

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

6 במאי 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם קומבינציה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 28 באפריל 2025 התקשרה וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 515293694, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("חברת הפרויקט") בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים¹ בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב שד' ירושלים 139-141, חולון² בשטח של 3.6 דונם (להלן: "הבעלים" ו-"המקרקעין", בהתאמה) לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיר מוגן עפ"י תב"ע חדשה שתוגש על ידה (להלן: "ההסכם", "התב"ע החדשה", "הפרויקט" בהתאמה). עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. התמורה

בתמורה להקמת הפרויקט ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין³, כך שחלק חברת הפרויקט בפרויקט יעמוד על 75% משטחי המגורים⁴, 70% משטחי המסחר, 63% משטחי המשרדים ו-72% מהשטחים המיועדים לדיר מוגן⁵. על אף האמור לעיל, ככל שרווחיות חברת הפרויקט תעלה על 16%, יחולק הרווח העודף בין הצדדים באופן שווה⁶.

2. תחילת ביצוע העבודות ולו"ז

חברת הפרויקט התחייבה לעמוד בלוחות זמנים לתכנון ולהקמת הפרויקט, בכפוף לארכות הקבועות בהסכם וביצוע כלל התחייבויות הבעלים במועדן. מובהר כי חברת הפרויקט לא תחל בביצוע עבודות ההקמה אלא לאחר החלטת הוועדה המחוזית לאישור התב"ע החדשה והסדרת כלל זכויות הבעלים במקרקעין. חברת הפרויקט התחייבה לקבלת היתר בנייה⁷ בפרויקט תוך 18 חודשים ממועד חתימת יתר בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם עם חברת הפרויקט⁸; תחילת ביצוע עבודות הקמת הפרויקט תוך 60 ימים ממועד קבלת ההיתר; וכן סיום עבודות ההקמה בתוך 36 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה עפ"י התב"ע החדשה.

¹ מובהר, כי הצדדים השלישיים אינם קשורים לחברה ולבעלי השליטה בה.
עוד מובהר כי הצדדים השלישיים הינם בעלים והזכאים להירשם כבעלים בכ- 70% בחלקה 10 (כהגדרתה להלן) והם התקשרו עם יתר הבעלים במקרקעין בהסכמי קומבינציה (יתר הבעלים במקרקעין יקראו: "יתר בעלי הזכויות").
² הידועים כגוש 6803, חלקות 10-11 וגם כרח' הכישור 61-63, חולון (כל חלקה לחוד להלן: "חלקה 10" ו-"חלקה 11").
³ מתוך התמורה חברת הפרויקט תשלם מקדמה לבעלים בסך 5 מיליון ש"ח ותפרע משכנתא בסך של כ-8 מיליון ש"ח (להלן: "תשלום פירעון המשכנתא") הרשומה על המקרקעין בכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם. הסכומים הנ"ל יקוזזו מתמורות יחידות המגורים להן יהיו זכאים הבעלים במועד חלוקת היחידות בין הצדדים. מובהר כי הבעלים ישאו בעלויות הריבית אשר יחולו על חברת הפרויקט בקשר עם מימון תשלום פירעון המשכנתא.
⁴ במקרה שבו במסגרת התב"ע החדשה יאושרו זכויות בנייה למגורים בהיקף העולה על 20% מכלל זכויות הבנייה בפרויקט, חלק חברת הפרויקט בזכויות הבנייה למגורים העולות על 20% כאמור יעמוד על 40%.
⁵ יצוין, כי לבעלים הוקנתה הזכות להמיר את חלקם בשטחי המגורים בפרויקט לשטחי דיר מוגן, בהתאם ליחס המרה שייקבע על ידי שמאי, ובלבד שחלקם בשטחי הדיר המוגן לא יעלה על 50%.
⁶ יצוין, כי מנגנון זה לא יחול ככל שבמסגרת התב"ע החדשה יאושרו זכויות בנייה למגורים בהיקף העולה על 20%.
⁷ היתר בנייה לפי התב"ע הקיימת במקרקעין.
⁸ הסכם לצורך הסדרת התחייבויות וזכויות יתר הבעלים במקרקעין בקשר עם ביצוע הפרויקט.

3. תנאים מתלים

ההסכם כפוף להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) חתימת כל יתר בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם⁹ לצורך הסדרת חוביותיהם והתחייבויותיהם כלפי חברת הפרויקט; (ב) מתן תוקף לתב"ע החדשה בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם ולארכות שנקבעו בו.

4. ערבויות ובטחונות

הבעלים יעמידו כתב התחייבות וערבות אישית וישעבדו את זכויותיהם במקרקעין לטובת חברת הפרויקט, וזאת לצורך הבטחת כלל הוצאות הייזום, התכנון והבנייה של החברה ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו במועדם או שלא יוסדרו זכויות כלל הבעלים במקרקעין במועד.

5. עילות ביטול

ההסכם כולל עילות מקובלות לביטולו על ידי הצדדים¹⁰. בכלל זה, רשאים הבעלים לבטל את ההסכם ככל שיופסקו עבודות הבנייה לתקופה רצופה של 150 ימים¹¹ וחברת הפרויקט תהא רשאית לבטל את ההסכם ככל שהבעלים לא יפנו את המקרקעין תוך 90 ימים ממועד הודעת הפינוי.

להערכת החברה, היקף ההשקעות הצפויות בפרויקט נאמד בכ-410 מיליון ש"ח.¹² הקמת וביצוע הפרויקט ימומנו הן על ידי מקורותיה העצמיים של החברה והן באמצעות מימון בנקאי.

המידע המפורט לעיל ביחס לפרויקט, לרבות היקף זכויות הבנייה הצפוי בפרויקט, המועדים לתכנונו והקמתו וכן היקף העלויות הצפויות בפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והיא מותנית, בין היתר, בהתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ובקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכניות החברה בקשר עם המקרקעין. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מתחזיות החברה האמורות לעיל.

בכבוד רב,

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

נחתם בידי: יוסי תורג'מן, מנכ"ל
אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

⁹ בתוך 90 ימים ממועד אישור הנוסח ע"י ב"כ חברת הפרויקט וב"כ הבעלים אשר יאושר עד 45 ימים ממועד חתימת ההסכם.

¹⁰ יצויין כי הבעלים רשאים לבטל את ההסכם עד למועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם לליווי הפרויקט.

¹¹ בתנאי שניתן היתר בנייה לפי תב"ע חדשה.

¹² מבוסס על הנחת עלות למ"ר של כ-20,000 ש"ח למרכיב המגורים החופשיים, כ-7,600 ש"ח למרכיב המשרדים, כ-15,000 ש"ח למרכיב הדירור המוגן וכ-6,000 ש"ח למסחר.