

6 באוגוסט 2025

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות בהסכם לרכישת קרקע לצורך הקמת מגדל מגורים על חוף הים הדרומי באשדוד

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 5 באוגוסט 2025 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט") עם חברה בבעלותה ובשליטתו של מר צחי אבול¹ ("המוכרת"), בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 6,434² ("המקרקעין") המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, אליהם צמודות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-11,000 מ"ר עילי³ ("הממכר" ו-"ההסכם", בהתאמה).

בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור ("הפרויקט"). להערכת הצדדים ובהתבסס על התחייבויות המוכרת בהסכם, היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל בתוך שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם והיתר בניה מלא צפוי להתקבל בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם.

כמו כן, להערכת החברה, סך ההכנסות מהפרויקט צפוי להסתכם בכ-350 מיליון ש"ח וצפי העלויות הפרויקט צפוי להסתכם בכ-300 מיליון ש"ח.⁴ בד בבד עם הקמת הפרויקט, צפויה המוכרת להקים על גבי המקרקעין מלון, שטחי מסחר וכן, מתוכנן חניון משותף אשר צפוי לשמש את הפרויקט ("המבנים הנוספים").

1. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1.1 חברת הפרויקט תשלם למוכר סך של 131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"),⁵ בתנאים ובמועדים כדלקמן: (א) 10 מיליון ש"ח, ישולמו בתוך 14 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו להלן); (ב) 60 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה, באמצעות הסבת הלוואה קיימת ביחס למקרקעין מהמוכרת לחברת הפרויקט⁶; (ג) 61 מיליון ש"ח ישולמו בקשר עם הקמת המבנים הנוספים החל מתום 30 ימים ממועד קבלת חשבון אגרות לתשלום היתר בניה מלא, לרבות באמצעות הסכם הליווי שייחתם בקשר עם הפרויקט.

1.2 ההסכם מותנה בביטול הסכם למכירת הממכר בו התקשרה המוכרת עם צד שלישי, לרבות קבלת אישור רשות המיסים לביטולו ומחיקת בטוחות שנרשמו במסגרתו, וזאת בתוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לארכות שנקבעו בהסכם ("התנאי המתלה").

2. למיטב ידיעת החברה, לא קיימות מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים המגבילים את יכולת השימוש בממכר, למעט התנאי המתלה.

¹ שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ולבעל השליטה בה.

² הידועים כחלק מגוש 2649, חלקה 5.

³ יצוין כי לא קיימים מבנים על גבי המקרקעין.

⁴ צפי ההכנסות שצוין מבוסס על אומדן מחיר ממוצע למ"ר של כ-30 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). צפי העלויות שצוין מבוסס על אומדן עלות כוללת של כ-26 אלפי ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ).

⁵ חברת הפרויקט תישא במס הרכישה וכן בכל המיסים העירוניים החל ממועד קבלת החזקה בממכר ובהיטלי הפיתוח והאגרות הקשורות לממכר.

⁶ ההלוואה הינה ביחס לכל המקרקעין ונכון למועד דוח זה הינה בסך של כ-60 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הפריים + 0.4% והיא מובטחת בשעבוד ראשון על המקרקעין. יובהר, כי ככל שלא תתקבל הסכמת המלווה להסבת ההלוואה, המוכרת תהיה אחראית להתקשר בהסכם הלוואה חלופי. בנוסף, יצוין כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, המוכרת תישא בתשלום ריבית והוצאות ההלוואה עד לקבלת היתר.

3. יובהר, כי הקמתם של הפרויקט והמבנים הנוספים תבוצע במקביל ובכוונת הצדדים להתקשר עם אותו הקבלן מבצע והגורם מממן⁷ בקשר עם הקמתם. בהתאם לכך, בד בבד עם חתימת ההסכם התקשרו הצדדים בהסכם בניה המסדיר את היחסים ביניהם בכל הקשור לעבודות ההקמה כאמור ("הסכם הבניה"). בכלל זה, נקבע בהסכם הבניה כי (א) המוכרת תהיה אחראית ותישא בכל העלויות להוצאת היתר בניה ביחס לפרויקט ולמבנים הנוספים; (ב) המוכרת תהיה אחראית ותישא בכל העלויות בקשר עם תכנון והקמת מוסדות הציבור על גבי המקרקעין; (ג) הקמת הפרויקט והמבנים הנוספים תנוהל על ידי ועדה אשר תכלול נציג של כל אחד מהצדדים. החלטות הוועדה תתקבלנה פה אחד, למעט החלטות הקשורות לשטחי המגורים בלבד או לשטחי המלונאות והמסחר בלבד.⁸ יובהר, כי תוקפו של הסכם הבניה מותנה בתוקפו של ההסכם.
4. בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה באמצעות מקורותיה העצמיים ובאמצעות קבלת מימון ממוסדות פיננסיים.
5. יצוין, כי החברה עיכבה את הדיווח אודות המשא ומתן לעסקה, בהתאם להוראות סעיפים 36(ב)(1) ו- 36(ב)(2) 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 הפרויקט, מועדי קבלת ההיתרים, מספר יחידות הדיור שיוקמו במסגרתו והיקף העלויות וההכנסות 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

⁷ ההתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט הינה באחריות המוכרת.

⁸ במקרה של מחלוקת בין הצדדים, נקבע מנגנון Dead Lock המאפשר פתרון של המחלוקת באמצעות צד שלישי.