

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2017

חלק א' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - הצהרות מנהלים

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

27 בנובמבר 2017

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("התקנות").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר התפרסם ביום 28 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-030933) ("הדוח התקופתי לשנת 2016").

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד-2014 ("התיקון"), כמפורט בדוח המידי שפרסמה החברה ביום 9 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-008442), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה, וזאת החל ממועד פרסומו של הדוח התקופתי לשנת 2013. דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות שנקבעו בתיקון, כמפורט בדוח המידי האמור.

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה, שפעלה בעבר כקרן הון סיכון, התמקדה עד שנת 2014 בהשקעה בתחום התעשייה. ביום 14 במאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. כך, לצד ניהול השקעותיה מהעבר בחברת הייקון מערכות בע"מ, החלה החברה לפעול בתחום הנדל"ן.

יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר הושלמה במהלך חודש פברואר 2017, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לרכוש מקרקעין ו/או כל נכסי נדל"ן אחרים מחוץ למדינת ישראל, למעט התקשרויות בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן מניב בחו"ל כנגד הנפקת מניות בלבד, ובכפוף לכך שיחסי החוב לנכס (LTV) בגין נכס נדל"ן מניב כאמור לא יעלה על שיעור של 70%.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		נכסים
	2016	2016	2017	
				נכסים שוטפים
הגידול נובע מקבלת כספי אגרות החוב (סדרה א').	8,580	7,594	36,350	מזומנים ושווי מזומנים
תשלומים שהתקבלו מלקוחות ונמצאים בשלב זה אצל נאמן.	-	-	3,839	מזומן בנאמנות
מלאי קרקעות לבניה עצמית.	-	-	26,708	מלאי מקרקעין
מרבית היתרה נובעת ממע"מ לקבל למועד החתך.	1,477	382	6,152	חייבים ויתרות חובה
	180	-	-	פיקדון משועבד
הקיטון נובע ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה.	19,313	27,106	10,109	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	29,550	35,082	83,158	סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים
מימוש אופציות של מתחמים ב' ו-ג' בחזרה.	60,592	60,173	120,707	מלאי מקרקעין
תשלומים על חשבון הקרקע ברחוב גת רימון, לרבות היוון מס רכישה, מהם הופחתו סכומים שהתקבלו בגין ביטול עסקת רבי חנינא ביפו.	22,518	14,000	85,073	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
בגין עסקת וולנברג שאושרה ביום 19 בינואר 2017.	-	-	55,372	נדל"ן להשקעה
	-	180	-	פיקדון לזמן ארוך
ריבית חציונית של אג"ח (סדרה א').	-	-	1,688	מזומנים בנאמנות
	1,261	1,113	1,691	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
פעילות הסתיימה.	1,902	2,731	-	השקעה בשותפויות כלולות
הגידול נובע בעיקר מפרויקט החרש והאומן ופרויקט חסן עראפה.	6,866	6,499	13,180	הוצאות מראש
	8,890	5,738	5,300	אופציה לרכישת קרקע
	10,873	8,688	9,979	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	2,194	-	1,703	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	197	275	273	רכוש קבוע, נטו
	115,293	99,397	294,966	סה"כ נכסים לא שוטפים
	144,843	134,479	378,124	סה"כ נכסים

התחייבויות	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2016	2016	2017
התחייבויות שוטפות			
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	54,400	33,621	33,600 הגידול נובע מאיחוד חברת וולנברג טוורס בע"מ וקבלת אשראי נוסף בגין מתחם א' בחדרה.
ספקים ונותני שירותים	255	131	268
זכאים ויתרות-זכות	16,731	583	7,028 היוון מס רכישה ועלויות נלוות שנוקפו בסעיף זה כנגד תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין.
מקדמות מלקוחות	980	-	- בגין מכירות של קרקעות לבניה עצמית בחדרה.
מס הכנסה לשלם	358	215	211
סה"כ התחייבויות שוטפות	72,724	34,550	41,107
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	46,350	-	- מימון בנקאי בגין מתחמים ב' ו-ג' בחדרה.
מקדמות מלקוחות	2,860	-	- בגין תחילת מכירות בפרויקט החרש והאומן.
אגרות חוב	66,744	-	- אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו על ידי החברה ברבעון 1, 2017.
מסים נדחים	325	-	504
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	116,279	-	504
הון			
הון מניות נפרע, פרמיה, כתבי אופציות וקרנות הון	169,859	92,884	97,470 הגידול נובע בעיקר מהנפקת מניות ועסקת וולנברג שהושלמו ברבעון 1, 2017.
עודפים	(211)	7,045	5,762
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	169,648	99,929	103,232
זכויות שאינן מקנות שליטה	19,473	-	- בגין חלק המיעוט בעסקת וולנברג.
סה"כ הון	189,121	99,929	103,232
סה"כ התחייבויות והון	378,124	134,479	144,843

2.2. תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2016	2017	2016	
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,048)	(3,207)	(4,859)	
הוצאות מכירה ושיווק	(887)	-	-	תחילת שיווק בפרויקט החרש והאומן ובפרויקט הכפר הלבן בחדרה.
הכנסות (הוצאות) אחרות	1,036	(48)	(162)	פיצוי בגין ביטול עסקת רבי חנינא בקיוז עלויות בגין עסקת וולנברג שהושלמה ברבעון 1, 2017.
הפסד מפעולות רגילות	(3,899)	(3,255)	(5,021)	
הוצאות מימון	(3,254)	(499)	(934)	הגידול בעיקרו נובע מעלויות מימון של אגרות חוב (סדרה א') ושערוך נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
הכנסות מימון	937	1,835	2,373	הקיטון נובע כתוצאה מקיטון תיק נכסים פיננסיים זמינים למכירה.
הפסד לאחר מימון	(6,216)	(1,919)	(3,582)	
חלק החברה בהפסדי שותפויות כלולות	(63)	434	434	סגירת הפעילות.
הפסד לאחר מסים על הכנסה	(6,279)	(1,485)	(3,148)	
מסים על ההכנסה	56	-	358	
הפסד לתקופה	(6,223)	(1,485)	(2,790)	
רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה:				
רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה	47	(851)	4,636	
תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים שנכללו ברווח או הפסד	(557)	(295)	(334)	
הכנסות מס	123	-	(862)	
רווח (הפסד) כולל אחר	(387)	(1,146)	3,440	
סך- הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	(6,610)	(2,631)	650	

2.3. נזילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	התחייבויות
2017	2016	
(153,040)	(45,871)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
11,489	9,567	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
169,819	33,621	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 הסתכמו לסך של כ- 153,040 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 45,871 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי במזומנים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממימוש אופציות לרכישת קרקע במתחם ביל"ו בחדרה (מתחמים ב' ו- ג') ותשלומים בגין קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב.

יצוין, כי להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, תזרים מזומנים חזוי מפעילות שוטפת, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות, צפי להארכתן של מסגרות אשראי שהועמדו לחברה על ידי מוסדות בנקאיים (במועד ההארכה, ההלוואות המסווגות לזמן קצר יסווגו כיתרת התחייבות לזמן ארוך), מלאי מקרקעין זמין למכירה ונכסים זמינים למכירה. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 הסתכמו לסך של כ- 11,489 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 9,567 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי במזומנים מפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממימוש נטו של נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 סך המזומנים שנבעו מפעילות מימון עמד על כ- 169,819 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 33,621 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי במזומנים מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017, נובע מהנפקתן של מניות רגילות של החברה וכתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה אשר הושלמה בחודש פברואר 2017, כמפורט בסעיף 2.4.2, מהנפקת אגרות חוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 2.4.3 להלן ומקבלת אשראי בנקאי נוסף בסך של כ- 52 מיליון ש"ח.

2.4. מקורות מימון

2.4.1 ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם לסך של כ- 169,648 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 99,929 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016.

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מקבלת אשראי בנקאי ומהונה העצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) אשר היווה כ- 45% מסך המאזן.

2.4.2 בחודש פברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 60,000,000 מניות רגילות וכן 19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-018678). במסגרת ההנפקה האמורה גייסה החברה כ-

54,000,000 ש"ח. כמו כן, התמורה הצפויה ממימושם של כל כתבי האופציה (סדרה 1), ככל שימומשו בעתיד, מסתכמת לסך של כ- 31,500 אלפי ש"ח.

2.4.3 בחודש פברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 68,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-019518), וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 68,000,000 ש"ח (סכום נטו של כ- 66,625 אלפי ש"ח). לתמצית תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 9 להלן.

2.4.4 יתרות אשראי ממוצעות

2.4.4.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ- 23,175 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, כ- 46,350 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות לחברת בת של החברה לצורך מימון מימושה של האופציה לרכישת מתחמים ב' ו- ג' בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילו" בחדרה. כמו כן, יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 9 להלן.

2.4.4.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ- 44,000 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר, כ- 54,400 אלפי ש"ח נובעות מהעמדת הלוואות לחברות בנות של החברה, האחת לצורך מימון מימושה של האופציה לרכישת מתחם א' בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילו" בחדרה והשנייה לפרויקט וולנברג ברמת החייל. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף זה לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. יובהר, כי ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

2.4.4.3 יתרות האשראי מספקים של החברה בתקופת הדיווח אינן מהותיות.

2.5 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

2.5.1 פעילות הקבוצה (כהגדרתה להלן) בתחום הנדל"ן החלה במחצית השנייה של שנת 2014. נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה פועלת, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת) (החברה ביחד עם חברותיה הבנות, "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ בהם תל אביב-יפו, כפר סבא, רעננה וחדרה ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופרויקטים של "פינוי בינוי".

ליום 30 בספטמבר 2017 התקשרה הקבוצה בהסכמים הבאים:

א. שישה הסכמים לביצוע תמ"א 38;

ב. הסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי";

ג. קרקע בחדרה, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביה עד כ- 630 יח"ד; לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.1 לדוח התקופתי לשנת 2016;

ד. הסכם אופציה לרכישת קרקע בתל אביב-יפו;

ה. שלושה הסכמים לרכישת נכסי נדל"ן עם זכויות בניה בתל אביב. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 3.1, 3.5 ו- 3.7 להלן.

2.5.2. השקעה בחברת הייקון מערכות בע"מ

נכון ליום 30 בספטמבר 2017, לחברה מניות וניירות ערך המירים למניות בהייקון מערכות בע"מ ("הייקון") המקנים לה 3.2% מזכויות ההצבעה בהייקון (כ- 3.3% בדילול מלא). להלן פירוט ההשקעה בהייקון ליום 30 בספטמבר 2017 (לא נכללו השקעות שהופחתו במלואן):

יתרת עלות השקעה (באלפי ש"ח)			שווי השקעה ליום (באלפי ש"ח)		
30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
7,161	7,161	7,161	11,682	8,688	13,067

3. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח

3.1. ביום 19 בינואר 2017 לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ, אשר החזיקה במלוא הזכויות במקרקעין ברחוב ראוול ולנברג 16 בתל אביב ("המקרקעין"), מאת חברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון"), זאת בתמורה להקצאה פרטית של מניות רגילות של החברה ליוניון המהוות 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 9, 11, 12 ו- 19 בינואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-004422, 2017-01-005142, 2017-01-006021 ו- 2017-01-008517).

3.2. ביום 19 בפברואר 2017 דיווחה החברה כי נוכח אי עמידתו של צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכרת") בתנאים המתלים שנקבעו בהסכם בינו לבין החברה לרכישת נכס מקרקעין ברחוב רבי חנינא ביפו ("ההסכם"), ההסכם בוטל והעסקה לא תצא אל הפועל. ביום 29 במאי 2017, הודיעה החברה כי בהתאם לתנאי ההסכם, השיבה המוכרת לחברה סכום של כ- 14 מיליון ש"ח אשר שולמו לה על ידי החברה במועד החתימה על ההסכם, בתוספת פיצוי מוסכם בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 19 בפברואר 2015, 19 בפברואר 2017 ו- 29 במאי 2017 (אסמכתאות: 2015-01-035215, 2017-01-017418 ו- 2017-01-055476).

3.3. ביום 23 בפברואר 2017 השלימה החברה הנפקה על-פי דוח הצעת המדף, במסגרתה הוצעו לציבור עד 60,000,000 מניות רגילות של החברה וכן עד 19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 22 ו- 23 בפברואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-018678 ו- 2017-01-018990).

3.4. ביום 27 בפברואר 2017 השלימה החברה הנפקה על-פי דוח הצעת המדף, במסגרתה הוצעו לציבור עד 68,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 27 בפברואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-019518 ו- 2017-01-019833).

3.5. ביום 30 במרץ 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים (לרבות זכויות הבעלות) בנכס מקרקעין בשטח של כ- 3,000 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב ("המקרקעין"), בתמורה לסך של 142 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("ההסכם"). תנאי מתלה לקיומו של ההסכם הינו קבלת אישור מועצת העיר תל אביב להתקשרות בהסכם נוסף עם חברת הפרויקט לשם רכישת מספר חלקות סמוכות למקרקעין הנמצאות בבעלות עיריית תל אביב ("חלקות העירייה"), בתמורה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התנאי המתלה"). ביום 9 במאי 2017, הודיעה החברה כי התקיים התנאי המתלה וההסכם נכנס לתוקפו. יצוין, כי מכירתן של חלקות העירייה כפופה לאישורו של שר הפנים, אשר נכון למועד פרסום הדוח טרם

התקבל. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 31 במרץ 2017 ו- 9 במאי 2017 (אסמכתאות: 2017-01-034764 ו- 2017-01-046695).

3.6. ביום 30 במרץ 2017, מימשה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("**חברת הפרויקט**"), אופציה לרכישת מתחם ג' ב"מתחם בילו" בחדרה, בתמורה לסך של 42,600 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ- 10 מיליון ש"ח שולם על ידי חברת הפרויקט במועד המימוש, והיתרה שולמה ביום 29 ביוני 2017 כנגד מסירת החזקה במתחם ג'. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-035472).

3.7. ביום 8 ביוני 2017, הודיעה החברה כי חברת בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, התקשרה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("**הבעלים**"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,200 מ"ר במתחם חסן עארפה בתל אביב, לשם הקמת פרויקט למגורים, משרדים ומסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2017 (אסמכתא: 2017-01-058803).

3.8. ביום 15 ביוני 2017 הודיעה החברה כי חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("**וויי בוקס החרש והאומן**"), התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר להקמת פרויקט למגורים ומסחר במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה בפינת הרחובות הרבי מבכרד וקומפורט בדרום תל אביב ("**פרויקט החרש והאומן**"). כמו כן, ביום 25 ביוני 2017 הודיעה החברה כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("**שטר הנאמנות**"), נרשמו השעבודים הנדרשים מכח שטר הנאמנות לצורך העברת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') מהנאמן לידי החברה. ביום 6 ביולי 2017 הועברה תמורת ההנפקה מהנאמן לידי החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי חברה מהימים 15 ביוני 2017 ו- 25 ביוני 2017 (אסמכתאות: 2017-01-061743 ו- 2017-01-064752, בהתאמה).

4. אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן

4.1. בהמשך לאמור בסעיף 3.1 לעיל, ביום 3 באוקטובר התקשרה וולנברג טוורס בע"מ עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, אשר אינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (ביחד ולחוד: "**הרוכשת**"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין (כהגדרתם בסעיף 3.1 לעיל), בתמורה לסך של עד כ- 36,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ ("**הסכם המכר**"). בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג טוורס בע"מ והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).

4.2. ביום 7 בנובמבר 2017 התקיימה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה, בין היתר, מונה מר גיל גזית לכהונת דירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 3 באוקטובר 2017 ו- 8 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-087631 ו- 2017-01-097663, בהתאמה).

4.3. בהמשך לאמור בסעיף 3.8 לעיל, ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה וויי בוקס החרש והאומן עם אלקטרה בניה בע"מ ("**הקבלן**"), בהסכם קבלן ראשי, לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של פרויקט החרש והאומן בתמורה לסך של כ- 115 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ)¹, אשר תשולם בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 בנובמבר 2017 (אסמכתא: 2017-01-102961).

¹ התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה. מתוך התמורה, כ- 17 מיליון ש"ח ישולמו על ידי וויי בוקס החרש והאומן ישירות לקבלן עבודות הריסה וחפירה ולקבלן עבודות אלומיוניים.

5. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. במהלך תקופת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך של כ- 300 אלפי ש"ח, מתוכם כ- 200 אלפי ש"ח נתרמו לשתי עמותות (כ- 100 אלפי ש"ח לכל אחת), אשר באחת מהן מכהן מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כחבר הועד המנהל. יודגש, כי להוציא כהונתו של מר יעקב גורסד כחבר הועד המנהל באחת העמותות כאמור, לא קיימים קשרים כלשהם בין העמותות לבין החברה, דירקטור בה, מנכ"ל החברה ו/או בעל השליטה בה או קרובו.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על דירקטור אחד וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה.

החברה רואה בה"ה יוסף כהן (דח"צ), שרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלויה), אהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי) וגיל גזית (דח"צ)² דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 26 בפרק ד' לדוח תקופתי לשנת 2016.

7. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה שני דירקטורים בלתי תלויים: גברת שרית חרל"פ ומר אהרון זהר.

8. מבקר פנים

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2016.

9. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה

9.1. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד הדוח:

אגרות החוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?
27 בפברואר 2017	מועד ההנפקה
68,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
68,000	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
כ- 280	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח

² מר גיל גזית מונה לכהונת דירקטור חיצוני בחברה לאחר תקופת הדוח. לפרטים אודות כישוריו, השכלתו, ניסיונו והידע שלו, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותו כאמור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2017 (אסמכתא: 2017-01-097687).

השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)	66,744
שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	כ- 70,240
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ³ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בסעיף 9.5. הריבית בגין קרן אגרות החוב שולמה לראשונה ביום 31 באוגוסט 2017 ולאחר מכן היא תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר בכל אחת מהשנים 2018-2021 וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2018-2020.
מועדי תשלום הקרן	ביום 28 בפברואר 2019 תפרע החברה 4% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2020 תפרע החברה 10% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2021 תפרע החברה 86% מהקרן.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי: (א) החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה; (ב) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; (ג) נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור; (ד) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; (ה) כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.ג. של אגרות החוב המוחזקות; (ו) עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם; (ז) מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן; (ח) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם; (ט) בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?	לא

9.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה

שם הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד דן אבנון.

טלפון: 03-5272271; פקס: 03-5272272; כתובת דוא"ל: avnon@hermetic.co.il.

כתובת למשלוח דואר: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, רחוב הירקון 113, תל אביב.

9.3 אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

9.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

³ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 26 בפברואר 2017 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("שטר הנאמנות") המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 27 בפברואר 2017. כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') כאמור לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שהועמדו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

להלן פירוט ההתחייבויות החברה, לפי שטר הנאמנות, נכון ליום פרסום הדוח ולמועד הדוח:

- (א) החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה בהתאם להתחייבות לפי סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.
- (ב) היחס שבין סך העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין החוב נטו (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) ("יחס העודפים") עולה על 1 (100%) בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות. יצוין, כי למועד פרסום הדוח יחס העודפים הינו 130%.
- (ג) החברה הפקידה בחשבון הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.8.1 לשטר הנאמנות.
- (ד) החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 19.5 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 9.5 להלן.
- (ה) החברה עומדת במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות.

9.5 עמידה באמות מידה פיננסיות

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (למונחים משמעות זהה לאלו שניתנו להם בשטר הנאמנות):

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.6.2017	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ- 170 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.
סעיף 19.5.2 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ- 189 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 332 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-57%.	יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) לא יפחת מ- 23%, במשך שני רבעונים רצופים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים.

9.6 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ושינוי תנאי אגרות חוב

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אספות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'). כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות חוב (סדרה א').

9.7 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א')

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') יצרה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הבטוחות המפורטות להלן:

- (א) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה יחיד וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.
- (ב) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של אגרות החוב שבמחזור בכל עת, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ ("החברה הבת"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, לקבלת

כספי עודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט החרש והאומן (פרויקט למגורים ולמסחר במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה להקמת שני בניינים על מקרקעין בשטח של כ- 2,029 מ"ר הממוקמים בפינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט בדרום תל אביב, הידועים כגוש 7083 חלקה 31, בו מצויות נכון למועד זה 36 יחיד שהוכרזו כמתחם "פינוי-בינוי").

(ג) שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, שירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שיפתח על ידי וויי בוקס החרש והאומן בע"מ על שמה במוסד בנקאי בישראל.

כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על כל נכס מנכסיה. נכון למועד פרסום הדוח, לא קיים שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה.

שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד

(א) לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, יפעלו החברה, החברה הבת והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר הנאמנות.

(ב) החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר הנאמנות, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון הנאמנות כספים במזומן ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל ו/או פקדונות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן יהא בהתאם לקבוע בסעיף 7.5.3(ב) לשטר הנאמנות, ו/או בסכום השווה לערך המתואם; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין; ו- (3) אם הנאמן שוכנע כי החלפת הבטוחות הינה בגדר שינוי שאינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יובהר, כי ככל שבהתאם להוראות סעיף זה לעיל, תבצע החברה החלפת בטוחה למזומן, החברה לא תהא רשאית לבצע החלפה נוספת לבטוחה אחרת אלא בכפוף למנגנון סביר.

"הערך המתואם" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, באותה עת בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד.

מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

(א) ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה א') או שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א').

(ב) החברה תהיה רשאית להנפיק, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') ("**הרחבת הסדרה**"), בכל מחיר ובכל אופן שיראה לה, וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר):

(1) היקפן של אגרות החוב (סדרה א') לאחר ההרחבה, לא יעלה על ערך נקוב כולל של 68,000,000 ש"ח;

- (2) קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוח מעקב לפרויקט החרש והאומן, לפיו, סך העודפים הצפויים בפרויקט אינו נמוך מסך השווה לכ- 125% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, כפי שתהיה לאחר הרחבת הסדרה;
- (3) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 8.1.16 - 8.1.17 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה;
- (4) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות;
- (5) ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה).

9.8. בהתאם להוראות סעיף 7.6(2) לשטר הנאמנות, להלן פרטים בדבר שינויים מהותיים שחלו עד למועד פרסום הדוח בנתונים שהובאו אודות פרויקט החרש והאומן בגילוי הטבלאי אשר צורף כנספח א' לשטר הנאמנות:

(א) שיווק הפרויקט

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח חתמה החברה הבת על חוזים למכירתן של 12 יחידות דיור בפרויקט החרש והאומן בשטח של כ- 1,300 מ"ר (שטח מכר), במחיר ממוצע של כ- 35 אלפי ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ). נוכח כך, שיעור השיווק⁴ נכון למועד פרסום הדוח עומד על כ- 21%. כמו כן, יצוין כי בהתאם להסדר חלוקת היחידות בפרויקט שנערך בין החברה הבת לבין בעלי הזכויות בקרקע, יוחדו לחברה הבת יחידות דיור בלבד ללא שטחי מסחר. יודגש, כי מאזן שווי זכויות הקומבינציה לאחר החלוקה כאמור נותר בעינו, כך ש- 55% מזכויות הקומבינציה בפרויקט ימסרו וירשמו בבעלות החברה הבת ו/או צד ג' מטעמה, ו- 45% הנותרים ימסרו וירשמו בבעלות בעלי הזכויות בקרקע.

(ב) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

עד ליום אישור הדוחות הכספיים	סה"כ הכנסות (במחירי החוזה, לא כולל מע"מ) שיוכרו בגין חוזים חתומים*	סה"כ מקדמות שצפויות להתקבל
עד סוף שנת 2017	46,025	3,272
שנת 2018	11,308	2,728
שנת 2019	85,000	53,700
שנת 2020	50,000	54,850
סה"כ	24,719	102,502
	217,052	217,052

* ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לקצב המכירות הצפוי בפרויקט. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה וצפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה רק בעת קבלת טופס 4 או בהתאם ליישום IFRS 15 במועד בו החברה תיישם אותו.

⁴ סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר חלקי סה"כ ההכנסות הצפויות בפרויקט.

(ג) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט - לפירוט בדבר חתימת הסכם הליווי לפרויקט החרש והאומן ראו סעיף 3.8 לעיל. יצוין, כי החברה הבת ממומנת גם באמצעות הלוואת בעלים מהחברה הנושאת ריבית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אשר סכומה נכון למועד הדוח הינו כ- 35,009 אלפי ש"ח.

(ד) לפרטים בדבר התקשרות החברה הבת בהסכם קבלן ראשי, ראו סעיף 4.3 לעיל.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם לקידומה של החברה.

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 בנובמבר 2017

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2017

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2017

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
4-5	דוח תמציתי מאוחד על ההפסד הכולל
6-8	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
9-10	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
11-17	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
27 בנובמבר 2017

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	30 בספטמבר		ביאור	נכסים
	2016	2017		
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
8,580	7,594	36,350	ז'3	נכסים שוטפים:
		3,839		מזומנים ושווי מזומנים
		26,708		מזומנים בנאמנות
1,477	382	6,152		מלאי מקרקעין
180				חייבים ויתרות חובה
19,313	27,106	10,109		פיקדון משועבד
29,550	35,082	83,158		נכסים פיננסיים זמינים למכירה
				סך הכל נכסים שוטפים
60,592	60,173	120,707	ז'3	נכסים לא שוטפים:
22,518	14,000	85,073	ב'3, ג'3	מלאי מקרקעין
		55,372	א'3	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
	180			נדל"ן להשקעה
		1,688	ד'3	פיקדון לזמן ארוך
1,261	1,113	1,691		מזומנים בנאמנות
1,902	2,731			הלוואות לזמן ארוך שניתנו
6,866	6,499	13,180		השקעה בשותפויות כלולות
8,890	5,738	5,300		הוצאות מראש
10,873	8,688	9,979		אופציה לרכישת קרקע לבניה
2,194		1,703		נכסים פיננסיים זמינים למכירה
197	275	273		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
115,293	99,397	294,966		רכוש קבוע
144,843	134,479	378,124		סה"כ נכסים לא שוטפים
				התחייבויות והון
33,600	33,621	54,400	א'3, ב'3	התחייבויות שוטפות:
268	131	255		אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
7,028	583	16,731	ט'3	ספקים ונותני שירותים
		980		זכאים ויתרות זכות
211	215	358		מקדמות מלקוחות
41,107	34,550	72,724		מס הכנסה לשלם
				סה"כ התחייבויות שוטפות
		46,350	ז'3, ב'3	התחייבויות לא שוטפות:
		2,860		הלוואות מתאגידים בנקאיים
		66,744	ד'3	מקדמות מלקוחות
504		325		אגרות חוב
504		116,279		מסים נדחים
				הון:
13,553	13,553	20,693	א'3, ג'3	הון מניות
4,393	(193)	4,006		קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה
109,317	109,317	172,172	א'3, ג'3	פרמיה על המניות
		2,781	ג'3	כתבי אופציה
(1,519)	(1,519)	(1,519)		קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
5,762	7,045	(211)		עודפים (יתרת הפסד)
(28,274)	(28,274)	(28,274)		מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
103,232	99,929	169,648		סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
		19,473		זכויות שאינן מקנות שליטה
103,232	99,929	189,121		סך ההון
144,843	134,479	378,124		

תאריך אישור המידע הכספי לתקופות ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר 2017.

אלדד ארוטשס
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על ההפסד הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
(4,859)	(1,105)	(912)	(3,207)	(4,048)
		(542)		(887)
(162)			(48)	1,036
(5,021)	(1,105)	(1,454)	(3,255)	(3,899)
(934)	(221)	(1,087)	(499)	(3,254)
2,373	757	284	1,835	937
(3,582)	(569)	(2,257)	(1,919)	(6,216)
434	567		434	(63)
(3,148)	(2)	(2,257)	(1,485)	(6,279)
358		21		56
(2,790)	(2)	(2,236)	(1,485)	(6,223)
(2,790)	(2)	(2,181)	(1,485)	(6,034)
		(55)		(189)
(2,790)	(2)	(2,236)	(1,485)	(6,223)
ש"ח				
(0.043)	*	(0.016)	(0.02)	(0.049)

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הפסד מפעולות רגילות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
הפסד לאחר מימון
חלק החברה ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות
הפסד לפני מסים על הכנסה
הטבת מס
הפסד לתקופה

ייחוס ההפסד לתקופה:
לבעלי מניות החברה
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד למניה - בסיסי ובדילול מלא

* פחות מ-(0.01) ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על ההפסד הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח			
	(2,790)	(2)	(2,236)	(1,485)
				(6,223)
	4,636	408	311	(851)
	(334)	(201)	(295)	(557)
	(862)		(51)	123
	3,440	207	260	(1,146)
				(387)
	650	205	(1,976)	(2,631)
				(6,610)
	650	205	(1,921)	(2,631)
			(55)	(189)
	650	205	(1,976)	(2,631)
				(6,610)

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן

לרווח או הפסד:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה

תיאומים בגין סיווג מחדש לרווח או הפסד

הכנסות (הוצאות) מס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

רווח (הפסד) כולל לתקופה

ייחוס הרווח (הפסד) הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	פרמיה על המניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים (יתרת הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
13,553	4,393	109,317	-,-	(1,519)	5,762	(28,274)	103,232	103,232
	(387)				(6,034)		(189)	(6,223)
	(387)				(6,034)		(189)	(387)
								(6,610)
7,140		62,855	2,781		61		19,662	92,438
							61	61
20,693	4,006	172,172	2,781	(1,519)	(211)	(28,274)	169,648	189,121
13,553	953	109,317	-,-	(1,519)	8,438	(28,274)	102,468	102,468
	(1,146)				(1,485)		(1,485)	(1,485)
	(1,146)				(1,485)		(1,146)	(1,146)
								(2,631)
					92		92	92
13,553	(193)	109,317	-,-	(1,519)	7,045	(28,274)	99,929	99,929

יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר):
הפסד כולל:

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים:

הנפקת מניות וכתבי אופציה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)

תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר):
הפסד כולל:

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 2

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	פרמיה על המניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים (יתרת הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
20,693	3,746	172,172	2,781	(1,519)	1,952	(28,274)	19,528	191,079
					(2,181)		(55)	(2,236)
	260						260	260
	260				(2,181)		(55)	(1,976)
					18		18	18
20,693	4,006	172,172	2,781	(1,519)	(211)	(28,274)	19,473	189,121
13,553	(400)	109,317	-;	(1,519)	7,015	(28,274)	-;	99,692
					(2)		(2)	(2)
	207						207	207
	207				(2)		205	205
					32		32	32
13,553	(193)	109,317	-;	(1,519)	7,045	(28,274)	-;	99,929

יתרה ליום 1 ביולי 2017 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר):
הפסד כולל:
הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה עסקאות עם בעלים:

עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2016 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר):
הפסד כולל:
הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

סך-הכל הון	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	פרמיה	קרן הון בגין נכסים פיננסים זמינים למכירה	הון המניות הנפרע
102,468	(28,274)	8,438	(1,519)	109,317	953	13,553
(2,790)		(2,790)				
3,440					3,440	
650		(2,790)			3,440	
114		114				
103,232	(28,274)	5,762	(1,519)	109,317	4,393	13,553

יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
תנועה במהלך שנת 2016 (מבוקר):

הפסד לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2016 (בלתי מבוקר)	2017 (בלתי מבוקר)	2016 (בלתי מבוקר)	2017 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				
(2,790)	(2)	(2,236)	(1,485)	(6,223)
(383)		88		491
114	32	18	92	61
(434)	(567)		(434)	63
141	4	190	23	498
48			48	
98	26	14	74	44
		105		198
(358)		(21)		(56)
456	216	(198)	165	(112)
(334)	(201)		(295)	(557)
(42)	(18)	(13)	(18)	(35)
(694)	(508)	183	(345)	595
(3,512)	(364)	4,926	(2,050)	(10,935)
(93)	(64)	147	(89)	147
129	(16)	(972)	(8)	(195)
1,963	15	(3,873)	363	(914)
(51,194)	(509)	(22,783)	(42,257)	(135,515)
1,694				
(51,013)	(938)	(22,555)	(44,041)	(147,412)
(54,497)	(1,448)	(24,608)	(45,871)	(153,040)
(16)	(61)	(66)	(69)	(120)
		(213)		(272)
24			23	
258			258	180
(1,220)		(395)	(1,095)	(395)
2,771	461		1,942	1,839
19,508	6,651		10,855	10,257
(2,007)	(139)		(2,347)	
19,318	6,912	(674)	9,567	11,489
				53,111
	(233)		21	
(7,000)		(7,242)	(7,000)	(7,242)
		64,858		64,858
40,600			40,600	59,092
33,600	(233)	57,616	33,621	169,819
(1,579)	5,231	32,334	(2,683)	28,268
10,300	2,367	4,206	10,300	8,580
(141)	(4)	(190)	(23)	(498)
8,580	7,594	36,350	7,594	36,350

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה
התאמות בגין:
ירידה (עליית) ערך נכסים הנמדדים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפויות כלולות
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
פחת והפחתות
מרכיב הנכיון בגין אגרות חוב
מסים נדחים, נטו
הפרשי שער בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הכנסות ריבית בגין הלוואות לזמן ארוך שניתנו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)
עליה (ירידה) במס הכנסה לשלם
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
רכישת מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
אופציה לרכישת קרקע לבניה

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
שינוי בפקדונות
מתן הלוואות לזמן ארוך
החזר הלוואות משותפויות כלולות, נטו
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה
אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
החזר הלוואות לתאגיד בנקאי
תמורה מהנפקת אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2016 2017		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2016 2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

954	281	2,225	519	2,978
695	163	85	347	157
919	360	-	844	59
(93)	(44)	147	(63)	147

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

4,845	(2,937)	15,118
	1,688	1,688
		19,662

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה, מסי רכישה ועלויות
נלוות לשלם
תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקת בנאמנות
(ראה ביאור ד3)
רכישת נדל"ן להשקעה ואשראי בנקאי תמורת
הנפקת מניות החברה (ראה ביאור א3)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 בפברואר 1993 כחברה לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל מחודש אוגוסט 1993.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות ביניים של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2016 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מציינים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 למעט אומדן ההנהלה בדבר סיווג מלאי מקרקעין לנכסים השוטפים ביום 30 בספטמבר 2017.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית:

1. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2016, למעט בעניינים הבאים:

מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

2. במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2016 פורטו תקני IFRS חדשים ותיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם.

בביאור 2טו' (2) לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2016, הובא מידע בדבר הערכות הקבוצה ליישום של תקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן - IFRS 15). הקבוצה מתכוונת ליישם את IFRS 15 במועד בו הוא ייכנס לתוקף מחייב, החל מהרבעון הראשון של שנת 2018, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום יתרת הפתיחה של יתרת הרווח ליום 1 בינואר 2018. החברה עדיין בוחנת את הטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 15 בעלויות שונות בהקשר לפרויקטים שטרם הוחל בביצועם. מלבד זאת ובהתחשב בעובדה שלחברה טרם נצברו הכנסות בתחומי פעילותה, להערכת הקבוצה, השפעות היישום של IFRS 15 לא צפויות להיות משמעותיות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- (א) ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ- 3,872 מ"ר ברחוב ראוול וולנברג 16, תל אביב, זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה ("מניות התמורה"), אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו- "עסקת וולנברג", בהתאמה). מנכ"ל החברה, מר יהודה גורסד, משמש מיום השלמת העסקה כיו"ר דירקטוריון של וולנברג (ביחד עם דירקטור מטעם יוניון). במקרה של שיויון בהצבעות הדירקטוריון, יינתן ליו"ר הדירקטוריון, מר יהודה גורסד, קול מכריע.
- בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין בן שבע קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה על מקרקעי וולנברג אשר ישמש למשרדים (כ- 10,300 מ"ר) ומסחר (כ- 700 מ"ר, בקומת קרקע בלבד).
- רכישת מניות וולנברג טופלה כעסקת רכישת נכסים שאינה מהווה עסק. תמורת הרכישה חושבה על בסיס השווי ההוגן של הנדל"ן בבעלותה של וולנברג בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי, בסך 55,100 אלפי ש"ח, ובניכוי אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ- 15,649 אלפי ש"ח.
- נכס המקרקעין של וולנברג מהווה נדל"ן להשקעה, והוא יימדד בכל תקופה בהתאם לשווי ההוגן, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. הערכת שווי של נכס זה למועד הרכישה צורפה על ידי החברה כחלק מעסקת הרכישה הנ"ל – ראה דיווח של החברה מס' 2016-01-135025 מיום 30 בנובמבר 2016.
- במסגרת עסקת וולנברג התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד לוולנברג מסגרת אשראי של עד 25 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2017 העמידה החברה לוולנברג אשראי בסך של כ- 1,370 אלפי ש"ח. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ- 20% מהונה המונפק והנפרע של יוניון.
- ביום 22 בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר תא 5000 אשר מקנה תוספת זכויות של כ- 12,000 מ"ר. החברה בוחנת את אופן ועיתוי קבלת הזכויות.
- (ב) באשר להתקשרות החברה בהסכם מותנה בתנאים מתלים לרכישת קרקע בתל-אביב יפו ביום 19 בפברואר 2015 כמתואר בביאור 9(ב)5 א לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2016, עד ליום 19 בפברואר 2017 לא השלימה המוכרת את התנאים המתלים שנקבעו בהסכם מיום 19 בפברואר 2015, ולפיכך ההסכם בוטל והעסקה לא תצא אל הפועל. נוכח האמור לעיל, בהתאם להסכם, המוכרת נדרשה להשיב לחברה סכום של כ- 14 מיליון ש"ח אשר שולמו לה על ידי החברה במועד החתימה על ההסכם, בתוספת פיצוי מוסכם בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח. סכומים אלה התקבלו ביום 29 במאי 2017.
- (ג) ביום 23 בפברואר 2017 הוקצו, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2017 שפורסם על פי תשקיף המדף מיום 4 בנובמבר 2015, 60,000 יחידות הכוללות 60,000,000 מניות רגילות של החברה ו-19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת ברוטו בסך 54 מיליון ש"ח (סכום נטו של כ-53 מיליון ש"ח).

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

(ד) ביום 27 בפברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 68,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן - "האג"ח"), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2017, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 68 מיליון ש"ח (סכום נטו של כ- 66.5 מיליון ש"ח). האג"ח עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2019-2021 (בשנת 2019 תשלום קרן של 3 מיליון ש"ח, בשנת 2020 תשלום קרן של 7 מיליון ש"ח ובשנת 2021 תשלום קרן בסך 58 מיליון ש"ח). ריבית האג"ח נקבעה על 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים), האג"ח הינה שקלית ולא צמודה למדד. להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי האג"ח, התחייבה החברה ליצור לטובת הנאמן למחזיקי האג"ח שעבוד יחיד, קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, לקבלת כספי עודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט החרש והאומן. תמורת הגיוס (נטו מהוצאות הנפקה) תועבר לחברה רק לאחר חתימה על הסכם ליווי בין וויי בוקס החרש והאומן בע"מ לבין בנק מלווה לפרויקט החרש והאומן והסדרת מסמכי שעבוד יחיד, קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ. ביום 15 ביוני 2017 נחתם הסכם הליווי האמור. ביום 6 ביולי 2017 הועברה לחברה תמורת הגיוס בסך כ-64.8 מיליון ש"ח (נטו מעלויות הנפקה), כאשר סכום של כ-1.7 מיליון ש"ח המשקף ריבית חציונית ומשמש ככרית ביטחון נותר אצל חשבון הנאמן.

החברה התחייבה במסגרת הנפקת האג"ח לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

- (1) ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.
 - (2) היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, לא יפחת מ- 23%, במשך שני רבעונים רצופים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים.
- במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או מימוש הבטחות.
- בין היתר, התחייבה החברה שבכל זמן שטרם נפרעו כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח לא יפחת יחס העודפים מ-1 (100%). במידה והיחס יפחת מ-1 ולאחר תקופת ריפוי של 45 ימי עסקים, החברה תשלים את הפרש העודפים לסכום ההתחייבות בדרך של הפקדת מזומן לחשבון הנאמן או מתן ערבות בנקאית אוטונומית. יחס העודפים מוגדר כיחס בין העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של האג"ח. בנוסף, נקבע בשטר נאמנות מיום 27 בפברואר 2017 כדלקמן:

- (1) מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באחת משתי אמות הפיננסיות המתוארות לעיל כאשר ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, יפחת מ- 80 מיליון ש"ח או היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, יפחת מ- 25%.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

(2) החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד עד לתום 24 חודשים ממועד ההנפקה, למעט ביחס לכל תמורה שתנבע לחברה מעת לעת כתוצאה מהחזקתיה בחברת הייקון מערכות בע"מ אותה תהא החברה רשאית לחלק כדידידנד במלואה. לאחר תקופת ההגבלה, החברה מתחייבת כי עד למועד הסיילוק המלא, הסופי והמדויק של האג"ח, שלא לבצע חלוקה, בין היתר, שכתוצאה מהחלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, יפחת מ-80 מיליון ש"ח.

(ב) היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן יפחת מ-27%.

(ה) ביום 30 במרס 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים (לרבות זכויות הבעלות) בנכס מקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב ("המקרקעין"), בתמורה לסך של 142 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). תנאי מתלה לקיומו של ההסכם הינו קבלת אישור מועצת העיר תל אביב להתקשרות בהסכם נוסף עם חברת הפרויקט לשם רכישת מספר חלקות סמוכות למקרקעין הנמצאות בבעלות עיריית תל אביב ("חלקות העירייה"), בתמורה לסך של כ-11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התנאי המתלה"). ביום 9 במאי 2017, התקיים התנאי המתלה וההסכם נכנס לתוקפו. היקף זכויות הבנייה המוערך ביחס למקרקעין הינו כ-30,000 מ"ר זכויות למסחר, משרדים ומגורים. נכון ליום 30 בספטמבר 2017, העבירה החברה הבת של החברה, בהתאם להסכם המכר, 73 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, לידי נאמן המוכרים. כמן כן, נוצרה לחברה הבת של החברה התחייבות בגין מס רכישה ועלויות נלוות בסך כולל של כ-12 מיליון ש"ח אשר נזקפו לסעיף "תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין".

(ו) בסוף חודש מרס 2017, לקחה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18.9 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם ב' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה. מועד פירעון ההלוואה הינו עד ליום 31 בדצמבר 2018. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה במתחם ב', כאשר אם וכלל שהסכם הליווי יחתם, סכום ההלוואה יכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי. בנוסף, התאגיד הבנקאי הגדיל לחברה הבת של החברה, בחודש מרס 2017, את האשראי בגין מתחם א' שהתקבל ביום 27 בינואר 2016 ב-5.5 מיליון ש"ח נוספים כאשר מועד פירעון ההלוואה הינו עד ליום 31 בדצמבר 2017. בכוונת החברה להאריך את מועד הפירעון המקורי עד כניסה לליווי בנקאי כמתואר לעיל.

(ז) ביום 28 בפברואר 2017 השלימה חברה בת של החברה את יתרת התמורה לצד ג' בגין מימוש אופציה לרכישת מקרקעין במתחם ב' בחדרה. יתרת התמורה כאמור הסתכמה ב-18,900 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת ריבית בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח.

ביום 30 במרס 2017 שילמה החברה הבת סך של כ-10 מיליון ש"ח (תשלום ראשון) ובכך מימשה האופציה לרכישת מתחם ג' ב"מתחם בילו" בחדרה כאשר יתרת התמורה בסך של כ-32.5 מיליון ש"ח, שולמה ביום 29 ביוני 2017 כנגד מסירת החזקה במתחם ג'. לצורך תשלום יתרת התמורה בגין מתחם ג', קיבלה מימון מתאגיד בנקאי בסך של 35 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), כאשר כ-7 מיליון ש"ח מתוך הסכום הינה הלוואת גישור לזמן קצר שנפרעה ברבעון השלישי של 2017, והיתרה בסך כ-28 מיליון ש"ח הינה לפירעון ביום 30 ביוני 2019.

בכוונת החברה הבת של החברה לשווק, בין היתר, קרקעות לבנייה עצמית במתחמים אלו. קרקעות אלה, אשר צפויות להימכר להערכת הנהלת החברה הבת עד ליום 30 בספטמבר 2018, סווגו בדוח על המצב הכספי לסעיף "מלאי מקרקעין" במסגרת הנכסים השוטפים.

במהלך התקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 שילמה החברה מסי רכישה בסך 7,429 אלפי ש"ח בגין המקרקעין האמורים בחדרה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

(ח) ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,200 מ"ר (אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינו פנוי) במתחם חסן עארפה בתל אביב (הידוע כגוש 7077, חלקה 52), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים ("המקרקעין", "הפרויקט" ו- "ההסכם", בהתאמה). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נחתם ההסכם על ידי כ-87% מהבעלים, אשר בבעלותם כ-92% מזכויות הבעלות במקרקעין. עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

1. במסגרת ההסכם, ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין, בהתאם למפורט בסעיף 2 להלן ("הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות ההסכם. יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברת רשות בלבד במקרקעין.
2. חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים ומסחר (כ- 7,000 מ"ר) ו- 60% מהזכויות המיועדות למשרדים (כ- 21,000 מ"ר).
3. להערכת החברה הבת, היקף ההשקעות הצפויות בפרויקט נאמד בכ- 242 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
4. הקמת וביצוע הפרויקט ימומנו הן על ידי מקורותיה העצמיים של הקבוצה והן ממימון בנקאי, אשר בכוונת החברה הבת לפעול לקבלתו.

(ט) ליום 30 בספטמבר 2017, סעיף "זכאים ויתרות זכות" כולל, בין היתר, כ-9 מיליון ש"ח התחייבות לתשלום מס רכישה שחל על חברות בנות של החברה בגין רכישות מקרקעין, וכן התחייבות לתשלום עלות אופציה לרכישת קרקע לבניה בסך כ-4.7 מיליון ש"ח.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

א. שינויים בנסיבות הכלכליות אשר עלולים להשפיע לרעה על השווי ההוגן של נכסים פיננסיים של החברה:

חלק ניכר מהשקעות החברה במניות הינו במניות סחירות, לפיכך, ירידות בשוק המניות בארץ ובעולם עלולה להשפיע על ירידת ערכן של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי החברה.

ירידה בשערי הדולר והאירו לעומת השקל משפיעה על ירידת ערכם של המזומנים ושל הנכסים הפיננסיים הזמינים למכירה בגין היתרות הדולריות ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי החברה.

ב. שווי הוגן:

(1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן של נכסים אינם סחירים:

ניירות ערך שאינם סחירים	-	השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות מחושב בהתאם לגיוס ההון המשמעותי האחרון שהיה בשנה השוטפת או בסמוך למועד תאריך המאזן. השווי ההוגן של ההשקעה באופציות מחושב בהתאם למודל בלק אנד שולס.
-------------------------	---	--

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. שווי הוגן (המשך):

(2) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

30 בספטמבר 2017			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
12,382		9,979	2,403
154			154
7,552			7,552
1,703	1,703		
21,791	1,703	9,979	10,109

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות
תעודות סל
אגרות חוב
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד -
אופציות

30 בספטמבר 2016		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
20,616	8,688	11,928
3,822		3,822
135		135
11,221		11,221
35,794	8,688	27,106

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות
מניות בכורה
תעודות סל
אגרות חוב

31 בדצמבר 2016			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
17,889		10,873	7,016
3,825			3,825
141			141
8,331			8,331
2,194	2,194		
32,380	2,194	10,873	19,313

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות
מניות בכורה
תעודות סל
אגרות חוב
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד -
אופציות

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה חברת בת של החברה, וולנברג טוורס בע"מ, עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של החברה הבת במקרקעין (כהגדרתם בהסכם), בתמורה לסך של עד כ- 36.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"), כאשר 9 מיליון ש"ח מסך התמורה מותנים בקבלת תוספת זכויות בנכס. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג טוורס בע"מ והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין.

ב. ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברה בת של החברה, וויי בוקס החרש והאומן בע"מ, עם חברת אלקטרה בניה בע"מ ("הקבלן"), בהסכם קבלן ראשי, לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של פרויקט החרש והאומן בתמורה לסך של כ- 115 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל - 1970

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד



לכבוד
בעלי המניות של
וויי בוקס נדל"ן בע"מ,
תל אביב

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 38'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2017, ולתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
27 בנובמבר 2017

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2016	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
א ל פ י ש " ח		

8,524	7,508	4,081
180		
194	326	585
19,313	27,106	10,109
28,211	34,940	14,775

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדון משועבד
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
פיקדון לזמן ארוך
הוצאות מראש
מזומנים בנאמנות
אופציה לרכישת קרקעות לבניה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
רכוש קבוע

14,000	14,000	
	180	
66	399	206
		1,688
5,300		5,300
10,873	8,688	9,979
2,194		1,703
197	275	273
32,630	23,542	19,149

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך
הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות
הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין
חברות מוחזקות

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

48,892	42,219	208,685
109,733	100,701	242,609

התחייבויות שוטפות:

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מס הכנסה לשלם

44	142	
5,742	415	5,534
211	215	358
5,997	772	5,892

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
מסים נדחים

		66,744
504		325
504		67,069

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

103,232	99,929	169,648
109,733	100,701	242,609

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר 2017.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
	2016	2017	2016	2017	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
3,704	903	644	2,462	2,867	הכנסות דמי ניהול
(4,859)	(1,105)	(933)	(3,207)	(4,031)	הוצאות הנהלה וכלליות
		(166)		(166)	הוצאות שיווק
(162)			(48)	1,036	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,317)	(202)	(455)	(793)	(294)	הפסד מפעולות רגילות
(818)	(232)	(891)	(455)	(2,703)	הוצאות מימון
3,488	1,016	1,525	2,647	3,304	הכנסות מימון
1,353	582	179	1,399	307	רווח לפני מסים על ההכנסה
358		21		56	הטבת מס
1,711	582	200	1,399	363	רווח לתקופה
					סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
(4,501)	(584)	(2,381)	(2,884)	(6,397)	סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
(2,790)	(2)	(2,181)	(1,485)	(6,034)	
					רווח (הפסד) כולל אחר - פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
4,636	408	311	(851)	47	רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד
(334)	(201)		(295)	(557)	הכנסות (הוצאות) מס
(862)		(51)		123	
3,440	207	260	(1,146)	(387)	
650	205	(1,921)	(2,631)	(6,421)	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

(המשך) - 1

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				
(2,790)	(2)	(2,181)	(1,485)	(6,034)
(383)		88		491
114	32	18	92	61
4,501	584	2,381	2,884	6,397
48			48	
141	4	190	23	498
		105		198
98	26	14	74	44
(358)		(21)		(56)
456	216	(198)	165	(112)
(334)	(201)		(295)	(557)
4,283	661	2,577	2,991	6,964
(40)	(171)	(358)	(503)	(531)
(92)	(64)	147	(89)	14,000
(454)				147
(95)	(29)	(40)	3	(44)
677	15	(4,009)	195	(208)
(4)	(249)	(4,260)	(394)	13,364
1,489	410	(3,864)	1,112	14,294
(16)	(61)	(66)	(69)	(120)
24			23	
258			258	180
19,508	6,651		10,855	10,257
(2,007)	(139)		(2,347)	
(17,429)	(1,678)	(60,206)	(9,136)	(146,525)
338	4,773	(60,272)	(416)	(136,208)
		64,858		64,858
-,-	-,-	64,858	-,-	53,111
				117,969
1,827	5,183	722	696	(3,945)
6,835	2,329	3,549	6,835	8,524
(141)	(4)	(190)	(23)	(498)
8,524	7,508	4,081	7,508	4,081

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: הפסד לתקופה

התאמות בגין:
ירידת (עליית) ערך נכסים הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
פחת
מסים נדחים, נטו
הפרשי שער בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
עליה בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש
לזמן ארוך)
סכומים לקבל בגין עסקת מקרקעין
עליה (ירידה) במס הכנסה לשלם
אופציה לרכישת קרקע לבניה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בפקדונות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם
חברות מוחזקות

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
תמורה מהנפקת אגרות חוב
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות
הנפקה

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(סיום) - 2

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
(המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

-,-	-,-	1,683	-,-	1,683
695	163	85	347	157
919	360	-,-	844	59
(93)	(44)	147	(63)	147

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

		1,688	1,688
4,845	-,-	-,-	4,745
	-,-	-,-	19,662

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקות בנאמנות
זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה
רכישת חברה מוחזקת תמורת הנפקת הון מניות של
החברה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומידיים), התש"ל - 1970:

א. הגדרות

"החברה" - וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

"המידע הכספי ביניים הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות
ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם
כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30
בספטמבר 2017 ולתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות
הביניים התמציתיים המאוחדים).

"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או ישות/חברה בשליטה משותפת.

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות בשליטה משותפת
המטופלות בשיטת האיחוד היחסי.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות,
הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו
במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים).
בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים
מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9ג לתקנות דוחות תקופתיים
(להלן - תקנה 9ג), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים
המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו
באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה
כחברה אם.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים
והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן
חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט ואף אינו מהווה מידע כספי
לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים,
בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים
המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת
המידע הכספי ביניים הנפרד.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך):

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים במאזנים המאוחדים, לאחר ניטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו במאזנים המאוחדים. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על במאזנים המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 2 - עסקות עם החברות הבנות

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017:

3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2017	9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2017	
אלפי ש"ח (לא מבוקר)		
<u>644</u>	<u>2,867</u>	הכנסות דמי ניהול
<u>1,253</u>	<u>2,400</u>	הכנסות מימון

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2017 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 בנובמבר 2017

יהודה גורסד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2017 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 בנובמבר 2017

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים