

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
("החברה")

21 ביולי 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 - פרויקט וולנברג - התקשרות בהסכם ליווי

בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318), לפיו התקשרה וולנברג טוורס בע"מ ("חברת הפרויקט")¹, עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף (להלן יחד: "השותפים", וביחד עם חברת הפרויקט: "הלוויים"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, ברחוב ראול וולנברג 16, בתל אביב ("המקרקעין" ו-"הסכם המכר", בהתאמה)², על גביהם עתיד להיבנות נכס מניב המיועד להשכרה ("הפרויקט")³, מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי ביום 18 ביולי 2019, התקשרו חברת הפרויקט והשותפים, בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט ("הבנק" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה), אשר עיקריו יפורטו להלן:

1. המימון ישעמיד הבנק מכח הסכם הליווי ישמש אך ורק לצרכי הפרויקט. מלוא החובות וההתחייבויות בחשבון הפרויקט יסולקו עד שנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.10.2023.
2. סכום מסגרת המימון (כולל מימון הקרקע), לא יעלה על 222,500,000 ש"ח, לפי הפירוט הבא: (א) מימון הקרקע - 20,500,000 ש"ח; (ב) מימון הקמה - 200,000,000 ש"ח; (ג) ערבויות בנקאיות לטובת צדדים שלשיים הקשורים לפרויקט - 2,000,000 ש"ח. שיעור הריבית בגין מימון הקרקע ומימון ההקמה כאמור יעמוד על פריים+0.6% וישולם מדי שלושה חודשים החל ממועד העמדת המימון.
3. העמדת המימון על פי הסכם הליווי, מותנית, בין היתר, בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות קבלת היתר בנייה לפרויקט; קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט, הקמתו ושיווקו; השלמת ההון העצמי לסך של 94,500,000 ש"ח; יצירת הבטוחות המפורטות בסעיף 4 להלן לטובת הבנק; היעדר שינוי בשליטה בחברת הפרויקט ובשותפים (למעט החריגים הקבועים בהסכם הליווי); וכן הקמת מרתפי החניה ברמת מעטפת והתחלת בניית המגדל עד ולא יאוחר מיום 30.9.2020.
4. במסגרת הסכם הליווי העניקו הלוויים לבנק בטוחות מקובלות בהסכמים מעין זה, ובין היתר, משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפים כלפי חברת הפרויקט לפי הסכם המכר, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של הלוויים, על כל זכויות הלוויים על פי הסכם שיתוף הפעולה, על פי הסכמי השכירות של היחידות והשטחים בפרויקט וכן על כל זכויות הלקוחות על פי חוזה עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים של הפרויקט; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וזכויות הקשורות אליו; ערבויות של החברה ושל קבוצת תדהר בע"מ, והכל כמפורט בהסכם הליווי.
5. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות וכן התחייבויות שונות של הלוויים כמקובל בהסכמי ליווי. בהקשר זה, יובהר כי בכל מקרה בו תתקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי או הפרת התחייבות לגבי אחד מיחיד הלוויים, ייחשב המקרה האמור גם כאירוע הפרה של הלוויים האחרים.

¹ חברת בת אשר החברה מחזיקה במחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.
² יצוין, כי כמפורט בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 כאמור, בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר, התקשרו חברת הפרויקט והשותפים בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט ("הסכם שיתוף הפעולה").
³ פרויקט הכולל מגדל בן 17 קומות, מזה קומת קרקע הכוללת שטחי מסחר ברוטו בהיקף של כ- 700 מ"ר, ו- 17 קומות משרדים בשטח ברוטו של כ- 22,400 מ"ר וכן חניון הכולל 283 מקומות חניה.

6. לבסוף, יצוין כי הלוויים התחייבו שלא לשלם, מחשבון הפרויקט, במישרין או בעקיפין, בכל אופן וצורה שהם למי מבעלי העניין בהם, דיבידנדים, החזר הלוואות בעלים, שכר וכד' או כל סכום המגיע ו/או שיגיע להם בגין כל עילה אחרת שהיא, אלא בגבולות התקציב שאושר לפרויקט.

בכבוד רב,

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