

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
("החברה")

14 בינואר 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם תמ"א 38 בתל אביב

החברה מתכבדת לדווח כי חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("חברת הפרויקט") התקשרה בהסכם תמ"א 38, עם כ-95% מבעלי הדירות¹ בבניין מגורים², המצוי על גבי קרקע בשטח של כ-1,600 מ"ר ברחובות שדרות החי"ל 13 ומונאש 13 ו-13א³, בתל אביב ("הבעלים", המקרקעין ו-"ההסכם", בהתאמה). בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין פרויקט למגורים אשר יכלול כ-55 יח"ד בשטח כולל של כ-5,800 מ"ר (מתוכן 18 יחידות דיור ייוחדו לבעלים וכ-37 יחידות דיור ייוחדו לחברת הפרויקט⁴) ("הפרויקט").

בכוונת החברה לממן את הקמת הפרויקט, באמצעות התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן והעמדת הון עצמי. להלן יפורטו עיקרי ההסכם:

1. ככלל, חברת הפרויקט תישא בכל העלויות, התשלומים, המיסים וההוצאות בקשר עם הפרויקט. כמו כן, התחייבה חברת הפרויקט לשלם לבעלים דמי שכירות החל ממועד פינויים ועד למסירת הדירות ולהעמיד לטובתם ביטחונות בקשר עם הפרויקט, לרבות ערבויות חוק מכר וערבות בנקאית אוטונומית בגין 36 חודשי שכירות.
 2. תוקפו של ההסכם הותנה בהתקיימות תנאים מתלים, לרבות (א) קבלת היתר בניה בתוך 30 חודשים ממועד הגשת הבקשה. קרי, עד ליום 12 במאי 2027; (ב) קבלת אישור עקרוני מגורם מממן למימון הפרויקט בתנאי שוק בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.
 3. ההסכם כולל עילות ביטול לטובת הבעלים (בכפוף לתקופות ריפוי), ובכללן: (א) היעדר קבלת היתר בניה בתום 48 חודשים ממועד הגשת הבקשה, קרי עד ליום 12 בנובמבר 2028; (ב) הפרה יסודית של ההסכם על ידי חברת הפרויקט; (ג) פשיטת רגל או חיסול עסקי חברת הפרויקט; (ד) הפסקת העבודה בפרויקט לתקופה רצופה של 60 ימים.
- כמו כן, נקבע בהסכם כי כי חברת הפרויקט תהא רשאית לבטל את ההסכם עד למועד שבו תירשם משכנתא לטובת הגורם המממן, במקרה שבו שיעור רווחיות הפרויקט יפחת מ-18% מעלויות הפרויקט או במקרה של הפרתו היסודית על ידי מי מהבעלים (בכפוף לתקופת ריפוי).

¹ שהינם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ואשר בבעלותם כ-95% מזכויות הבעלות ו/או החכירה במקרקעין.

² הבניין הקיים כולל 18 יחידות דיור.

³ הידועים כחלקה 27 בגוש 6134, חלקה 443 בגוש 6134, חלקה 74 בגוש 6978 וחלקה 159 בגוש 7098.

⁴ שטחן הממוצע של יחידות הדיור הצפויות להיוותר בידי חברת הפרויקט הינו כ-80 מ"ר.

4. להערכת החברה, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2027, כאשר על-פי הוראות ההסכם, בניין המגורים יוקם בתוך 36 חודשים ממועד תחילת עבודות ההקמה. יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

המידע המפורט לעיל ביחס לפרויקט, המועדים להקמתו, כמות יחידות הדיור שיוקמו והתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד הדוח ועל ניסיונה של הנהלת החברה. המידע כאמור אינו ודאי ואינו תלוי בחברה, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך הוצאתו אל הפועל של הפרויקט, קבלת היתר בניה וקבלת מימון בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות החברה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה לרבות איזה מבין גורמי הסיכון המתוארים בסעיף 22 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 034356-01-2024).

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם ע"י: יוסף תורג'מן, מנכ"ל

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים