

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2018

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - הצהרות מנהלים

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

27 בנובמבר 2018

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 ("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 2017 אשר התפרסם ביום 21 במרץ 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-027874) ("הדוח התקופתי לשנת 2017").

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 שיחס 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
	2017	2017	2018	
				נכסים שוטפים
	41,742	36,350	3,792	מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים בחשבון הליווי של פרויקט ICE. הליווי החל ברבעון השלישי.	-	-	14,624	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	5,413	3,839	3,864	מזומנים בנאמנות
	680		680	פיקדון משועבד
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מיתרות לקבל עקב מכירת מחצית מהזכויות בפרויקט ראול וולנברג.	11,120	6,152	16,845	חייבים ויתרות חובה
	11,332	10,109	12,264	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקבלת היתר בניה בפרויקט ICE והכרה במלאי לרבות התחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע.	26,708	26,708	120,197	מלאי מקרקעין
	96,995	83,158	172,266	סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים
הגידול נובע מהשלמת עסקת גת רימון וסיווגה למלאי ונדל"ן להשקעה.	121,369	120,707	224,364	מלאי מקרקעין
הקיטון נובע ממימוש עסקת גת רימון וסיווגה למלאי ונדל"ן להשקעה.	85,378	85,073	-	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
הגידול לעומת תקופות קודמות נובע מסיווג חלקי של עסקת גת רימון לסעיף נדל"ן להשקעה.	27,353	55,372	103,888	נדל"ן להשקעה
	1,688	1,688	1,688	פיקדון בנאמנות
	4,046	1,691	9,827	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
הקיטון נובע מסיווג פרויקט ICE למלאי עקב קבלת היתר בניה.	16,833	13,180	9,697	הוצאות מראש
	5,300	5,300	5,300	אופציה לרכישת קרקע
	9,804	9,979	10,256	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	288	273	405	רכוש קבוע
הקיטון נובע עקב סיווג היתרה לזמן קצר.	7,582	-	-	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
	279,641	294,966	365,425	סה"כ נכסים לא שוטפים
	376,636	378,124	537,691	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2017	2017	2018	
				התחייבויות שוטפות
אשראי בגין מתחמים ב' ו-ג' בחדרה ופרויקט וולנברג	34,202	54,400	63,652	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
בגין תשלום קרן בשנה הקרובה.	-	-	3,000	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
התחייבות לבעלי הקרקע בפרויקט ICE.	-	-	55,602	התחייבות בגין שירותי בניה
	640	255	1,082	ספקים ונותני שירותים
תשלומים שהתקבלו ממכירות	5,559	980	18,699	מקדמות מלקוחות

בפרויקט ICE וכן מכירות מגרשים בחדרה.				
הקיטון נובע עקב תשלומים ששולמו בגין התחייבות למס רכישה בפרויקט גת רימון.	17,815	16,731	8,448	זכאים ויתרות-זכות
	358	358	233	מס הכנסה לשלם
	58,574	72,724	150,716	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
מימון קרקע בחדרה (שלב א') ומימון חדש החל מרבעון 2 בגין קרקע ברחוב גת רימון בסך 104 מיליון ש"ח.	66,550	46,350	143,100	הלוואות מתאגידים בנקאיים
	-	2,860	-	מקדמות מלקוחות
הקיטון נובע ממימון לחלות שוטפת.	66,825	66,744	64,107	אגרות חוב
	668	325	975	מסים נדחים
	134,043	116,279	208,182	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
				הון
	170,634	169,859	171,617	הון מניות נפרע, פרמיה, כתבי אופציות וקרנות הון
	(5,581)	(211)	(15,000)	יתרת הפסד
	165,053	169,648	156,617	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	18,966	19,473	22,176	זכויות שאינן מקנות שליטה
	184,019	189,121	178,793	סה"כ הון
	376,636	378,124	537,691	סה"כ התחייבויות והון

2.2. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2017	2017	2018	
	(5,247)	(4,048)	(4,521)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,362)	(887)	(1,020)	הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות בתקופה נובעות משכירות לאחר השלמת עסקת גת רימון.	1,036	1,036	589	הכנסות (הוצאות) אחרות
מחד, ישנו שערור שלילי בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין מרכיב נדל"ן להשקעה בעסקת גת רימון ומאידך ישנו שערור חיובי בגין תוספת הזכויות בקרקע למשרדים בראול וולנברג בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח.	-	-	1,245	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
	(6,555)	(3,899)	(3,707)	הפסד מפעולות רגילות
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מזקיפת ריבית אג"ח (סדרה א') על כל התקופה בשונה מהתקופה המקבילה אשתקד.	(6,574)	(3,254)	(3,748)	הוצאות מימון
	1,175	937	1,187	הכנסות מימון
	(5,399)	(2,317)	(2,561)	הוצאות מימון, נטו
	(11,954)	(6,216)	(6,268)	הפסד לאחר מימון
	(63)	(63)	-	חלק החברה בהפסדי שותפויות כלולות
	(12,017)	(6,279)	(6,268)	הפסד לאחר מסים על הכנסה
	(98)	56	17	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	(12,115)	(6,223)	(6,251)	הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר נטו ממש:				
שערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	1,290	47	702	נובע משערוך חיובי של נכסים פיננסיים.
תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים שנכללו ברווח או הפסד	-	(557)	(248)	
הכנסות (הוצאות) מס	(307)	123	(66)	
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש	983	(387)	388	

2.3. נזילות

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
	2017	2017
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(100,005)	(153,040)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(44,121)	11,489
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	106,000	169,819
		18,977
		169,477

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהעובדה שבתקופה המקבילה אשתקד הקבוצה מימשה אופציה לרכישת קרקע בחדרה (מתחמים ב' ו-ג') וביצעה תשלום ראשון בגין רכישת הקרקע בפרויקט גת רימון. לעומת זאת, בתקופת הדוח הקבוצה השלימה את עסקת רכישת הקרקע בפרויקט גת רימון וסיווגה חלק מהקרקע כמלאי ובנוסף לכך הכירה במלאי בפרויקט ICE 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.

השינוי שחל במזומנים מפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהשלמת רכישת הקרקע בפרויקט גת רימון אשר חלקו מסווג כנדל"ן להשקעה. השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018, נובע מקבלת מימון בנקאי עבור השלמת רכישת הקרקע בפרויקט גת רימון.

2.4. מקורות מימון¹

2.4.1 ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2018 הסתכם לסך של כ- 156,617 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 169,648 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מקבלת אשראי בנקאי ומהונה העצמי אשר היווה כ- 33% מסך המאזן.

¹ לפרטים בדבר הנפקת הזכויות שביצעה החברה לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 4.3 להלן.

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 במלואם 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- 104,825 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, כ- 143,100 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואה לחברה בת של החברה לצורך מימון קרקע שנרכשה בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילו" בחדרה (מתחם א') והעמדת הלוואה נוספת לחברה בת לצורך מימון קרקע שנרכשה בפרויקט גת רימון בתל אביב. 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- 48,927 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר, כ- 63,652 אלפי ש"ח נובעות מהעמדת הלוואות לחברות בנות של החברה לצורך מימון קרקע במתחמים ב' ו-ג' בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילו" בחדרה, לפרויקט וולנברג ברמת החייל והלוואות גישור בגין המע"מ ברכישת הקרקע בפרויקט גת רימון בתל אביב. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף זה לעיל (למעט הלוואות גישור בגין המע"מ) 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 אשראי מספקים ומלקוחות

א. החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים בדרך כלל לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות שלבי הביצוע בפועל. תנאי התשלום הממוצע עם מרבית הספקים הינם שוטף + 30-60 ימים, כאשר ממוצע ימי האשראי מספקים בתקופת הדוח עמד על כ- 45 ימים. יתרות האשראי מספקים של החברה בתקופת הדיווח אינן מהותיות.

ב. בהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. הרוכש נדרש לשלם בד"כ במועד חתימת הסכם הרכישה תשלום מינימלי בסך השווה ל-15% ממחיר היחידה הנמכרת ויתרת התשלומים נפרשת על פני תקופת הבניה לרוב בהצמדה למדד תשומות הבניה, כאשר כל התשלומים נפרעים בטרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש. היקפו הממוצע של האשראי מלקוחות בתקופת הדוח עמד על כ- 7 מיליון ש"ח.

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 2018 התקשרה הקבוצה בהסכמים הבאים:

א. שישה הסכמים לביצוע תמ"א 38;

ב. הסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי";

ג. רכישת שלושה מתחמי קרקע בחדרה, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ- 550 יח"ד; לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.1 לדוח התקופתי לשנת 2017;

ד. הסכם אופציה לרכישת קרקע בתל אביב-יפו²;

ה. שלושה הסכמים לרכישת נכסי נדל"ן עם זכויות בניה בתל אביב.

2.5.2. לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות הפרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגבי כל אחד מהם בדוח התקופתי לשנת 2017, ככל שחלו שינויים מהותיים כאמור, ראו **נספח א'** לדוח זה.

2.5.3. השקעה בחברת הייקון מערכות בע"מ

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, לחברה מניות בהייקון מערכות בע"מ ("הייקון") המקנות לה כ- 2.65% מזכויות ההצבעה בהייקון (כ- 1.75% בדילול מלא). להלן פירוט ההשקעה בהייקון ליום 30 בספטמבר 2018 (לא נכללו השקעות שהופחתו במלואן):

שוי השקעה ליום (באלפי ש"ח)			יתרת עלות השקעה (באלפי ש"ח)		
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018
9,804	9,979	10,256	5,350	7,161	7,161

3. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח

3.1. ביום 21 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר") בהסכם לרכישת מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק), אשר שטחה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה בשטח של 222 מ"ר ("הנכס"). יצוין, כי המוכר זכאי להירשם כבעלים בנכס על פי צו ירושה, ונכון למועד הדוח התקבל אישור בית המשפט לרכישת הזכויות האמורה. כמו כן יצוין, כי רכישת הזכויות האמורה נעשתה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("השותף"), כאשר חלק החברה בנכס הינו 70% וחלקו של השותף הינו 30%. בתמורה לקבלת הזכויות בנכס, ישלמו החברה והשותף בהתאם לחלקם היחסי כאמור, סך של כ- 8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, במספר תשלומים, בהתאם לשיעורים, לתנאים ולמועדים שנקבעו בהסכם.

3.2. בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-204789) לפיו החברה שוכרת מבעלת השליטה בה את משרדיה בשכירות משנה, "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה, יצוין, כי לאור התרחבות פעילותה וצרכיה הנוכחיים של החברה, החל מיום 1 בינואר 2018, הגדילה החברה את השטח אותו היא שוכרת מבעלת השליטה בשכירות משנה כאמור לשטח של כ- 290 מ"ר המהווים כ- 65% מתוך

² יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת הקרקע האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

השטח אותו שוכרת בעלת השליטה. כמו כן, החל מיום 1 בינואר 2018, החברה נושאת בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים בהתאם לחלקה היחסי המעודכן (65%).

3.3. ביום 6 במאי 2018 אשרה האסיפה הכללית של החברה את אימוצה של מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, וכן את התקשרותה של החברה בהסכמים הבאים: (א) עדכון והארכת ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד כמנכ"ל החברה; (ב) התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן כיו"ר דירקטוריון החברה ואחראי תחום ההנדסה בחברה, לרבות הקצאה פרטית של 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה; ו- (ג) עדכון והארכת ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 26 באפריל 2018 ו- 6 במאי 2018 (אסמכתאות: 2018-01-044917 ו- 2018-01-041389) וביאור מספר 4(ב) לדוח הכספי.

3.4. בחודש מאי 2017 התקבלה בידי החברה שומת היטל השבחה בגין פרויקט החרש והאומן, פרויקט "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה להקמת פרויקט למגורים ולמסחר בפינת הרחובות הרבי מבכרך ורחוב קומפורט בדרום תל אביב, על סך של כ- 26 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בהסתמך על חוות דעת שהתקבלה מיועציה וכן על שומות היטלי השבחה אחרות אשר התקבלו בידי צדדים שלישיים על אותן החלקות, סכום היטל השבחה בו נדרשת החברה לשאת הינו נמוך משמעותית. בשלב זה, שילמה החברה הבת כ- 13 מיליון ש"ח מתוך השומה האמורה ובחודש יולי 2018 אף הגישה ערעור על השומה בנדון.

3.5. בהמשך לדיווחים המידיים שפרסמה החברה בימים 31 במרץ 2017, 9 במאי 2017 ו- 27 בפברואר 2018 בקשר עם התקשרותה של חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("**חברת הפרויקט**"), עם צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("**המוכרים**"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים (לרבות זכויות הבעלות) בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון בתל אביב ("**המקרקעין**") וכן רכישת מספר חלקות הסמוכות למקרקעין מעיריית תל אביב (אסמכתאות: 2017-01-034764, 2017-01-046695 ו- 2018-01-019675), ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ונמסרה החזקה בהם בפועל לחברת הפרויקט, זאת כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("**יתרת התמורה**"). יתרת התמורה הועמדה לחברת הפרויקט על ידי תאגיד בנקאי. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-043389).

3.6. ביום 1 ביולי 2018, קבלה חברת בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, היתר בנייה לפרויקט החרש והאומן (פרויקט למגורים ולמסחר במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה במסגרתו יבנו שני בניינים על מקרקעין בשטח של 2,029 מ"ר הממוקמים בפינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט בדרום תל אביב).³

4. אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן

4.1. ביום 7 באוקטובר 2018, התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, במסגרתה אושרו, בין היתר, הארכת תוקפם של התחייבויות לשיפוי וכתבי פטור מאחריות ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, המכהנים בחברה ואשר יכהנו בה מעת לעת. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 2 בספטמבר 2018 ו- 7 באוקטובר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-083640 ו- 2018-01-092886).

³ יובהר, כי עד ליום 30 ביוני 2018, התקבלו כל האישורים ושולמו מלוא התשלומים בקשר עם קבלת היתר הבנייה כאמור, לרבות אישורי הוועדות ומהנדס העיר וכן תשלום אגרות בניה, מי אביבים והיטלי השבחה, אולם מטעמים טכניים נחתם ההיתר ביום 1 ביולי 2018 ולפיכך התקבל בידי החברה ביום 2 ביולי 2018.

4.2. ביום 9 באוקטובר 2018 דיווחה החברה על התקשרותה בהסכם לרכישת 77.5% מהזכויות במקרקעין בשטח של כ- 4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 בתל אביב יפו, בתמורה לסך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר ישולמו בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם הרכישה ("התמורה הכספית") וכן בתמורה לאספקת שירותי בנייה למוכר. בהקשר זה, יצוין כי ביום 7 באוקטובר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, כי: (א) סך של 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית (בתוספת מע"מ) ישולם על ידי חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה, בדרך של הקניית זכויות למוכר בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותו, כך שסכום זה יועמד לחברה כהלוואת בעלים; (ב) מר יעקב גורסד יעניק לחברה ערבות אישית ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא התחייבויות החברה על פי הסכם הרכישה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-094479).

4.3. ביום 17 באוקטובר 2018, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. בהתאם לדוח הצעת המדף, הנפיקה החברה 44,659,436 מניות רגילות ו- 44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. במסגרת ההנפקה האמורה גייסה החברה כ- 28.3 מיליון ש"ח. כמו כן, התמורה הצפויה ממימושם של כל כתבי האופציה (סדרה 2), ככל שימומשו במלואם בעתיד, מסתכמת לסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018 ו- 15 בנובמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-097578 ו- 2018-01-108906, בהתאמה). יצוין, כי בעקבות הנפקת הזכויות האמורה בוצעו התאמות לכמות כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה ולמחירי המימוש של כתבי האופציה שאינם סחירים של החברה, כמפורט בדיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-101325). לפרטים בדבר עדכון החזקותיהם של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה כתוצאה מהנפקת הזכויות כאמור, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2018 (אסמכתא: 2018-01-109245).

4.4. ביום 20 בנובמבר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף (אסמכתא: 2018-01-111273).

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- 70 אלפי ש"ח.

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) 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 2017.

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 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2017.

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')	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?	סדרה מהותית
מועד ההנפקה	27 בפברואר 2017
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	68,000
שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	68,000
סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח	כ-260
השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)	67,107
שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	כ-70,407
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ⁴ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בסעיף 9.5 להלן. 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 לבורסה; (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.נ. 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 שיפרע 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;

⁴ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

(ט) בעת פדיון מוקדם חלקי תשלום 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').	
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

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

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 התחייבויות החברה, לפי שטר הנאמנות, נכון למועד הדוח וליום פרסום 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 30.9.2018	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ- 157 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- 179 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 530 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ- 34%.	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, למעט כינוס אסיפת מחזיקים שהתקיימה ביום 23 ביולי 2018 לצורך קיום דיון בדוח השנתי ומינוי הנאמן ליתרת תקופת הנאמנות, 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 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 יח"ד 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, **בנספח א'** לדוח זה, יובאו פרטים בדבר שינויים מהותיים שחלו עד למועד הדוח בנתונים שהובאו אודות פרויקט החרש והאומן בגילוי הטבלאי אשר צורף כנספח א' לשטר הנאמנות.

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

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 בנובמבר 2018

נספח א'

1. פרטים אודות נכסים אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2017

1.1. פרויקט החרש והאומן

1.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו

שנת 2017	שנת 2018				
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
אלפי ש"ח					
				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,701	11,384	11,384	11,002	עלויות מצטברות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים	
-,-	19,563	19,563	-,-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-,-	2,374	271	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,776	4,567	4,235	2,099	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
9,477	37,887	35,453	13,101	סה"כ עלות מצטברת	
9,477	37,887	35,453	13,101	סה"כ עלות מצטברת בספרים ⁵	
-,-	3,034	3,034	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שהושקעו ויושקעו
כ- 20,000	20,224	20,224	כ- 16,699	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 25,000	313	313	כ- 25,000	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ⁶	
כ- 115,000	כ- 116,203	118,306	כ- 115,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 6,200	כ- 5,350	5,681	כ- 5,877	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
כ- 166,000	כ- 145,124	147,558	כ- 162,576	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
0%			0%	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)	
סוף 2020	סוף 2020	סוף 2020	סוף 2020	מועד השלמת בנייה צפוי	

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

⁵ יצוין, כי קיים מלאי בספרים אך נכון למועד הדוח החברה טרם הכירה בהכנסות ולכן המלאי מיוחס לכלל היחידות לרבות היחידות שנמכרו.
⁶ לפרטים אודות שומת היטל השבחה אשר התקבלה בידי החברה לאחר תאריך המאזן ראו סעיף 3.4 לעיל. יצוין, כי המלאי בדוח הכספי כולל התחייבות בגין שירותי בניה בסך של 55,602 אלפי ש"ח.

1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2017	שנת 2018				
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
אלפי ש"ח					
15	2	2	4	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,608	218	139	331	יחידות דיור (מ"ר)	
43	45.1	45.4	44.5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15	23	21	19	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
1,608	2,296	2,078	1,939	יחידות דיור (מ"ר)	
43	44.51	43.3	43.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
217,000	231,000	231,303	217,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
58,981	85,362	76,948	71,554	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
27.2%	37%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
49	41	43	45	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים נכון ליום 30.9.2018 :
4,576	3,861	4,079	4,218	יחידות דיור (מ"ר)	
לא רלוונטי	לא רלוונטי ⁸	לא רלוונטי ⁷	לא רלוונטי		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

				92	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (27.11.18)
				53	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

2. פרטים אודות נכסים אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2017

2.1. פרויקט הכפר הלבן – קרקעות לבנייה עצמית

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2018)			
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
31.12.2017				
10	-,-	1	4	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)
1,910	-,-	178	845	שטחי מגרשים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
670	-,-	650	758	מחיר ממוצע למגרש בחוזים שנחתמו (כולל מע"מ- באלפי ש"ח)

⁷ יצוין, כי קיים מלאי בספרים אך נכון למועד הדוח החברה טרם הכירה בהכנסות ולכן המלאי מיוחס לכלל היחידות לרבות היחידות שנמכרו.

⁸ ראה הע"ש 7 לעיל.

⁹ יובהר כי ביחס לאחת הדירות, כולל הסכם רכשית הדירה בו התקשרה החברה תנאי מתלה המקנה לרוכש זכות לבטל את הסכם הרכישה בטווח של עד כ-3 חודשים ממועד פרסום דוח זה, זאת בכפוף לאי התקיימותו של התנאי, כמפורט בהסכם כאמור.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2018

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 2018

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5-6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל
7-9	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
12-19	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 2018 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 9 ו-3 חודשים 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 ומידיים), 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
27 בנובמבר 2018

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר		30 בספטמבר		ביאור	
2017	2018	2017	2018		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
נכסים					
נכסים שוטפים:					
41,742	36,350	3,792			מזומנים ושווי מזומנים
		14,624			מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
5,413	3,839	3,864			מזומנים בנאמנות
680		680			פיקדון משועבד
11,120	6,152	16,845			חייבים ויתרות חובה
11,332	10,109	12,264			נכסים פיננסיים זמינים למכירה
26,708	26,708	120,197	4(ה)		מלאי מקרקעין
96,995	83,158	172,266			
נכסים לא שוטפים:					
121,369	120,707	224,364	4(ד)		מלאי מקרקעין
85,378	85,073		4(ד)		תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
27,353	55,372	103,888	4(ד)		נדל"ן להשקעה
1,688	1,688	1,688			פיקדון בנאמנות
4,046	1,691	9,827			הלוואות לזמן ארוך שניתנו
16,833	13,180	9,697			הוצאות מראש
5,300	5,300	5,300	6(א)		אופציה לרכישת קרקע לבניה
9,804	9,979	10,256			נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	1,703				נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
288	273	405			רכוש קבוע
7,582					יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
279,641	294,966	365,425			
376,636	378,124	537,691			

תאריך אישור המידע הכספי לתקופות ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר 2018.

אלדד ארוטשס סמנכ"ל כספים	יהודה גורסד מנכ"ל	יוסף תורג'מן יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	----------------------	----------------------------------

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	30 בספטמבר		ביאור
	2017	2018	
אלפי ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
34,202	54,400	63,652	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
		3,000	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
		55,602	התחייבות בגין שירותי בניה
640	255	1,082	ספקים ונותני שירותים
5,559	980	18,699	מקדמות מלקוחות
17,815	16,731	8,448	זכאים ויתרות זכות
358	358	233	מס הכנסה לשלם
58,574	72,724	150,716	
			התחייבויות לא שוטפות:
66,550	46,350	143,100	הלוואות מתאגידים בנקאיים
	2,860		מקדמות מלקוחות
66,825	66,744	64,107	אגרות חוב
668	325	975	מסים נדחים
134,043	116,279	208,182	
			הון:
20,693	20,693	20,693	הון מניות
			קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
4,781	4,006	5,764	רווח כולל אחר
172,172	172,172	172,172	פרמיה על המניות
2,781	2,781	2,781	כתבי אופציה
			קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות
(1,519)	(1,519)	(1,519)	שליטה
(5,581)	(211)	(15,000)	יתרת הפסד
(28,274)	(28,274)	(28,274)	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
165,053	169,648	156,617	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
18,966	19,473	22,176	זכויות שאינן מקנות שליטה
184,019	189,121	178,793	סך ההון
376,636	378,124	537,691	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח כולל אחר
הכנסות (הוצאות) מס

פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח כולל אחר:
רווחים שנבעו השנה
תיאומים בגין סיווג מחדש לרווח או הפסד
הכנסות (הוצאות) מס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

הפסד כולל לתקופה

ייחוס הרווח (הפסד) הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה
לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	18,966	184,019
				(9,461)				
983							3,210	(6,251)
983				(9,461)			3,210	(5,268)
				42			42	
20,693	5,764	172,172	2,781	(1,519)	(15,000)	(28,274)	22,176	178,793
13,553	4,393	109,317	-,-	(1,519)	5,762	(28,274)	-,-	103,232
				(6,034)				
(387)							(189)	(6,223)
(387)				(6,034)			(189)	(6,610)
7,140		62,855	2,781	61			19,662	92,438
7,140	-,-	62,855	2,781	-,-	61	-,-	19,662	92,499
20,693	4,006	172,172	2,781	(1,519)	(211)	(28,274)	19,473	189,121

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר):
הפסד כולל:

רווח (הפסד) לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

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
סך עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (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 פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
20,693	6,157	172,172	2,781	(1,519)	(12,609)	(28,274)	159,401	22,229	181,630
	(393)			(2,407)			(2,407)	(53)	(2,460)
	(393)			(2,407)			(2,800)	(53)	(2,853)
					16		16		16
20,693	5,764	172,172	2,781	(1,519)	(15,000)	(28,274)	156,617	22,176	178,793
20,693	3,746	172,172	2,781	(1,519)	1,952	(28,274)	171,551	19,528	191,079
	260			(2,181)			(2,181)	(55)	(2,236)
	260			(2,181)			(1,921)	(55)	(1,976)
					18		18		18
20,693	4,006	172,172	2,781	(1,519)	(211)	(28,274)	169,648	19,473	189,121

יתרה ליום 1 ביולי 2018 (בלתי מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר):
הפסד כולל:

הפסד לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2017 (בלתי מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (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 2017 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

3 - (סיום)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך הכל	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
				(11,419)	(11,419)		(11,419)	(696)	(12,115)
	388						388		388
	388			(11,419)			(11,031)	(696)	(11,727)
7,140		62,855	2,781		76		72,776	19,662	92,438
					76		76		76
7,140	-,-	62,855	2,781	-,-	76	-,-	72,852	19,662	92,514
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	165,053	18,966	184,019

יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
תנועה במהלך שנת 2017 (מבוקר):
הפסד לשנה
רווח כולל אחר
סך הכל הפסד כולל לשנה
עסקאות עם בעלים:
הנפקת מניות וכתבי אופציה
עלות תשלום מבוסס מניות
סך עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
באלפי ש"ח				
(12,115)	(2,236)	(2,460)	(6,223)	(6,251)
2,194	88		491	
76	18	16	61	42
63			63	
(103)	190	(11)	498	(176)
35	14	13	44	54
982				(1,245)
98	(21)		(56)	
(248)			(557)	
15	(106)	139	51	(181)
3,112	183	157	595	(1,506)
(10,907)	4,926	13,933	(10,935)	(3,875)
147	147	(52)	147	(125)
190	(972)	494	(195)	442
2,634	(3,873)	(3,375)	(914)	(7,002)
(137,244)	(22,783)	(4,998)	(135,515)	(81,688)
(1,212)				
(146,392)	(22,555)	6,002	(147,412)	(92,248)
(155,395)	(24,608)	3,699	(153,040)	(100,005)
(126)	(66)	(18)	(120)	(171)
(430)	(213)	(222)	(272)	(38,371)
11,000				
(500)		97	180	
(2,735)	(395)	(542)	(395)	(5,579)
1,839			1,839	
9,929			10,257	
18,977	(674)	(685)	11,489	(44,121)
53,114			53,111	
64,858	64,858		64,858	
59,092			59,092	104,000
(7,587)	(7,242)	(13,000)	(7,242)	15,000
169,477	57,616	(13,000)	169,819	(13,000)
				106,000
33,059	32,334	(9,986)	28,268	(38,126)
8,580	4,206	13,767	8,580	41,742
103	(190)	11	(498)	176
41,742	36,350	3,792	36,350	3,792

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה
התאמות בגין:
ירידת ערך נכסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
חלק החברה בהפסדי שותפויות כלולות
הוצאות (הכנסות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
פחת והפחותות
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
מסים נדחים, נטו
רווח מממוש נכסים פיננסים זמינים למכירה
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

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 ומקדמות מלקוחות
רכישת מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
אופציה לרכישת קרקע לבניה

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
שינוי בפיקדונות
מתן הלוואות לזמן ארוך
החזר הלוואות משותפויות כלולות
תמורה מממוש נכסים פיננסים זמינים למכירה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
החזר הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	באלפי ש"ח			

4,114	2,225	2,478	2,978	6,065
431	85	88	157	276
59	-,-	-,-	59	-,-
147	147	(52)	147	(122)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

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

3,633	(2,937)	3,542	15,118	3,542
9,513		3,630		3,630
1,688	1,688	1,688	1,688	1,688
19,662	-,-	-,-	19,662	-,-
16,232	-,-	15,733	-,-	15,773

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה, מסי
רכישה ועלויות נלוות לשלם
זכאים בגין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקת בנאמנות
רכישת נדל"ן להשקעה ואשראי בנקאי תמורת
הנפקת מניות החברה
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה

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 2018 ולתקופות ביניים של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופות 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים 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 לתקופות 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 2017.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2017, למעט האמור בביאור 3' להלן.

א. מסים על ההכנסה

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

(1) תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2018:

(א) תקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן - IFRS 15)

IFRS 15 מחליף את ההנחיות בנושא הכרה בהכנסה שהיו קיימות בעבר בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ומציג מודל חדש להכנסה בהכנסה מחוזים עם לקוחות.

עקרון הליבה של IFRS 15 הינו כי יש להכיר בהכנסה מחוזים עם לקוחות בדרך המשקפת את העברת השליטה בסחורות או בשירותים המסופקים ללקוחות במסגרת החוזים, בסכומים המשקפים את התמורה אשר הישות צופה כי תהיה זכאית לקבל בגין אותם סחורות או שירותים.

IFRS 15 קובע מודל יחיד להכרה בהכנסה, לפיו הישות תכיר בהכנסה בהתאם לעיקרון הליבה האמור על ידי יישום חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) ייחוס מחיר העסקה למחויבויות הביצוע השונות בחוזה.
- (5) הכרה בהכנסה כאשר מבוצעת כל אחת ממחויבויות הביצוע.

IFRS 15 מתייחס לטיפול החשבונאי במגוון רחב של נושאים הקשורים ביישום המודל האמור, ביניהם: הכרה בהכנסה מתמורה משתנה שנקבעה בחוזה, תיאום למחיר העסקה שנקבע בחוזה בכדי לשקף את ערך הזמן של הכסף ועלויות השגה וקיום של חוזה.

כמו כן, התקן מרחיב את דרישות הגילוי ביחס להכנסות.

הקבוצה מיישמת את IFRS 15, באופן רטרואקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2018, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום יתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

ליום 31 בדצמבר 2017 הקבוצה עדיין לא הפיקה הכנסות מפעילות הנדל"ן וכן טרם החלה בהקמה ובנייה של פרויקטים. לפיכך, ליישום IFRS 15 ביום 1 בינואר 2018 לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

בנוסף, בהקשר לייזום פרויקטי נדל"ן, תבחן הקבוצה בהקשר לחוזי מכירה עתידיים אשר תחתום עם לקוחות, האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה, בהתאם להוראות IFRS 15.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

(1) תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2018 (המשך):

(ב) תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "IFRS 9"):

IFRS 9 עוסק בסיווג, מדידה והכרה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. הגרסה המלאה של IFRS 9 פורסמה בחודש יולי 2014. תקן זה מחליף את ההנחיות שהיו קיימות בתקן חשבונאות בינלאומי 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (להלן - IAS 39) באשר לסיווג ומדידת מכשירים פיננסיים. IFRS 9 מותיר על כנו את מודל המדידה המעורב למדידת נכסים פיננסיים אך מפשט אותו וקובע שלוש קטגוריות עיקריות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח כולל אחר ושווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג מבוסס על המודל העסקי של הישות ועל מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. השקעות במכשירים הוניים תימדדנה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, הנהלת הישות יכולה לבחור, במועד ההכרה בראשונה, באופן בלתי-הפיך, להציג את השינויים בשווי ההוגן של מכשיר הוני ברווח כולל אחר, ללא סיווג מחדש לרווח והפסד (recycling).

IFRS 9 מציג מודל חדש לירידת ערך של נכסים פיננסיים, המבוסס על הפסדי האשראי הצפויים ("Expected Credit Loss Model"). מודל זה מחליף את המודל של IAS 39, המבוסס על הפסדים שהתרחשו ("Incurred loss model"). המודל לבחינת ירידת ערך המבוסס על הפסדי אשראי צפויים כולל גישה המבוססת על שלושה שלבים, הנקבעים בהתאם לשינויים בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי. כל שלב קובע כיצד יש למדוד את הפסדי האשראי וכיצד יש ליישם את שיטת הריבית האפקטיבית. כמו כן, עבור נכסים פיננסיים שאין להם מרכיב מימון משמעותי, כגון חייבים, ניתן ליישם שיטה פשוטה יותר. במועד ההכרה לראשונה בנכס הפיננסי, על הישות להכיר בהפסד בגובה ההפסד הצפוי ב-12 החודשים הקרובים, או בהפסד הצפוי לכל אורך חיי המכשיר עבור יתרת חייבים, אלא אם הנכס נחשב כבעל "דירוג אשראי פגום".

לגבי סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות לא חלו שינויים, למעט ההכרה בשינוי בהתחייבויות שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, הנובע מסיכון האשראי העצמי של הישות, ברווח כולל אחר.

IFRS 9 מקל את הדרישות לבחינת אפקטיביות של גידור על ידי החלפת הדרישה לעמידה בקווים מנחים כמותיים ברורים לבחינת אפקטיביות של גידור. IFRS 9 דורש כי יהיה יחס כלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר, וכי "יחס הגידור" יהיה זהה ליחס הגידור בו הנהלת הישות משתמשת בפועל לצורכי ניהול הסיכונים שלה. התקן משמר את הדרישה לתיעוד במשך כל תקופת הגידור, אך התיעוד שונה מזה הנדרש לפי IAS 39.

הקבוצה מיישמת את IFRS 9, באופן רטרואקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2018, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

הקבוצה בחרה להציג ברווח כולל אחר שינויים בשוויין ההוגן של כל השקעותיה ההוניות אשר סווגו בקטגוריית נכסים פיננסיים זמינים למכירה. כתוצאה מכך, השקעות בשווי הוגן בסך של 21,136 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 סווגו מחדש מקטגוריית נכסים פיננסיים זמינים למכירה לנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. כמו כן, רווחים משערוך לשווי הוגן, שנצברו בתקופת היישום של IAS 39 בקרן הון, בסך של 4,781 אלפי ש"ח, הועברו ביום 1 בינואר 2018 מקרן ההון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה לקרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

(2) תקן חדש אשר עדיין אינו בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומו המוקדם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן - "IFRS 16" או "התקן"):

IFRS 16 יחליף עם יישומו לראשונה את ההנחיות הקיימות כיום בתקן חשבונאות בינלאומי 17 "חכירות" ("IAS 17"). התקן עוסק בהכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות, וצפוי להיות בעל השפעה משמעותית בעיקר על הטיפול החשבונאי המיושם על ידי הצד החוכר בעסקת חכירה.

IFRS 16 משנה את ההנחיות הקיימות ב-IAS 17, ודורש מחוכרים להכיר בהתחייבות בגין חכירה, המשקפת את הערך המהוון של תשלומי החכירה העתידיים, ומנגד ב"נכס בגין זכות שימוש", וזאת בהתייחס לכלל חוזי החכירה (למעט האמור להלן), ללא הבחנה בין חכירה מימונית לבין חכירה תפעולית. עם זאת, IFRS 16 מאפשר לחוכרים שלא ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

IFRS 16 משנה גם את הגדרת "חכירה" ואת אופן הבחינה האם חוזה מכיל חכירה.

IFRS 16 דורש לטפל בכל רכיב חכירה בחוזה כחכירה בנפרד מרכיבים שאינם חכירה בחוזה. עם זאת, כהקלה מעשית, IFRS 16 מאפשר לחוכר לבחור, לפי קבוצות של נכס בסיס, שלא להפריד רכיבים שאינם חכירה מרכיבי חכירה, ובמקום זאת לטפל בכל רכיב חכירה וברכיבים כלשהם שאינם חכירה הקשורים אליו כרכיב חכירה יחיד.

עבור מחכירים, כללי החשבונאות במסגרת IFRS 16 נותרו דומים לאלה שב-IAS 17, כך שמחכירים ימשיכו ויסווגו חכירות, כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות, בדומה לכללים שב-IAS 17.

בהקשר זה, מציין IFRS 16 כי חכירות משנה מסווגות בהתייחס לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה הראשית ולא בהתייחס לנכס הבסיס. חכירות משנה שסווגו כחכירות תפעוליות בעת יישום IAS 17 וכחכירות מימוניות בעת יישום IFRS 16, יטופלו כחכירה מימונית חדשה שההתקשרות בה הייתה במועד היישום לראשונה של IFRS 16.

הקבוצה מתכוונת ליישם את IFRS 16 החל מיום 1 בינואר 2019.

ביחס לעסקאות שבהן הקבוצה היא החוכרת, בחרה הקבוצה ליישם את התקן לראשונה בדרך לפיה תכיר בהתחייבויות בגין חכירה, עבור חכירות שסווגו קודם לכן כחכירות תפעוליות, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהווים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, תכיר הקבוצה בנכסים בגין זכויות השימוש בנכסים החוכרים בסכום השווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה, כשהוא מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירות אלה. כתוצאה מכך, לאימוץ התקן לא צפויה להיות השפעה על יתרת העודפים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

(2) תקן חדש אשר עדיין אינו בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומו המוקדם (המשך):

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן - "IFRS 16" או "התקן") (המשך):

- יצוין כי במסגרת היישום לראשונה של התקן, בחרה הקבוצה להשתמש בהקלות המעשיות הבאות:
- לא להעריך מחדש האם חוזה מכיל חכירה במועד היישום לראשונה. הקבוצה תיישם את התקן לחוזים שזוהו קודם לכן כחכירות בהתאם ל- IAS 17 ו- IFRIC 4 בלבד.
 - לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, ליישם שיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים באופן סביר.
 - לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, להסתמך על ההערכה האם חכירות הן מכבידות, בעת יישום IAS 37 מיד לפני מועד היישום לראשונה של התקן כחלופה לביצוע בדיקת ירידת ערך.
 - לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה אשר תקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה.
 - לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של נכס זכות השימוש במועד היישום לראשונה.
 - לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, להשתמש ב"ראייה לאחור" לצורך קביעת תקופת החכירה במצב בו החוזה כולל אופציות להאריך או לבטל את החכירה.
- כמו כן, יצוין כי הקבוצה בחרה ליישם את הפטור מהכרה לחכירות לטווח קצר ולחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך.

להערכת הנהלת הקבוצה, המבוססת על הבחינה שערכה עד כה, ליישומם של IFRS 16 ביום 1 בינואר 2019 לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

המידע המובא לעיל, מהווה הערכה של הקבוצה, וייתכן שיהיה שונה מהנתונים אשר יכללו בסופו של דבר בדוחות הכספיים לתקופת היישום לראשונה. עם חלוף הזמן, לקראת מועד התחילה המנדטורי של התקן, הקבוצה תשפר את הבנתה בקשר עם הוראותיו, תגבש את מדיניותה באשר לסוגיות היישומיות העולות מהן, וכן תשפר את יכולתה לאמוד את ההשפעה הכמותית של יישומם באופן מדויק יותר. על כן, ככל שיעלה הצורך, תעדכן הקבוצה את הגילוי האמור בדוחותיה הכספיים לשנת 2018 בכללותה.

יצוין כי יישום IFRS 16 ביום 1 בינואר 2019 אינו צפוי לגרום לאי עמידה של הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים עם בעלי אגרות החוב של הקבוצה או עם גורמים מממנים אחרים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א. ביום 21 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר") בהסכם לרכישת מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק) ("הנכס"). שטח החלקה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה בשטח של 222 מ"ר. יצוין, כי המוכר זכאי להירשם כבעלים בנכס על פי צו ירושה, ולפיכך רכישת הזכויות האמורה כפופה לאישור בית המשפט, המהווה תנאי מתלה לכניסתו של ההסכם לתוקף. אישור בית המשפט התקבל ולפיכך התנאי המתלה התקיים וההסכם נכנס לתוקף. כמו כן יצוין, כי החברה תבצע את רכישת הזכויות האמורה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("השותף"), כאשר חלק החברה בנכס יעמוד על 70% וחלקו של השותף יעמוד על 30%.
- בתמורה לקבלת הזכויות בנכס, ישלמו החברה והשותף בהתאם לחלקם היחסי כאמור, סך של כ-8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, במספר תשלומים, בהתאם לשיעורים, לתנאים ולמועדים שנקבעו בהסכם.
- ב. ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את אימוצה של מדיניות תגמול מעודכנת לחברה, וכן את התקשרותה של החברה בהסכמים הבאים: (א) עדכון והארכת ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד כמנכ"ל החברה; (ב) התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן כיו"ר דירקטוריון החברה ואחראי תחום ההנדסה בחברה, לרבות הקצאה פרטית של 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) הניתנות למימוש ל-4,088,300 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש של 1.35 אגורות לאופציה. האופציות יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים כאשר יתחילו להבשיל לאחר כשנה ממועד ההענקה, מיום 1 בספטמבר 2019 בחלקים שווים (12.5%) בתום כל רבעון לאחר מכן. שווי ההטבה בגין האופציות האמורות, כפי שחושב במועד ההענקה הינו כ-62 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: מחיר מניה של 80.6 אגורות (מחיר המניה במועד אישור האסיפה הכללית), דיבידנד צפוי בשיעור של 0%, סטיית תקן צפויה בשיעור של 18.75%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.1% ואורך תקופה צפויה עד למימוש של 4 שנים; ו- (ג) עדכון והארכת ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה.
- ג. בחודש מאי 2017 התקבלה בידי חברה בת שומת היטל השבחה בגין פרויקט החרש והאומן, פרויקט "פינו-בינו" ועסקת קומבינציה להקמת פרויקט למגורים ולמסחר בפנינת הרחובות הרבי מבכרך ורחוב קומפורט בדרום תל אביב, על סך של כ-26 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעת שהתקבלה מיועציה וכן על שומות היטלי השבחה אחרות אשר התקבלו בידי צדדים שלישיים על אותן החלקות, סכום היטל השבחה בו נדרשת החברה הבת לשאת הינו נמוך משמעותית. בחודש יוני 2018 שילמה החברה סך של כ-13 מיליון ש"ח מתוך השומה האמורה. בחודש יולי 2018, הגישה החברה הבת ערעור על השומה בנדון.
- ד. ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב ונמסרה החזקה בה בפועל לחברה בת של החברה, זאת כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("יתרת התמורה"). כנגד תשלום יתרת התמורה הועמדה לחברה הבת הלוואה על ידי תאגיד בנקאי בסך של 119,000 אלפי ש"ח, כאשר 15,000 אלפי ש"ח הינה הלוואת גישור לזמן קצר בגין המע"מ ביתרת התמורה ו-104,000 אלפי ש"ח הינה הלוואה עם מועד פירעון בסוף חודש מאי 2020. על המקרקעין האמורים עתידים להיבנות דירות מגורים למכירה ומשרדים להשכרה.
- ה. במהלך תקופת הדוח, קבלה חברה בת של החברה היתר בנייה לפרויקט החרש והאומן (פרויקט למגורים ולמסחר במתווה של "פינו-בינו" ועסקת קומבינציה במסגרתו יבנו שני בניינים על מקרקעין בשטח של 2,029 מ"ר הממוקמים בפנינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט בדרום תל אביב). החברה אומדת את עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע בכ 55,602 אלפי ש"ח, המוכרים כהתחייבות לזמן קצר.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

ו. ביום 3 במאי 2018, אושרה ופורסמה למתן תוקף תב"ע מס' ת"א/3561 אשר מעניקה תוספת זכויות לקרקע בראול וולנברג, תל אביב, מעבר לכ- 11,000 מ"ר זכויות למשרדים ומסחר שיש כיום. בהתאם לתב"ע שאושרה כאמור, ולפי הערכות של הנהלת החברה ושותפי הפרויקט, סך הזכויות בקרקע יגיעו לכ- 23,000 מ"ר. החברה הבת אשר מחזיקה 50% בקרקע, תקבל כ- 6,000 מ"ר נוספים (חלקה).

ביאור 5 - 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.

(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 2018		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
14,704	10,256	4,448
157		157
7,659		7,659
<u>22,520</u>	<u>10,256</u>	<u>12,264</u>

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
דרך רווח כולל אחר:
מניות
תעודות סל
אגרות חוב

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. שווי הוגן (המשך):

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

31 בדצמבר 2017			
סך-הכל	רמה 2	רמה 1	
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
13,435	9,804	3,631	
156		156	
7,545		7,545	
21,136	9,804	11,332	

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות

תעודות סל

אגרות חוב

ביאור 6 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. ביום 9 באוקטובר 2018 דיווחה החברה על התקשרותה בהסכם לרכישת 77.5% מהזכויות במקרקעין בשטח של כ- 4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 בתל אביב יפו, בתמורה לסך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר ישולמו בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם הרכישה ("התמורה הכספית") וכן בתמורה לאספקת שירותי בנייה למוכר. בהקשר זה, יצוין כי ביום 7 באוקטובר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה: (א) סך של 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית (בתוספת מע"מ) ישולם על ידי חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה, בדרך של הקניית זכויות למוכר בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותו, כך שסכום זה יועמד לחברה כהלוואת בעלים; (ב) בעל השליטה בחברה יעניק לחברה ערבות אישית ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא התחייבויות החברה על פי הסכם הרכישה.

ב. ביום 13 בנובמבר 2018, השלימה החברה גיוס בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. החברה הנפיקה 44,659,436 מניות רגילות ו- 44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה בתמורה לסך של 28.3 מיליון ש"ח. האופציות יפקעו ביום 30 באוקטובר 2021 ותוספת המימוש לכל אופציה הינה 63.5 אגורות.

ג. ביום 20 בנובמבר 2018, קיבלה החברה היתר לתשקיף מדף.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2018, 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 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 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
27 בנובמבר 2018

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	
2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
א ל פ י ש " ח		

6,100	4,081	2,600
1,153	585	400
11,332	10,109	12,264
18,585	14,775	15,264

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות שניתנו
הוצאות מראש
פיקדונות בנאמנות
אופציה לרכישת קרקעות לבניה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
רכוש קבוע

34		
908	206	644
1,688	1,688	1,688
5,300	5,300	5,300
9,804	9,979	10,256
	1,703	
288	273	243
18,022	19,149	18,131

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

202,576	208,685	195,644
239,183	242,609	229,039

התחייבויות שוטפות:

חלות שוטפת בגין אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות
מס הכנסה לשלם

		3,000
6,279	5,534	4,107
358	358	233
6,637	5,892	7,340

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
מסים נדחים

66,825	66,744	64,107
668	325	975
67,493	67,069	65,082

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

165,053	169,648	156,617
239,183	242,609	229,039

אלדד ארוטשס
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 27 בנובמבר 2018.

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 ומידיים), התש"ל - 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
3,322	644	1,147	2,867	3,310	הכנסות דמי ניהול
(5,229)	(933)	(1,540)	(4,031)	(4,493)	הוצאות הנהלה וכלליות
(310)	(166)	(42)	(166)	(235)	הוצאות שיווק
1,036			1,036		הכנסות אחרות, נטו
(1,181)	(455)	(435)	(294)	(1,418)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,425)	(891)	(953)	(2,703)	(2,811)	הוצאות מימון
4,787	1,525	852	3,304	2,894	הכנסות מימון
(1,819)	179	(536)	307	(1,335)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(98)	21		56		הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(1,917)	200	(536)	363	(1,335)	רווח (הפסד) לתקופה
					סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
(9,502)	(2,381)	(1,871)	(6,397)	(8,126)	סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
(11,419)	(2,181)	(2,407)	(6,034)	(9,461)	
					רווח (הפסד) כולל אחר - פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
702	311	(506)	47	1,290	רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד
(248)			(557)		הכנסות (הוצאות) מס
(66)	(51)	113	123	(307)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
388	260	(393)	(387)	983	סך הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
(11,031)	(1,921)	(2,800)	(6,421)	(8,478)	

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

(המשך) - 1

ווי 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 2017 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(11,419)	(2,181)	(2,407)	(6,034)	(9,461)
----------	---------	---------	---------	---------

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

2,194	88		491	
76	18	16	61	42
9,502	2,381	1,871	6,397	8,126
(103)	190	(11)	498	(176)
102	105	207	198	251
35	14	17	44	52
98	(21)		(56)	
	(198)		(112)	
(248)			(557)	
11,656	2,577	2,100	6,964	8,295

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

(1,801)	(358)	81	(531)	1,017
14,000			14,000	
147	147	(52)	147	(125)
(44)	(40)		(44)	
537	(4,009)	(1,571)	(208)	(2,235)
12,839	(4,260)	(1,542)	13,364	(1,343)
13,076	(3,864)	(1,849)	14,294	(2,509)

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל)
הוצאות מראש לזמן ארוך
סכומים לקבל בגין עסקת מקרקעין
ירידה (עליה) 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:

(126)	(66)		(120)	(7)
180			180	
9,929			10,257	
(34)				34
(143,524)	(60,206)	(6,893)	(146,525)	(1,194)
(133,575)	(60,272)	(6,893)	(136,208)	(1,167)

רכישת רכוש קבוע
שינוי בביקדונות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
מתן הלוואות לזמן ארוך
החזר הלוואות שניתנו
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם חברות מוחזקות

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

64,858	64,858		64,858	
53,114			53,111	
117,972	64,858	-,-	117,969	-,-

תמורה מהנפקת אגרות חוב
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

(2,527)	722	(8,742)	(3,945)	(3,676)
8,524	3,549	11,331	8,524	6,100
103	(190)	11	(498)	176
6,100	4,081	2,600	4,081	2,600

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 2017 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

1,683	1,683	1,683	1,683	3,366
431	85	88	157	276
59	-,-	-,-	59	-,-
147	147	(38)	147	(125)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

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

1,688	1,688	1,688	1,688	1,688
3,633	-,-	3,630	4,745	3,630
19,662	-,-	-,-	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 2018 ולתקופות של תשעת החודשים ושלושת 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 2018 ולתקופות של תשעת החודשים ושלושת 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 תשעת החודשים ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018:

3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2018	9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2018	
אלפי ש"ח		
(לא מבוקר)		
1,147	3,310	הכנסות דמי ניהול
825	2,347	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 2018 ("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 2018

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 2018 ("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 2018

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים