

YBOX
נדל"ן
בנייה מעצבת חיים
וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
(החברה")

14 ביולי 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: שת"פ בין וויי בוקס נדל"ן ל י.ח דמרי בחברת דמרי בעיר

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 10 ביולי 2025 התקשרה חברת וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ¹ (להלן: **וויי בוקס**) עם חברת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת י.ח דימרי בעיר בע"מ² (להלן: **"דמרי"** ו-**"דימרי בעיר"**, בהתאמה), בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לוויי בוקס 50% ממניות דימרי בעיר, וזאת בתמורה להשקעה כוללת בדימרי בעיר (הלוואות בעלים, הון ושטר הון) בסך של 58 מיליון ש"ח³ (להלן: **"ההסכם"** ו-**"התמורה"**, בהתאמה).

נכון למועד דוח זה, מחזיקה דימרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-24 מתוכם הושג הרוב הדרוש (**"הפרויקטים"**). הפרויקטים מצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב), על גביהם ניתן להקים 1,467 יח"ד (חלק דימרי בעיר - 840 יח"ד), 3 פרויקטים מתוכם הינם בשלבי הקמה⁴ וב-7 פרויקטים התקבל היתר בניה המותנה בתנאים מקובלים⁵.

ההתקשרות בהסכם מהווה חלק מיישום תכניות החברה להגדלת היצע הדירות למכירה ושיפור תזרימי המזומנים שלה. יצוין, כי לפי הערכת החברה סך ההכנסות מהפרויקטים צפוי להסתכם בכ-3.5 מיליארד ש"ח וסך עלויות הפרויקטים צפוי להסתכם בכ-2.9 מיליארד ש"ח.

1. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1.1 התמורה תשולם בארבעה תשלומים באופן הבא: (א) 5 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה; (ב) שלושה תשלומים נוספים בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח, כל אחד, ישולמו אחת לחודשיים החל ממועד התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן), ובלבד שהתשלום הראשון לא ישולם לפני חלוף 60 ימים ממועד החתימה.

1.2 ניהול דימרי בעיר וניהול הפרויקטים יבוצע על ידי וויי בוקס. החל מיום 13 ביולי 2026, תשלם דימרי בעיר לוויי בוקס דמי ניהול בשיעורים שינועו בין 2.5%-2.75% (בתוספת מע"מ) מהכנסות דימרי בעיר (ללא מע"מ).

1.3 השלמת ההסכם מותנית בקבלת אישור הממונה על התחרות בתוך שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם (**"התנאי המתלה"**).

2. בד בבד עם החתימה על ההסכם, חתמו הצדדים על הסכם בעלי מניות המסדיר את היחסים ביניהם, לרבות בקשר עם מימון פעילות דימרי בעיר בחלקים שווים, אופן חלוקת הרווחים ומגבלות על העברת זכויות בדימרי בעיר.

¹ חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה אשר ערבה להתחייבות חברת וויי בוקס.

² חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של דימרי, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב.

³ יצוין, כי העברת התמורה תבוצע באמצעות הלוואות בעלים בסך של 17 מיליון ש"ח והנפקת שטר הון בסך של 41 מיליון ש"ח, כאשר שטר ההון ייפרע (ככל שייפרע), בין היתר, לאחר תשלום דיבידנד לדמרי בסכום השווה לשטר ההון. יובהר, כי המניות שתוקצנה לחברת וויי בוקס לא תהיינה זכאיות לדיבידנד עד לפירעון שטר ההון במלואו.

⁴ פרויקטים אלו כוללים 87 יחידות דיור (חלק דימרי בעיר - 45 יחידות דיור).

⁵ פרויקטים אלו כוללים 209 יחידות דיור (חלק דימרי בעיר - 94 יחידות דיור).

3. למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לדימרי והמגבילים את יכולת השימוש בדימרי בעיר ובנכסיה, למעט קבלת הסכמתם של הדיירים בחלק מהפרויקטים בעסקה נשוא ההסכם וכן הסכמתם של הגורמים המממנים.
4. בכוונת החברה למממן את תשלום התמורה באמצעות מקורותיה העצמיים ו/או באמצעות קבלת מימון ממוסדות פיננסיים.
5. יצוין, כי החברה עיכבה את הדיווח אודות המשא ומתן לעסקה ועל ההתקשרות במזכר ההבנות, בהתאם להוראות סעיפים 36(ב1) ו-36(ב2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 מכיוון שהגשתו הייתה עלולה למנוע השלמת העסקה או להרע באופן ניכר את תנאיה.

מובהר, כי נכון למועד הדוח השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של התנאי המתלה אשר אין וודאות בהתממשותו ולפיכך אין כל וודאות באשר להשלמת העסקה ומועד השלמתה, אם בכלל. האמור בדוח זה, לרבות בקשר עם השלמת העסקה, הקמת הפרויקטים, מספר יחידות הדיור שיוקמו במסגרתם והיקף העלויות וההכנסות מהם הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אין כל וודאות בהתממשותו, ואשר תלוי, בין היתר, בגורמים אשר אינם תלויים בחברה. 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