה ישירים שיגרמו לו כתוצאה מכך. יובהר, כי אי השלמת עבודות הבניה כאמור על ידי החברה עד לתום ההארכה, תהווה הפרה של הסכם השכירות.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

החותם: יהודה גורסד

תפקידו: מנכ"ל

⁴ ככל שעלות עבודות ההתאמה תהא נמוכה מסכום התקציב, אזי החברה תהיה מחויבת רק בסכום הנמוך יותר. ככל שעלות עבודות ההתאמה תעלה על סך התקציב, השוכר יישא בכל העלויות הנוספות מעבר לסכום התקציב.

⁵ יובהר, כי ככל שיינתן היתר בנייה (ולא היתר שיפוץ), אזי במקרה שהשוכר לא ישלים את עבודות ההתאמה עד לתום תקופת עבודות ההתאמה, תוארך תקופה זו ב-6 חודשים (בה"ש זו: "ההארכה"), במהלכה החברה תהא זכאית, כסעד יחיד בגין האיחור כאמור, לפיצוי בגין כל נזק ו/או הוצאה ישירים שיגרמו לה כתוצאה מכך. אי השלמתן עבודות ההתאמה עד לתום ההארכה, תהווה הפרה של הסכם השכירות.