

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2018

ביום 10 במרץ 2014 פורסם ברשומות תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בדבר הקלות לתאגידים קטנים ("התיקון" ו- "התקנות", בהתאמה); בהתאם להוראות התיקון, יצוין כי החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרתו בתיקון. ביום 6 במרץ 2014 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות המפורטות בתיקון, החל מהדוח התקופתי השנתי של שנת 2013, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית בחברה, כך שהחברה תחויב בהצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות השווי ל- 20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות הביניים ל- 40%; (ד) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה לתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם – דוח "גלאי"), בהתאם לספי המהותיות שנקבעו בתיקון.

תוכן עניינים

דוח תיאור עסקי החברה	חלק א'
דוח הדירקטוריון של החברה	חלק ב'
דוחות כספיים	חלק ג'
דוח פרטים נוספים	חלק ד'
הצהרות מנהלים	חלק ה'

חלק א' - תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....א-3
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה.....א-7
3.	חלוקת דיבידנדים.....א-7
4.	מידע כספי.....א-8
5.	סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....א-9
6.	פעילות נדל"ן יזמי.....א-14
6.1	מידע כללי על תחום הפעילות.....א-14
6.2	תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות.....א-19
6.3	פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי – תיאור מצרפי.....א-32
6.4	פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד.....א-36
6.5	פרויקטים מהותיים מאוד.....א-38
7.	פעילות נדל"ן להשקעה.....א-53
7.1	מידע כללי על הפעילות.....א-53
7.2	תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה המסווגים על ידיה כנדל"ן להשקעה.....א-53
7.3	קרקע להשקעה מהותית מאוד - גת רימון (מרכיב משרדים - המסווגים על ידי החברה כנדל"ן להשקעה).....א-43
8.	לקוחות.....א-57
9.	שיווק.....א-57
10.	תחרות.....א-57
11.	רכוש קבוע ומשרדי חברה.....א-57
12.	הון אנושי.....א-57
13.	ספקים.....א-58
14.	הון חוזר.....א-58
15.	נכסים לא מוחשיים.....א-58
16.	מימון ואשראי.....א-59
17.	השקעות.....א-60
18.	מיסוי.....א-60
19.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....א-60
20.	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....א-61
21.	פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2018.....א-61
22.	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....א-61
23.	דיון בגורמי סיכון.....א-62

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 1993 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה בעירבון מוגבל. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נסחרים בבורסה גם כתבי אופציה (סדרות 1 ו-2) של החברה וכן אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב").

1.2. תחום הפעילות של החברה

החל מחודש מאי 2014 פועלת החברה בתחום הנדל"ן. יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה, 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%.

1.3. התחייבות לתיחום פעילות

ביום 29 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התחייבותו של מר יעקב גורסד, בין במישרין ובין בעקיפין ("בעל השליטה"), להתחייב בהתחייבות לתיחום פעילות, כחלק מתנאי כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, כפי שעודכנה על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015, כמפורט להלן:

(א) בעל השליטה התחייב כי לא יעסוק ביזום פרויקטים חדשים של נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, שלא הוחל בהם לפני יום 29 בינואר 2015 ("פרויקט חדש"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע הפרויקט החדש, כמפורט בס"ק (ב) להלן. מובהר בזאת, כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות לא תחול על רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש בעל השליטה ובני משפחתו ו/או על רכישת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או משרדים לצרכי השקעה ו/או על רכישת קרקע לצורך מכירתה (להבדיל מייזום).

(ב) בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הפרויקט החדש ו/או תשקיע בפרויקט החדש ("ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת

¹ עד לחודש מאי 2014, מועד רכישת השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, שהינה חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ובשליטה מלאה של מר יעקב גורסד, פעלה החברה כקרון הון סיכון אשר התמקדה בהשקעה בתחום התעשייה. בסמוך למועד העברת השליטה בחברה כאמור, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר שינוי תחום פעילות החברה לתחום הנדל"ן. נוכח כך, הקימה החברה "מרכז רווח" לניהול החזקות החברה בניירות הערך של החברה בהייקון מערכות בע"מ ("הייקון" ו-"מרכז הרווח", בהתאמה). מרכז הרווח מנוהל עבור החברה על ידי בעל השליטה הקודמים בחברה ומר יוחנן קורמן (אשר כיהן כדירקטור בחברה עובר להעברת השליטה כאמור), ובאחריותם, ללא כל תמורה מהחברה ועל פי שיקול דעתם הבלעדי, ובלבד שהחלטות כאמור לא יטילו חבות כלשהי על החברה, למעט חבות מס בגין מימוש.

השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ו/או היזום חלף החברה.

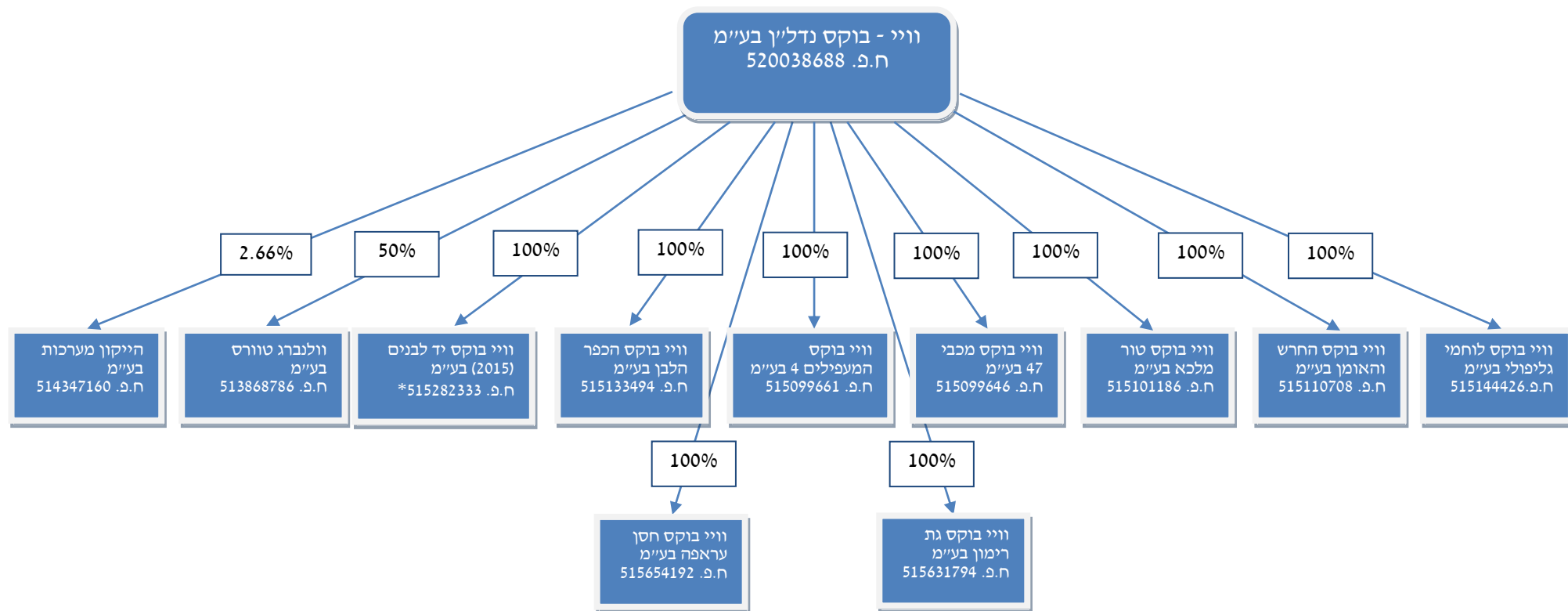
(ג) החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

(ד) התחייבות בעל השליטה לתחום את פעילותו כאמור לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ינתנו ללא תמורה.

(ה) הסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 1.3 זה לעיל, יחול כל עוד ההתקשרות עם בעל השליטה בהסכם השירותים כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, הינה בתוקף. כל שינוי ו/או ביטול של הסדר תיחום הפעילות יהא כפוף לאישור בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, לבעל השליטה קיימים עסקים נוספים בתחום פעילותה של החברה, אשר הוחל בהם קודם כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות האמור, ובכלל זאת: בעלות (במישרין ובעקיפין) בפרויקטים שייזומם החל קודם כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות וכן שותפות פיננסית בשיעור של 50% בחברה העוסקת בתחום פעילותה של החברה בישראל בהיקפים שאינם מהותיים ביחס להיקפי הפעילות של החברה.

1.4. להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה :



* מבצעת את פרויקט יד לבנים והמערכה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

2.1 השקעות בהון החברה

2.1.1 ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ, אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ- 3,872 מ"ר ברחוב ראול 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. מניות התמורה משקפות מחיר של 1.7 ש"ח למניית החברה ושווי חברה של כ- 110 מיליון ש"ח.

2.1.2 בחודש פברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 60,000,000 מניות רגילות וכן 19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) לרכישת מניות רגילות², בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2017. במסגרת ההנפקה האמורה גייסה החברה כ- 54 מיליון ש"ח, המשקף מחיר של 0.9 ש"ח למניית החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 22 ו- 23 בפברואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-018678 ו- 2017-01-018990).

2.1.3 ביום 17 באוקטובר 2018, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות למניות 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) לרכישת מניות רגילות³. במסגרת ההנפקה האמורה גייסה החברה כ- 28.3 מיליון ש"ח, המשקף מחיר של 0.635 ש"ח למניית החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018 ו- 15 בנובמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-097578 ו- 2018-01-108906, בהתאמה).

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 במהלך השנתיים האחרונות לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

3.2 נכון למועד זה, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

3.3 במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה, מחודש פברואר 2017, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עד לתום 24 חודשים ממועד ההנפקה ("תקופת ההגבלה"), למעט ביחס לכל תמורה שתנבע לחברה מעת לעת כתוצאה מהחזקותיה בהייקון, אותה תהא החברה רשאית לחלק כדיבידנד במלואה. לאחר תקופת ההגבלה, התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, שלא לבצע חלוקה כאמור, באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות אשר נחתם ביום 26 בפברואר 2017 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב

² כתבי האופציה (סדרה 1) הונפקו ללא תמורה והם ניתנים למימוש החל ממועד רישום למסחר ועד ליום 31 בינואר 2021, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 1.58 ש"ח לכתב אופציה. התמורה הצפויה ממנושם של כל כתבי האופציה (סדרה 1), ככל שימושו, הינה בסך של כ- 31.5 מיליון ש"ח.

³ כתבי האופציה (סדרה 2) הונפקו ללא תמורה והם ניתנים למימוש החל ממועד רישום למסחר ועד ליום 30 באוקטובר 2021, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 0.635 ש"ח לכתב אופציה. התמורה הצפויה ממנושם של כל כתבי האופציה (סדרה 2), ככל שימושו, הינה בסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח. 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).

"שטר הנאמנות"), לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים האמורים כתוצאה ממנה. לפרטים נוספים, ראו שטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2017 (אסמכתא : 2017-01-019518).

למעט כמפורט בסעיף 3.3 זה לעיל, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות⁴ כלשהן לחלוקת דיבידנדים.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה אין יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.

⁴ בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי

4.1 להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מבין השנים 2016-2018 (באלפי ש"ח):

לשנת 2016	לשנת 2017	לשנת 2018	
0	0	10,572	הכנסות מחיצוניים ⁵
0	0	0	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
0	0	10,572	סך הכל הכנסות
0	0	0	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
5,021	6,555	20,272	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
0	0	0	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
5,021	6,555	20,272	סך הכל עלויות
--	(11,419)	(13,875)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
0	(696)	4,175	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(5,021)	(5,573)	(2,838)	סך רווח (הפסד) תפעולי
144,843	376,636	548,326	סך נכסים במאזן
41,611	192,617	345,478	סך התחייבויות במאזן

להסברים ופרטים נוספים בדבר ההתפתחויות שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים לעיל, ראו סעיף 2 לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.

⁵ הכנסות מחיצוניים – הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בחברה.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד דוח זה פועלת החברה, באמצעות חברות בנות, בענף הנדל"ן, כאשר עיקר עיסוקה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים, משרדים ומסחר, לרבות במסגרת "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38" ("תמא 38") ועסקאות "פינוי בינוי". כמו כן, פועלת החברה לרכישה של נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן. לצד הפעילות כאמור ממשיכה החברה להחזיק בהשקעותיה מהעבר, כמפורט בסעיף 17 להלן.

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף 5 זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 כללי

5.1.1 מצב המשק⁶

מגמת הצמיחה במשק הישראלי נמשכה בשנת 2018, כאשר בשנת 2018 צמח המשק בשיעור של 3.2%, לעומת שיעור צמיחה של כ- 3.5% בשנת 2017 ושיעור צמיחה של כ- 4% בשנת 2016. הצריכה הפרטית עלתה בשנת 2018 ב- 4.1%, לעומת עלייה של 3.4% בשנת 2017. הייצוא עלה ב- 4% בשנת 2018, לעומת עלייה של 5.1% בשנת 2017.

שוק העבודה בשנת 2018 התאפיין בשיעור אבטלה נמוך של כ- 3.9%, לעומת שיעור דומה בשנת 2017, ולעומת שיעור של כ- 4.8% בשנת 2016.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הכלכלה הגלובאלית, בשנים 2017 ו- 2018 מצויה במגמת שיפור. במהלך שנת 2018 העלתה סוכנות דירוג האשראי S&P את דירוג האשראי של ישראל מרמה של (+A) לרמה של (-AA), שהנו דירוג האשראי הגבוה ביותר של ישראל אי פעם. הסיבות העיקריות להעלאת הדירוג כאמור, הן יחס החוב הנמוך של ישראל (שירד בעשור האחרון מ- 70% ל- 60%) וקצב הצמיחה הגבוה של ישראל בעשור האחרון אשר היה גבוה מקצב הצמיחה של המדינות בקבוצת הדירוג הישנה. עם זאת, משרד האוצר פרסם כי הגירעון הממשלתי זינק מעל 3% בחודשים האחרונים של השנה.

לאחר העלאות ריבית שחלו בשנה האחרונה במשק האמריקאי, ולאחר 3.5 שנים שבהן הריבית הבסיסית בישראל עמדה על 0.1% ולראשונה מזה 7 שנים, העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק בשיעור של כ- 0.15%, לרמה של 0.25% - שיעור ריבית שעדיין נחשב נמוך מאוד מבחינה היסטורית.

⁶ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL ועל-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת WWW.CBS.GOV.IL.

שיעור האינפלציה במקש הישראלי בשנת 2018 עמד על כ- 0.8%, בתוך טווח היעד שקבעה ממשלת ישראל. על פי תחזיות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, האינפלציה צפויה להישאר בחלקו התחתון של היעד במהלך שנת 2019.

להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, שיעור המינוף הנמוך ביחס לחברות דומות בענף, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי העומדות לרשותה, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם הרעה במצב הכלכלה העולמית או המקומית, להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

5.1.2 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בצפון - בשנת 2018 התמתנה המתיחות הפנים סורית בשל מלחמת האזרחים בסוריה על רקע היחלשותם של הארגונים האיסלמיים הקיצוניים בסוריה. לצד זאת, נמשכה ואף החריפה המתיחות בגבול ישראל סוריה בשל ניסיונות התבססות של אירן בסוריה ופעולות שבהן נקטה ישראל למניעת ההתבססות כאמור. בנוסף, בחודשים האחרונים ישראל חשפה והשמידה מנהרות שנכרו על ידי ארגון חיזבאללה בגבול ישראל לבנון. כמו כן, בדרום - שנת 2018 התאפיינה במתיחות באזור עוטף עזה, בשל קיום הפגנות של פלסטינים בסמוך לגבול עם ישראל ושליחת "עפיפוני תבערה" שהסבו נזקי רכוש באזור עוטף עזה. החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, ובכלל זאת בתחומי פעילותה של החברה.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של מתיחות ביטחונית באזור כאמור, על המשק הישראלי בכלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.1.3 מדד תשומות הבנייה

מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים עלה בשנת 2018 בשיעור של 2%, לעומת עלייה בשיעור של 1.9% בשנת 2017 ועלייה בשיעור של 1.5% בשנת 2016.⁷

5.1.4 תנאי מימון ושוק ההון⁸

בשנת 2017, לאור המשך הצמיחה במשק ועל רקע סביבת הריבית הנמוכה, נמשכה המגמה של גיוסי חוב ערים בשוק האשראי החוץ בנקאי.

בשנת 2018 ירד מדד ת"א-90 בשיעור של כ- 3%, לאחר עלייה של כ- 21% בשנת 2017. מדד ת"א נדל"ן ירד בשנת 2018 בכ- 11%, לאחר עלייה של כ- 23% בשנת 2017. שערי אגרות חוב צמודות מדד המחירים לצרכן ירדו בשנת 2018 בכ- 0.8%, לאחר עלייה של כ- 6.2% בשנת 2017, ושערי אגרות החוב של מדינת ישראל ירדו בשנת 2018 בכ- 1.3%, לאחר עלייה של כ- 3.5% בשנת 2018.⁹

בשנת 2018 נותרו בתוקף הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הבנייה, כדלקמן: הדרישה של בנק ישראל מהבנקים להגדיל את הלימות ההון (היחס בין ההון הרגולטורי של

⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

⁸ מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי הבורסה, בכתובת: www.tase.co.il.

⁹ מבוסס על פרסום באתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת:

https://www.tase.co.il/Heb/Statistics/ResearchReviews/2017/Pages/Stat_141_Research_2017_12_313009.aspx

הבנק לבין סך האשראי שהוא נותן) וכן המגבלה לפיה חויבו הבנקים להגביל את האשראי שהם מעניקים לכל ענף פעילות, ובכלל זה גם לענף הנדל"ן, לעד 20% מתיק האשראי שלהם.

הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. לפיכך, תנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף בשוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

5.2 להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה :

פרמטרים כלכליים			לשנה שנתיימה ביום
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
1,220,331 מיליוני ש"ח	1,258,394 מיליוני ש"ח	1,327,942 מיליוני ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾
143,109 ש"ח	144,502 ש"ח	149,526 ש"ח	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
4%	3%	3.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
1.9%	1%	1.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
-0.2%	0.4%	0.8%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
2.31%	1.62%	2.29%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
+A (אג"ח חו"ל)	+A (אג"ח חו"ל)	AA- (אג"ח חו"ל)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג S&P) ⁽⁴⁾
+A (אג"ח מקומי)	+A (אג"ח מקומי)	-AA (אג"ח מקומי)	
3.845	3.467	3.748	שע"ח של מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ⁽²⁾

(1) פרסום הלמ"ס חשבונאות לאומית : אומדן ראשון למחצית השנייה של שנת 2018 : <http://www.cbs.gov.il>

(2) בנק ישראל : <http://www.boi.org.il>

(3) אג"ח ממשלתי שקלית 0928.

(4) על פי החשב הכללי - היחידה לניהול חוב ממשלתי.

5.3 שוק הנדל"ן למגורים בישראל

בשנים האחרונות ננקטו על ידי משרדי הממשלה השונים פעולות רבות במטרה לייצב ו/או למתן את עליות המחירים החדות שחלו במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות, וביניהן :

א. העלאת שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה מ- 5% לשיעור הנע בין 8% ל- 10% ;

ב. הטלת מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים ;

ג. ננקטו מספר פעולות על ידי המפקח על הבנקים ובנק ישראל אשר הביאו להחמרת תנאי ההלוואות הניתלות לצורך רכישת דירות, ובין היתר הגדלת שיעור רזרבות ההון שמקצים הבנקים בגין הלוואות משכנתא מסוימות ; הגבלת חלק ההלוואה לדיר הניתן בריבית משתנה ; הגבלת שיעור ההחזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה ; התייקרות ריבית המשכנתאות באופן משמעותי לעומת ריבית המשכנתאות שנהגה לפני כשלוש שנים, וזאת על אף שלא חל עליה מקבילה בריבית הבסיסית של בנק ישראל ; הקטנת שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי הדירות להשקעה לשיעור של 50% משווי הנכס ;

ד. החלטת ממשלה אודות שיווק יחידות דיור במתכונת "מחיר מטר"10. התכנית מציעה דירת מגורים שתיבנה במסגרת פרויקטים ייעודיים, בשטח של 60 מ"ר עד 150 מ"ר, אשר מחירה ייקבע במכרז, ויהיה נמוך ממחיר השוק באזור הפרויקט הרלבנטי בכ- 20%;

ה. הרפורמה בתכנון, רישוי ובנייה (המכונה "רפורמת המרפסות"), שמטרתה ייעול וקיצור ההליכים הבירוקרטיים בתחום11;

ו. "פרויקט הדיור הלאומי" המאפשר לאשר הליכי תכנון ובנייה ב"נתיב מהיר", ביחס לתכניות המוגשות בידי מספר רשויות לגבי מתחמים שיש בהם פוטנציאל לבניית 500 יחידות דיור לפחות;

ז. אימוץ תכנית "מחיר למשתכן" במסגרתה שווקו קרקעות מדינה לקבלנים באמצעות מחיר קבוע לקרקע המשקף הנחה של עשרות אחוזים ממחירן הריאלי, אשר בהתאם לתנאי התכנית, עתידה להתגלגל לרוכשי הדירות הזכאים על פי התכנית (דוגמת זוגות צעירים, רווקים מעל גיל 35 שאין בבעלותם דירה וכיו"ב) ולשקף הנחה בת עשרות אחוזים ממחירן הריאלי של הדירות הנמכרות במסגרת התכנית.

יוזמות אלו נתנו את אותותיהן במיתון מחירי הדירות בשוק בשנים 2017 ו- 2018. כך, לאחר שנים של עלייה מתמדת במחירי הנדל"ן למגורים בישראל, חלה בשנים אלו ירידה במספר העסקאות, ברצף הירידות הארוך ביותר מאז שנת 2002.12

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 העמיק השפל במספר העסקאות בשוק הנדל"ן. לראשונה מאז הרבעון האחרון של שנת 2011, שעמד בצל המחאה החברתית, לא חצה רף עסקאות של את הרמה של עשרים אלף. בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, זוהי ירידה של כ- 13%, בהמשך לירידה רצופה מאז הרבעון הרביעי של שנת 2016 כאמור. בסיכום שנתי, עמדה כמות העסקאות בשנת 2018 על כ- 99.4 אלף עסקאות, בדומה לכמות העסקאות אשתקד. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן", עמדה כמות העסקאות על כ- 90 אלף עסקאות - ירידה של 4% בהשוואה לשנת 2017.

יצוין, כי מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2018 - ינואר 2019, לעומת דצמבר 2017 - ינואר 2018, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב- 0.7%. כמו כן, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2018 - ינואר 2019, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2018 - דצמבר 2018, נמצא כי מחירי הדירות נותרו ללא שינוי.13

כל התייחסות בקשר להערכות החברה לעיל, בקשר לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים,

10 להרחבה ראו: http://www.moch.gov.il/Gov_Decisions/Pages/GovDecision.aspx?ListID=f33e0a4b-aa35-4b12-912e-d271a6476a11&WebId=fe384cf7-21cd-49eb-8bbb-71ed64f47de0&ItemID=537

11 חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014.

12 נלקח מאתר משרד האוצר, להרחבה ראו: https://mof.gov.il/ChiefEcon/EconomyAndResearch/DocLib2/SkiratNadlan_2018Q3.pdf

13 נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראו: http://cbs.gov.il/reader/cw_usr_view_SHTML?ID=465

פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 23 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד

6. פעילות נדל"ן יזמי

6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.1.1 מבנה הפעילות

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים כדלקמן: איתור קרקעות/פרויקטים בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתן/להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין/התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין/הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

יובהר, כי למועד פרסום הדוח הפרויקטים של הקבוצה מצויים בשלבים מקדמיים ולפיכך למעט ביחס לפרויקט - החרש והאומן (אודותיו יפורט בסעיפים 6.2.3 ו- 6.5.2 להלן), בו התקשרה החברה בהסכם עם קבלן ביצוע ואף החלה בשיווק, ביחס ליתר הפרויקטים, טרם התקשרו חברות הקבוצה בהסכמים עם קבלנים מבצעים וטרם הוחל בשיווק יח"ד. יצוין, כי למעט הסכם הליווי הבנקאי שנחתם ביחס לפרויקט החרש והאומן, והסכמי מימון קרקע אשר הועמדו בגין רכישת קרקע בחדרה ברחוב גת רימון בתל אביב, אודותיהם יפורט בהרחבה בסעיף 6.5 להלן, טרם קיבלו חברות הקבוצה מימון לפרויקטים.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית וחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים/קבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית.

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון - כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בד"כ מהותית (יצוין, כי תחום התמ"א כמו גם עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי מאופיינים בכך שההשקעה המהותית הנדרשת הינה רק עם קבלת היתר בנייה ולא לפני כן).

ב. היות ומדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארוכי טווח, הרי שבעת בניית הפרויקטים, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות הבנייה הגבוהות, עובדה שיוצרת חוסר וודאות וחשיפה פיננסית משמעותית.

לעיתים, בזמני שפל כלכליים, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והוצאת הפרויקטים אל הפועל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת, בין במישרין ובין באמצעות חברות הפרויקט¹⁴ ("הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ כאשר העיקריים שבהם הינם תל אביב-יפו וחדרה, ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחומי המגורים הן באמצעות רכישת קרקעות וביצוע עסקאות קומבינציה לרבות פרויקטים של תמ"א 38 ופרויקטי "פינוי בינוי". עיקר השימושים נשוא הפרויקטים השונים של החברה, הינו מגורים ומשרדים.

6.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 5 לעיל.

6.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי (לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום התמ"א, הנכלל בתחום זה, ראה סעיף 6.2.7 להלן):

א. הליכי תכנון ובנייה - הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבנייה והכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר").

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה") הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית

¹⁴ חברות בנות שהינן בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, למעט חברת וולנברג טוורס בע"מ המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% ("חברות הפרויקט"), אשר מקבלות שירותי ניהול מהחברה, כאשר בחלק מהפרויקטים ערבה החברה להתחייבויות חברת הפרויקט.

בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון והבניה. הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

ב. בניית הפרויקטים - הבנייה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בנייה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה. בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

ג. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות - הקבוצה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית, אישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.

ד. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.

ה. רישוי קבלנים - הקבוצה נדרשת להתקשר עם קבלני ביצוע אשר עומדים, על פי הצהרתם, בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("**חוק רישום קבלנים**"). חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כן קובע החוק מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.

ו. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - הקבוצה כפופה להוראות לעניין חבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים.

ז. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.

ח. חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

ח. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות תהיה הקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לרוכשים ולליקויים אפשריים שיתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה בחוק המכר וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974.

ט. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היזמית:

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975; חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; וחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

6.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בחלק מפרויקטי התמ"א בהם בגלל אופי ו/או היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי הינו קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לדע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי תמ"א) ורשויות, אף הן מהוות מחסום יציאה עיקרי.

6.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה ו/או איתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: "שיכון ובינוי", "אפריקה ישראל",

"אזורים" (כדומה), הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאד ולהערכת הקבוצה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בנייה, כמו גם באיתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38.

החברה נהנית מניסיון רב של בעל השליטה בחברה, בשרשור סופי, בתחום הנדל"ן, הפועל החל משנת 2000 בתחום הנדל"ן היוזמי והמניב בצרפת והחל משנת 2005 ועד היום בשוק הישראלי. השם הטוב והמוניטין שצבר בעל השליטה (בין במישרין ובין באמצעות בעלת השליטה בחברה) בענף הנדל"ן ובמערכת הפיננסית הישראלית, תומכים במעמד החברה בענף הנדל"ן ומסייעים לה בתחרות מול השחקנים המובילים בשוק הישראלי.

תחרות סביבתית - סמיכות גיאוגרפית בין פרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה לבין פרויקטים אחרים בתחום, יוצרים מימד נוסף של תחרות. לדוגמא, התוצר הסופי של פרויקטים במסגרת תמ"א 38 הינו מלאי דירות למכירה אשר עומדות בתחרות מול מלאי שוק הדירות למכירה בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של החברה. בנוסף, פרויקטים של תמ"א 38 מצויים באזורים בהם אושרה התחדשות עירונית, ולפיכך לצד פרויקטים של החברה מצויים פרויקטים נוספים.

כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון בין אפשרויות של רכישת דירה "יד שנייה" ושיפוצה באופן פרטי חלק רכישת דירה חדשה.

יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים, הן בהיבט מיקומם והן בהיבט כדאיותם עבור לקוחותיה הפוטנציאליים.

6.1.7 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

את פעילותה היזמית מבצעת הקבוצה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים, כאשר ההתקשרויות המהותיות ביותר הינן התקשרויות בהסכמים עם הקבלנים הראשיים לבניית הפרויקטים. למועד פרסום הדוח, למעט ביחס לפרויקט החרש והאומן, אודותיו יפורט בסעיף 6.2.3 להלן, טרם התקשרה הקבוצה עם קבלנים מבצעים כאמור.

6.1.8 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות החברה ברכישת נכסים הינה איתור נכסים אטרקטיביים לחברה ו/או עתודות קרקע במרכז הארץ, אשר הינן זמינות לבנייה ובעלות תב"ע בתוקף.

בתהליך איתור הקרקעות ביזמות בנייה למגורים, החברה תרה אחר קרקעות עם זכויות בנייה ליח"ד רבות ככל הניתן המאפשרות חלוקה נכונה של תקורות הפרויקט על פני יחידות הדיור בפרויקט, אשר תענינה על הצורך בפיזור הגאוגרפי של הפרויקטים השונים. במסגרת זו החברה מגישה לעיתים, במהלך העסקים הרגיל, הצעות במכרזים ובמסגרת זו מעמידה ערבויות בנקאיות, כנדרש במכרזים אלו.

החברה שמה דגש על איתור קרקעות עם תב"ע תקפה המאפשרת תכנון ובניית יח"ד בתקציב שפונה לקהל יעד רחב ככל שניתן.

בנוסף, החברה מעדיפה להתקשר בהסכמים בהם היא נדרשת להעמיד את מירב ההון העצמי בסמוך ככל הניתן למועד קבלת היתרי הבנייה והבנייה עצמה, ובכלל זאת עסקאות קומבינציה, תמ"א 38 ועסקאות פינוי בינוי.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת השקעה בנדל"ן מניב ובלבד שיכלול מרכיב יזמות. ככלל, השקעות בתחום זה יעשו כאשר קיימים אינדיקטורים המצביעים על פוטנציאל השבחה ממשי של הנכסים, אשר עתיד לשפר משמעותית את תשואת הנכס, דוגמת זכויות בנייה נוספות בלתי מנוצלות לנכס.

מימון הפרויקטים צפוי להתבצע מהון עצמי, גיוס חוב וליווי בנקאי, כמקובל.

6.2 תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, בהם התקשרה החברה למועד הדוח (31 בדצמבר 2018):

6.2.1 פרויקט הכפר הלבן

בימים 17 בספטמבר 2015, 1 בדצמבר 2016 ו- 2 באפריל 2017 מימשה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") אופציה לרכישת שלושה מתחמי מקרקעין מצד ג' (בסעיף זה: "**המוכר**") בשטח כולל של כ- 137 דונם, ב"מתחם בילוי" בצפון מזרח חדרה¹⁵ בתמורה לסך כולל של כ- 126 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), זאת מכח הסכם אשר נחתם בין הצדדים ביום 18 בספטמבר 2014 (בסעיף זה: "**המקרקעין**", "**האופציה**" ו- "**הסכם האופציה**", בהתאמה). להלן יובאו פרטים אודות שלושת המתחמים שנרכשו:

מתחם	שטח המתחם במ"ר ¹⁶	מספר יח"ד ¹⁷	התמורה – ללא מע"מ ¹⁸
א'	61,988	188 (בנייה רוויה)	56,400 אלפי ש"ח
ב'	31,125	90 (בנייה רוויה)	27,000 אלפי ש"ח
ג'	43,787	142 (בנייה רוויה)	42,600 אלפי ש"ח

בנוסף לתשלום התמורה כמפורט לעיל, התחייבה חברת הפרויקט לשאת בעלויות הפיתוח של השטח, אשר נכון למועד הדוח הינו נעדר תשתיות¹⁹, וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיתוח שייחתם עם עיריית חדרה²⁰.

¹⁵ הידועים כיום כגוש 12729 חלקות 53-58, 72-77 ו- 59-71.

¹⁶ יובהר, כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל הינם שטח הכולל בתוכו שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

¹⁷ בהתאם לתב"ע חד 1135 ולפני הקלות.

¹⁸ לסכום התמורה המפורט בטבלה, התווספו תשלומי ריבית בשיעורים שנתיים של בין 2.2% ל- 4% בגין התקופה שממועד חתימת הסכם האופציה ועד למועד תשלום התמורה בפועל.

¹⁹ למעט קו ביוב העובר בשטח המקרקעין.

²⁰ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 18 בספטמבר 2014, 17 בספטמבר 2015, 27 בינואר 2016, 6 בדצמבר 2016 ו- 2 באפריל 2017 (אסמכתאות: 160608-01-2015, 121704-01-2015, 018733-01-2016, 136972-01-2016 ו- 035472-01-2017, בהתאמה).

במהלך חודש דצמבר 2015 קיבל המוכר שומת היטלי השבחה מעיריית חדרה בסך של כ- 7.8 מיליון ש"ח, זאת בהתאם לשומה שנערכה על ידי שמאית מטעם עיריית חדרה אשר החילה על המקרקעין במתחם את תכנית מתאר חד 2020 אשר פורסמה בחודש במאי 2014, המעניקה תוספת של 12,628 מ"ר ו- 96 יחידות דיור במתחם א', אשר מהווה תוספת של כ- 50% מהזכויות בתכנית מתאר חד 1135 אשר הייתה בתוקף במועד ההתקשרות בהסכם האופציה. יובהר, כי בהתאם להוראות הסכם המכר אשר נחתם במועד מימוש האופציה לרכישת מתחם א' כאמור, חברת הפרויקט היא המחויבת לשאת בתשלום היטלי ההשבחה האמורים (קרי, הנובעים מתוכנית מתאר חד 2020).

לאור האמור לעיל ולבקשתה של חברת הפרויקט, מונה שמאי מכריע אשר קבע כי בשלב זה תוכנית חד 2020 לא גרמה להשבחה וכי אין לחברה בשלב זה חבות בהיטלי השבחה.

על אף האמור לעיל, בחודש יוני 2017 קיבל המוכר שומת היטלי השבחה מעיריית חדרה בסך של 5.8 מיליון ש"ח בגין מתחם ג'. לבקשתה של חברת הפרויקט מונה שמאי מכריע אשר קבע כי תוכנית חד 2020 אינה מעניקה תוספת זכויות, אך היא מאפשרת תוספת צפיפות המותנית בגודל ממוצע של יחידות הדיור. לטענת השמאי המכריע, מאחר ומגבלת גודל יח"ד הממוצעת לא מתאפשרת במצב החדש לפי תוכנית חד 2020, התוכנית למעשה אינה ישימה ולפיכך אינה משביחה.

נוכח אי הבהירות בסוגיה המתוארת לעיל, בשלב זה החברה אינה מסתמכת על תוספת זכויות ו/או צפיפות מכח תוכנית חד 2020. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, המבוססת בין היתר על סיכומים וישיבות עם הגורמים המוסמכים בעיריית חדרה, ניתן לקבל תוספת זכויות וצפיפות מכח הקלות אחרות כגון תיקון לחוק התכנון והבנייה מיום 28 בדצמבר 2015, המכונה "תקנות שבס-כחלון" ("תקנות שבס-כחלון"), כך שיתאפשר להערכת החברה לבנות כ- 550 יחידות דיור בכל שלושת המתחמים, מתוכן כ-130 על גבי מגרשים אשר ישווקו על ידי חברת הפרויקט לבנייה עצמית של מבנים צמודי קרקע וכ- 420 יח"ד נוספות לבנייה רוויה. ככל שאכן תינתנה לחברה תוספת הזכויות והצפיפות המתוארות לעיל, יעמדו ההוצאות העתידיות של כלל הפרויקט על סך של כ- 484 מיליון ש"ח.

הערכות החברה בדבר כמות יחידות הדיור והיקף ההוצאות העתידיות הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך). המידע האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ואף אינו מצוי בשליטת החברה בלבד.

6.2.2 פרויקט הבית הסקוטי

התקשרות בהסכם בין החברה לבין צד ג' (בסעיף זה: "המוכר") לרכישת 77.5% מהזכויות בנכס מקרקעין בשטח של כ- 4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 ביפו (הידועים כגוש 7022 חלקות 1-3), על גביהם מצויים כיום חמישה מבנים לשימור בהיקף כולל של כ- 3,600 מ"ר בנוי, אשר אינם מאוכלסים (בסעיף זה: "המקרקעין"). סך היקף הזכויות המוערך בתב"ע ביחס למקרקעין הינו כ- 6,400 מ"ר זכויות למגורים ו/או מלונאות וזאת בכפוף לאפשרות ניצולן המלא.

בשלב זה בכוונת החברה לייעד את המבנים הקיימים במגרש להשכרה, ואילו את הזכויות הנוספות שלא מנוצלות, לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר, בכוונתה לייעד לזמנות.

בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה החברה למוכר (השלמת התמורה בוצעה לאחר תאריך המאזן) סך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן התחייבה לשלם היטלי השבחה בסכום מוערך של כ- 750 אלפי ש"ח. בנוסף, תספק החברה שירותי בנייה בגין יחידות המוכר בפרויקט אשר יהוו שיעור של 22.5% משווי כלל יחידות הפרויקט. נכון למועד דוח זה, הועברו לחברה זכויות המהוות 50% מכלל הזכויות במקרקעין. יתרת הזכויות במקרקעין (27.5%) תועברנה לידי החברה לאחר מסירתן של יחידות המוכר בפרויקט לידי המוכר.²¹

6.2.3 פעילות "פינוי-בינוי" – פרויקט החרש והאומן

ביום 13 בנובמבר 2014 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה להקמת פרויקט למגורים ולמסחר (בסעיף זה: "**ההסכם**") על מקרקעין בשטח של כ- 2,029 מ"ר הממוקמים בפינת הרחובות הרבי מבכרך ורחוב קומפורט בדרום תל אביב (הידועים כגוש 7083 חלקה 31) עליו היו מצויים 36 יחידות, אשר הוכרז כמתחם "פינוי-בינוי" (בסעיף זה: "**המתחם**"). על פי ההסכם, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, חברת הפרויקט תהרוס את המתחם ותקים במקומו פרויקט בשטח של כ- 10,600 מ"ר למגורים בתוספת של כ- 600 מ"ר למסחר וכ- 600 מ"ר שטחים ציבוריים (בסעיף זה: "**הפרויקט**"). על פי ההסכם, מוכרים הדיירים לחברת הפרויקט את מלוא זכויותיהם במקרקעין, למעט הזכויות הדרושות להקמת יחידות הדיוור של הדיירים וזאת במתווה של עסקת "פינוי בינוי", וככל שלמי מהדיירים זכויות עודפות יירכשו אלו על ידי חברת הפרויקט במתווה של עסקת קומבינציה. יצוין, כי בהתאם להוראות ההסכם, נערכה חלוקת זכויות עם הדיירים, כך שבתמורה לבניית יחידות הדיוור של הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, קיבלה חברת הפרויקט 64 יחידות דיוור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.

נכון למועד דוח זה, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת הפרויקט וכן בהסכם קבלן ראשי (בסעיף זה: "**הסכם הביצוע**") עם חברת אלקטרה בניה בע"מ (בסעיף זה: "**הקבלן**"), לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של הפרויקט, על בסיס "עד מפתח ואחריות כוללת" ("Project Key Turn"), זאת בתמורה לסך של כ- 115 מיליון ש"ח²² (לא כולל מע"מ) אשר ישולמו בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט. בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם הביצוע, התחייב הקבלן להשלים את כל העבודות ולמסור את הפרויקט לידי חברת הפרויקט עד כ- 33 חודשים מיום חתימת הסכם הביצוע.²³

ביום 2 ביולי 2018 קיבלה חברת הפרויקט היתר בנייה לפרויקט.

²¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 9 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-094479).

²² מתוכם כ- 17 מיליון ש"ח ישולמו על ידי חברת הפרויקט ישירות לקבלן עבודות הריסה וחפירה ולקבלן עבודות אלומיניום, עימם התקשרה החברה בהסכמים ייעודיים.

²³ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 15 ביוני 2017 ו- 22 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-061743 ו- 2017-01-102961).

נכון למועד דוח זה, אבני הדרך שנקבעו בהסכם ביחס לפרויקט נשוא סעיף 6.2.3 זה (חתימת 80% מהדיירים וקבלת היתר בנייה) התקיימו במלואם, והפרויקט נמצא בשלב הביצוע.

יצוין, כי בחודש מאי 2017 התקבלה בידי החברה שומת היטל השבחה בגין הפרויקט, 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 ההשבחה בו היא נדרשת לשאת נמוך משמעותית. בשלב זה, שילמה חברת הפרויקט כ-13 מיליון ש"ח מתוך השומה האמורה, ובחודש יולי 2018 אף הגישה ערעור על סכום השומה אשר החלטה בו טרם התקבלה.

6.2.4 פרויקט גת רימון - התקשרות בהסכם לרכישת קרקע

ביום 30 במרץ 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (בסעיף זה: "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 (בסעיף זה: "המקרקעין")²⁴, בתמורה לסך של 142 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (בסעיף זה: "ההסכם"), אשר ישולמו באופן ובמועדים שנקבעו בהסכם. היקף זכויות הבנייה המוערך²⁵ ביחס למקרקעין הינו כ-30,000 מ"ר זכויות למסחר, משרדים ומגורים. ביום 9 במאי 2017, הודיעה החברה כי התקבל אישור מועצת העיר תל אביב להתקשרות בהסכם נוסף עם חברת הפרויקט לשם רכישת מספר חלקות סמוכות למקרקעין הנמצאות בבעלות עיריית תל אביב (בסעיף זה: "חלקות העירייה"), בתמורה לסך של כ-11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ובכך התקיים התנאי המתלה להסכם וההסכם נכנס לתוקפו. כמו כן יצוין, כי ביום 21 בינואר 2018 התקבל אישור משרד הפנים למכירתן של חלקות העירייה. ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ונמסרה החזקה בהם בפועל לחברת הפרויקט.²⁶

המידע המפורט לעיל, ביחס להיקף הזכויות במקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכניות החברה בקשר עם המקרקעין. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל, בין היתר אם יחול שינוי בתב"ע ו/או בהחלטות והוראות רגולטוריות המגבילות את היקפי הבנייה כאמור.

6.2.5 עסקת קומבינציה – פרויקט חסן עראפה

ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (בסעיף זה: "הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס

²⁴ המקרקעין הינם חלקות מסוימות בגוש (שומא) 6925.

²⁵ בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה התכנית האמורה מאפשרת קבלת היקף זכויות בנייה של עד כ-36,000 מ"ר, אך מאחר ואין וודאות בשלב זה בקשר עם קבלת מלוא זכויות הבנייה, החברה לוקחת בחשבון בתוכנית העסקית שלה 30,000 מ"ר בלבד.

²⁶ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 31 במרץ 2017, 9 במאי 2017, 27 בפברואר 2018 ו-28 במאי 2018 (אסמכתאות: 2017-01-034764, 2017-01-046695, 2018-01-019675 ו-2018-01-043389, בהתאמה).

מקרקעין בשטח של כ- 2,200 מ"ר במתחם חסן עארפה בתל אביב (הידועים כגוש 7077 חלקה 52), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים (בסעיף זה: "**המקרקעין**", "**הפרויקט**" ו- "**ההסכם**", בהתאמה), לפיו ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין²⁷, כפי שיפורט להלן (בסעיף זה: "**הממכר**"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות הסכם. חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים (סה"כ כ- 7,000 מ"ר) ו- 60% מהזכויות המיועדות למשרדים (סה"כ כ- 20,000 מ"ר)^{28,29}.

נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 89% מהבעלים, אשר בבעלותם כ- 92% מזכויות הבעלות במקרקעין.

המידע המפורט לעיל, ביחס להיקף הזכויות במקרקעין, הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר אינו ודאי ואינו תלוי בחברה, והוא מותנה, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכניות החברה בקשר עם המקרקעין. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל, בין היתר אם יחול שינוי בתב"ע ו/או בהחלטות והוראות רגולטוריות המגבילות את היקפי הבנייה כאמור.

6.2.6 עסקת עמק ברכה

ביום 21 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("**המוכר**") בהסכם שבמסגרתו רכשה החברה 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**")³⁰. רכישת הזכויות כאמור נעשתה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, כאשר חלק החברה בנכס הינו 70% וחלקו של השותף הינו 30%. בתמורה לקבלת הזכויות בנכס, שילמו 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.

6.2.7 פעילות תמ"א 38

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן, פועלת החברה גם בתחום פרויקטים של תמ"א 38.

כללי

תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "**תמ"א 38**") נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך

²⁷ 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.

²⁸ היקף הזכויות המוצגות הינו בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016.

²⁹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2017 (אסמכתא: 2017-01-058803).

³⁰ זאת לאחר שהתקבל אישור בית המשפט לרכישת הזכויות האמורה לאור היותו של המוכר זכאי להירשם כבעלים בנכס על פי צו ירושה.

הוספת דירות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום.

ככלל, היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים שעקרוניתם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 1 או תמ"א 2, כפי שיפורט בהרחבה להלן), במרבית המקרים, דומים, ובכפוף למדיניות העירייה העשויה ליתן זכויות בנייה בהיקף נמוך מהמפורט להלן.

הפרויקטים בתחום זה מחולקים לשני סוגים עיקריים:

תמ"א 1 – במסגרת תכנית זו מחוזק המבנה הקיים ואליו מתווספים: (א) תוספת יחידות מגורים אותם מקבל היזם לצורך מכירתם; (2) הרחבת יחידות הדיור לדיירים הקיימים. בנוסף להרחבת היחידות כאמור, במסגרת התכנית וההתקשרות עם הדיירים הקיימים מבוצעות תוספות שונות במבנה הקיים, כגון: הוספת מרפסות ו/או מעליות ו/או חניות ו/או מחסנים ו/או ממ"ד, שיפוץ לובי, שיפוץ מעטפת, חיזוק יסודות, פיתוח סביבתי וכד' בהתאם להסכמים השונים ובכפוף להיתרי הבנייה.

תמ"א 2 – במסגרת תכנית זו נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן יקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם הריסת המבנה בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה.

החל מיום כניסתה לתוקף ועד למועד הדוח, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים אשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, כפי שיפורט להלן:

א. ביום 10 במרץ 2010, נכנס לתוקפו תיקון מס' 2 לתמ"א 38, אשר מטרתו סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת או אגף נוסף וכן מתן אפשרות להריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בנייה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (תמ"א 38/2).

ב. ביום 20 במאי 2012, אישרה ועדת השרים לענייני פנים ושירותים את תיקון מס' 3 לתמ"א 38 (תמ"א 38/3) ("**תיקון 3**"), אשר מטרתו הרחבת סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים. כחלק מהפתרונות שאושרו, הוחלט על מתן תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים, המהווה תוספת של קומה אחת לקומות אותן ניתן היה לבנות על פי תמ"א 38 עובר לתיקון 3. על אף האמור, יצוין, כי בכל הנוגע לפרויקטים בתל אביב, תיקון 3 כפוף למסמך המדיניות ותכנית הרובעים של עיריית תל אביב, לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבנייה בלבד).

ג. ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ, לפיו יחול מס בשיעור אפס על מתן שירותי בנייה במסגרת תמ"א 38, במתחם פינוי בינוי ובמתחם להתחדשות עירונית ועל מכירת זכות ביחידת מגורים חלופית בידי יזם במתחם פינוי בינוי ובמתחם להתחדשות עירונית, בהתאם להוראות סעיפים 31א ו-31ב לחוק מע"מ. יצוין, כי האמור לעיל הינו בכפוף לכך שהפטור בו משתמש הדייר לצורך קבלת פטור ממס שבח בגין מכירת זכויותיו בבניין הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג ו-49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, במסגרת ההוראות הכלליות בחוק זה הדנות בהיבטי המס החלים על פרויקט תמ"א 38 ולא פטורים אחרים בהם משתמש הדייר. תחולת תיקון זה נקבעה ביחס למכירת זכות ביחידת מגורים חלופית או מתן שירותי בנייה שמועד החיוב במס לגביהם חל מיום פרסומו של התיקון כאמור.

ד. בחודש נובמבר 2016 אישרה ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור את החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לתיקון 3א' לתמ"א 38. התיקון מתייחס למסלול הריסה ובניה מחדש ומטרתו העיקריות הן הגברת הפשטות של הוראות התמ"א, הגדלת הוודאות לדרך חישוב הזכויות והגדלת תמריצי הבניה למימוש הריסה ובנייה מחדש, תוך התייחסות להיקפי הבנייה הקיימים במבנה המיועד להריסה.

ה. בחודש מרץ 2017, אושר תיקון לחוק התכנון והבנייה, לפיו רשויות מקומיות תהיינה רשאיות לגבות היטל השבחה של 25% על שוויה של קומה אחת הנוספת לבניין מכח הוראות תמ"א 38, בכפוף לתנאי והוראות התיקון, זאת בשונה ממצב הדברים אשר היה חל עד למועד תיקון זה במסגרת פרויקט תמ"א 38 היו פטורים מהיטל השבחה במטרה לעודד בעלי מבנים ישנים לחזק אותם מפני רעידות אדמה. ההיטל החדש צפוי להיות מגולגל ליזמים ומהם לרוכשים ועשוי להביא להתייקרות נוספת במחירי הדירות החדשות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, קשורה החברה ב- 6 הסכמים לביצוע פרויקטים של תמ"א 38, אשר תנאיהם העיקריים יפורטו להלן:

6.2.7.1 פרויקט טור מלכא א'

ביום 6 באוקטובר 2014 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") עם חלק מבעלי הזכויות בבניין בן 4 קומות (הכולל 16 יחידות דיור ובשטח מגרש כולל של כ- 1,300 מ"ר) הממוקם בשכונת יד אליהו בתל אביב (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"), בהסכם לביצוע פרויקט בהתאם לתמ"א 38/3, עם אפשרות לביצוע הפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38/2 בכפוף להצטרפות בניינים נוספים לפרויקט (בסעיף זה: "**הפרויקט**" ו- "**ההסכם**", בהתאמה). על פי ההסכם, ככל ודיירי בניינים סמוכים יצטרפו לפרויקט, בכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים וקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, תהרוס החברה את הבניין הקיים ותבנה במקומו ובמקום הבניינים הסמוכים שהצטרפו לפרויקט, בניין/בניינים חדשים בהתאם להוראות תמ"א 38/2, כאשר כל אחד מהדיירים בבניין הקיים יקבל יחידת דיור חדשה חלף היחידה הקיימת ויתר יחידות הדיור בפרויקט תיוחדנה לחברת הפרויקט. היה ולא יצטרפו בעלי הזכויות בבניינים הסמוכים לפרויקט כאמור בתוך פרק הזמן הקבוע בהסכם, יחזק הבניין הקיים מפני רעידות אדמה ועל גגו

יוספו כ- 14 יחידות דיור חדשות בשטח כולל של כ- 900 מ"ר אשר תיוחדנה לחברת הפרויקט.³¹

על אף האמור לעיל, נכון למועד הדוח, חברת הפרויקט ודיירי הבניין הקיים הגיעו להבנות, לפיה, תפעל חברת הפרויקט להרוס את הבניין הקיים ולהקים במקומו בניין בהתאם להוראות תמ"א 38/2 (ללא הצטרפותם של בניינים סמוכים נוספים), אשר צפוי לכלול 38 יחידות דיור מתוכם 22 יחידות ייוחדו לחברת הפרויקט, וזאת בהתאם לתכנון אשר הוצג לבעלי הזכויות ואשר אושר על ידיהם ובלוחות זמנים לתכנון וביצוע אשר ייקבעו בתוספת להסכם.

6.2.7.2 פרויקט טור מלכא ב'

ביום 19 בפברואר 2015 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה עם בעלים המחזיקים בחלק מזכויות הבעלות במבנה בן 4 קומות (הכולל 24 יחידות דיור) הממוקם על קרקע בשטח של כ- 1,600 מ"ר בדרום ת"א (בסמוך לפרויקט תמ"א 38/2 של החברה, אשר פרטים אודותיו נכללו בסעיף 6.2.7.1 לעיל) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"). במסגרת הסכם זה, החברה הגיעה להסכמות עם הדיירים על פיהן, תהרוס החברה את הבניין הקיים ותקים במקומו בניין מגורים חדש אשר צפוי לכלול 54 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הקיים יקבל, חלק יחידת הדיור בבניין הקיים, יחידת דיור, חניה ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 30 יחידות הדיור והחניות בפרויקט, תיוחדנה לחברת הפרויקט.³²

6.2.7.3 פרויקט המעפילים

ביום 29 ביולי 2014 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם לביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38 לבניין הקיים (הכולל 12 יחידות דיור וקומת מסחר בת 12 חנויות בשטח כולל של 1,800 מ"ר) ברחוב המעפילים 4' + ב', בכפר סבא, הידוע גם כגוש 6428 חלקה 348 (בסעיף זה: "**ההסכם**"). על פי ההסכם, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, יחזק המבנה, יורחבו יחידות הדיור הקיימות, תותקן מעלית, הלובי ישודרג, ישופץ חדר המדרגות וכן יבוצעו שיפוץ חיצוני ופיתוח סביבתי. בתמורה, ימכרו בעלי הזכויות בבניין הקיים את גג הבניין הקיים, את כל זכויות הבנייה במגרש וכן חלק מהשטחים המהווים רכוש משותף בקומת הקרקע של הבניין, וזאת לשם הקמתן ושיווקן של כ- 16 יחידות דיור חדשות (על שטח של כ- 1,646 מ"ר) אשר ייבנו על גג הבניין הקיים וכן בניית חניות ומחסנים, והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים והתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם.³³

³¹ לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוקטובר 2014 (אסמכתא 2014-01-171702).

³² לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 19 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-034963).

³³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2014 (אסמכתא: 2014-01-123279).

6.2.7.4 פרויקט גליפולי

ביום 30 ביולי 2015 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: **"חברת הפרויקט"**) בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם 80% מהבעלים של בניין בן 4 קומות (הכולל 16 דירות) ברחוב גליפולי 19, בתל אביב (הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583) (בסעיף זה: **"הבניין הקיים"**). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 81.25% מהבעלים (13/16). על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ותכננו והקמתו של בניין חדש הצפוי לכלול, על פי המצב התכנוני הקיים, 41 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁴

6.2.7.5 פרויקט יד לבנים

ביום 8 בנובמבר 2015 התקשרה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: **"חברת הפרויקט"**) בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם 80% מבעלי הזכויות בבניין בן 3 קומות (הכולל 18 דירות) ברחוב יד לבנים 17-21, בתל אביב (הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751) (בסעיף זה: **"הבניין הקיים"**). על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו, על פי המצב התכנוני הקיים, 46 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי 100% מבעלי הזכויות בבניין הקיים.³⁵

6.2.7.6 פרויקט המערכה

ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: **"חברת הפרויקט"**), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/3 עם חלק מבעלי הזכויות בבניין בן 3 קומות (הכולל 18 דירות) (בסעיף זה: **"הבניין הקיים"**) ברחוב המערכה 18-22, בתל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (בסעיף זה: **"ההסכם"**). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 83.3% מהבעלים במקרקעין. על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בנייני מגורים חדשים הצפויים לכלול יחדיו, על פי המצב התכנוני הקיים, לפחות 46 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים והיתר ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁶

יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2017 הייתה החברה קשורה בהסכם נוסף החברה לביצוע פרויקט של תמ"א 38 להקמת 8 יחידות דיור על גג מבנה ברחוב מכבי 47 ברעננה, שמידע אודותיו ניתן בין היתר בסעיף 6.3.6.3 בפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת

³⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2015 (אסמכתא: 2015-01-086295).

³⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-150762).

³⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2018 (אסמכתא: 2018-01-126423).

2017, שפורסם על ידי החברה ביום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 2018-01-027874), אולם בשל התנגדויות הדיירים בפרויקט לתוכנית הבקשה להיתר שהגישה החברה, החליטה החברה בשלב זה שלא לבצע את הפרויקט ולדרוש פיצוי מהדיירים, ובהתאם לכך, מחקה החברה את ההשקעה בפרויקט בספריה.

כפי שיפורט להלן, למועד דוח זה, ביחס לפעילות תמ"א 38, למעט בפרויקט יד לבנים אודותיו פורט בסעיף 6.2.7.5 לעיל, בהתאמה, טרם הוחתמו כלל (100%) הדיירים על הסכמים עם כל אחת מחברות הפרויקט המאפשרים את ביצוע כל אחד מהפרויקטים, אך ביחס לכל אחד מהפרויקטים (סה"כ שבעה) הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת בקשה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרויקט על הדיירים שלא חתמו. למועד פרסום הדוח, טרם התקבלו היתרי בנייה לפרויקטים וטרם נחתמו הסכמים עם קבלנים מבצעים.

בטבלה להלן יובא פירוט בדבר פרויקטי תמ"א 38 להם החברה היא צד, נכון למועד דוח זה, תוך פירוט אבני הדרך שנקבעו בהסכמים ביחס לכל אחד מהפרויקטים ובנוסף יצוין הסטאטוס הנוכחי של כל אחד מפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	אבני דרך/תנאים מתלים לרבות קיומם/אי קיומם ³⁷	סטטוס נוכחי
מעפילים 4	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם – טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. מתן תוכניות בקשה להיתר בניה לאישור הנציגות והגשתן לוועדה תוך 4 חודשים מיום חתימת הדיירים - התקיים. 3. פניה למפקח על הבתים המשותפים בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטת ועדה מקומית- נגזרת מיום קבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 4. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים מיום הגשתו - תלוי בקבלת אישור עקרוני מועדה מקומית, טרם התקיים.	בתהליך הגשת היתר בניה.
טור מלכא 6(א')	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם – טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. הבניין עומד בהוראות תמ"א 38 - מתקיים. 3. פניה למפקח על הבתים המשותפים בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטת ועדה מקומית- נגזרת מיום קבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 4. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד הגשתו - תלוי בקבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 5. חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה עד ליום קבלת היתר הבניה - טרם התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
גליפולי 19	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. קבלת היתר בניה (אישור הנציגות על התוכניות לפני כן) תוך 24 חודשים מיום הגשתו - טרם התקיים. 3. חתימת הסכם בין חברת הפרויקט לבנק מלווה למימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבויות לבעלים - טרם התקיים. 4. קבלת הסכמות כל הבנקים לטובתם רשומות המשכנתאות על דירות	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.

³⁷ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים, לעניין תמ"א 1 ו/או 3 - נדרשת הסכמה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם; ולעניין תמ"א 2 - נדרשת הסכמתם של ארבע חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, מתוך כמות הדיירים הקיימים (ללא קשר לשטח דירותיהם). ככל שקיימת הסכמה בשיעור מינימאלי כאמור, ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

	הבעלים בבניין הקיים, לביצוע ההסכם - טרם התקיים .	
טור מלכא 4(ב')	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. הבניין עומד בהוראות תמ"א 38 - מתקיים. 3. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד הגשתו - טרם התקיים. 4. חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה עד ליום קבלת היתר הבניה - טרם התקיים. 5. אישור הפרויקט על ידי החברה לפי דין - התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה
יד לבנים	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - התקיים. 2. קבלת היתר בניה (אישור הנציגות על התוכניות לפני כן) תוך 24 חודשים מיום הגשתו - טרם התקיים. 3. לא חלו שינויים בחקיקה ומדיניות המס בגין עסקאות מסוג זה.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה
המערכה	1. חתימת כל הבעלים על ההסכם (לרבות בדרכים המוקנות בדין ביחס לבעלים שלא נתנו הסכמתם) - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. קבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט (לכל המאוחר תוך 36 חודשים ממועד חתימת 80% מהבעלים על ההסכם) - טרם התקיים. 3. לא חל שינוי מהותי בחקיקה או במדיניות המס העירוני או הממשלתי בגין עסקאות מסוג זה, וכן לא השתנתה מדיניות רשות מקרקעי ישראל לגבי מתן הסכמה לביצועו של ההסכם אשר גרם לכך שהפרויקט הפך לבלתי כלכלי בהתאם לחוות דעת שמאית. 4. רווחיותה של חברת הפרויקט כיום בפרויקט הינה לכל הפחות הממוצע המקובל לרווחיות בפרויקטים דומים. חברת הפרויקט בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לבטל את ההסכם עקב אי התממשותם של התנאים המתלים המנויים בסעיפים 3-4 לעיל.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה

6.2.7.7 הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים

הסכמים מול דיירים קיימים

להלן יובאו עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הפרויקט בפרויקטים של תמ"א 38 ("**הסכמי תמ"א 38**"). יודגש, כי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו אינם זהים בתוכנם ובתנאיהם ולפיכך, על אף האמור לעיל ולהלן, ההסכמות שתוארנה להלן אינן נכללות בכל הסכמי תמ"א 38 שנחתמו ובמקרים מסוימים אף קיימות תניות סותרות לתניות שתפורטנה להלן, אולם יש בתיאור שיובא להלן כדי לשקף את מהות הסכמי תמ"א 38 שנחתמו עד כה על ידי החברה.

עיקרי העסקה

בתמורה למילוי התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים על פי ההסכם, יעבירו הדיירים לחברת הפרויקט את זכויות הבנייה הקיימות בפרויקט (מכח הוראות תמ"א 38 ומכוח תוכניות בניין עיר החלות על החלקה עלייה בנוי הבניין), לבניית קומה/ות נוספות בבניין עם חדרי יציאה על גג הבניין (במקרה של חיזוק מבנים), וכן מעלית, חניות ו/או מחסנים בבניין, ככל הניתן. אלא אם נקבע אחרת, חברת הפרויקט תישא בכל תשלום שינבע מהפרויקט ומהוראות הסכם תמ"א 38, למעט הוצאות ו/או תשלומים בגין נזקים שנגרמו ממעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים. התחייבות חברת הפרויקט לשאת בעלויות התוכנית, כוללת, בין היתר, התחייבות

לשאת בכל תשלומי הבנייה שיידרשו; תשלומי חובה למיניהם; עלויות מפקח בניה מטעם הדיירים (שימונה על ידי הדיירים) ומנהל בניה, בסכומים שנקבעו; והשתתפות בשכר הטרחה של בא כוח הדיירים. ככל שדייר ישלם תשלום החל על חשבון חברת הפרויקט, תשפה אותו חברת הפרויקט בגין כך תוך המועד שנקבע, כאשר כל תקופת איחור תחויב בריבית חריגה והפרשי הצמדה כפי שנקבע בהסכמים.

תנאים מתלים ומפסיקים

למועד הדוח, כל הסכמי תמ"א 38 בהם התקשרה החברה, באמצעות חברות הבת, טרם נכנסו לתוקפם היות וטרם התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו להם, כפי שאלו פורטו בטבלה לעיל. בנוסף נקבע בהסכמי תמ"א 38 תנאי מפסיק הנוגע לאי התקיימות אחד מהתנאים המתלים המנויים בהסכמים. על פי רוב, ככל ויבוטל הסכם התמ"א בשל אי התקיימותם של התנאים כאמור לעיל, החברה לא תהא זכאית להחזיר בגין ההוצאות שהוצאו על ידיה בקשר עם הפרויקט עד הביטול, למעט החזר תשלומי מיסים, ככל ויתקבלו החזרים כאמור.

כמו כן, לדיירי הבניינים עומדת הזכות על פי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו, לבטל את ההסכמים וזאת בין היתר בנסיבות של קבלת צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כנגד חברת הפרויקט, שלא בוטלו תוך הזמן שנקצב לכך בהסכמים; במקרה של אי חידוש העבודות על ידי חברת הפרויקט, מקום בו הופסקו, תוך פרק הזמן שנקבע לכך בהסכמי תמ"א 38; במקרה של הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכמי תמ"א 38) של ההסכם על ידי חברת הפרויקט, שלא תוקנה תוך פרק הזמן שנקצב לכך בהסכמים; ובמקרה של גריעה מהותית משטח תוספת הבנייה לדיירים בשיעור הגבוה מזה שהוסכם בין החברה לדיירים.

תנאים למכירת דירות חדשות

חלק מהסכמי תמ"א 38 מסדירים את התנאים המתייחסים למכירת הדירות החדשות בפרויקט. בהסכמים אלו נקבע כי במקרה בו יילקח ליווי בנקאי למימון הפרויקט, לחברת הפרויקט יהיה שיקול דעת מלא באשר למועד מכירת הדירות החדשות (אם כי בחלק מההסכמים כפופה מכירת היחידות לקבלת החלטות הועדה ו/או קבלת היתר בנייה, וזאת בנוסף להוראות ומגבלות החלות על המכירה מכח הסכמי הליווי עם הבנק המלווה), וזאת כנגד המצאת ערבויות לרוכשי הדירות החדשות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. כמו כן, נקבעו בהסכמים מנגנונים שונים שיאפשרו לחברות הפרויקט ולרוכשי הדירות החדשות לקבל מימון בנקאי לטובת הפרויקט, לרבות התחייבות הדיירים להחרגת הזכויות הנמכרות מהמשכנתאות הקיימות על דירותיהם וכן מתן אפשרות לחברות הפרויקט לרשום הערות אזהרה ושעבודים על הזכויות הנמכרות ו/או הדירות החדשות ו/או גג הבית המשותף - בכפוף לתנאים ולמועדים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38. מאידך, מקום בו לא יועמד ליווי בנקאי לפרויקט, מכירת הדירות החדשות תבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט (כשבהסכמים נקבעו מנגנונים שמטרתם להבטיח שתמורת מכירת הדירות תשמש בתחילה להשלמת

הפרויקט), בהתאם למנגנונים שנקבעו לעניין זה בהסכמי תמ"א 38. בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט להשיג ליווי בנקאי לפרויקט.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין, כי מכירת הדירות ורישום הערת אזהרה לטובת החברה ו/או הרוכשים החדשים יהיו כפופים להתקיימות התנאים כדלקמן: (א) קבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים; (ב) מסירת הערבויות הנדרשות על פי הסכמי תמ"א 38 לדיירים הקיימים, בלוחות הזמנים שנקבעו לכך, לרבות ערבויות ביצוע שתומצאנה עד למועד תחילת העבודות, בשיעור שנקבע מתוך עלות העבודות ושסכומן יפחת עם התקדמות העבודות וערבויות שנועדו להבטיח את תשלומי המיסים והיטלים אחרים בגין הפרויקט; (ג) מסירת אישורי הביטוחים שנקבעו לידי נציגות הדיירים; ולעתים אף (ד) מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים ורישום הערות אזהרה על יחידות היזם יתכנו רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות של הדיירים הקיימים. מכירת דירות היזם כפופה לכך שכל התמורה שתקבל מהרוכש תופקד בחשבון הליווי של הפרויקט. הזכויות בדירות היזם יועברו ליזם/לרוכשים מטעמו רק לאחר קבלת טופס 4.

התחייבות למועדי ביצוע

הסכמי תמ"א 38 כוללים התחייבות של חברת הפרויקט למועד תחילת וסיום העבודות (הן ביחס לעבודות החיזוק והשיפוץ והן ביחס לבניית הדירות החדשות) ושל קבלת טופס 4 לפרויקט וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכמים, כאשר ככל שחברת הפרויקט לא תעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכמים, תשלם חברת הפרויקט לדיירים הקיימים פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים לא מהותיים שנקבעו בכל הסכם.

תנאים נוספים

חברות הפרויקט נושאות באחריות המלאה כלפי הדיירים לביצוע ולטיב העבודות על ידן (לרבות בתקופת הבדק, ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר), אף אם העסיקו קבלני משנה, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של הקבלנים והיועצים ששכרו. בנוסף, התחייבו חברות הפרויקט לביצוע תיקוני עבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמי תמ"א 38. כמו כן, חברות הפרויקט תישאנה באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן לבניין, לדיירים או לכל צד ג', בגין מעשה או מחדל של חברת הפרויקט. בנוסף, חברות הפרויקט תפצינה את הדיירים בגין כל הוצאה שתיגרם להם בגין עניינים שבאחריותה של חברת הפרויקט כאמור לעיל ו/או בגין הפרת הסכם תמ"א 38, כולל הוצאות משפטיות והכל בהתאם ובכפוף לקבוע בהסכמי תמ"א 38. בנוסף, הסכמי תמ"א 38 כוללים סעיף פיצויים מוסכמים בגין ההפרות שהוגדרו כהפרות יסודיות בהסכמים, בסכומים לא מהותיים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל.

כמו כן, כוללים הסכמי תמ"א 38 הסכמות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: סדר העבודה בפרויקט (כאשר לעניין זה נקבע בחלק מהסכמי תמ"א

38 שנחתמו כי עבודות הבנייה של היחידות החדשות תחלנה רק לאחר השלמת ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ בדירות הקיימות); התחייבות למתן דיור חלופי לחלק מהדיירים בנסיבות בהן זה נדרש; התחייבות ספציפיות שונות לחלק מדיירי הבניינים לרבות התחייבות לפצות אותם בגין נזקים שנגרמו להם עקב בניית הפרויקט; פיצוי הדיירים בחלק מההסכמים מקום בו ייקבע על ידי שמאי מוסמך כי שווי העבודות שבוצעו עבורם נמוך מהזכויות שהתקבלו מכח תמ"א 38 וזאת בכפוף לאמור בהסכמים; התחייבות חברות הפרויקט לרישום הבית המשותף בתנאים ומועדים שנקבעו לעניין זה בהסכם וכיו"ב. כמו כן, בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט שלא להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או מכח ההסכם אלא לצד קשור³⁸.

6.3 פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי - תיאור מצרפי

ליום 31 בדצמבר 2018, החברה קשורה ב- 6 הסכמי תמ"א 38, בהסכם פינוי בינוי וקומבינציה במתחם החרש והאומן בתל אביב, הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה, וכן בבעלותה שלושה מתחמי מקרקעין במתחם בילו בחדרה, קרקע בפרויקט גת רימון, חלק מהזכויות בקרקע בפרויקט הבית הסקוטי וכן חלק מהזכויות בקרקע בעסקת עמק ברכה. יצוין, כי למעט הסכם פינוי בינוי וקומבינציה במתחם החרש והאומן ורכישת מתחמי המקרקעין במתחם בילו בחדרה ובפרויקטים גת רימון, הבית הסקוטי ועמק ברכה כאמור, כל הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים מותנים.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018:

פרטים			סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (ללא תמ"א) (מ"ר)
סה"כ 105,951 מ"ר ³⁹			
סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד הדיירים	יח"ד הקבוצה	סה"כ שטחים בפרויקטים המותנים
41 ⁴⁰	14 ⁴¹	27	
60 יח'	30 יח'	30 יח'	
253 יח'	104 יח'	149 יח'	
כ- 684 יחידות דיור ⁴²			כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים שאינם מותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
כ- 206 יחידות דיור			כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים המותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
כ- 890 יחידות דיור			סה"כ כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים המותנים ושאינם מותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
148			כמות יחידות הדיור שתוקמנה עבור הדיירים בפרויקטים
12			כמות יחידות הדיור שתורחבנה עבור הדיירים בפרויקטים
8,000			מ"ר משרדים שייבנו עבור דיירים בפרויקטים
1,221,767			אומדן עלויות צפויות בכלל הפרויקטים (כולל עלויות שהוצאו עד למועד הדוח) (באלפי ש"ח)
1,560,552			אומדן ההכנסות הצפויות בכלל הפרויקטים (באלפי ש"ח)

³⁸ אין באמור כדי למנוע מחברת הפרויקט לבצע את הפרויקט באמצעות קבלני משנה.

³⁹ יובהר, כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל הינם שטחים הכוללים בתוכם שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

⁴⁰ יצוין, כי יתר הזכויות בנכס מיועדות להשכרה.

⁴¹ המספר המוערך של יחידות הדיור שלהן זכאי המוכר על פי הסכם הקומבינציה בינו לבין החברה, המהוות שיעור של כ- 22.5% מהשטחים שייבנו במסגרת פרויקט הבית הסקוטי.

⁴² מתוכן כ-130 יח"ד שיוקמו באופן עצמאי על ידי רוכשים על גבי מגרשים לבניה עצמית שישווקו על ידי החברה.

רווחיות גולמית צפויה בכלל הפרויקטים במיליוני ש"ח ובאחוזים ⁴³	339 (כ- 22%)
הוצאות בגין פעילות תמ"א שהוצאו על ידי חברות הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2018	--
הכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2018	--
עלויות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (באלפי ש"ח) ⁴⁴	כ- 4,676

6.3.1 תמצית התוצאות

פרמטר	לשנה שנתיימה		
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
	באלפי ש"ח		
הכנסות מפעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)	-,-	-,-	10,572
רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)	-,-	-,-	736
רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (חלק התאגיד)	-,-	-,-	-,-
סך נכסי פעילות נדל"ן יזמי במאזן (מאוחד)	83,110	233,455	358,168

6.3.2 נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
ישראל	
נתונים כספיים במטבע המסחרי	
2018	
121 (64 יח"ד לחברה)	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
93,431 אלפי ש"ח	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
כ- 48 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
12	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדוח בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
36	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#) נכון לתאריך הדוח
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

6.3.3 צבר הכנסות ומקדמות

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים*		מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים*	
באלפי ש"ח			
שנת 2019	רבעון 1	8,348	3,238
	רבעון 2	8,348	3,235
	רבעון 3	8,348	3,235
	רבעון 4	8,348	3,235
שנת 2020		33,392	22,714
שנת 2021		3,036	23,772
שנת 2022		--	--
שנת 2023 ואילך		--	--
סה"כ		65,320	59,429

* ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לצפי שיעור התקדמות בפרויקט ובהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה ללא הצמדה למדד ורק חוזים שבגינם שולמו 15% וצפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם ל- IFRS 15 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2018. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם ל- IFRS 15.

⁴³ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי מתוך סך הכנסות פרויקט.

⁴⁴ כולל סכום של 692 אלפי ש"ח שנוקפו בדוח רווח והפסד להוצאות אחרות.

נכון למועד פרסום דוח זה, הספק העיקרי של החברה (במאוחד) בפרויקט הנדלי"ן היוזמי הינו חברת אלקטרה בניה בע"מ (אשר אינו גורם קשור), הקבלן המבצע בפרויקט החרש והאומן. יצוין, כי לחברה קיים ביטוח בקשר התקשרותה עם אלקטרה בניה בע"מ כאמור.

יובהר, כי לא קיימת לחברה תלות בספק או בקבלן מסוים ביחס לפרויקט הנדלי"ן היוזמי.

הערכות החברה בסעיפים 6.2 ו- 6.3 לעיל, בדבר כמות יחידות הדיור ו/או המשרדים שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים (לרבות יחידות דיור ומשרדים שהוחל בהקמתם) וכן ביחס לאומדן ההכנסות, העלויות והרווחיות הצפויים מהפרויקטים האמורים הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי מחירי מכירה ועלויות צפויות. המידע האמור אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ואף אינו מצוי בשליטת החברה בלבד.

בעניין זה יודגש כי היות ואין כל וודאות אילו פרויקטים מתוך הפרויקטים וההסכמים שנחתמו מול בעלי הדירות בקשר עימם אכן ייכנסו לתוקף ויתממשו בסופו של דבר בפועל, אזי בהערכת מספר הדירות שניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקטים וכן ביתר האומדנים שצוינו (הכנסות, עלויות ורווחיות) יכול ויחולו בסופו של דבר שינויים, לרבות שינויים מהותיים מאוד (גידול או קיטון).

בנוסף, יודגש, כי ההערכות דלעיל, ביחס להכנסות הכוללות, העלויות והרווחיות הצפויה מבוססות על כך (א) שהדירות בפרויקטים תימכרנה במחירים הצפויים לכך על ידי החברה, המתבססים על מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדלי"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדלי"ן בישראל בפרט); (ב) שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שייחתמו; (ג) שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; (ד) שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבנייתם ובמועד בו החברה צופה לקבלם וכיו"ב - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

כמו כן, המידע האמור כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות מהותיים נוספים, בין היתר בשל העובדה שנכון למועד זה טרם נחתמו ההסכמים על ידי כל בעלי יחידות הדיור (למעט בפרויקט מכבי 47 בפרויקט יד לבנים אודותיו פורט בסעיף 6.2.7.5 לעיל), טרם התקשרו חברות הפרויקטים עם מרבית הספקים ועם קבלני המשנה העיקריים הנדרשים לביצוע הפרויקטים וכן טרם נבחנו כלל ההיבטים ההנדסיים של המבנים הרלבנטיים והעלויות שתתלוונה להסדרת אותם היבטים, כך שסך ההשקעות והרווחיות הצפויה (גם בהינתן תרחיש לפיו ההכנסות בפועל לא תהיינה שונות מהותית מהנתון שהובא לעיל) יכול ויהיו שונים באופן מהותי מאוד מהאומדנים שתוארו לעיל. בנוסף, שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, כגון במקרים של החמרת דרישות חיזוק המבנים על פי התוכנית, או התארכות משך הבניה לרבות בשל אי זמינות כוח אדם או התייקרות עלות העסקת כוח אדם ו/או חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבניה, באופן המייקר את עלות הבניה, או הרעה בתנאי המימון במשק, עשויים לשנות

באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לעלויות הצפויות והרווחיות הצפויה, ויתר על כן - אף את התממשות הפרויקטים.

עוד יצוין, כי חברות הפרויקט אשר עשויות להיות זכאיות לעשות שימוש בהקלות מכח תיקון 3, פועלות לקבלת ההיתרים וההסכמות הדרושים לתוספת זכויות הבנייה מכח תיקון 3 (אשר נכון למועד דוח זה אין ודאות מלאה כי אכן יתקבלו), וכן יודגש כי קבלת תוספת זכויות כאמור ביחס לפרויקטי תמ"א 38 הממוקמים בתל אביב, מותנית, בין היתר, בעמידתם בתנאי ובמגבלות תכנית הרובעים ומדיניות עיריית תל אביב. בנוסף, ביחס להסכמים שנחתמו ערב תיקון 3, יש צורך לקבל את הסכמתם של הדיירים הקיימים בפרויקטים אלו, על מנת ליהנות מתוספת זכויות כאמור, ככל שתאושר.

6.4 **פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד** - להלן יובאו פרטיהם העיקריים של 10 פרויקטים בהם מעורבת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018⁴⁵. יובהר, כי

נכון למועד זה לא ניתן להעריך את מועד השלמתם של הפרויקטים שיפורטו להלן (ככל שיושלמו) (במיליוני ש"ח):

פרויקטים בתחום תמ"א 38

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁴⁶	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים	סך היחידות/ שטחים שייבנו בפרויקט			תיאור חובות הקבוצה לרבות תיאור התמורה שעליה להעביר במסגרת החליפין	תיאור זכויות הקבוצה מכח ההסכם, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה	סטטוס קבלת היתר בניה
							סה"כ יח"ד שייבנו בפרויקט / שיורחבו	מיועדים למכירה	מיועדים למסירה לדיירים			
טור מלכא א'	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	14 מתוך 16 דיירים (87%)	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3 מיליון ש"ח	64%	38	22	16	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הדיירים במקרקעין ובדירות הבנויות עליהם, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 22 יחידות דיור בשטח כולל של כ-2,330 מ"ר	בתהליכי היתר בניה.
המעפילים	תמ"א 38/3	כפר סבא	83%	חתימה של בעלים שצמודים להם לפחות 2/3 מהרכוש שבנותף בבניין	--	לא רלוונטי	28	16	12	הרחבת כל יח"ד ב- 24 מ"ר עיקרי (לרבות ממו"ד), הוספת מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר, הוספת שטח בנוי לחנויות בקומות המסחר, ביצוע כלל העבודות הדרושות לחיזוק המבנה, לרבות הוספת מעלית, ושיפוץ הבניין.	מלוא זכויות הבניה לבניית יח"ד הקבוצה, קרי זכויות הבניה לבניית 16 יח"ד בשטח כולל של כ-1,530 מ"ר	בתהליכי היתר בניה.
גליפולי	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	14 מתוך 16 דיירים (87%)	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3 מיליון ש"ח	56%	41	25	16	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 16 היחידות הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 25 יח"ד.	בתהליכי היתר בניה.
טור מלכא 4 (ב')	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	23 מתוך 24 דיירים (96%)	80%	4.5 מיליון ש"ח	77%	54	30	24	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 24 היחידות הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 30 יח"ד.	בתהליכי היתר בניה.
יד לבנים	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	100%	80%	כ-3.3 מיליון ש"ח	64%	46	28	18	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 18 היחידות הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 28 יח"ד.	בתהליכי היתר בניה.
המערכה	תמ"א 38/3	שכונת יד אליהו, ת"א	83%	80%	כ-3.3 מיליון ש"ח	53%	46	28	18	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 18 היחידות הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 28 יח"ד.	בתהליכי היתר בניה.

⁴⁵ יובהר, כי הפרטים הנ"ל ניתנים בנוסף על הפרטים אשר ניתנו ביחס לכל אחד מהפרויקטים בסעיף 6.2 לעיל.

⁴⁶ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים נדרשת, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הסכמה של כל בעלי הדירות ואולם ככל שקיימת הסכמה של בעלי דירות בשיעור מינימאלי כנדרש בחוק) קרי לעניין 51 תמ"א 2/38 הסכמה של בעלי דירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 5/4 מהדירות בבית המשותף ו-5/4 מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם ולעניין תמ"א 3/38 – הסכמה של בעלי דירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 3/2 מהדירות בבית המשותף ו-3/2 מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם) ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

שם הפרויקט	התכנית החלה על הפרויקט	שטח הקרקע	הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הערכת הוצאות	רווח צפוי (לאחר מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁷	סטטוס הסכמי	סטטוס תכנוני	מועד תחילת וסיום שיווק צפוי	מועד התחלת בניה חזוי ⁴⁸	מועד סיום בניה חזוי
טור מלכא א'	38/2	1,272 מ"ר	כ- 3.2 מיליון ש"ח	כ- 60 מיליון ש"ח	כ- 52 מיליון ש"ח	כ- 8 מיליון ש"ח	כ- 13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	תכנון סופי- הכנה להיתר בניה	במהלך שנת 2020	רבעון 4, 2020	רבעון 2, 2023
המעפילים	38/3	889 מ"ר	כ- 1.7 מיליון ש"ח	כ- 23 מיליון ש"ח	כ- 19 מיליון ש"ח	כ- 4 מיליון ש"ח	כ- 17%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	תכנון סופי – לפני וועדה	במהלך שנת 2020	רבעון 2, 2020	רבעון 4, 2022
גליפולי	38/2	1,350 מ"ר	כ- 3 מיליון ש"ח	כ- 63 מיליון ש"ח	כ- 57 מיליון ש"ח	כ- 6 מיליון ש"ח	כ- 10%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	תכנון סופי - הכנה להיתר בניה	במהלך שנת 2020	רבעון 3, 2020	רבעון 1, 2023
טור מלכא ב'	38/2	1,600 מ"ר	כ- 3.5 מיליון ש"ח	כ- 90 מיליון ש"ח	כ- 78 מיליון ש"ח	כ- 12 מיליון ש"ח	כ- 13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	תכנון סופי- הכנה להיתר בניה	במהלך שנת 2020	רבעון 3, 2020	רבעון 1, 2023
יד לבנים	38/2	1,865 מ"ר	כ- 3.4 מיליון ש"ח	כ- 81 מיליון ש"ח	כ- 67 מיליון ש"ח	כ- 14 מיליון ש"ח	כ- 17%	חתום בשיעור 100%	תכנון סופי- הכנה להיתר בניה	במהלך שנת 2020	רבעון 3, 2020	רבעון 1, 2023
המערכה	38/2	1,800 מ"ר	כ- 3.4 מיליון ש"ח	כ- 81 מיליון ש"ח	כ- 69 מיליון ש"ח	כ- 12 מיליון ש"ח	כ- 15%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	תכנון סופי- הכנה להיתר בנייה	במהלך שנת 2020	רבעון 3, 2020	רבעון 1, 2023

⁴⁷ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁴⁸ יצוין כי לוחות הזמנים המוערכים על ידי החברה לביצוע והשלמה של הפרויקט התמייא, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך אשר אינו ודאי. מועדי השלמת הפרויקטים האמורים בפועל, עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמועדים שצוינו לעיל, בין היתר כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה לרבות החלטות העיריות שבתחומן מוקמים הפרויקטים ובעיקר עיריית תל אביב.

קרקעות

שם פרויקט	סוג פרויקט	מיקום פרויקט	תיאור קצר של הפרויקט	סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט	סה"כ יחידות מיועדים למכירה	סה"כ יחידות מיועדים לדיירים	הערכת מחיר ליח"ד/עתודות קרקע (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הוצאות הערכת	רווח צפוי (לאחר מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁹	חלק התאגיד בפרויקט	מבנה החזקה בפרויקט	מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'
הכפר הלבן - קרקעות לבנייה עצמית	שיווק קרקעות לבנייה עצמית	חדרה	שיווק של כ-130 עתודות קרקע לבנייה עצמית ⁴⁹	130	130	-	כ-680 אלפי ש"ח	כ-75 מיליון ש"ח	כ-66 מיליון ש"ח	כ-9 מיליון ש"ח	לא רלוונטי	100%	חברת בת	17.9.2015 - שלב א' 1.12.2016 - שלב ב' 2.4.2017 - שלב ג'
חסן עראפה מרכיב המגורים	קומבינציה יזמות מגורים	תל אביב	בניה ושיווק של כ-30 יח"ד בפרויקט קומבינציה	כ-60	כ-30	כ-30	כ-4 מיליון ש"ח	כ-101 מיליון ש"ח	כ-81 מיליון ש"ח	כ-20 מיליון ש"ח	כ-20%	קומבינציה 50%	חברת בת	יוני 2017
הבית הסקוטי	יזמות מגורים	תל אביב	קרקע עם זכויות לא בנויות לכ 80 יח"ד	כ-41	כ-27	כ-14	כ-3.5 מיליון ש"ח	כ-81 מיליון ש"ח	כ-66 מיליון ש"ח	כ-15 מיליון ש"ח	כ-19%	קומבינציה 65%	חברת אם	ספטמבר 2018
עמק ברכה	חלק מפרויקט עתידי משולב מגורים ומשרדים	תל אביב	החברה השלימה לאחר תאריך המאזן רכישת שטח של כ-220 מ"ר אשר בשלב זה נמצא בו מוסד המשלם שכירות. בכוונת החברה להשלים רכישות של חלקות סמוכות בדרך של עסקאות במזומן ו/או עסקאות קומבינציה עם הבעלים האחרים בשביל ליזום פרויקט משולב מגורים ומשרדים	טרם נקבע				בשל השלב המקדמי שבו מצוי הפרויקט, מוקדם להעריך בשלב זה את צפי ההכנסות, ההוצאות, הרווח הצפוי ואת שיעור הרווח הגולמי, של הפרויקט				70%	חברת בת	21.3.2018

⁴⁹ כולל תוספת צפיפות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (המוכרות כתקנות שב"ס) וכן מכח תקנות שבס-כחלון.

6.5 **פרויקטים מהותיים מאוד** - להלן יובאו פרטיהם העיקריים של שלושת הפרויקטים המהותיים מאוד בהם מעורבת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018⁵⁰. יובהר, כי נכון למועד זה לא ניתן להעריך את מועד השלמתם של הפרויקטים שיפורטו להלן (ככל שיושלמו):

6.5.1 פרויקט הכפר הלבן – בנייה רוויה

א. הצגת הפרויקט

פרטים ליום 31.12.2018	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
NOHA	שם הפרויקט
חדרה	מיקום הפרויקט
קרקע עליה ניתן להקים כ-420 יח"ד מגורים ⁵¹	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חברת בת	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
בשלב: 17.9.15, 1.12.16, 17.4.17	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
103,000 מ"ר ⁵²	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2020-2025 (בשלב)	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
סוף 2019	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
2025	מועד סיום שיווק צפוי
טרם נחתם	הסכמים עם קבלני ביצוע
אמצע 2019	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
בעלות בטאבו	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
תשתיות האזור לוקות בחסר. החברה פועלת בנדון מול עיריית חדרה על מנת לקדם את עניין התשתיות המקומיות.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים
קרקע לבניה	סוג פרויקט
כ-420	סה"כ יחידות בפרויקט
כ-420	סה"כ יחידות מיועדים למכירה
כ-420	סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים
כ-1.42 מיליון ש"ח	הערכת מחיר ליח"ד/עתודת קרקע (כולל מע"מ)
כ-512 מיליון ש"ח	צפי הכנסות (ללא מע"מ)
כ-418 מיליון ש"ח	הערכת הוצאות
כ-94 מיליון ש"ח	רווח צפוי (לאחר מימון) ⁵³
כ-18%	שיעור רווח גולמי צפוי (0%) ⁵⁴
17.9.2015 - שלב א' 1.12.2016 - שלב ב' 2.4.2017 - שלב ג'	מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'
ראו סעיף 6.2.1 לעיל.	תיאור חובות הקבוצה
ראו סעיף 6.2.1 לעיל.	תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם
בתהליך קבלת היתר בניה.	סטאטוס קבלת היתר
קבלת היתר בניה	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט

⁵⁰ יובהר, כי הפרטים הנ"ל ניתנים בנוסף על הפרטים אשר ניתנו ביחס לכל אחד מהפרויקטים בסעיף 6.2 לעיל.

⁵¹ כולל תוספת צפיפות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (המוכרות כתקנות שבי"ס) וכן מכח תקנות שבס-כחלון.

⁵² יובהר כי שטח הקרקע המיוחס לבניית הפרויקט כפי שפורט לעיל הינו בהתאם לחלק יחסי של כמויות צפויות המשקף 75% מכלל שטחי המתחים אי-ג'. כמו כן, יובהר כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל כוללים בתוכם שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

⁵³ מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁵⁴ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 32,000	290	לא כולל הקלות מכח תקנות שבס-כחלון
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	כ- 40,000	420	אישור תוכנית עיצוב
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט⁵⁵

		שנת 2018					שנת 2017	שנת 2016
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
ש"ח	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	71,889	71,889	71,889	71,889		71,889	70,284
		8,998	8,998	9,094	9,172		8,324	1,415
		-	-	-	-		-	-
		4,926	4,272	4,926	5,099		2,326	1,001
		85,909	85,159	85,909	86,160		82,539	72,700
		85,909	85,159	85,909	86,160		82,539	⁵⁶ 72,700
ש"ח	סה"כ עלות מצטברת בספרים	-	-	-	-		-	-
		65,113	65,113	65,017	64,939		66,016	
		255,000	255,000	255,000	255,000		255,000	
		12,074	12,728	12,074	11,901		14,674	
		332,841	332,841	332,091	331,840		335,690	
		0%	0%	0%	0%		0%	
		עד 2025	עד 2025	עד 2025	עד 2025		עד 2025	
		עד 2025	עד 2025	עד 2025	עד 2025		עד 2025	

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 ההסכמי 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.

⁵⁵ יובהר, כי עד לרבעון 2, 2017, ייחוס העלויות שהושקעו ויושקעו המוצגות בטבלה לעיל נעשה הן למרכיב הבנייה הרווייה והן למרכיב הקרקעות לשיווק בפרויקט הכפר הלבן. החל מרבעון 2, 2017, העלויות שהושקעו ויושקעו המוצגות בטבלה לעיל, מיוחסות למרכיב הבנייה הרווייה בלבד.

⁵⁶ יובהר, כי הסכום כולל סך של כ- 3,590 אלפי ש"ח אשר שולמו בגין קבלת אופציה לרכישת מתחם ג'.

ד. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח		
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	512-כ	512-כ
עלויות פרויקט צפויות	418-כ	418-כ
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	94-כ	94-כ
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-,-	-,-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	94-כ	94-כ
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁵⁷	18%-כ	18%-כ
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	15 אלף ש"ח	15 אלף ש"ח

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי 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 ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
142	119.6	94	69	45	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
60.4	77.2	94	110.8	127.6	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁵⁸

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	27,450
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	58,000
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	18,900
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		66,550	
מוסד מלווה:		בנק לאומי ובנק מזרחי טפחות	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		בנק לאומי - 19 באפריל 2016 ו- 27 בפברואר 2017.	
		בנק מזרחי 28.6.2017	
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		85,450	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		כל המסגרת נוצלה	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציינ טווח]:		פריים+1.5%-1.4%	
מועדי פירעון קרן וריבית:		תשלומי ריבית רבעוניים ; פירעון הקרן בגין הלוואה בסך 58,000 אלפי ש"ח ביום 31.1.2021 ובגין הלוואה בסך 27,450 אלפי ש"ח ביום 1.7.2019	
תניות פיננסיות מרכזיות:		(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100	

⁵⁷ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁵⁸ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	נכללו הוראות המקובלות בבנק להעמדה לפירעון מיידי, וכן העילות הבאות: אי חתימה על הסכם ליווי, אי-קבלת היתר בניה או חשש סביר לאי קבלתו או קיום מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט, אי תשלום, הפרת התחייבויות, חדלות פירעון, הליכי פירוק, כינוס נכסים, הרעה במצב הפיננסי, הליכי עיקול ו/או הוצל"פ בקשר עם המקרקעין, שינוי שליטה, המחאת זכויות במקרקעין וכיו"ב.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא רלוונטי בשלב זה.
בטחונות:	כמפורט להלן

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2018)
שעבודים	(א) משכנתא ראשונה בדרגה ובלעדית ללא הגבלה בסכום ו/או שעבוד קבוע ראשון בדרגה ובלעדי ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ לגבי המקרקעין, כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד/עיקול/זכות צד שלישי כלשהו.	ללא הגבלה בסכום
	(ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ כלפי המוכרת, והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד/עיקול/זכות צד שלישי כלשהו.	
	(ג) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, לרבות ההפסדים, ההנחות, ההקלות, הפטורים, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכותה ו/או שיעמדו לזכותה בעתיד.	
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות ללא הגבלה סכום של וויי – בוקס נדל"ן בע"מ.	ללא הגבלה בסכום
	-	-

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

31.12.2018	
רווח גולמי צפוי:	כ-94 מיליון ש"ח
התאמות לעודפים, סה"כ:	כ-63 מיליון ש"ח
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	כ-157 מיליון ש"ח
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא רלוונטי בשלב זה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק

6.5.2 פרויקט החרש והאומן

א. הצגת הפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%;	פרטים ליום 31.12.2018
שם הפרויקט	ICE
מיקום הפרויקט	חלקה 31 גוש 7083 מגרש מס' 31 עפ"י תב"ע תא/2902
תיאור קצר של הפרויקט	פניו 36 יחידות מסחריות ותעשייתיות ובינוי 83 יח"ד בבניין אחד ו-38 יח"ד בבניין שני, בנוסף לשטחים ציבוריים ומסחריים בקומת קרקע.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג כמלאי

מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	13 בנובמבר 2014 (מועד חתימת הסכם לפינוי ולבינוי / קומבינציה)
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 2,029 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2021
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	Q3/2017
מועד סיום שיווק צפוי	Q1/2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברת הפרויקט עם חברת אלקטרה בניה בע"מ בהסכם קבלן ראשי.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q2/2018
זכויות משפטיות בקרקע	סה"כ כ- 10,600 מ"ר מגורים וכ- 600 מ"ר מסחר אשר בהתאם להסכם חתום עם בעלי הזכויות בקרקע בדבר פינוי למטרות בינוי יחולקו לפי זכויות קומבינציה של 55% אשר ימסרו וירשמו בבעלות לחברה הבת ו/או צד ג' מטעמה ו- 45% לבעלי הזכויות המפונים.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	"פינוי-בינוי" וקומבינציה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים	-
סוג פרויקט	פינוי בינוי וקומבינציה
סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט	121
סה"כ יחידות מיועדים למכירה	64
סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים	57
הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	כ- 3.96 מיליון ש"ח ליח"ד
צפי הכנסות (ללא מע"מ, חלק החברה)	כ- 231 מיליון ש"ח
הערכת הוצאות	כ- 183 מיליון ש"ח
רווח צפוי (לאחר מימון, חלק החברה)	כ- 48 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁵⁹	כ- 21%
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	13 בנובמבר 2014
תיאור חובות הקבוצה	הריסת המבנים הקיימים ובמקומם בניית 2 בניינים בשטח של כ- 10,600 מ"ר שטח מכר למגורים בתוספת כ- 600 מ"ר מסחר וכ- 600 מ"ר שטח ציבורי. אילן פיבקו הנו אדריכל הפרויקט והקבלן המבצע נמנה על אחת מ-5 החברות הקבלניות המובילות בארץ (בוצע). חברת הפרויקט התחייבה לסיים את הבניה (קבלת טופס 4) תוך 36 חודש מתחילת הבניה. החברה ערבה להתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים. היום התחייב להגיש בקשה להקלת שבס (תוספת יחידות דיור) (בוצע). כל תוספת כאמור, ככל שתאושר, תתחלק בין החברה לדיירים (55:45). במידת הצורך החברה תעמיד הלוואות למי מהדיירים לצורך הסרת עיקולים תשלומי מס וכדומה, זאת ככל ולא יעלה בידי מי מהם לעמוד בתשלומים ו/או לקבל מימון לביצוע תשלומים כאמור. החברה הגישה תכניות בקשה להיתר במועד בו התחייבה.
תיאור זכויות הקבוצה מכח הסכם	חברת הפרויקט תקבל יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. כל זכויות הבניה שלא תהיינה צמודות ליח"ד של הדיירים תהיינה של חברת הפרויקט אשר תהיה זכאית להוציאן מהרכוש המשותף, בכפוף לדין. בהתאם לכך, נערכה ביום 15 באוקטובר 2017 חלוקת זכויות עם הדיירים, במסגרתה קיבלה חברת הפרויקט 64 יחידות דיור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.
סטאטוס קבלת היתר	התקבל היתר בניה כללי.
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	הביצוע החל.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ומספרם	36 מתוך 36 דיירים (100%)
שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	100%
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים לרבות שכירות חלופית והריסה	כ- 6 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	55% מזכויות הבניה יהיו של החברה ו- 45% של בעלי הקרקע.

⁵⁹ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 10,600 מ"ר	121	-
שטחי מסחר	כ- 600 מ"ר	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו⁶⁰ ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה - רבעון 4	
אמצעים חיצוניים	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה**
	2,671	7,701	11,015	11,677	12,527	13,268	עלויות מצטברות בגין תכנון, יועצים ופינוי דיירים בתום התקופה
	-	-	-	19,543	19,543	22,899	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
	-	-	-	-	949	6,666	עלויות מצטברות בגין בנייה
	-	1,776	2,086	4,234	4,569	4,833	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
	2,671	9,477	13,101	91,055	93,489	47,666	סה"כ עלות מצטברת
	2,671	9,477	13,101	91,055	93,489	93,431	סה"כ עלות מצטברת בספרים *
	-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)**
הוצאות רגילות ואמצעי סטם חיצוניים	-	כ-20,000	כ-16,700	כ-19,176	כ-18,334	כ-17,620	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)
	-	כ-25,000	כ-25,000	כ-3,670	כ-3,670	כ-314	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
	-	כ-115,000	כ-115,000	כ-119,000	כ-118,000	כ-112,400	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) ⁶¹
	-	כ-6,200	כ-5,900	כ-5,700	כ-5,408	כ-5,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	-	כ-166,000	כ-162,000	147,546	145,412	135,334	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
	-	0%	0%	0%	0%	8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
	-	סוף 2020	סוף 2020	רבעון 1 2021	רבעון 1 2021	רבעון 1 2021	מועד השלמת בנייה צפוי
	-	-	-	-	-	-	-

* יצוין, כי החל מרבעון 2 2018, המלאי בספרים כולל התחייבות בגין שירותי בנייה בסך 55,601 אלפי ש"ח וכן מרבעון 4 2018 הוא מופחת

בהתאם ל IFRS15.

** יצוין כי מאחר והפרויקט הינו פרויקט קומבינציה, עלות הקרקע נכללת בעיקר בעלויות הבניה.

ד. שיווק הפרויקט

שנת 2017	שנת 2018					חוזים שנחתמו בתקופה	השוטפת
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
15	4	2	2	*4	12	יחידות דיור (#)	
1,608	331	139	218	381	1,069	יחידות דיור (מ"ר)	

⁶⁰ בהתאם לעלויות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

⁶¹ לרבות עלויות בניה לבעלי הקרקע.

43	44	45	45	50	47	יחידות דיוור (אלפי ש"ח מ"ר כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
15	19	21	23	27	27	יחידות דיוור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
1,608	1,939	2,078	2,296	2,677	2,677	יחידות דיוור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
43	43	43	43	44	44	יחידות דיוור	שיעור השיווק של הפרויקט
217,000	217,000	231,000	231,000	231,000	231,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)**	
58,981	71,559	76,951	85,362	101,797	101,797	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)**	
27%	33%	33%	37%	44%	44%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
49	45	43	41	37	37	יחידות דיוור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
4,576	4,245	4,106	3,888	3,507	3,507	יחידות דיוור (מ"ר)	
						93,431***	סה"כ עלות מצטברת (יתר מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
						1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#)
						45	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח - אלפי ש"ח כולל מע"מ

* יצוין, כי מתוך זה, חוזה אחד הינו חוזה מותנה.

** לא כולל הצמדה למדד.

*** כולל התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפיות להתקבל מהפרויקט

סה"כ הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים – אלפי ש"ח	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל - אלפי ש"ח	
10,572	16,463	עד ליום האחרון של 2018
33,392	12,943	שנת 2019
33,392	22,714	שנת 2020
3,036	23,772	שנת 2021
-	-	שנת 2022
-	-	שנת 2023 ואילך
75,892	75,892	סה"כ

* ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לצפי שיעור התקדמות בפרויקט ובהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFR 15. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה ללא הצמדה למדד ורק חוזים שבגינם שולמו 15% וצפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם ל- IFRS 15 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2018. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם ל- IFRS 15.

ו. רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט		
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	231,000	217,000
עלויות פרויקט צפויות	183,000	176,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	48,000	41,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	48,000	41,000
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	736	-,-

41,000	47,264	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
19%	21%	⁶² שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
35,000	36,000	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי 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 ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

⁶² שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

ז. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – במיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
71.7	59.55	48	36.45	24.9	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
29.7	38.85	48	57.15	66.3	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-,-
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-,-
מוסד מלווה :			
בנק לאומי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :			
ביום 15.6.17 נחתם הסכם ליווי למסגרת כוללת על סך 420 מ"מ (מתוכם 390 מ"מ הועמדו כערבויות מכר של הבעלים והדיירים הפוטנציאלים ו-30 מ"מ כמסגרת אשראי)			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי) :			420 מ'
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :			420 מ'
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :			פריים+1.4%
מועדי פירעון קרן וריבית :			לא רלוונטי
תניות פיננסיות מרכזיות :			
כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') – (1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח במשך 2 רבעונים רצופים; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 23% במשך 2 רבעונים רצופים.			
כלפי תאגיד בנקאי - (1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :			
בהסכם הליווי מול הבנק החברה נדרשה לעמוד במכירות של 47 מיליון ש"ח והון עצמי של 44 מיליון ש"ח. מאחר והחברה מכרה משמעותית יותר מהנדרש וסך ההכנסות גדל, הבנק אישר גם הפחתה של ההון העצמי ל- 38 מיליון. החברה עמדה כאמור בהתניות אלה.			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :			לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :			לא
לא רלוונטי בשלב זה. מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :			
ראו פירוט בסעיף 6.5.2 ט להלן.			
בטחונות :			

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2018)
שעבודים	משכנתא לטובת הבנק על כל זכויות בעלי הקרקע במקרקעין ; שעבוד קבוע על כל זכויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הקומבינציה.	ללא הגבלה בסכום
	במועד בו תירשם חברת הפרויקט כבעלת הזכויות במקרקעין או בחלקם (בהתאם להסכם הקומבינציה), חברת הבת תיצור לטובת הבנק משכנתא בלעדית על כל זכויותיה במקרקעין.	
דרגה ראשונה	שעבוד שוטף כללי על כלל הנכסים והזכויות של חברת הפרויקט	
	שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של חברת הפרויקט	
דרגה שנייה	שעבוד שוטף על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו	-
	שעבודים קבועים על כל זכויות חברת הפרויקט על פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט, על פי חוזים עם מתכננים, קבלני משנה וספקים עיקריים.	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	שעבודים קבועים על כל זכויות חברת הפרויקט על פי פוליסות ביטוח של הפרויקט, על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס, הפסדים, הנחות פטורים וכד', זכויות קיזוז מיוחדות של חברת הפרויקט בחשבון הפרויקט ו/או מהכנסות הקשורות בפרויקט.	-
	ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה (וויי-בוקס נדל"ן בע"מ)	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערת אזהרה אשר נרשמה לטובת עו"ד איתי לנדה (בא כח בעלי הזכויות הנוכחיים במקרקעי הפרויקט) כנאמן עבור החברה הבת לצורך הרישום, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.	-

למגבלות מכח אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, ראו הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב בחלק ה' לדוח זה.

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

31.12.2018	
רווח גולמי צפוי :	כ- 48,000
התאמות לעודפים, סה"כ :	כ- 38,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	כ- 86,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	שחרור ראשוני מועדך ברבעון 1, 2020
תנאים מתלים למשיכת עודפים	מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.

6.5.3 פרויקט גת רימון

א. הצגת הפרויקט

יצוין, כי פרויקט גת רימון הינו פרויקט משולב למשרדים ומגורים. חלק הפרויקט המיועד למשרדים סווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן להשקעה ויתואר בסעיף 7.3 להלן. בהתאם לכך, הנתונים המפורטים בסעיף 6.5.3 זה, הנם ביחס לחלק המגורים הכולל בפרויקט, המסווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים כאמור כמלאי.

פרטים ליום 31.12.2018	הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100%
גת רימון	שם הפרויקט
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הפרויקט
הקמת מגדל משולב משרדים ומגורים	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חברת בת ב-100%	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט

מוצג כמלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-2,800 מ"ר ⁶³	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שנת 2025	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
שנת 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
שנת 2025	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
שנת 2020	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
ביחס לחלקם של בעלי הקרקע הפרטיים (92.5% מהמתחם), נמסרה החזקה בממכר לידי החברה אך הבעלות טרם נרשמה בטאבו. ביחס לחלקה של עיריית תל אביב (7.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה אך הבעלות טרם נרשמה לטאבו.	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אי קבלת תוספת זכויות מכח תוכנית מתאר תא 5000	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין בעיית תשתיות באזור	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
אין	נושאים מיוחדים
רכישת קרקע לפרויקט יזמי למגורים	סוג פרויקט
70 יח"ד	סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט ⁶⁴
70 יח"ד	סה"כ יחידות מיועדים למכירה
כ-4 מיליון ש"ח ליחידה (ממוצע)	הערכת מחיר ליח"ד/עתודת קרקע (כולל מע"מ)
כ-242 מיליון ש"ח	צפי הכנסות (ללא מע"מ)
כ-190 מיליון ש"ח	הערכת הוצאות
כ-52 מיליון ש"ח	רווח צפוי (לאחר מימון)
כ-21%	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁶⁵
30 במרץ 2017	מועד ההתקשרות בהסכם עם צד ג'
ראו סעיף 6.2.4 לעיל.	תיאור חובות הקבוצה
ראו סעיף 6.2.4 לעיל.	תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם
בשלב תכנוני	סטאטוס קבלת היתר
קבלת היתר בניה	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט

⁶³ מהווים 100% מהקרקע.

⁶⁴ יובהר, כי מדובר בהערכות החברה המתבססות על תוכנית תא 5000.

⁶⁵ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2018			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 3,500 מ"ר	כ- 40	
שטחי משרדים/מלונאות	כ- 13,500 מ"ר	-,-	
זכויות בניה לא מנוצלות	לא ידוע בשלב זה	לא ידוע בשלב זה	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	כ- 6,000 מ"ר	כ- 70 יח"ד	הערות [לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים]
שטחי משרדים/מלונאות	כ- 22,000 מ"ר	-,-	בשלב תיאום הגשת תב"ע עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה
זכויות בניה לא מנוצלות	-,-	-,-	בשלב תיאום הגשת תב"ע עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט - אלפי ש"ח⁶⁶

	שנת 2018					שנת 2017
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
עלויות שהושקעו	84,720	85,362	91,918	91,918	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁶⁷	
	658	658	6,157	6,639	עלויות מצטברות בגין תכנון פיתוח, מסים, ואגרות	
	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה	
	-,-	-,-	455	1,398	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
	85,378	86,020	98,530	99,955	סה"כ עלות מצטברת	
	85,378	86,020	98,530	99,955	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
	כ-89,000	כ-88,400	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
	כ-81,500	כ-81,500	15,906	15,424	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
עלויות שהושקעו ויושקעו	כ-38,000	כ-38,000	13,669	13,669	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח ושיווק (אומדן)	
	כ-180,000	כ-180,000	52,500	52,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
	כ-17,000	כ-17,000	9,145	8,202	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
	כ-405,500	כ-404,900	כ-91,220	כ-89,795	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי/כספי (לא כולל קרקע) (%)	
	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025	מועד השלמת בנייה צפוי	
	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025		
	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025		

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה עתידי (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי 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.

⁶⁶ יצוין, כי החל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, מסווגת החברה חלק מהפרויקט כמלאי וחלק מהפרויקט כנדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 7 להלן. לפיכך, הנתונים החל מרבעון 2, 2018 מתייחסים למרכיב המלאי בלבד.

⁶⁷ כולל היוון עלויות שטרם שולמו בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

ד. רווחיות גולמית

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2018 ⁶⁸	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט – מיליוני ש"ח	כ-242	כ-600
עלויות פרויקט צפויות – מיליוני ש"ח	כ-190	כ-480
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט – מיליוני ש"ח	כ-52	כ-120
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	כ-52	כ-120
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁶⁹	כ-21%	כ-20%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים (ללא מע"מ)	42 אלף ש"ח
	משרדים	15.5 אלף ש"ח
	חניות לחלק המשרדים	170 אלף ש"ח לחניה

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי 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 ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
76	64	52	40	28	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
33	42.5	52	61.5	71	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁷⁰

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	104,000
	31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	-,-
מוסד מלווה :			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי) :			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח] :			
מועדי פירעון קרן וריבית :			
תניות פיננסיות מרכזיות :			

⁶⁸ יצוין, כי החל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, מסווגת החברה חלק מהפרויקט כמלאי וחלק מהפרויקט כנדל"ן להשקעה. בהתאם לכך, הנתונים

ביחס לשנת 2018 מתייחסים למלאי בלבד.

⁶⁹ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁷⁰ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר	
לא	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
-,-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
ראו סעיף קטן ז' להלן	בטחונות:

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח (ליום 31.12.2018)	פירוט	סוג	
104 מיליון ש"ח (קרן)	1. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחלקות הפרויקט. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי המוכרים ו/או עיריית תל אביב על פי חוזה הרכישה של המקרקעין. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין.	דרגה ראשונה	שעבודים
---	---	דרגה שנייה	
---	---	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	
---	---		

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה – נכון למועד דוח זה, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט היזמי עומד על כ- 52 מיליון ש"ח. מובהר בזאת, כי נוכח היותו של פרויקט בשלב מקדמי מאוד, לא ניתן לצפות את כמות העודפים הצפויים למשיכה בפרויקט ומועד צפוי למשיכתם.

31.12.2017	31.12.2018 ⁷¹	
כ-120 מיליון ש"ח	כ-52 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי:
כ-100 מיליון ש"ח	כ-40 מיליון ש"ח	התאמות לעודפים, סה"כ:
כ-220 מיליון ש"ח	כ-92 מיליון ש"ח	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
מוקדם להעריך בשלב זה.	מוקדם להעריך בשלב זה.	מועד צפוי למשיכת עודפים
מוקדם להעריך בשלב זה.	מוקדם להעריך בשלב זה.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

יודגש כי הערכות החברה המפורטות בטבלאות בסעיפים 6.4 ו- 6.5 לעיל, בין היתר, לעניין מספר היחידות שניתן יהיה לבנות בכל פרויקט, הערכת מחיר ליח"ד, צפי הכנסות, הערכת הוצאות, הרווח צפוי בפרויקטים השונים ומועדי התחלת וסיום הבניה הצפויים, הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד הדוח ועל ניסיונה של הנהלת החברה. פרמטרים אלו תלויים במידה רבה, בין היתר, בתנאי הסכמי המימון שיחתמו בקשר עם כל אחד מהפרויקטים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן ובשמירת רמות מחירי הדיור השוררים כיום בשוק הנדל"ן. גורמים אלו עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. יודגש, כי אין כל ודאות שאיזה מהפרויקטים המפורטים דלעיל יבוצע בפועל שכן, בין היתר, ביצועו של כל אחד כפוף לקבלת אישורים שונים (לרבות, היתר בניה), אשר קבלתם אינה בשליטת החברה. שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על הרווח הצפוי מכל פרויקט, אם וככל שיבוצע. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

⁷¹ יצוין, כי החל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, מסווגת החברה חלק מהפרויקט כמלאי וחלק מהפרויקט כנדל"ן להשקעה. בהתאם לכך, הנתונים ביחס לשנת 2018 מתייחסים למלאי בלבד.

7. פעילות נדל"ן להשקעה

7.1 מידע כללי על הפעילות

מדיניות רכישה ומימוש נכסים

החברה פועלת לרכישה של נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן ובלבד שפרויקטים אלו יכללו מרכיב יזמות. כדאיות העסקה נבחנת על ידי החברה תוך בחינת מחיר השוק של הנכס, מיקומו, אפשרויות מימון ייזום הפרויקט ועלויותיהן וכן אפשרויות להשבחה של הנכס.

למועד דוח זה, לחברה מקרקעין המסווגים על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן להשקעה - קרקע להשקעה מהותית שפרטים אודותיה יובאו בסעיף 7.2 להלן, וקרקע להשקעה מהותית מאוד שפרטים אודותיה יובאו בסעיף 7.3 להלן.

7.2 תיאור הפרויקטים מהותיים/ הנכסים המהותיים של הקבוצה המסווגים על ידיה כנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים אודות פרויקט החברה המסווג כנדל"ן להשקעה בישראל, בו קשורה החברה למועד הדוח (31 בדצמבר 2018):

7.2.1 פרויקט וולנברג

ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ- 3,872 מ"ר הידועים כחלקה 349 בגוש 6638 ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב ("המקרקעין"), זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה⁷² ("מניות התמורה") (אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו- "העסקה", בהתאמה). בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין בן שבע קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה על המקרקעין אשר ישמש למשרדים (כ- 10,300 מ"ר) ומסחר (כ- 700 מ"ר, בקומת קרקע בלבד)⁷³ ("הפרויקט"). במסגרת העסקה התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד לוולנברג מסגרת אשראי של עד 25 מיליון ש"ח. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ- 20% מהונה המונפק והנפרע של יוניון.⁷⁴

ביום 3 באוקטובר 2017, התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, אשר אינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (להלן יחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין ("הממכר" ו- "הסכם המכר", בהתאמה), זאת בתמורה לסך של

⁷² יצוין, כי במסגרת עסקת וולנברג התחייבה יוניון שלא להצביע את מניות התמורה בכל האסיפות הכלליות של החברה עד למועד מכירתן של מניות התמורה, כולן או חלקן.

⁷³ יצוין, כי להערכת החברה תכנית תא 3561 אשר אושרה וטרם פורסמה למתן תוקף, מקנה תוספת זכויות של כ- 12,000 מ"ר.

⁷⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 12 ו- 19 בינואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-006021 ו- 2017-01-008517).

עד כ- 36,500,000 ש"ח⁷⁵, בתוספת מע"מ כדין ("התמורה") אשר ישולמו באופן ובמועדים שנקבעו בהסכם המכר. יובהר, כי מסירת החזקה בממכר לידי הרוכשת תבוצע בכפוף לתשלום מלוא התמורה לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט או בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי תדהר בניה בע"מ, אשר הינה חברה קשורה של הרוכשת, תבצע את בניית הפרויקט בהתאם לתקציב עלויות מפורט אותו תגיש לצדדים בשיטת cost+, בכפוף לעקרונות ולמגבלות אשר הוגדרו על ידי הצדדים בהסכם שיתוף הפעולה.⁷⁶

7.2.2 יצוין, כי חלק מפרויקט הבית הסקוטי, שהינו פרויקט לא מהותי, מסווג על ידי החברה כנדל"ן להשקעה ליעוד לשטחי מסחר/ מלונאות/ משרדים.

7.2.3 רשימת קרקעות להשקעה מהותיות

נתונים כספיים													תקופת הדיווח	שם עתודת הקרקע ומאפייניה			
נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה											
שווי הוגן בתום השנה (אלפי ש"ח)			ערך בספרים בתום השנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)			רווחי שערך שנה (אלפי ש"ח)			שם מעריך השווי וניסיון			מודל ההערכה			הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
תיאור תיקדמות הליך האישורים			זכויות בנייה מתוכננות			ייעוד מתוכנן			זכויות בנייה נוכחיות			ייעוד נוכחי			תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
													שנת 2018	נתונים שנתיים על הקרקע	ציון שם עתודת הקרקע	ראול וולנברג 16 ג	
													שנת 2017		אזור	תל אביב	
															ציון המטבע המסחר	שקל	
															ציון מיקום הקרקע	רמת החייל	
														עלות מקורית (באלפי ש"ח)	55.1 מיליון ש"ח		

7.3 קרקע להשקעה מהותית מאוד – גת רימון (חלק המקרקעין - מרכיב משרדים - המסווגים על ידי החברה כנדל"ן להשקעה)

יצוין, כי חלק מפרויקט גת רימון (שפרטים אודותיו הובאו בסעיף 6.2.4 לעיל), המיועד להקמת יחידות דיור מסווג על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן יזמי, וחלק כנדל"ן להשקעה המיועד להקמת שטחי משרדים, מסווג על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 כנדל"ן להשקעה וכקרקע להשקעה מהותי מאוד שפרטים אודותיה יובאו להלן.

⁷⁵ סך של עד כ- 9 מ"ש מתוך התמורה, הינו מותנה, וישולם לוולנברג במועדים שנקבעו בהסכם המכר, ככל שתתווספה 12,000 מ"ר זכויות נוספות (בהתאם לתב"ע תא 3561 אשר אושרה וטרם פורסמה למתן תוקף) לזכויות הקיימות על פי התכנית החלה על המקרקעין במועד חתימת הסכם המכר, באופן בו הרוכשת תשלם לוולנברג בגין חלקה (50%) סך של 1,500 ש"ח עבור כל מ"ר עיקרי ושטחי שירות אשר יכללו בהיתר הבנייה של הפרויקט.

⁷⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).

⁷⁷ ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג טוורס בע"מ עם צד ג' שאינו קשור בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין. שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2017 הינו בהתאם למחיר המשתקף מהעסקה האמורה.

7.3.1 הצגת הנכס – מרכיב משרדים

פירוט ליום 31.12.2018	נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100%
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הקרקע
כ- 2,800 מ"ר*	שטח הקרקע
זכויות למגורים ומשרדים	ייעוד הקרקע
כ- 17,000 מ"ר (כ- 3,600 מ"ר למגורים והיתר למשרדים)	זכויות בנייה קיימות בקרקע
הקמת מגדל משולב מגורים ומשרדים ו/או מלונאות	ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי ייעוד
כ- 29,000 מ"ר (כ- 22,000 מ"ר משרדים וכ- 7,000 מ"ר מגורים)	זכויות בנייה מתוכננות
דרך חברת בת המוחזקת בשיעור של 100% ומחזיקה את הקרקע ב- 100%	מבנה ההחזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בקרקע (חלק התאגיד בפועל בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)
אין	ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	תאריך רכישת הקרקע
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
ביחס לחלקם של בעלי הקרקע הפרטיים (92.5% מהמתחם), נמסרה החזקה בממכר לידי החברה אך הבעלות טרם נרשמה בטאבו. ביחס לחלקה של עיריית תל אביב (7.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה אך הבעלות טרם נרשמה בטאבו.	מצב רישום זכויות משפטיות
בשלב זה הנכס מושכר כפי שהוא למגורים ומסחר. לפרטים בדבר המימון שהועמד לחברה על ידי תאגיד בנקאי, ראה סעיף 6.5.3 לעיל. בכוונת החברה להתקשר עם התאגיד הבנקאי בהסכם ליווי	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס
אין.	ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיוצא באלה]
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת
-, -	פרטים נכס שנמכר

784

בתאריך רכישת הקרקע		שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)					(חלק התאגיד בנכס - 100%)
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
כ- 70 מיליון ש"ח	עלות הרכישה (בש"ח)	טרום השלמת העסקה	טרום השלמת העסקה	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה		מודל הצגה בדוחות כספיים
כ-5,200 ש"ח	עלות, למ"ר (בש"ח)	-,-	-,-	69,581	69,751	69,751	69,751	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)
	NOI משימושי ביניים (בש"ח)	-,-	-,-	69,581	69,751	69,751	69,751	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
		-,-	-,-	(5,005)	-,-	(1,630)	(6,635)	רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
		-,-	-,-	כ-5,200	כ-5,200	כ-5,200	כ-5,200	שווי הוגן למ"ר (בש"ח)
		-,-	-,-	130	421	570	1,121	NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)
		-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מימון שנוקפו לקרקע (במצטבר) (בש"ח)
		-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (בש"ח)

7.3.3 השבחות

מהות ההשבחה:		שינוי ייעוד/ היתר [דוגמא להמחשה]
מצב משפטי/תכנוני:	ליום 31.12.2018	תב"ע קיימת. החברה פועלת להוצאת היתר בנייה בהתאם לתוכנית מתאר תא 5000 לקבלת מלוא הזכויות בהתאם לתוכנית מתאר.
	ליום 31.12.2017	טרם השלמת העסקה
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח):	שבועה	-, -
	כוללת מתוכננת	היטלי השבחה
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושלבי ביצוע):		ההשקעה הכספית המשווערת נובעת מתשלום היטלי השבחה בגין קבלת הזכויות הנוספות.

לפרטים נוספים בדבר מימון ספציפי שניטל ביחס לכנס גת רימון - בכללותו, שעבודים ובטוחות שניתנו ביחס אליו, ראו סעיף 6.5.3 לעיל.

⁷⁸הנתונים מתייחסים למרכיב הנדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.

8. לקוחות

נכון למועד הדוח, לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים הינם בעלי קרקע אתם התקשרה הקבוצה בהסכם פינוי בינוי/קומבינציה, בעלי דירות איתם מתקשרת החברה בהסכמי תמ"א ורוכשי יחידות דיור פוטנציאליים עמם מתקשרת החברה בהסכמי מכר. לעיקרי הסכמי התמ"א כאמור ראה סעיף 6.2.7.7 לעיל. לקבוצה אין תלות במי מלקוחותיה אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

9. שיווק

לצורך ביצוע פנייה לבעלי דירות לשם התקשרות עימם והקמת פרויקט תמ"א, החברה נעזרת במאגר הלקוחות של בעלת השליטה בה, בקשריה של בעלת השליטה ובמוניטין שלה ושל סמנכ"ל הפיתוח העסקי, מר יעקב גורסד, לרבות קשרים עם עו"ד ומתווכים מן התחום המייצגים דיירים.

לצורך שיווק היחידות כאמור, החברה מסתייעת במאגר הלקוחות של בעלת השליטה, כמו גם במוניטין ובקשרים של בעלת השליטה ומר יעקב גורסד. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, הקבוצה תלויה בבעלת השליטה ובקשריה בכל הקשור לתחום השיווק (הן בפנייה לבעלי דירות לשם התקשרות בהסכמי תמ"א והן בשיווקן של יחידות הדיור), ואובדנם ישפיע מהותית על תחום הפעילות.

בנוסף לאמור לעיל, לשם שיווק יחידות דיור חדשות החברה פועלת במספר אפיקים דוגמת שיווק ומכירה בכנסים בארץ ובחו"ל, קידום במדיה הדיגיטלית, וכן באמצעות קיום כנסים פרטיים בחו"ל, שם מרוכזים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים של החברה.

10. תחרות

ראה סעיף 6.1.6 לעיל.

11. רכוש קבוע ומשרדי חברה

11.1 נכון למועד הדוח, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי.

11.2 משרדי החברה

לפירוט אודות הסכמי שכירות משרדים בהם התקשרה החברה, לרבות לגבי משרדים חדשים שאליהם בכוונת החברה להעביר את משרדיה, ראו תקנה 22 בחלק ד' להלן.

12. הון אנושי

12.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מועסקים בחברה ובחברות הבנות של החברה 9 עובדים. מלבד נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר תנאי העסקתם מפורטים בתקנות 21 ו- 22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד), תנאי ההעסקה של יתר העובדים המועסקים בחברה כוללים שכר בסיס, שכר בגין שעות נוספות, ככל שרלוונטי, ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, כגון: תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. העובדים מועסקים על בסיס גלובלי. הסכמי העבודה כוללים מתן הזכויות הסוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

12.2 אנשי מפתח ותלות

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים בשוק של ה"ה יהודה גורסד ויעקב גורסד, המכהנים כמנכ"ל החברה וכסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, בהתאמה, ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן. הפסקת ההתקשרות עם השניים עלולה לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לשווק את נכסיה, לגייס מקורות מימון לפעילותה ולרכוש נכסי נדל"ן.

12.3 תכנית אופציות

ביום 28 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור וועדת התגמול של החברה, תכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה ויועצים של החברה (וחברות קשורות) במסגרתה יכול ויוצעו לניצעים אופציות (שאינן סחירות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, השוות בזכויותיהן למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778). לפרטים נוספים אודות אופציות שהוענקו בחברה ראו תקנות 21 ו-22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד).

13. ספקים

ראו סעיף 6.3.4 לעיל.

14. הון חוזר

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
		אלפי ש"ח	
162,579	-,-	162,579	נכסים שוטפים
116,395	-,-	116,395	התחייבויות שוטפות
46,184	-,-	46,184	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

15. נכסים לא מוחשיים

למועד הדוח אין לחברה נכסים לא מוחשיים.

16. מימון ואשראי

16.1 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף במהלך שנת 2018 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך ובין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31.12.2018 :

סה"כ למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור המימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	מקורות אשראי בנקאיים צמודים
3%	3%	3%	37,601	3.15%	3.15%	162,000	מקורות אשראי בנקאיים שאינם צמודים
-	-	-	-	-	-	-	מקורות אשראי שאינם בנקאיים צמודים
-	-	-	-	-	-	-	מקורות אשראי שאינם בנקאיים ושאינם צמודים ⁷⁹

16.2 מימון בנקאי

16.2.1 לפרטים בדבר המימון שנטלה החברה בקשר עם פרויקט הכפר הלבן בחדרה, ראו סעיף 6.5.1 לעיל.

16.2.2 לפרטים בדבר המימון שנטלה החברה בקשר עם פרויקט גת רימון, ראו סעיף 6.5.3 לעיל.

16.3 מימון שאינו בנקאי

לפירוט אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.

16.4 מסגרות אשראי

לחברה יתרת מסגרות אשראי מנוצלות ליום 31.12.2018 ולמועד פרסום הדוח בסך של כ- 199,601 אלפי ש"ח, אשר נובעות ממימון הקרקעות כמפורט בדוח לעיל.

כמו כן, לחברה יתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת ליום 31.12.2018 בסך של כ- 179 מיליון ש"ח הנובעת ממסגרת ערבויות חוק מכר וממסגרת אשראי אשר ניתנו לפרויקט החרש והאומן וטרם נוצלו.

⁷⁹ לפירוט אודות אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראה סעיף 16.3 להלן.

16.5 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה בשנים 2017 ו-2018:

שם החברה	מנגנון הריבית	סך ההלוואות בריבית משתנה ליום (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה	שיעור הריבית ליום	שיעור סמוך למועד פרסום הדוח
2018					
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	85,450	3%-3.25%	3.15%-3.25%	3.15%-3.25%
וולנברג טוורס בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	10,151	2.35%-3%	2.35%	2.35%
וויי בוקס גת רימון בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	104,000	3.15%-3.25%	3.25%	3.25%
2017					
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	85,450	3%-3.1%	3%-3.1%	3%-3.1%
וולנברג טוורס בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	15,302	3%	3%	3%

16.6 גיוס מקורות נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה ייבחן על-ידי החברה תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכל בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

17. השקעות

להלן יוצגו ההשקעות המהותיות של החברה, שלא בתחום הפעילות של החברה:

שם החברה	שיעור החזקה ליום 31.12.2018	שווי ההשקעה ליום 31.12.2018	יתרת עלות ההשקעה ליום 31.12.2018	סך ההפרשות לירידת ערך עד ליום 31.12.2018	השקעה ליום 31.12.2018	סכומים שהושקעו בשנת 2018
באלפי ש"ח						
הייקון מערכות בע"מ⁸⁰	2.66%	10,257	5,350	(1,811)	7,161	-,-

18. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

19. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

19.1 ככלל, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, קיימת השפעה על פרויקטים בהם הקבוצה

⁸⁰ חברה ישראלית פרטית העוסקת בתחום הגימור לאריזות קרטון, אשר מפתחת טכנולוגיה בתחום הגימור הדיגיטלי לאריזות. יובהר, כי למועד פרסום הדוח, שיעור החזקות החברה בהייקון מערכות בע"מ עומד על 3% (2% בדילול מלא).

מעורבת, כגון: (א) לצורך קבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה לפרויקטים השונים בהם מעורבת הקבוצה, על הקבוצה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, הן בשלבי הבניה והן בשלב השימוש בנכס. הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על הקבוצה עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה; (ב) על הקבוצה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת בניה וכדומה. נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות בכל ההוראות והדרישות בקשר עם פעילות החברה.

19.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, לרבות בשלב התכנון והרישוי. לצורך כך נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון: רעש, זיהום אויר ואטמוספירה- עשן, מכונות, איורור, מרתפים, גלאי ועוד). חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכותיה של החברה ביחס לעלויות הפרויקטים כפי שפורטו לעיל.

20. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לתיאור ההסכמים המהותיים והסכמי שיתוף הפעולה בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדוח, ראה סעיפים 6.2, 6.4, 6.5 ו- 7.2 לעיל.

21. פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2018

החברה לא התקשרה בפרויקטים חדשים לאחר תאריך המאזן ועד פרסום הדוח.

22. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ביום 31 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרונותיה מפורטים להלן:

החברה פועלת במטרה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן ובכלל זאת להפוך לשחקן מרכזי בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ, וכן להרחיב את נוכחותה בתחום הבניה בדרום ובמזרח תל אביב תוך שימת דגש על שכונת פלורנטיין ואזור יד אליהו. לשם כך החברה בוחנת עסקאות המוצעות לה ע"י עו"ד ומתווכים המייצגים בעלי דירות וקרקעות באזורים אלו וכמו כן פונה החברה באופן יזום, באמצעות נציגים מטעמה, לבעלי קרקעות המצויות באזורים שהחברה החליטה כי הינם אזורים אסטרטגיים עבורה.

החברה פועלת במטרה להאיץ תהליכי תכנון של הפרויקטים הקיימים, וכן פועלת לשם תחילת תהליך השיווק של פרויקטים מסוג תמ"א ופינוי בינוי. פעילות החברה נעשית תוך שמירה על יציבות המבנה ההוני של החברה וניצול הזדמנויות בזכות המזומנים הפנויים בקופתה.

לשם פיתוח החברה, החברה מגייסת לפי הצורך כוח אדם מתאים ובעל ניסיון בתחום פעילותה החדש.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

23. דיון בגורמי סיכון

23.1 להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאחד):

א. תלות בבעלי השליטה

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של ה"ה יעקב גורסד ויהודה גורסד, שהינם אנשי מפתח בחברה, ועל מאגר הלקוחות של בעלת השליטה בחברה. במידה ומר יעקב גורסד יחדל מלהיות בעל שליטה בחברה (בשרשור סופי) ו/או במידה וה"ה יעקב גורסד ויהודה גורסד יחדלו מלכהן כנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות מימון לפעילותה.

ב. עמידה באמות מידה פיננסיות

בשנת 2017 הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב לציבור, במסגרתה חתמה החברה על שטר נאמנות ובו התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות (כגון הון עצמי מזערי ויחס הון למאזן). אי עמידה באמות מידה אלו עלולה להביא להעמדתן של אגרות החוב לפירעון מיידי.

ג. חשיפה לשינויים בשיעור הריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה עתידה הקבוצה לקחת מימון חיצוני, לרבות בריבית שאינה קבועה, ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה.

בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידית) וכן הגדלת חבות המס המוטלת על רוכשי נכסי נדל"ן, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

ה. חשיפה לשינויים בריבית הפריים, במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבנייה

הקבוצה חשופה לעלייה בריבית הפריים ובמדדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה (קיימות ועתידיות) הן ביחס למוסדות פיננסים, הן ביחס למזמיני עבודה והן ביחס לביצוע עבודות הבניה וייקור העלויות.

ו. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת דרישות התאגידים הבנקאיים לקבלת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך

פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

ז. תנודתיות בענף הבנייה

כמפורט בסעיף 5 לעיל, הממשלה ביצעה מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון וקביעת מחירי מטרה. מהלכים אלו עלולים לגרום לירידות במחירי הדירות למגורים וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

ח. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלסטינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה.

ט. זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה כלפי בנקים אשר יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה.

מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

י. זמינות כוח אדם לענף הבנייה

זמינות עובדי בנייה ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים, משפיעה על יכולת הקבוצה וקבלני הביצוע שלה לבצע את הפרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים הדרושים ולמעשה עלולה לפגוע ביכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

יא. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורות בקבוצה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א; אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד; אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס; קבלת עררים/עתיירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

יב. אי התקשרות בהסכמי מימון

למועד הדוח, למעט המימון הבנקאי אודותיו פורט בסעיף 16 לעיל, הקבוצה טרם התקשרה בהסכמי מימון לצורך ביצוע הפרויקטים. הקשחת תנאי המימון בקשר עם ביצוע פרויקטים למגורים (אשר עשויה לנבוע מגורמים שונים לרבות גורמים מאקרו כלכליים) עלולה לעכב את ביצוע הפרויקטים ואף להביא לקושי תזרימי לחברה, אשר ייאלץ את החברה לאתר מקורות מימון חלופיים.

יג. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים ואף לפגיעה במוניטין של החברה.

יד. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

טו. הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי

החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון בהם עתידות חברות הקבוצה להתקשר.

טז. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם עתידה הקבוצה לפעול עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים לבנייתם.

יז. התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק

גילוי ליקוי בנייה בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדק, עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה.

23.2 להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
	X		תלות בבעלי השליטה
	X		עמידה באמות מידה פיננסיות
סיכונים ענפיים			
	X		תנודתיות בענף הבנייה
	X		זמינות ומחירי חומרי גלם
		X	זמינות כוח אדם לענף הבנייה
	X		סיכוני יזמות
		X	אי התקשרות בהסכמי מימון
		X	סיכון תפעולי מול קבלני משנה
	X		הליכי תכנון ואישור
	X		שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
		X	התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק
		X	גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
סיכונים מקרו כלכליים			
		X	חשיפה לשינויים בשיעור הריבית
	X		שינוי בריבית הפריים, במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה
	X		הרעה בסביבה הכלכלית
		X	חשיפה לסיכונים מקרו כלכליים בישראל
	X		שינויים במיסוי על הנדל"ן

הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת השפעתם על עסקי הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), והינן מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, וכמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, ככל שיתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

פרק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

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, פועלת החברה 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 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. המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2018

2.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	12,898	41,742	(28,844)	הקיטון נובע מהפעילות השוטפת של החברה, ראו פירוט בדוח תזרים המזומנים.
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	5,339	-	5,339	מזומנים בחשבון הליווי של פרויקט ICE. הליווי החל ברבעון השלישי.
מזומנים בנאמנות	4,433	5,413	(980)	
פקדון משועבד	-	680	(680)	
חייבים ויתרות חובה	7,826	11,120	(3,294)	הקיטון נובע בעיקר מקבלת חלק מהתמורה בגין מכירת זכויות בחברת בת, וולנברג טוורס והפרשי עיתוי של מע"מ לקבל.
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	11,744	11,332	412	השינוי נובע משערוך
מלאי מקרקעין	120,139	26,708	93,431	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקבלת היתר בניה בפרויקט ICE והכרה במלאי לרבות התחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הקרקע.
סך הכל נכסים שוטפים	162,379	96,995	65,584	
נכסים בלתי שוטפים				
מלאי מקרקעין	225,845	121,369	104,476	הגידול נובע מהשלמת עסקת גת רימון וסיווגה למלאי ונדל"ן להשקעה.
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין	12,184	85,378	(80,694)	השינוי נובע ממימוש אופציה לרכישת קרקע ביפו כאשר חלקה מתעתדת להוות נדל"ן להשקעה וחלקה מלאי.
נדל"ן להשקעה	111,321	27,353	83,968	הגידול לעומת אשתקד נובע מסיווג חלקי של עסקת גת רימון לסעיף נדל"ן להשקעה ושערוך נדל"ן להשקעה בראול וולנברג.
פקדונות בנאמנות	1,688	1,688	-	
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	9,928	4,046	5,882	השינוי נובע בעיקר כתוצאה מקבלת תמורה במכירת 50% מהזכויות בחברת בת וולנברג טוורס בע"מ והעלאת התקבולים לבעלי המניות של וולנברג טוורס בע"מ
הוצאות מראש	8,792	16,833	(8,041)	הקיטון נובע מסיווג פרויקט ICE למלאי עקב קבלת היתר בניה.
אופציה לרכישת קרקע	-	5,300	(5,300)	הקיטון נובע מחתימה על הסכם מכר ומיון חלק התמורה לתאריך הדוח לסעיף תשלומים על חשבון מלאי ונדל"ן להשקעה.
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	10,257	9,804	453	
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	5,538	-	17,358	השינוי נובע ממימוש אופציה לרכישת קרקע ביפו כאשר חלקה מתעתדת להוות נדל"ן להשקעה וחלקה מלאי.
רכוש קבוע, נטו	394	288	106	
יתרת חובה אחרת לזמן ארוך	-	7,582	(7,582)	הקיטון נובע מקבלת תמורה חלקית והיתרה סווגה לזמן קצר.
סה"כ נכסים לא שוטפים	385,947	279,641	110,626	
סה"כ נכסים	548,326	376,636	176,210	
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	37,601	34,202	3,399	
חלות שוטפת בגין אגרות חוב	2,720	-	2,720	חלות שוטפת בגין תשלום קרן שבוצעה בחודש פברואר 2019.
התחייבות בגין שירותי בניה	51,986	-	51,986	התחייבות לבעלי הקרקע בפרויקט ICE.

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קיטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,118	640	1,478	
מקדמות מלקוחות	15,028	5,559	9,469	תשלומים שהתקבלו ממכירות בפרויקט ICE וכן ממכירות מגרשים בחדרה.
הלוואות בעלים	1,631	-,-	1,631	
זכאים ויתרות זכות	4,930	17,815	(12,885)	הקיטון נובע בעיקר מתשלומים ששולמו בגין התחייבות למס רכישה בפרויקט גת רימון ובגין האופציה שמומשה לרכישת הקרקע ביפו.
מס הכנסה לשלם	181	358	(177)	
סה"כ התחייבויות שוטפות	116,195	58,574	62,141	
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	162,000	66,550	95,450	מימון קרקע בחדרה (שלבים א' ו-ב') ומימון חדש החל מרבעון 2 של שנת 2018 בגין קרקע ברחוב גת רימון בסך 104 מיליון ש"ח.
אגרות חוב	64,486	66,825	(2,339)	הקיטון נובע ממיון לחלות שוטפת.
מסים נדחים	2,797	668	2,129	הגידול ביצירת עתודה למס נובע בעיקר עקב השערוך של נדל"ן להשקעה בראול וולנברג
סה"כ התחייבויות הון:	229,283	134,043	95,517	
הון מניות נפרע וקרנות הון	199,106	170,634	28,472	הגידול נובע ברובו מהנפקת זכויות שהחברה ביצעה ברבעון 4 של שנת 2018, בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.
עודפים	(19,399)	(5,581)	(13,818)	הגידול נובע מהפסד שוטף השנה.
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	179,707	165,053	14,654	
זכויות שאינן מקנות שליטה	23,141	18,966	4,175	
סך ההון	202,848	184,019	18,829	
סה"כ התחייבויות והון	548,326	376,636	171,690	

2.2 ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה :

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		גידול (קיטון) 2018 מול 2017		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017			
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	%	
הכנסות	10,572	-,-	10,572	100%	הכרה לראשונה בהכנסות ממכירת דירות בפרויקט ICE.
עלות ההכנסות	(9,836)	-,-	(9,836)	(100%)	עלות ההכנסה בגין מכירת דירות לראשונה בפרויקט ICE.
רווח גולמי	736	-,-			
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,848)	(5,247)	1,601	30%	הגידול נובע בעיקר מהשכר עקב תקנים חדשים ועלויות שכר דירה ואחזקה .
הוצאות מכירה ושיווק	(1,109)	(1,362)	(253)	(24%)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	488	1,036	(548)	(53%)	הכנסות בתקופה נובעות משכירות לאחר השלמת עסקת גת רימון בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח ומצד שני, הכרה בהפסד של כ- 700 אלפי ש"ח בגין פרויקט מכבי 47. אשתקד הכנסות נבעו מפיצוי בגין עסקה שבוטלה.
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	3,895	(982)	4,877		מחד, ישנו שערור שלילי בסך של כ-6 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- 10 מיליון ש"ח.
הפסד מפעולות רגילות	(2,838)	(6,555)	(3,717)	(56%)	
הוצאות מימון	(5,871)	(6,574)	(703)	(11%)	
הכנסות מימון	972	1,175	(203)	(17%)	
הפסד לאחר מימון	(7,737)	(11,954)	(4,220)	(35%)	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות	-,-	(63)	(63)	(100%)	
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(7,737)	(12,017)	(4,280)	(35%)	
מסים על ההכנסה	(1,963)	(98)	1,865		הגידול כאמור נובע ברובו מיצירת עתודה למס בגין שערור נדל"ן להשקעה בראול וולנברג.
הפסד לתקופה	(9,700)	(12,115)	(2,138)	(18%)	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס : פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד :					
נכסים פיננסיים זמינים למכירה :					
רווחים (הפסדים) שנבעו השנה	631	702	(71)	(10%)	
תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד	-,-	(248)	(248)		
הכנסות (הוצאות) מס	(148)	(66)	82	124%	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	483	388	95	24%	
הפסד כולל לשנה	(9,217)	(11,727)	(2,510)	(21%)	

לתמצית נתונים מתוך דוחות הרווח וההפסד המאוחדים ראה ביאורים 16, 17 ו-19 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

3. נזילות ומקורות מימון

3.1 יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 35,902 אלפי ש"ח.

הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 114,275 אלפי ש"ח.

הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 67,016 אלפי ש"ח.

יתרות האשראי מספקים של החברה בשנת הדיווח אינן מהותיות.

3.2 מקורות מימון משמעותיים בתקופת הדוח

בתקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה מקבלת אשראי בנקאי, גיוס הנפקת זכויות שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח (ראו סעיף 2.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי) ומהונה העצמי אשר היווה כ- 37% מסך המאזן.

3.3 תזרים מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכמה לסך של כ- 12,898 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 41,742 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		גידול (קיטון) מול 2017	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2018	2017		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(93,352)	(155,395)	(62,043)	הקיטון נובע בעיקר מהיקף גדול יותר של רכישות מלאי מקרקעין אשתקד.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(53,628)	18,977	(72,605)	הקיטון נובע בעיקר מרכישות השנה של נדל"ן להשקעה שלא היו בשנת 2017.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	117,969	169,477	(51,508)	הקיטון נובע בעיקר מכך שבשנת 2017 החברה ביצעה הנפקת הון וחוב בסך של 118 מיליון ש"ח לעומת כ-19 מיליון ש"ח בשנת 2018. מצד שני קיבלה הלוואות בנקאיות בהיקפים גדולים יותר.

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.

פרק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4. פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, לרבות סיכוני שוק, סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות כאמור.

4.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

מר יהודה גורסד המכהן כמנכ"ל החברה, הינו האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה. לפרטים אודות מר יהודה גורסד, ראו תקנה 26א' בפרק ד' לדוח התקופתי.

4.2 תיאור אופן מימוש המדיניות ואמצעי הפיקוח

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, ודיווח ודיון בדירקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו. לפרטים נוספים אודות הסיכונים להם חשופה החברה וניהולם, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים.

4.3 דוח בסיסי הצמדה

ליום 31.12.2018	מטבע ישראלי			מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		שווי הוגן	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
	בש"ח ללא הצמדה ונושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ולא נושא ריבית	בש"ח עם הצמדה ונושא ריבית	באירו	בדולר			
מזומנים ושוי מזומנים	12,807	91						12,898
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	5,339							5,339
מזומנים בנאמנות	4,433							4,433
חייבים ויתרות חובה	7,826							7,826
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				11,423		321		11,744
מלאי מקרקעין							345,984	345,984
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין							12,184	12,184
נדל"ן להשקעה							111,321	111,321
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה							5,538	5,538
פקדונות בנאמנות	1,688							1,688
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	9,928							9,928
הוצאות מראש							8,792	8,792
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר					10,257			10,257
רכוש קבוע							394	394
סה"כ נכסים	15,267	26,754	-,-	11,514	10,257	321	484,213	548,326
הלוואות מתאגידים בנקאיים	199,601							199,601
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		2,118						2,118
התחייבות בגין שירותי בניה							51,986	51,986
הלוואות בעלים	1,631							1,631
זכאים ויתרות זכות	4,930							4,930
מסים לשלם			181					181
אגרות חוב	67,206							67,206
מקדמות מלקוחות							15,028	15,028
מסים נדחים							2,797	2,797
סה"כ התחייבויות	266,807	8,679	181	-,-	-,-	-,-	69,811	345,478

ליום 31.12.2017	מטבע ישראלי			מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		שווי הוגן	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
	בש"ח ללא הצמדה ונושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ולא נושא ריבית	בש"ח עם הצמדה ונושא ריבית	באירו	בדולר			
מזומנים ושווי מזומנים		38,409		266	3,067			41,742
פקדונות בנאמנות		7,101						7,101
פקדון משועבד	680							680
חייבים ויתרות חובה		11,120						11,120
נכסים פיננסיים זמינים למכירה				11,050	9,804	282		21,136
מלאי קרקעות לבנייה למגורים ודירות בהקמה למגורים							148,077	148,077
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין							85,378	85,378
נדל"ן להשקעה							27,353	27,353
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	4,046						4,046	4,046
הוצאות מראש							16,833	16,833
אופציה לרכישת קרקע לבניה							5,300	5,300
רכוש קבוע							288	288
יתרת חובה אחרת לזמן ארוך	7,582							
סה"כ נכסים	12,308	56,630	-,-	11,316	12,871	282	283,229	376,636
אשראי מתאגידים בנקאיים	100,752							100,752
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		640						640
זכאים ויתרות זכות		17,815						17,815
מסים לשלם			358					358
אגרות חוב		66,825						66,825
מקדמות מלקוחות							5,559	5,559
מסים נדחים							668	668
סה"כ התחייבויות	167,577	18,455	358	-,-	-,-	-,-	6,227	192,617

פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

5. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

להלן יובאו הפרטים הרלוונטיים אודות מבקר הפנים בתקופת הדוח:

שם המבקר	רו"ח יצחק קפילוטו
תאריך תחילת כהונה	1 בינואר 2005
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות. המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התוספת הרביעית").
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית.
משרד הפנימי	מבקר הפנים הינו שותף במשרד רואי החשבון רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון, החל משנת 1991. המבקר מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.
דרך המינוי	מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2004.
תמצית הנימוקים	התאמתו לתפקיד, ניסיונו רב השנים והמלצות שהתקבלו לגבי איכות

לאישור המינוי	עבודתו.
זהות הממונה על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי, הינו מנכ"ל החברה.
תכנית הביקורת	תכנית הביקורת הינה שנתית. בקביעת תכנית העבודה מעורבים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, מבקר הפנים וועדת הביקורת. תכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת של החברה אשר דנה בה ומעבירה המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר בסמכותו, לאשר את תכנית העבודה האמורה. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: 1. המשמעות הניהולית התפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון. 2. החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות. 3. ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים. 4. ממצאים של ביקורות קודמות. 5. נושאים המתחייבים עפ"י דין, עפ"י הוראות נוהל פנימיות, או חיצוניות. 6. קיום בקורות רלוונטיות אחרות בארגון והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם. 7. הצורך בשמירה על מחזוריות הבדיקות. עבודת הביקורת לשנת 2018 בחנה עסקאות מהותיות אותן ערכה החברה, לרבות עסקאות מהותיות אשר בוצעו על ידי החברה במהלך שנת הדוח. יצוין כי ביום 25 במרץ, 2019 הציג המבקר בפני חברי וועדת הביקורת את ממצאי בדיקותיו בקשר עם בחינת תהליכי אישור, עמידה בהסכמים והוראות החוק בעת ביצוע עסקאות מהותיות כאמור.
היקף העסקת מבקר הפנים והתגמול המשולם לו	אוסר למבקר הפנימי תקציב של 100 שעות בגין עריכת הביקורת הפנימית לשנת 2018 ונקבע לו תגמול בסך כולל של כ- 25 אלפי ש"ח (עד כה נוצלו כל שעות הביקורת). תקציב זה נקבע לפי הערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון את היקף העבודה הנדרש, בהתאם לנושאים שנבחרו. להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפנימי והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בעריכת הדוחות.
התקנים המקצועיים	פועל על פי חוק החברות, חוק הביקורת הפנימית ותקנים מקצועיים שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
גישה חופשית למבקר הפנימי	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.
דוח המבקר הפנימי	בישיבת ועדת הביקורת שנערכה ביום 25 במרץ, 2019 הוצג דוח הביקורת השנתית בגין שנת 2018. הדוח הוגש בכתב לוועדת הביקורת. בדוח לא מצא המבקר הפנימי ליקויים משמעותיים. הדוח הועבר לוועדת הביקורת והדירקטוריון. וועדת הביקורת והדירקטוריון דנו בממצאי הדוח ביום 25 במרץ, 2019 ודירקטוריון החברה אישר את הדוח.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	לדעת דירקטוריון החברה, היקפן, אופיין ורציפותן של הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. לדעת דירקטוריון החברה, אין בתגמול הניתן למבקר הפנימי כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעבודת הביקורת.

6. 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. בשנת 2018 הסתכמו תרומות החברה לסך של 300 אלפי ש"ח, מתוכן 230 אלפי ש"ח ו-50 אלף ש"ח נתרמו לעמותות אשר לא קיימים קשרים כלשהם ביניהן לבין החברה, דירקטור בה, מנכ"ל החברה ו/או בעל השליטה בה או קרובו.

7. **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), גיל גזית (דח"צ), שרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלויה) ואהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו בסעיף 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

8. **דירקטורים בלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה 2 דירקטורים בלתי תלויים: גברת שרית חרל"פ ומר אהרון זהר.

9. **פרטים בדבר רואי-החשבון המבקרים**

ביום 7 באוקטובר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להאריך את כהונת משרד רואי החשבון של קסלמן וקסלמן כרואה חשבון מבקר של החברה ("רואי המבקר").

שנת 2017		שנת 2018		השירות
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	
1,075	150	1,050	150	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי – קסלמן וקסלמן
30	12	42	17	שירותים אחרים – קסלמן וקסלמן

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, אופייה ולתנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה לשנת 2018 הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

פרק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

10. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לפירוט אודות אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח, ראו הדיווחים המיידיים של החברה אשר פורסמו במהלך שנת הדוח.

11. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

11.1 לפירוט אודות אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 24 לדוחות הכספים.

פרק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

12. אגרות חוב (סדרה א')

12.1 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון ליום 31.12.2018 :

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 ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)
כ- 1,091	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2018
-	השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ- 66,837	שווי בבורסה ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ¹ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בחלק ה' לדוח דירקטוריון זה. 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.	
ביום 28 בפברואר 2019 פרעה החברה 4% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2020 תפרע החברה 10% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2021 תפרע החברה 86% מהקרן.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	מועדי תשלום הקרן
לא	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
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:	האם ניתנות להמרה
(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;	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה
(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 בחיקף 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 שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד	

¹ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

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').	
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

12.2 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.

12.3 אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

12.4 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 בדבר עמידת החברה בהתחייבויות שבהן היא התחייבה 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 ליום 31 בדצמבר 2018 יחס העודפים הינו 130% ולמועד פרסום הדוח היחס כאמור הינו ללא שינוי מהותי.

(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 במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות.

(ה) החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 19.5 לשטר הנאמנות, כפי שיפורט להלן.

12.5 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 31.12.2018	התחייבות פיננסית
סעיף 19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו 179,429 אלפי ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	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 202,571 אלפי ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות), הינו 451,531 אלפי ש"ח; כך שהיחס הינו כ- 45%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	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

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

ביום 23 ביולי 2018 התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה לשם דיון בדוח השנתי ומינויו של הנאמן ליתרת תקופת הנאמנות. למעט האמור לעיל, לא נדרשה החברה לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') במהלך תקופת הדוח. כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות חוב (סדרה א').

12.7 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א')

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') יצרה החברה 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 ההתחייבותי 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 פירוניהם), 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).

12.8 לפירוט אודות פרויקט החרש והאומן, בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה ע"י סגל רשות ניירות ערך, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 17.6(1) לשטר הנאמנות, ראו סעיף 6.5.2 לחלק א' של דוח זה (פרק תיאור עסקי התאגיד).

12.9 להלן יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות פרויקט החרש והאומן בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 103-29) : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 17.6(1) לשטר הנאמנות :

אגרות החוב (סדרה א')				הגילוי הנדרש	
כ- 87 מיליון ש"ח				העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	
רבעון 2, 2018				מועד התחלת הפרויקט	מועדי הפרויקט:
רבעון 1, 2021				מועד סיום הפרויקט	
121				סה"כ יחידות בפרויקט	יחידות
64				חלק החברה	
27				כמות יחידות שנמכרו בפרויקט עד תאריך הדוח	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כמות יחידות שנמכרו בתקופת הדוח (בפילוח רבעוני)	
4	2	2	4		
1				כמות יחידות שנמכרו לאחר תקופת הדוח	
כ- 48,000				עלויות שהתהוו ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	עלויות
כ-135,000				עלויות צפויות ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	
10,572				הכנסות שהתהוו ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	הכנסות
כ-220,500				הכנסות צפויות ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח):	
				שיעורי רווחיות של הפרויקט:	
2017-2021				המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט	מועדי תשלומים
החל מסוף שנת 2019 ועד שנת 2021				המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מחשבון העודפים	
16,463				מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	

מועדי תשלום	מועדי תשלום קרן	ראו בטבלה בסעיף 12.1 לעיל.
מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום ריבית	ראו בטבלה בסעיף 12.1 לעיל.
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	לא	
הם קיימת אפשרות להשית עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	לא	
לפרטים אודות הסכם הליווי הבנקאי לפרויקט החרש והאומן, ראו סעיף 6.5.2(ח) לפרק א' לדוח התקופתי. יובהר, כי הבנק המלווה אישר לחברת הפרויקט, כי: (א) יעביר את כל כספי העודפים שייווצרו בחשבון הליווי, ככל שייווצרו, אל חשבון העודפים בלבד (המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה), על פי הוראה שתתקבל מחברת הפרויקט; (ב) כל עוד הבנק המלווה לא קיבל את אישור הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה אודות ביטול השעבוד על חשבון העודפים כאמור, אזי הבנק המלווה מוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכוב המוקנות לו בקשר עם חשבון העודפים, וזאת בגין כל חוב והתחייבויות שאינם נובעים מניהול חשבון העודפים עצמו; ו- (ג) השעבודים אשר נוצרו לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין, בפרויקט ובחשבון הליווי, לא יבטיחו התחייבויות או אשראי שניתנו על ידי הבנק המלווה לחברה ו/או לחברת הפרויקט שלא לטובת הפרויקט.		
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון העודפים המנוהל בבנק המלווה.		
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח בחשבון העודפים:	כ- 85 מיליון ש"ח	

המידע המפורט לעיל בדבר העודפים הצפויים, ההון העצמי שיושקע, עלויות והכנסות צפויות, שיעורי רווחיות צפויים, המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקטים ומחשבון העודפים ומועדי סיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על דוחות אפס ודוחות מעקב עדכניים שהתקבלו לפרויקט ועל תחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב, בין היתר, ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקט ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקט ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקט ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או יחולו שינויים מהותיים בשוק הנדל"ן בכלל.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים המאוחדים:
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-48	ביאורים לדוחות הכספיים
49	נספח - פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות



דוח רואה חשבון המבקר

לבעלי המניות של

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של שותפויות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר חלקה של החברה ברווחי שותפויות אלה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 הסתכם לסך של כ-434 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן שותפויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן שותפויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
25 במרס 2019

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2017	2018		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
41,742	12,898	4	מזומנים ושווי מזומנים
-,-	5,339		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
5,413	4,433		מזומנים בנאמנות
680	-,-		פיקדון משועבד
11,120	7,826	6	חייבים ויתרות חובה
-,-	11,744	5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
11,332	-,-	5	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
26,708	120,139	ב,א7	מלאי מקרקעין
96,995	162,379		
			נכסים לא שוטפים:
121,369	225,845	7	מלאי מקרקעין
85,378	12,184	ג,א14 (3)	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
27,353	111,321	8	נדל"ן להשקעה
-,-	5,538	א14 (3)	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
1,688	1,688	13	פיקדונות בנאמנות
4,046	9,928		הלוואות לזמן ארוך שניתנו
16,833	8,792	א14 (2)	הוצאות מראש
5,300	-,-	א14 (3)	אופציות לרכישת קרקעות לבניה
-,-	10,257	5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
9,804	-,-	5	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
288	394		רכוש קבוע
7,582	-,-	א8	יתרת חובה אחרת לזמן ארוך
279,641	385,947		
376,636	548,326		

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 25 במרס 2019.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
			הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים
34,202	37,601	11	בנקאיים
-	2,720	13	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
-	51,986	ב7	התחייבויות בגין שירותי בניה
640	2,118		ספקים ונותני שירותים
5,559	15,028	10	מקדמות מלקוחות
-	1,631	א22	הלוואת בעלים
17,815	4,930	9	זכאים ויתרות זכות
358	181		מס הכנסה לשלם
<u>58,574</u>	<u>116,195</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
66,550	162,000	12	הלוואות מתאגידי בנקאיים
66,825	64,486	13	אגרות חוב
668	2,797	א20	מסים נדחים
<u>134,043</u>	<u>229,283</u>		
		14	התקשרויות, ערבויות ושעבודים
<u>192,617</u>	<u>345,478</u>		סך התחייבויות
		15	הון:
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
20,693	25,159		הון מניות
4,781	5,264		קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
172,172	190,176		פרמיה
2,781	8,300		כתבי אופציה
(1,519)	(1,519)		קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
(5,581)	(19,399)		יתרת הפסד
<u>(28,274)</u>	<u>(28,274)</u>		מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
165,053	179,707		סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
18,966	23,141		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>184,019</u>	<u>202,848</u>		סך ההון
<u>376,636</u>	<u>548,326</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2016	2017	2018		
אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)				
-	-	10,572	16	הכנסות
-	-	(9,836)	17	עלות ההכנסות
-	-	736		רווח גולמי
(4,859)	(5,247)	(6,848)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,362)	(1,109)		הוצאות מכירה ושיווק
(162)	1,036	488		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	(982)	3,895	8	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(5,021)	(6,555)	(2,838)		הפסד מפעולות רגילות
(934)	(6,574)	(5,871)	19	הוצאות מימון
2,373	1,175	972	19	הכנסות מימון
1,439	(5,399)	(4,899)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(3,582)	(11,954)	(7,737)		הפסד לאחר מימון
434	(63)	-		חלק החברה ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות
(3,148)	(12,017)	(7,737)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
358	(98)	(1,963)	20	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(2,790)	(12,115)	(9,700)		הפסד לשנה
(2,790)	(11,419)	(13,875)		ייחוס הרווח (הפסד) לשנה:
	(696)	4,175		לבעלי מניות החברה
(2,790)	(12,115)	(9,700)		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח				
(0.043)	(0.090)	(0.098)	21	הפסד למניה - בסיס ובדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ווי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

(2,790)	(12,115)	(9,700)
---------	----------	---------

הפסד לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

שערך של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הוצאות מס

-,-	-,-	631
-,-	-,-	(148)
-,-	-,-	483

פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

רווחים שנבעו השנה

תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד

הוצאות מס

4,636	702	-,-
(334)	(248)	-,-
(862)	(66)	-,-
3,440	388	-,-

3,440	388	483
-------	-----	-----

רווח כולל אחר, נטו ממס

650	(11,727)	(9,217)
-----	----------	---------

רווח (הפסד) כולל לשנה

ייחוס הרווח (הפסד) הכולל לשנה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לשנה

650	(11,031)	(13,392)
	(696)	4,175
650	(11,727)	(9,217)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים 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 אלפי ש"ח	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	165,053	18,966	184,019
					(13,875)		(13,875)	4,175	(9,700)
	483						483		483
	483				(13,875)		(13,392)	4,175	(9,217)
4,466		18,004	5,519		57		27,989		27,989
					57		57		57
4,466	-,-	18,004	5,519	-,-	57	-,-	28,046	-,-	28,046
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	179,707	23,141	202,848
13,553	4,393	109,317	-,-	(1,519)	5,762	(28,274)	103,232	-,-	103,232
					(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
13,553	953	109,317	-,-	(1,519)	8,438	(28,274)	102,468	-,-	102,468
					(2,790)		(2,790)		(2,790)
	3,440						3,440		3,440
	3,440				(2,790)		650		650
					114		114		114
13,553	4,393	109,317	-,-	(1,519)	5,762	(28,274)	103,232	-,-	103,232

יתרה ליום 1 בינואר 2018
תנועה במהלך שנת 2018:

הפסד לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל הפסד כולל לשנה
עסקאות עם בעלים:

הנפקת מניות וכתבי אופציה
עלויות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2017

תנועה במהלך שנת 2017:

הפסד לשנה

רווח כולל אחר

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

הנפקת מניות וכתבי אופציה
עלויות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

יתרה ליום 1 בינואר 2016

תנועה במהלך שנת 2016:

הפסד לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל הפסד כולל לשנה
עסקאות עם בעלים -

עלויות תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(המשך) - 1

ווי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
(2,790)	(12,115)	(9,700)
(383)	2,194	
114	76	57
(434)	63	
141	(103)	(167)
98	35	85
(358)	982	(3,895)
(334)	98	1,981
48	(248)	
414	15	(365)
(694)	3,112	(2,304)
(3,512)	(10,907)	6,047
(93)	147	(177)
129	190	1,478
		9,469
1,963	2,634	(12,884)
1,694	(1,212)	
		(3,616)
(51,194)	(137,244)	(81,665)
(51,013)	(146,392)	(81,348)
(54,497)	(155,395)	(93,352)
(16)	(126)	(191)
	(430)	(44,158)
	11,000	
258	(500)	680
2,771	1,839	
24		
19,508	9,929	
(2,007)		
		(4,360)
(1,220)	(2,735)	(5,599)
19,318	18,977	(53,628)
	53,114	19,120
	64,858	
40,600	59,092	129,151
(7,000)	(7,587)	(30,302)
33,600	169,477	117,969
(1,579)	33,059	(29,011)
10,300	8,580	41,742
(141)	103	167
8,580	41,742	12,898

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - הפסד לשנה

התאמות בגין:

ירידת (עליית) ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים חלק החברה בהפסדי (רווחי) שותפויות כלולות הוצאות (הכנסות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מסים נדחים, נטו רווח מממוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר הפסד הון ממכירת רכוש קבוע הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך) עליה (ירידה) במס הכנסה לשלם, נטו עליה בהתחייבות לספקים ונותני שירותים עליה במקדמות מלקוחות עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אופציה לרכישת קרקע לבניה התחייבות בגין שירותי בניה מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שינוי בביקדנות החזר הלוואות לשותפויות כלולות תמורה ממכירת רכוש קבוע תמורה מממוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר השקעה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי מתן הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הכנסות (הוצאות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים הנכללים במסגרת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
954	4,114	6,489
695	431	366
919	59	-,-
(93)	147	(191)

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

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
4,845	3,633	
1,083	9,513	
		10,500
		8,869
	1,688	
	19,662	
	16,232	5,355

זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה
זכאים בגין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
רכישת נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין באמצעות הלוואת בעלים,
ראה ביאור 14א' (3)
הנפקת מניות ואופציות תמורת המרת הלוואת בעלים, ראה
ביאור 15ח'
תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקת בנאמנות
רכישת נדל"ן להשקעה, אשראי מתאגיד בנקאי והון חוזר
תמורת הנפקת מניות החברה
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי:

א. 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 (להלן: "הבורסה") החל מחודש אוגוסט 1993.

עד ליום 14 במאי 2014 בעלת השליטה בחברה הייתה חברת מרתון (איי.אס.אר.איי.) אחזקות בע"מ - חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות רפאל סילמן, יצחק רוזן ושרון תוסייה-כהן. ביום 14 במאי 2014, הושלמה רכישת השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ - חברה פרטית בבעלות יעקב גורסד (להלן - "החלפת השליטה"). עד למועד זה החברה הייתה חברת השקעות העוסקת בביצוע השקעות בחברות בתחומי התעשייה השונים. לאחר החלפת השליטה כאמור מיום 14 במאי 2014 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	וויי-בוקס נדל"ן בע"מ.
הקבוצה	-	החברה והחברות הבנות שלה.
תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS")	-	תקנים ופרשנויות שאומצו על-ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על-ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
בעל עניין	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים מוצגים בהתאם למטבע ההצגה (ראה ביאור 2' (2) להלן), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט נכסים והתחייבויות לגביהם יושם מודל השווי ההוגן, בין היתר, כדוגמת נדל"ן להשקעה, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים זמינים למכירה.

החברה יישמה לגבי רכיבים של רווח והפסד את מתכונת הניתוח לפי שיטת סיווג המבוסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מחזור תפעולי

פעילות החברה כוללת בין היתר עסקאות רכישת קרקע ובניית יחידות דיור ומשרדים, עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית (בעיקר תמ"א 38/2) ועסקאות פינוי בינוי. להערכת הנהלת החברה, המחזור התפעולי של סוגי הפעילויות לעיל עולה על שנה ויכול להימשך עד כ- 5 שנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, החברה הבת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ החלה בפעילות הבנייה וההקמה ולפיכך הנכסים וההתחייבות של חברת הבת מסווגים במאזן בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל. יתר היתרות הרלוונטיות של הקבוצה, בשלב זה, מסווגות בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

(1) **מטבע הפעילות:** המטבע המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות שהינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה. מטבע הפעילות של הקבוצה הינו מטבע הש"ח. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של הקבוצה הינה עסקה במטבע חוץ, ראה סעיף קטן 3 להלן.

(2) **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.

(3) **עסקאות במטבע חוץ:**

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

(א) בחברה ובחברות הבנות, עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער החליפין המידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה או תוך שימוש בשערי חליפין ממוצעים שבועיים או חודשיים אם הדבר לא גורם לעיוות משמעותי.

(ב) בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המידי בתאריך המאזן.

(ג) פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.

(ד) הפרשי שער הנובעים מסילוק של פריטים כספיים, או הנובעים מתרגום של פריטים כספיים לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לתרגום בעת ההכרה לראשונה במהלך התקופה, או מאלה ששימשו לתרגום בדוחות כספיים קודמים, יוכרו בדוח רווח והפסד בתקופה בה נבעו.

(ה) שינויים בשוויין ההוגן של השקעות בניירות ערך המהווים פריטים כספיים (כגון השקעות באגרות חוב), הנקובים במטבע חוץ ומסווגים כנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכזמינים למכירה, מוקצים בין הפרשי תרגום, הנובעים משינויים בעלות המופחתת של נכסים אלה, ובין שינויים אחרים בערכם בספרים. הפרשי תרגום הנובעים משינויים בעלות המופחתת מוכרים ברווח או הפסד, ושינויים אחרים בערך בספרים מוכרים ברווח כולל אחר.

(ו) הפרשי תרגום בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים, שאינם פריטים כספיים (כגון ניירות ערך הוניים דוגמת מניות או אופציות) המסווגים כמכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרים ברווח או הפסד, כחלק מהרווח או ההפסד בגין שינויים בשוויין ההוגן. הפרשי תרגום בגין נכסים פיננסיים שאינם כספיים (כגון ניירות ערך הוניים) המסווגים כמכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר או כמכשירים פיננסיים זמינים למכירה, נכללים במסגרת רווח כולל אחר.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. דוחות כספיים מאוחדים

חברות בנות

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי החברה. החברה שולטת בישות כאשר לחברה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי החברה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

שותפויות כלולות

שותפות כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בשותפות כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראו סעיף להלן).

שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנקסני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

חלק הקבוצה ברווח או הפסד של שותפויות כלולות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או הפסד וחלקה בתנועות ברווח כולל לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח כולל אחר, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי שותפות כלולה שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי השותפות הכלולה מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור השותפות הכלולה.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשקעה (הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד

ו. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

ז. הכנסות

החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת הקבוצה את תקן IFRS 15 – הכנסות מחוזים עם לקוחות.

זיהוי חוזה

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- 1) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- 2) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- 3) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- 4) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- 5) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבויות ביצוע

הקבוצה מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- 1) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- 2) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

קיום מחויבות ביצוע

החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

החברה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- 1) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה היא המבצעת.
- 2) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.
- 3) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

בקביעת מחיר העסקה, החברה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

(1) הכנסה מדמי שכירות ודמי ניהול

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

(2) שירותים

הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה.

(3) מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים

החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

החברה מכירה בהכנסה ביחס לכל חוזה בנפרד בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו בחברה נכון למועד הדוח בגין החוזה הינו 15% ומעלה מסכום החוזה. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

• הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה תתחיל לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

• הכרה בהכנסה מעסקאות קומבינציה

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה לקבל את החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של המלאי בכללותו.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

• עלויות חוזה

הקבוצה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד, וזאת בהתאם לאמור להלן:

א. עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו ייוחסו לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס לשווי כלל הפרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.

ב. עלויות בנייה - בהתאם לגודל היחידה ועלות הבנייה למ"ר העולה מהסכמים של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

בהתאם לתקן, עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר צפוי כי החברה תשיב עלויות אלו. בהתאם לכך, עמלות המשולמות למשווקים ומתווכים בגין מכירת דירות מגורים מוכרות כנכס בעת החתימה על חוזה המכירה ומופחתות כהוצאות מכירה בהתאם לקצב ההתקדמות עבור דירות שנמכרו לאורך זמן.

• מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. שיעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה שהתהוו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין היקף החוזה של קבלן המפתח במחירי בסיס (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

• אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

הכנסות לקבל הינן נכס חוזה אשר מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח.

מקדמות מרוכשי דירות הינן התחייבות בגין חוזה ומייצגות את התמורה שקיבלה הקבוצה עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

ח. מלאי

מלאי הקבוצה כולל מלאי מקרקעין. המלאי מוערך לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הוצאות מכירה משתנות מתייחסות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת תשואה ארוכת-טווח מדמי שכירות, ואינו משמש את הקבוצה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה נכללות במדידה לראשונה זו. לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם למודל השווי ההוגן - דהיינו, בשווי ההוגן, המייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים או הנהלת הקבוצה. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה".

י. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים:

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מקבוצות הסיווג בהתאם למטרה לשמה נרכש הנכס הפיננסי. להלן קבוצות הסיווג הרלבנטיות לחברה והטיפול החשבונאי שננקט בקשר עם כל אחת מהן, עד ליום 1 בינואר 2018:

(א) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

קטגוריה זו כוללת נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר או נכסים פיננסיים שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים בקבוצה זו נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

(ב) הלוואות וחייבים

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאין מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר הכרה לראשונה, נכסים אלו נמדדים בעלותם המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

(ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, אשר מיועדים כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאף קבוצה אחרת של נכסים פיננסיים. נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה מוצגים נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן, בדרך כלל, מוכרים ישירות כמרכיב נפרד ברווח כולל אחר ונצברים בהון פרט להפסדים מירידת ערך ורווחים והפסדים משינויים בשערי חליפין בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה המהווים פריטים כספיים, וזאת עד שהנכס הפיננסי נגרע. ריבית בגין מכשירי חוב ודיבידנד בגין מכשיר הוני מוכרים ברווח או הפסד.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת הקבוצה את IFRS 9. להלן קבוצות הסיווג הרלבנטיות לחברה והטיפול החשבונאי שננקט בקשר עם כל אחת מהן.

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מסווגת נכסים פיננסיים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים לא מסווגים מחדש בתקופות עוקבות אלא אם, ורק כאשר, הקבוצה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסי חוב פיננסיים.

נכס פיננסי שהינו מכשיר חוב נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכס פיננסי שהינו מכשיר חוב נמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו מושגת הן על ידי גביית תזרימי מזומנים חוזיים והן על ידי מכירת נכסים פיננסיים; וכן
- התנאים החוזיים של מכשיר החוב מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייצגת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

מדידה עוקבת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים אלו נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הכנסות ריבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד. רווח או הפסד כלשהו הנובע מגריעה, מוכר אף הוא ברווח והפסד.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים אלה נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. לגבי מכשירי הון - דיבידנדים מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה; רווחים והפסדים הנוצרים משינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח והפסד. לגבי מכשירי חוב – הכנסות ריבית המחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, רווחים או הפסדים מהפרשי שער וירידת ערך מוכרים ברווח והפסד; רווחים והפסדים אחרים נטו מוכרים ברווח כולל יותר ומסווגים מחדש לרווח והפסד במועד הגריעה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים בשווי הוגן. רווחים והפסדים נטו, לרבות הכנסות ריבית או דיבידנדים, מוכרים ברווח והפסד.

סיווג כנכסים שוטפים או שאינם שוטפים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ופרט לנכסים שהנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים.

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם הנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

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.

(2) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. קבוצת הסיווג הרלבנטיות לחברה הינן:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת ספקים ונותני שירותים, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה נמדדות בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת, חייבים בגין חכירה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיקטורים או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) מוכר ברווח והפסד.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IAS 17.

(4) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

כאשר מחיר לנכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

החברה מודדת שווי הוגן תחת ההנחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו; או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

(5) קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר קיימת זכות משפטית מידית (שאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתידי) לקזז את הסכומים שהוכרו, הניתנת לאכיפה משפטית בכל הנסיבות הבאות: במהלך העסקים הרגיל, במקרה של כשל אשראי ובמקרה של חדלות פרעון או פשיטת רגל של הישות ושל כל הצדדים שכנגד, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(6) גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה העבירה את הנכס הפיננסי אם באמצעות העברת הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי ואם באמצעות נטילת מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, לצד אחר, אותם קיבלה החברה מאותו נכס פיננסי, וזאת בהתקיים תנאים מסוימים והחברה העבירה את כל הסיכונים והתשואות בגין הבעלות על נכסים אלה.

בעת גריעת נכס פיננסי זמין למכירה מסווגת מההון קרן ההון בגין אותו נכס פיננסי זמין למכירה שהוכרה קודם לכן ברווח כולל אחר, מרווח כולל אחר לרווח או הפסד כתיאום בגין סיווג מחדש.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת מהמאזן כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. מניות באוצר

בעת רכישה על ידי החברה של מכשיריה ההוניים (מניות אוצר), יופחתו מכשירים אלה מההון. רווחים או הפסדים בגין רכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפים ישירות להון ולא יוכרו בדוח רווח והפסד. מניות באוצר עשויות להיות מוחזקות על-ידי החברה או על-ידי חברות בנות.

ב. הפרשות

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה ימדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות הנדרשות לסילוק המחויבות.

ג. מסים על ההכנסה

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח או הפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנזקפו לרווח כולל אחר או ישירות להון, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר או בהון, בהתאמה. החברה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס. עם זאת, התחייבויות מסים נדחים אינן מוכרות אם הן נובעות מהכרה לראשונה של מוניתין. כמו כן, מסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצורכי מס. סכום המסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

החברה מכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, הנובעים מהשקעות בשותפויות כלולות, אם ורק אם צפוי כי ההפרש הזמני יתהפך בעתיד הנראה לעין וכן תהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

ד. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו נמדדות לראשונה לפי שוויים ההוגן, בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות הן נמדדות בעלות מופחתת; כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר ברווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה, לפי העניין, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם לקבוצה יש זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תאריך המאזן, אז הן מסווגות כהתחייבויות שאינן שוטפות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי; וכן (ג) הקבוצה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות האשראי שניתן לייחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת. עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה ברווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

טז. רווח או הפסד למניה

רווח או הפסד למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 33, הקובע, בין היתר, כי החברה תחשב את סכומי הרווח או ההפסד הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי זכויות הונות במניות רגילות של החברה.

חישוב הרווח או ההפסד הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח או ההפסד הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית.

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל למניה מתאמת הקבוצה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, כדלהלן: לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות הומרו. המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

יז. תקנים, תיקונים ופרשנויות לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם:

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

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 תשלומי החכירה העתידיים, ומגד ב"נכס בגין זכות שימוש", וזאת בהתייחס לכלל חוזי החכירה (למעט האמור להלן), ללא הבחנה בין חכירה מימונית לבין חכירה תפעולית. IFRS 16 פוטר חוכרים מיישום הוראותיו עבור חכירות לטווח קצר ועבור חכירות בהן הנכס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

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

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

IFRS 16 ייושם באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, בהתחשב בהקלות המפורטות בהוראות המעבר ל-IFRS 16. השפעת יישומו לראשונה של IFRS 16 על הדוחות הכספיים של הקבוצה אינה מהותית. 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 לדוחות הכספיים (המשך)

באור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן.

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בבניינים בהקמה

כמפורט בבאור 2' בדבר יישום הוראות IFRS 15, החברה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

החברה הגיעה למסקנה כי בחוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

כמו כן, החברה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזה מכירה עם לקוחות, ובכללן קביעת מחירי העסקאות ומדידת התקדמות ביצוע לתאריך המאזן.

נדל"ן להשקעה

השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
41,531	11,922
211	976
41,742	12,898

בקופה ובבנקים
פיקדונות

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

ביאור 5 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018:

הפניה	שעור החזקה	שעור החזקה בדילול מלא	סך הכל עלות ההשקעה	שווי ההשקעה אלפי ש"ח
1. ב. הייקון מערכות בע"מ השקעה בתעודות סל	2.66%	1.74%	5,350	10,257
2. ב. השקעה במניות ואגרות חוב			150	138
			10,315	11,606
סך הכל				22,001

31 בדצמבר 2017:

הפניה	שעור החזקה	שעור החזקה בדילול מלא	סך הכל עלות ההשקעה	שווי ההשקעה אלפי ש"ח
1. ב. הייקון מערכות בע"מ השקעה בתעודות סל	3.03%	2.02%	5,350	9,804
2. ב. השקעה במניות ואגרות חוב			150	156
			10,315	11,176
סך הכל				21,136

ב. פרטים בדבר השקעות החברה בניירות ערך:

(1) הייקון מערכות בע"מ (להלן - "הייקון")

הייקון הינה חברה ישראלית פרטית העוסקת בתחום הגימור לאריזות קרטון, אשר מפתחת טכנולוגיה בתחום הגימור הדיגיטאלי לאריזות.

השקעת החברה בהייקון, החל משנת 2011 ועד שנת 2014 (כולל) הסתכמה ב- 2,112 אלפי דולר (לרבות סכום של 50 אלפי דולר שהועברו להייקון בחודש דצמבר 2014 על חשבון גיוס הון שהושלם בחודש פברואר 2015).

בחודש פברואר 2015 הושלם גיוס הון נוסף בהייקון, במסגרתו השקיעה החברה סכום נוסף בסך 200 אלפי דולר ארה"ב (793 אלפי ש"ח) בתמורה להקצאת מניות ואופציות בהייקון (בנוסף לסכום של 50 אלפי דולר שהועברו להייקון בחודש דצמבר 2014 כמתואר לעיל).

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, שעור ההחזקה של החברה במניות הייקון הינו כ-2.66% (כ-1.74% בדילול מלא). שווי מניות הייקון ליום 31 בדצמבר 2018 נקבע בהתאם לשווי על פיו בוצע סבב גיוס ההון האחרון בהייקון בחודש יוני 2018. ביום 31 בדצמבר 2017 פקעו האופציות שהיו לחברה בהייקון וזאת לאחר שהחברה החליטה לא לממש אותן. אי לכך, בשנת 2017 נרשם הפסד בגין האופציות הנ"ל בסך של כ-2,194 אלפי ש"ח שנכלל במסגרת הוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

(2) השקעה במניות ואגרות חוב:

בהתאם למדיניות החברה, רכשה החברה במהלך השנים (עד וכולל שנת 2016) מניות, מניות בכורה ואגרות חוב בשקלים, בדולרים ובאירו. מרבית ההשקעות הללו נמכרו במהלך שנת 2017 לצורך הפעילות העסקית של החברה.

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

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,140	2,146	מוסדות
1,000	-	בעלי עניין
88	91	ריבית לקבל
8,650	5,355	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 8א'
242	234	אחרים
<u>11,120</u>	<u>7,826</u>	

ביאור 7 - מלאי מקרקעין:

הרכב:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
26,708	26,708	נכסים שוטפים:
	93,431	מלאי מקרקעין למכירה (א)
<u>26,708</u>	<u>120,139</u>	מלאי מקרקעין לבניה (ב)
		סך נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
38,500	38,500	מלאי מקרקעין למכירה (א)
82,869	187,345	מלאי מקרקעין לבניה (א, ג)
<u>121,369</u>	<u>225,845</u>	סך נכסים לא שוטפים
<u>148,077</u>	<u>345,984</u>	

(א) ביום 18 בספטמבר 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן "חברת הפרויקט") בהסכם לפיו רכשה חברת הפרויקט, בתמורה לסך של כ-2,820 אלפי ש"ח אופציה לרכישת עד 200 דונם ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה בתמורה לסך כולל של עד כ-206 מיליון ש"ח.

על פי ההסכם, חולקו המקרקעין ל-6 מתחמים שונים. ככל וחברת הפרויקט תממש את האופציה, כולה או חלקה, תשלם החברה למוכר את הסכומים המפורטים לעיל, בתוספת מע"מ כדין ובתוספת ריבית, כדלקמן:

מתחם	שטח המתחם במ"ר	מספר יח"ד	התמורה (ללא מע"מ)
א'	61,988	188 (בניה רוויה)	56,400 אלפי ש"ח
ב'	31,125	90 (בניה רוויה)	27,000 אלפי ש"ח
ג'	43,787	142 (בניה רוויה)	42,600 אלפי ש"ח
ד'	21,629	49 (דו משפחתי)	26,460 אלפי ש"ח
ה'	32,181	49 (דו משפחתי)	37,730 אלפי ש"ח
ו'	10,287	2,000 מ"ר (מסחר)	16,000 אלפי ש"ח

בנוסף על האמור לעיל התחייבה חברת הפרויקט, ככל ותמומש האופציה, כולה או חלקה, לשאת בעלויות הפיתוח של השטח אשר נכון למועד הדוח הינו נעדר תשתיות, וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיתוח שייחתם עם עיריית חדרה.

במהלך השנים 2015 עד 2017 מימשה חברת הפרויקט את האופציות עבור מתחמים א' עד ג' לעיל בעלות כוללת של 126 מיליון ש"ח בתוספת ריביות למוכר בסך של כ-7 מיליון ש"ח. חברת הפרויקט לא מימשה את האופציות בגין מתחמים ד'-ו', ואף לא שילמה עבורן.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

בכוונת החברה הבת של החברה לשווק, בין היתר, קרקעות לבנייה עצמית במתחמים אלו. חלק מקרקעות אלה, אשר צפויות להימכר ולעבור לבעלות הרוכשים להערכת הנהלת החברה הבת בשנה השוטפת, סווגו בדוח על המצב הכספי לסעיף "מלאי מקרקעין" במסגרת הנכסים השוטפים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מכרה חברת הבת 11 מגרשים לבנייה עצמית בשווי כולל של 6.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). חברת הבת מתחייבת לרוכשים להוצאת היתר בניה לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת ההסכם. במידה וחברת הבת לא תמסור את היתר הבניה במועד הקבוע בהסכמים, יהיו רשאים הרוכשים להודיע על ביטול ההסכם ולדרוש את השבת כספי התמורה. כספי התמורה שהתקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמים ל-4,108 אלפי ש"ח.

בשנת 2017 שילמה החברה מסי רכישה בסך של כ-8 מיליון ש"ח בגין המקרקעין האמורים בחדרה. מסי הרכישה האמורים נכללים בסעיף מלאי המקרקעין בדוח על המצב הכספי.

יתרת התשלומים בסעיף מלאי מקרקעין בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 כוללים למעט עלות הקרקע ועלויות נלוות לקרקע, תשלומים ליועצים שונים וריביות בגין הלוואות מתאגידים בנקאים בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

במהלך חודש דצמבר 2015 קבל המוכר שומת היטלי השבחה מעיריית חדרה בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח, זאת בהתאם לשומה שנערכה על ידי שמאית מטעם עיריית חדרה אשר החילה על המקרקעין במתחם את תכנית מתאר חד 2020 אשר פורסמה בחודש במאי 2014, המעניקה תוספת של 12,628 מ"ר ו-96 יחידות דיור במתחם א', אשר מהווה תוספת של כ-50% מהזכויות בתכנית מתאר חד 1135 אשר היתה בתוקף במועד ההתקשרות בהסכם האופציה. יובהר, כי בהתאם להוראות הסכם המכר אשר נחתם במועד מימוש האופציה לרכישת מתחם א' כאמור, חברת הפרויקט היא המחויבת לשאת בתשלום היטלי ההשבחה האמורים (קרי, הנובעים מתוכנית מתאר חד 2020).

לאור האמור לעיל, ולבקשתה של חברת הפרויקט מונה שמאי מכריע אשר קבע כי בשלב זה תוכנית חד 2020 לא גרמה להשבחה וכי אין לחברה בשלב זה חבות בהיטלי השבחה.

על אף האמור לעיל, בחודש יוני 2017 קבל המוכר שומת היטלי השבחה מעיריית חדרה בסך של 5.8 מיליון ש"ח בגין מתחם ג'. לבקשתה של חברת הפרויקט מונה שמאי מכריע אחר אשר קבע כי תוכנית חד 2020 אינה מעניקה תוספת זכויות, אך היא מאפשרת תוספת צפיפות המותנית בגודל ממוצע של יחידות הדיור. לטענת השמאי המכריע, מאחר ומגבלת גודל יח"ד הממוצעת לא מתאפשרת במצב החדש לפי תוכנית חד 2020, התוכנית למעשה אינה ישימה ולפיכך אינה משביחה. נוכח אי הבהירות בסוגיה המתוארת לעיל, בשלב זה החברה אינה מסתמכת על תוספת זכויות ו/או צפיפות מכח תוכנית חד 2020. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, ניתן לקבל תוספת זכויות וצפיפות מכח הקלות אחרות כגון שבס-כחלון, כך שיתאפשר להערכתה לבנות כ-550 יחידות דיור בכל שלושת המתחמים, מתוכן כ-130 על גבי מגרשים אשר ישווקו על ידי חברת הפרויקט לבניה עצמית של מבנים צמודי קרקע וכ-420 יח"ד נוספות לבנייה רוויה.

נכון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, יתרת המלאי בגין הקרקעות בחדרה (בנייה רוויה ומגרשים לבניה עצמית) הסתכמה לכ-151,368 אלפי ש"ח וכ-148,077 אלפי ש"ח, בהתאמה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

(ב) ביום 13 בנובמבר 2014 התקשרה וויי בוקס החרש והאומן בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם במתווה של פינוי בינוי ועסקת קומבינציה להקמת מבנה בשטח (כולל שטחים ציבוריים) של כ-10,600 מ"ר שטח מכר למגורים בתוספת כ-600 מ"ר מסחר וכ-600 מ"ר שטח ציבורי, בפינת הרחובות קומפורט והרבי מבכרך בדרום ת"א (להלן: "ההסכם"). בסך הכל, בתמורה לבניית יח"ד הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, תקבל חברת הפרויקט יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. כל זכויות הבניה שלא תהיינה צמודות ליח"ד הדיירים תהיינה של חברת הפרויקט אשר תהיה זכאית להוציאן מהרכוש המשותף, בכפוף לדין. אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-183 מיליון ש"ח.

ביום 4 בנובמבר 2015 חתמו 100% מבעלי הקרקעות על ההסכם ובכך נתנו את הסכמתם להריסת היחידות הקיימות במתחם ובניה בו. בכך נתמלאו ההתניות העיקריות להתחלת תהליך קבלת היתר בניה לשם ביצועו של הפרויקט.

ביום 15 ביוני 2017, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת הפרויקט.

בהתאם להוראות ההסכם, נערכה ביום 15 באוקטובר 2017 חלוקת זכויות עם הדיירים, כך שבתמורה לבניית יחידות הדיור של הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, תקבל חברת הפרויקט 64 יחידות דיור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.

ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברת הפרויקט, 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).

באשר לשעבוד העודפים הצפויים מהפרויקט לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב כתוצאה מהגיוס שהושלם בחודש פברואר 2017, ראה ביאור 13.

ביום 1 ביולי 2018, קבלה חברת הפרויקט היתר בנייה לפרויקט החרש והאומן.

חברת הפרויקט אמדה את עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע ביום קבלת היתר הבניה בכ-55,602 אלפי ש"ח, המוכרים כהתחייבות לזמן קצר. יתרת ההתחייבות מופחתת בהתאם להתאם לקצב שיעור ההתקדמות בפרויקט. באשר להכנסות שהוכרו בגין הפרויקט, ראה ביאור 16 להלן. כמו כן, בשנת 2018 רשמה חברת הפרויקט הוצאות מימון בסך 896 אלפי ש"ח בגין ההתחייבות האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, חברת הפרויקט חתמה על 27 חוזי מכר (בגין 21 חוזים שולמו 15% ומעלה) בשווי כולל של כ-119 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). כספי התמורה שהתקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכמים ל-16,981 אלפי ש"ח (כולל כספים שהתקבלו בנאמנות ע"ס 518 אלפי ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יתרת המלאי הסתכמה לכ-93,431 אלפי ש"ח.

(ג) 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-2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב ("המקרקעין"), בתמורה לסך של 142 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה") ובתוספת ריבית בשיעור של 9% על התשלום האחרון. 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 ו/או מלונאות ומגורים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, העבירה חברת הפרויקט, בהתאם להסכם המכר, 73 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, לידי נאמן המוכרים ולעיריית תל אביב-יפו, וכן שילמה החברה עלויות נלוות בסך כ-2 מיליון ש"ח. כמ"ן, נוצרה לחברת הפרויקט התחייבות בגין מס רכישה ועלויות נלוות בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח אשר נזקפו אף הם לסעיף "תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין" ליום 31 בדצמבר 2017.

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 (אשר נפרעה בחציון השני של 2018) ו-104,000 אלפי ש"ח הינה הלוואה עם מועד פירעון בסוף חודש מאי 2020. על המקרקעין האמורים עתידים להיבנות דירות מגורים ומשרדים ו/או מלונאות.

בשלב זה, בכוונת הנהלת החברה, לייעד את דירות המגורים למכירה ואת חלק המשרדים ו/או המלונאות ליזום ולשמור כנכס מניב, ככל שניתן יהיה לעשות זאת במגבלות הפיננסיות וההוניות של הקבוצה. אי לכך, פיצלה החברה בדוח על המצב הכספי את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות (כולל הסכומים שסווגו ביום 31 בדצמבר 2017 במסגרת "תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין") לסעיף מלאי מקרקעין ולסעיף נדל"ן להשקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, יתרת מלאי המקרקעין הסתכמה לכ-101,185 אלפי ש"ח.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה :

א. ראול וולנברג:

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 ראול 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.

נכון ליום העסקה היה 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 בסך כ-19,662 אלפי ש"ח 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 הלוואה לזמן קצר בסך של כ-15,649 אלפי ש"ח והון חוזר בסך של כ-127 אלפי ש"ח.

עלויות העסקה הנ"ל בסך כחצי מיליון ש"ח נזקפו לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו".

במסגרת עסקת וולנברג התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד לוולנברג מסגרת אשראי של עד 25 מיליון ש"ח. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ-20% מהונה המונפק והנפרע של יוניון. באשר להלוואה בנקאית לזמן קצר האמורה לעיל – ראה ביאור 11(א) להלן.

נכס המקרקעין של וולנברג מהווה נדל"ן להשקעה, והוא נמדד בכל תקופה בהתאם לשווי ההוגן, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2018 נקבע בהתאם להערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני והוא כולל את שווי הזכויות הנוספות (סך הכל לפרויקט נוספו כ-12,000 מ"ר זכויות נוספות כאשר חלקה של הקבוצה הינו 50%) מכח תוכנית תא/3561 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 3 במאי 2018.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג עם חברת תדאר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של וולנברג במקרקעין (כהגדרתם בהסכם), בתמורה לסך של עד 36,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"), כאשר 9,000 אלפי ש"ח מסך התמורה מותנים בקבלת תוספת זכויות בנכס. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לצורך כך הקימו הצדדים עסקה משותפת ובאמצעותה הם פועלים להוצאת היתר בניה לכלל הזכויות בנכס ולקבלת ליווי בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, שולמו 22,145 אלפי ש"ח מסך התמורה האמורה בגין הזכויות הקיימות בהיתר בניה הקיים, כאשר סך של 5,355 אלפי ש"ח מתוך התמורה ישולם עד ליום 1 באוקטובר 2019.

בהתאם לאמור לעיל, יתרת החייבים בגין מכירת הנדל"ן להשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים הנכלל בנכסים השוטפים (נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת חייבים בסך 8,650 אלפי ש"ח במסגרת "חייבים ויתרות חובה" במסגרת הנכסים השוטפים וסכום בסך 7,582 אלפי ש"ח נכלל בנכסים הלא שוטפים בסעיף "יתרת חובה אחרת לזמן ארוך").

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2018, בוצעה לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השיווי. ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 3,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. עפ"י הערכת השווי, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2018 המשקף את השווי ההוגן של הזכויות בנכס הינו 47,600 אלפי ש"ח. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2018, בניכוי היטל השבחה, הינה 41,569 אלפי ש"ח.

במהלך השנה רשמה וולנברג עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של 10,530 אלפי ש"ח (בשנת 2017 - ירידת ערך בסך 982 אלפי ש"ח).

ב. גת רימון:

כאמור בביאור 7 לעיל, 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"). בשלב זה, בכוונת הנהלת החברה, לייעד את דירות המגורים למכירה ואת חלק המשרדים ו/או המלונאות ליזום ולשמור כנכס מניב, ככל שניתן יהיה לעשות זאת במגבלות הפיננסיות וההונית של הקבוצה. אי לכך, החברה פיצלה את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות לסעיף מלאי בדוח על המצב הכספי ולסעיף נדל"ן להשקעה. עלויות נלוות (כגון מסי רכישה, עלויות תיווך וכדומה) המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6,635 אלפי ש"ח הוכרו כהפסד בשנת 2018 בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה" בדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה בגת רימון ליום 31 בדצמבר 2018 הינו 69,752 אלפי ש"ח.

ג. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
-,-	27,353	יתרה ליום 1 בינואר
55,100	38,055	רכישות השנה
430	5,305	תוספות השנה
-,-	36,713	העברה מתקבולים על חשבון מלאי לנדל"ן להשקעה
(27,195)	-,-	גריעות השנה
(982)	3,895	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
27,353	111,321	יתרה ליום 31 בדצמבר

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

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
247	1,067	עובדים ומוסדות שכר
676	-,	מוסדות
1,764	1,934	הוצאות לשלם
1,982	1,929	ריבית לשלם
9,513	-,	זכאים בגין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
3,633	-,	זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה
<u>17,815</u>	<u>4,930</u>	

ביאור 10 - התחייבויות בגין מקדמות מלקוחות

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
-,	5,559	יתרה לתחילת השנה
5,559	15,529	מקדמות אשר התקבלו השנה
-,	(6,060)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
<u>5,559</u>	<u>15,028</u>	יתרה לסוף השנה

ביאור 11 - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2017		31 בדצמבר 2018		
סכום				
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		שיעור ריבית
15,302	10,151	10,151	0.6%+	פריים+0.6%
18,900	-,	-,	-,	פריים+0.6%
-,	27,450	27,450	1.4%+	פריים+1.4%
<u>34,202</u>	<u>37,601</u>	<u>37,601</u>	<u>37,601</u>	

- (1) ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.6% (לא צמודה), מתחדשת כל שלושה חודשים.
- (2) ביום 30 במרס 2017 קיבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 35 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין מתחם ג' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (ראה ביאור 7 לעיל), כאשר כ- 7 מיליון ש"ח מתוך הסכום היתה הלוואה גישור לזמן קצר שנפרעה ברבעון השלישי של 2017, והיתרה בסך כ- 27,450 אלפי ש"ח הינה לפירעון ביום 30 ביוני 2019. החברה פועלת להאריך את מועד פירעון ההלוואה.

ב. ערכם בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן.

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

ביאור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018		
אלפי ש"ח	שיעור ריבית	
58,000	פריים+1.4%	בש"ח ללא הצמדה:
104,000	פריים+1.5%	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (1)
<u>162,000</u>		הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (2)

(1) ביום 27 בינואר 2016, קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 33.6 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם א' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (ראה ביאור 7' לעיל). בחודש מרס 2017 הגדיל התאגיד הבנקאי את ההלוואה ב- 5.5 מיליון ש"ח נוספים באותם תנאים. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה במתחם א', כאשר אם וכלל שהסכם הליווי יחתם, סכום ההלוואה יכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי.

בחודש 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. 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.

מועד פירעון שתי ההלוואות לעיל הינו עד ליום 31 בינואר 2021.

(2) ביום 27 במאי 2018 קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 119 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הקרקע ברחוב גת רימון בתל אביב (ראה ביאורים 7' ו-8' לעיל), כאשר כ-15 מיליון ש"ח מתוך הסכום היתה הלוואת גישור לזמן קצר שנפרעה במהלך החציון השני של 2018 והיתרה בסך 104 מיליון ש"ח הינה לפירעון ביום 27 במאי 2020. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה. כאשר אם וכלל שהסכם הליווי יחתם, סכום ההלוואה יכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי.

ב. השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2018 אינו שונה מהותית מערך בספרים.

ג. באשר לשיעבודים אשר העמידה הקבוצה, ראו ביאור 14'ג'.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב:

ביום 27 בפברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 68,000,000 ש"ח ע.נ. 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 כ- 3 מיליון ש"ח, בשנת 2020 תשלום קרן של כ- 7 מיליון ש"ח ובשנת 2021 תשלום יתרת הקרן בסך של כ- 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) הועברה לחברה 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-1,688 אלפי ש"ח המשקף ריבית חצינית ומשמש ככרית ביטחון נותר אצל חשבון הנאמן, עד למועד פירעון מלוא אגרות החוב והריבית בגין.

החברה התחייבה במסגרת הנפקת האג"ח לאמנות 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, מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ומזומנים ופיקדונות 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 הבטוחות.

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 ופיקדונות בחשבונות הליווי, יפחת מ- 25%.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (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 כדיבידנד במלואה. לאחר תקופת ההגבלה, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק 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%.

ליום 31 בדצמבר 2018, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2018, שווי השוק של האג"ח הינו 64,486 אלפי ש"ח.

באשר להקצאה פרטית לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 24 ב'.

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים:

א. התקשרויות:

(1) התקשרויות עם בעלי עניין - ראה פירוט בביאור 22ג' להלן בדבר עסקאות עם בעלי שליטה.

(2) פרויקטים לבנייה של החברה וחברות בנות שלה:

(א) ביום 29 ביולי 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם לביצוע פרויקט בניה במסגרת "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמא 38" (להלן: "תמא 38" ו"ההסכם", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים כמפורט בהסכם, בתמורה לשירותים שתעמיד החברה הבת לצדדים להסכם תהא זכאית החברה הבת להקים ולשווק 16 יח"ד בפרויקט ברחוב המעפילים 4'א' בכפר סבא. החברה מעריכה כי היקף העלויות הצפויות של הפרויקט יסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח טרם התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(ב) ביום 5 באוגוסט 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם לביצוע פרויקט בניה במסגרת תמא 38 (להלן: "ההסכם"), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכם, בתמורה לשירותים שתעמיד החברה הבת לצדדים להסכם תהא זכאית החברה הבת להקים ולשווק עד 10 יח"ד בפרויקט ברחוב מכבי 47 ברעננה וכן לבנות בעבור חלק מן הצדדים להסכם 2 יח"ד נוספות בתמורה לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי היקף העלויות הצפויות של הפרויקט יסתכמו בכ-18 מיליון ש"ח.

ביום 17 בינואר 2016, החליטה וועדת התכנון ובניה של עיריית רעננה (בסעיף זה: "הועדה") לקבל חלק מהתנגדויות שהוגשו לוועדה באשר לפרויקט תמא 38 של החברה הבת ברחוב מכבי 47 ברעננה ולהפחית את הגובה המאושר לבניית הבניין המתוכנן נשוא ההסכם. כתוצאה מכך, פחת מספר יחידות הדיור אותן עתידה החברה הבת להקים ולשווק במסגרת הפרויקט נשוא ההסכם ל- 8 יחידות דיור. בשל התנגדויות הדיירים בפרויקט לתוכנית הבקשה להיתר שהגישה החברה, אין וודאות בשלב זה כי החברה תבצע את הפרויקט ולפיכך מחקה את עלויות הפרויקט בסך של כ- 700 אלפי ש"ח בדוח על המצב הכספי ורשמה אותן כהוצאה בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו" בדוח רווח והפסד.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

ג) ביום 6 באוקטובר 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן "חברת הפרויקט"), בהסכם בקשר עם מבנה קיים הממוקם בדרום-תל-אביב הכולל 16 יח"ד בשטח כולל של כ- 1,600 מ"ר (להלן: "הבניין הקיים" ו"ההסכם", לפי העניין). על פי ההסכם, ככל ודיירי הבניינים הסמוכים לבניין הקיים יצטרפו לפרויקט, ובכפוף להתקיימותם של תנאים מתלים וקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, תהרוס חברת הפרויקט את הבניין הקיים ותקים במקומו בניין/ים חדש/ים. ככל ולא יתקיימו התנאים האמורים תוך פרק הזמן הקבוע בהסכם, חברת הפרויקט תבצע את הפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38/3, דהיינו חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה והוספת 14 יח"ד חדשות על גג הבניין הקיים בשטח כולל של כ-900 מ"ר שתיועדנה ותיוחדנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשים מטעמה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הגיעו הצדדים להבנות, על פי תפעל החברה ליזום ולהקים בנין בהתאם להוראות תמ"א 38/2 בתוספת 22 יח"ד חדשות לחברת הפרויקט וזאת בהתאם לתכנון אשר הוצג לבעלי הזכויות ואשר אושר על ידם ובלוחות זמנים לתכנון וביצוע אשר ייקבעו בתוספת. טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

ד) ביום 19 בפברואר 2015 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם מותנה בהתאם להוראות תמ"א 38/2. חברת הפרויקט התקשרה עם בעלים המחזיקים בחלק מזכויות הבעלות במבנה בן 4 קומות הכולל 24 יח"ד בשטח כולל של כ-1,260 מ"ר, הממוקם על קרקע בשטח של כ-1,600 מ"ר בדרום תל אביב. במסגרת ההסכם, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, תהרוס החברה את הבניין הקיים ותקים על הקרקע בניין מגורים חדש אשר יכלול 54 יח"ד, מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הקיים (להלן: "הבעלים") יקבל, חלק יחידת הדיור בבניין הקיים, יח"ד, חניה, ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 30 יח"ד והחניות בפרויקט תיועדנה ותיוחדנה לחברת הפרויקט ו/או לרוכשים מטעמה. אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-78 מיליון ש"ח. נכון למועד זה טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

ה) ביום 30 ביולי 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מהבעלים של בניין ברחוב לוחמי גליפולי 19, תל אביב, הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583 (הבניין בן 4 קומות הכולל 16 דירות) ("הבניין הקיים").

(2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ותכננו והקמתו של בניין חדש הצפוי לכלול 41 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט. תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות מספר תנאים מתלים כמפורט בהסכם.

(3) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(4) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ-57 מיליון ש"ח.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

(ו) ביום 8 בנובמבר 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב יד לבנים 17-21, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים").

(2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו עד 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ("הבעלים") ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט").

(3) תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם.

(4) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(5) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 67 מיליון ש"ח.

(ז) 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-89% 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 הסכם. 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 (כ- 5,500 מ"ר מכר) ו- 60% מהזכויות המיועדות למשרדים (כ- 20,000 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.

(ח) ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:

(1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב המערכה 18-22, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים").

(2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו לפחות 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ("הבעלים") ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט").

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

(3) תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם.

(4) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

(5) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח.

(ט) 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.

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.

(י) נכון ליום 31 בדצמבר 2018 סך העלויות שהושקעו בפרויקטים המוזכרים בסעיפים א'-ט' לעיל הסתכמו ב- 8,792 אלפי ש"ח ומוצגות כהוצאות מראש לזמן ארוך.

(3) תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין, תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה ואופציה לרכישת קרקע לבניה:

ביום 28 בדצמבר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר"), לקבלת אופציה לרכישת נכס מקרקעין בשטח של כ- 4,400 מ"ר מ"ר ביפו ("הנכס" ו - "האופציה").

האופציה ניתנה לתקופה של 6 חודשים, כאשר לחברה היתה האפשרות להאריך את תקופת האופציה ב- 6 חודשים נוספים ("תקופת האופציה").

האופציה הקנתה לחברה את הזכות לרכוש את הנכס במהלך תקופת האופציה בתמורה לסך של כ - 32.5 מיליון ש"ח ו- 22.5% מהשטחים אשר יבנו על הנכס, למעט שטחים אשר מיועדים לצרכי ציבור ("תמורת המימוש"). כמו כן, תשלום היטלי השבחה בגין הזכויות הקיימות, המוערכים בכ 750 אלף ש"ח יחול על החברה ולא על המוכר.

בתמורה לקבלת האופציה, החברה נדרשה לשלם למוכר סך של 5,300 אלפי ש"ח, אשר ינוכה מתמורת המימוש במקרה של מימוש האופציה, ולא יוחזר לחברה במקרה של אי מימוש האופציה. עד ליום 31 בדצמבר 2017 שילמה החברה בגין האופציה סכום של כ- 1,667 אלפי ש"ח.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

ביום 9 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם המכר בהתאם לתנאים המסחריים של האופציה כאמור לעיל. 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) מר יעקב גורסד יעניק לחברה ערבות אישית ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא התחייבויות החברה על פי הסכם הרכישה. בשלב זה, בכוונת החברה לייעד את המבנים הקיימים במגרש להשכרה ואילו את הזכויות הנוספות שלא מנוצלות ליזמות לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר. לפיכך, סיווגה החברה את התשלומים למוכר עד לתאריך הדוח כ"תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין" ו"תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה". יתרת התמורה בגין מרכיב המזומן בעסקה שולמה למוכר לאחר תאריך המאזן. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 שילמה החברה סך של כ- 14.5 מיליון ש"ח למוכר עלויות נלוות נוספות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. החברה סיווגה בדוח על המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, כ-12 מיליון ש"ח כ"תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין" וכ-5.5 מיליון ש"ח כ"תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה".

ב. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה ערבות בנקאית לתשלום שכירות משרדים בסכום של 126 אלפי ש"ח שבוטלה לאחר תאריך המאזן עקב סיום ההתחייבות מול המשכיר. כמו כן, לקבוצה ערבויות נוספות בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח לנותני שירותים מסוימים כנגד שירותים הניתנים בחברות הבנות. כמו כן, במסגרת פרויקט ICE בחברת הבת, וויי בוקס חרש והאומן, הונפקו לרוכשים ערבויות מכר בסך של 228 מיליון ש"ח וערבות בנקאית לעיריית תל אביב בגין תשלומי היטלי השבחה בסך של כ- 13.7 מיליון ש"ח.

ג. שעבודים

לצורך הבטחת ערבויות שניתנות מתאגידים בנקאיים, מפעם לפעם, לטובת השתתפות במכרזים שהקבוצה משתתפת, רשמה הקבוצה שעבודים קבועים, לרבות משכון ראשון ומשכונים אחרים ללא הגבלת סכום על חשבונות ופיקדונות באותם תאגידים בנקאיים. כמו כן, בתמורה למימון מתאגידים בנקאיים שהתקבלו עבור קרקע בשלבים א', ב' ו-ג' בחדרה, קרקע ברמת החייל וקרקע ברחוב גת רימון בתל אביב, שועבדה הקרקע לטובת אותם תאגידים בנקאיים. באשר לשעבוד קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברה הבת, וויי בוקס חרש והאומן בע"מ, ראה ביאור 13.

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

ביאור 15 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי (מספר מניות):

31 בדצמבר		31 בדצמבר		מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת
2017	2018	2017	2018	
מונפק ונפרע *		רשום		
136,276,657	180,936,093	900,000,000	900,000,000	

* לא כולל 20,142,917 מניות החברה המוחזקות על-ידי החברה.

ב. זכויות המניות

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים, רווח וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. ביום 28 במאי 2015, אישר דירקטוריון החברה בהמשך להמלצת וועדת התגמול של החברה, להעניק לסמנכ"ל הכספים של החברה, 600,017 אופציות אשר תהיינה ניתנות למימוש ל-600,017 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש של 83.8 אגורות לאופציה. האופציות יבשילו על פני תקופה של ארבע שנים כאשר 20% יבשילו לאחר כשנתיים ממועד ההענקה (ברמה רבעונית החל מהשנה הראשונה) והיתרה בחלקים שווים בתום כל רבעון לאחר מכן. שווי ההטבה בגין האופציות האמורות, כפי שחושב במועד ההענקה הינו כ-298 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: מחיר מניה של 83.9 אגורות, דיבידנד צפוי בשיעור של 0%, סטיית תקן צפויה בשיעור של 80%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 2% ואורך תקופה צפויה עד למימוש של 4 שנים.

ד. ביום 4 בנובמבר 2015, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת מניות רגילות, איגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, איגרות חוב להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים של החברה. ביום 29 באוקטובר 2017, קיבלה החברה אישור מרשות ניירות הערך להאריך את תוקף תשקיף המדף ב-12 חודשים נוספים עד ליום 4 בנובמבר, 2018. ביום 20 בנובמבר 2018, פירסמה החברה תשקיף מדף שקיבל היתר מרשות ניירות הערך.

ה. באשר להקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה, שנעשתה במסגרת רכישת 50% מהונה המונפק של חברת וולנברג טוורס בע"מ ביום 19 בינואר 2017, ראה ביאור 8'א לעיל.

ו. 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). כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, כנגד תשלום מזומן של מחיר מימוש בסך 1.58 ש"ח לכתב אופציה, עד ליום 31 בינואר 2021.

ז. ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות 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 ביוני 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.

ח. 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 ברוטו בסך 28.3 מיליון ש"ח (תמורה נטו בסך של כ-28 מיליון ש"ח). האופציות יפקעו ביום 30 באוקטובר 2021 ותוספת המימוש לכל אופציה הינה 63.5 אגורות. בעל השליטה השתתף בהתאם לחלקו היחסי, קרי כ-14 מיליון ש"ח (מתוכם כ-9 מיליון ש"ח נבעו מהמרת הלוואת בעל השליטה).

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

ביאור 16- הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-	-	6,060
-	-	4,512
-	-	10,572

הכנסות מחוזים עם לקוחות
 שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
 סה"כ

ביאור 17- עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-	-	4,725
-	-	1,908
-	-	1,967
-	-	1,236
-	-	9,836

עלויות בניה
 קרקע
 תכנון וניהול פרויקט
 אחרות
 סה"כ

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
2,887	2,381	4,222
874	867	787
477	535	917
141	307	300
143	68	123
337	1,089	499
4,859	5,247	6,848

שכר עבודה ודמי ניהול
 שירותים מקצועיים
 שכר דירה ואחזקת משרד
 תרומות
 אחזקת רכבים (כולל פחת)
 אחרות

ביאור 19 - הוצאות והכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
334	248	-
919	59	-
695	431	366
42	156	195
-	281	411
383	-	-
2,373	1,175	972

הכנסות מימון:
 רווח ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
 דיבידנדים מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
 ריבית מפיקדונות ואגרות חוב
 ריבית מהלוואות שניתנו
 הפרשי שער
 רווחים מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
 רווח או הפסד

סך-הכל הכנסות מימון

הוצאות מימון:
 בגין אגרות חוב
 בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
 בגין התחייבויות בגין שירותי בניה
 בגין עמלות בנקים
 הפרשי שער
 הפסדים מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
 רווח או הפסד
 אחרות

בניכוי - הוצאות מימון שהונו בגין נכס כשיר

סך-הכל הוצאות מימון

סך-הכל הוצאות מימון, נטו

-	3,087	3,720
1,001	4,477	5,243
-	-	896
143	97	41
597	-	-
-	2,194	-
194	-	13
1,935	9,855	9,913
(1,001)	(3,281)	(4,042)
934	6,574	5,871
1,439	5,399	4,899

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה:

א. מסים נדחים:

(1) הרכב:

סך-הכל	בגין הפסדים מועברים לצורכי מס	אחרים	בגין נדל"ן להשקעה	בגין שערור נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
אלפי ש"ח						
(504)	946	-;	-;	(1,362)	(88)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
						שינויים בשנת 2017:
(98)	(186)	-;	-;	-;	88	תנועה שהוכרה ברווח או הפסד
(66)	-;	-;	-;	(66)	-;	תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר
(668)	760	-;	-;	(1,428)	-;	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
						שינויים בשנת 2018:
(1,981)	277	(169)	(2,089)			תנועה שהוכרה ברווח או הפסד
(148)				(148)		תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר
(2,797)	-;	(169)	(2,089)	(1,576)	-;	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

ב. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

הכנסות הקבוצה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. בהתאם לחוק לשינוי סדרי עדיפות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר פורסם ברשומות ביום 5 באוגוסט 2013, נקבע כי מס החברות שיחול משנת 2014 ואילך יעמוד על שיעור של 26.5%. בחודש ינואר 2016 פורסם החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, אשר קבע הפחתה של מס החברות, החל משנת המס 2016 ואילך, משיעור של 26.5% לשיעור של 25%. בחודש דצמבר 2016, פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, אשר קבע הפחתה נוספת של מס החברות משיעור של 25% לשיעור של 23%. יחד עם זאת, נקבעה במסגרת החוק האמור הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות בשנת 2017 יהיה 24%. כפועל יוצא, שיעור מס החברות שיחול בשנת 2017 יהיה 24% ושיעור מס החברות שיחול משנת 2018 ואילך יהיה 23%. להורדת שיעורי המס כמתואר לעיל, לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ג. הפסדים לצרכי מס

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לקבוצה הפסד עסקי מועבר בסך של כ 1 מיליון ש"ח והפסדי הון מועברים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הפסד הוני מועבר בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח). הקבוצה יצרה מסים נדחים בגין הפסדי ההון המועברים.

ד. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח והפסד לתקופות המוצגות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(358)	98	1,981	מסים נדחים
-;	-;	(18)	מסים בגין שנים קודמות
(358)	98	1,963	סך-הכל

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. שומות מס

ביום 19 בנובמבר 2015, אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015, במסגרתו נכלל תיקון לפקודת מס הכנסה אשר האריך את תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים, לגבי שומות עצמיות בגין שנת המס 2013 ואילך, לתקופה של 4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. עד למועד אישור התיקון האמור עמדה תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות על 3 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. בהתאם, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות שלה עד שנת 2013 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות וקביעות תקופת ההתיישנות על פי דין).

ו. מע"מ

בחודש פברואר 2018 קיבלה החברה שומת מע"מ לפי מיטב השפיטה בגין השנים 2013-2017 בסך של כ-676 אלפי ש"ח (כ-80 אלף ש"ח מתוכן ריבית והצמדה). בשנת 2018 שולם מלוא סכום השומה (ההוצאה נרשמה בשנת 2017).

ז. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
(3,148)	(12,017)	(7,737)	הפסד לפני מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד
25%	24%	23%	שעורי המס הרגילים
(787)	(2,884)	(1,780)	מס תיאורטי
			תוספת (חסכון) במס בגין:
	236		קיטון במסים הנובע מניצול בשנה המדווחת של הפסדים לצורכי מס משנים קודמות שבגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר
			מסים בגין שנים קודמות הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שלא נזקפו בגינם מסים נדחים
429	2,746	(183)	
(358)	98	(1,963)	סך-הכל

ח. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס:

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני ה-IFRS.

תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות.

במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ח. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס:

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2018. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2019.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2017, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2007 עד 2018 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

ביאור 21 - הפסד למניה

להלן נתוני ההפסד לשנה המיוחס לבעלים של חברת האם, ומספר המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב ההפסד המיוחס לבעלי מניה רגילה 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה, והתאמות שנערכו לצורך חישוב ההפסד למניה בחישוב בסיסי ובדילול מלא.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
(2,790)	(11,419)	(13,875)	חישוב הפסד בסיסי ומדולל למניה: הפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח) ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה (באלפים) * הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
64,876	126,317	142,166	
(0.043)	(0.090)	(0.098)	

* בניכוי 20,143 אלפי מניות החברה המוחזקות על-ידי החברה.

בחישוב ההפסד למניה לא הובאו בחשבון כתבי האופציה מאחר שהשפעתם - בהנחה של דילול מלא - הינה אנטי מדללת.

ביאור 22 - בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
2,304	6,681	הלוואות לזמן ארוך שניתנו * חייבים ויתרות חובה ** הלוואה מבעל שליטה *** זכאים
1,000	-	
-	1,631	
300	-	

* בגין הלוואה שנתנה וולנברג ליוניון בשנת 2017. ההלוואה אינה צמודה למדד, נושאת ריבית שנתית בגובה פריים פלוס 2%. בכל שנה, היתרה ליום 31 בדצמבר הינה היתרה המקסימלית שעמדה בשנה.

** בגין מענקים, ראה סעיף ג' להלן. היתרה המקסימלית שעמדה בשנת 2018 ובשנת 2017 הינה 1,000 אלפי ש"ח.

*** ההלוואה אינה נושאת ריבית והצמדה. מרבית יתרת ההלוואה נפרעה לאחר תאריך המאזן.

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

ביאור 22 - בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. עסקאות עם בעלי ענין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-	12	-,
282	272	469
1,318	798	1,905
2	2	3
431	434	344
6	6	5

הכנסות מימון
הוצאות הנהלה וכלליות:
הוצאות שכירות ואחזקה (ראה ג' (1) להלן)
תגמול לבעלי ענין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ג. התקשרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים:

(1) בחודש נובמבר 2014 התקשרה החברה בהסכם שכירות משנה עם וויי-בוקס השקעות בע"מ - בעלת השליטה בחברה (להלן "בעלת השליטה"), לפיו בתוקף מיום 26 בנובמבר 2014 שוכרת החברה מבעלת השליטה 3 חניות ומשרדים בשטח של כ-155 מ"ר (המהווים כ-35% משטח המשרדים המושכר על ידי בעלת השליטה), "גב אל גב" (Back to Back) לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי. החל מיום 1 בינואר 2018, עקב הגדלת פעילות החברה, אישרה ועדת הביקורת להגדיל את השכרת שטח המשרדים היחסי של החברה במושכר לכ-300 מ"ר (המהווים כ-65% מסך השטחים המושכרים על ידי בעלת השליטה). תמורת שכירת המשרדים משלמת החברה לבעלת השליטה דמי שכירות חודשיים שיהיו כאמור "גב אל גב", לדמי השכירות מכח הסכם השכירות הראשי, המסתכמים, נכון למועד הדוח לסך של כ-26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף על האמור נושאת החברה בחלק היחסי (65%) בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים).

(2) ביום 6 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את המשך התקשרות החברה בהסכמי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן במועד אישור הדוחות הכספיים כמנהל פיתוח עסקי של החברה, ואחיו, מר יהודה גורסד, המכהן כמנכ"ל החברה. הסכמי הניהול הינם לתקופה של 3 שנים מיום 29 בינואר 2018, אולם הם ניתנים לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרות עם מר יוסף תורג'מן בהסכם למתן שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה, קרי עד ליום 6 במאי 2021. להלן יובאו תמצית הסכמי הניהול כאמור:

(א) הסכם ניהול – מנהל פיתוח עסקי

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליעקב גורסד, יעקב גורסד יעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 65% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליעקב גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תשא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו של יעקב גורסד כמנהל פיתוח עסקי של החברה (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 15,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יעקב גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ 11 מיליון ש"ח. ככל שהחברה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם ליעקב גורסד, בין בגין רכיב הרווח, לא יעלה, על 600 אלפי ש"ח.

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

ביאור 22 - בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. התקשרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים (המשך):

(ב) הסכם ניהול – מנכ"ל

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליהודה גורסד (להלן: "המנכ"ל"), יעמיד המנכ"ל לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה למנכ"ל, כנגד חשבונות מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תשא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה, אשר תכלולנה בין היתר את עלות העמדת רכב וטלפון סלולרי שתעמיד החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 17,500 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ 11 מיליון ש"ח. ככל שהחברה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם ליהודה גורסד, לא יעלה, על 1,000 אלפי ש"ח.

(ג) הסכם ניהול – יו"ר דירקטוריון

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליוסף תורג'מן (להלן: "יו"ר"), יעמיד היו"ר לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כיו"ר אחראי ופעיל על תחום ההנדסה בחברה, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליו"ר, כנגד חשבונות מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה תשא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו כיו"ר החברה, אשר תכלולנה בין היתר את עלות העמדת רכב וטלפון סלולרי שתעמיד החברה ליו"ר ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 10,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, היו"ר יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ 11 מיליון ש"ח. ככל שהחברה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם למר יוסף תורג'מן, לא יעלה, על 1,000 אלפי ש"ח. בנוסף, הקצתה החברה ליו"ר 4,088,300 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות ערך נקוב 0.1 ש"ח כל אחת של החברה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 15.

ד. באשר לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג בחודש ינואר 2017, ראה ביאור 8' לעיל.

ה. תגמול אנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
<u>1,798</u>	<u>1,353</u>	<u>3,011</u>

הטבות לזמן קצר

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

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:

(1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן ברמה 2 וברמה 3:

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 שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

(א) לצורכי גילוי, החברה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי ההוגן הינו:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3 - נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

(ב) להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

31 בדצמבר 2018		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
14,066	10,257	3,809
138		138
7,797		7,797
<u>22,001</u>	<u>10,257</u>	<u>11,744</u>

נכסים פיננסיים:

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

31 בדצמבר 2017		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,435	9,804	3,631
156		156
7,545		7,545
<u>21,136</u>	<u>9,804</u>	<u>11,332</u>

נכסים פיננסיים:

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

ב. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, ובעיקר לסיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר). תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה בוחנת אפשרויות שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים במטרה לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים. ניהול הסיכונים של החברה מבוצע על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים, בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

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

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ג. סיכוני שוק

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני השוק של החברה כוללים: סיכון מטבע, סיכון מחיר אחר וסיכון ריבית כדלקמן:

(1) סיכון מטבע:

נכון לתאריך הדוחות הכספיים, החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות הדולר והאירו. סיכון שער חליפין נובע מנכסים שהוכרו, הנקובים במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה.

החברה נוהגת לנצל עליות משמעותיות בשער החליפין של הדולר על מנת לממש יתרות מזומנים דולריות, ובכך לצמצם את חשיפתה למטבע הדולר.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 10% לתאריך המאזן בשערי החליפין של מטבעות החוץ המהותיים שאליהן חשופה החברה אל מול מטבע הפעילות, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתם על הרווח (הפסד) לפני מס או על ההון:

אלפי ש"ח			שיעור השינוי בדולר ובאירו ביחס לש"ח
הון	רווח (הפסד)	יתרה בספרים	
2,177	789	21,771	+10%
2,418	1,087	24,180	2018
			2017
(2,177)	(789)	21,771	-10%
(2,418)	(1,087)	24,180	2018
			2017

(2) סיכון מחיר אחר

לחברה השקעה בניירות ערך סחירים של חברות המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. החברה חשופה לתנודתיות במחירי ניירות הערך הסחירים הנובעת משינוי מחירי השוק.

עליה של 10% בשווי ניירות ערך הסחירים ליום 31 בדצמבר 2018, הייתה גורמת לעליה בקרן הון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך 1,174 אלפי ש"ח (2017: סך של 1,133 אלפי ש"ח). ירידה של 10% בשווי ניירות הערך הייתה גורמת לירידה בקרן הון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך 1,174 אלפי ש"ח (2017: סך של 1,133 אלפי ש"ח).

(3) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב. הלוואות מתאגידים בנקאיים נושאות שיעורי ריבית משתנים וחושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים ואילו אגרות החוב הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון בגין שווי הוגן.

להלן ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים: שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד (לאחר השפעת המס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובפרט שערי מט"ח, נשארו קבועים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

31 בדצמבר 2018				
רווח או הפסד		הון		
גידול בריבית	קיטון בריבית	שווי פנקסני אלפי ש"ח	גידול בריבית	קיטון בריבית
362	(362)	199,601	(362)	362

הלוואות מתאגידים בנקאיים *

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח והפסד בלבד.

31 בדצמבר 2017				
רווח או הפסד		הון		
גידול בריבית	קיטון בריבית	שווי פנקסני אלפי ש"ח	גידול בריבית	קיטון בריבית
407	(407)	100,752	(407)	407

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ד. סיכון אשראי:

(1) מוסדות פיננסיים

החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר במוסדות פיננסיים שונים. המזומנים וההשקעות של החברה מוחזקים במוסדות פיננסיים בישראל. בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

(2) חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי

הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המירבית לסיכון אשראי של החברה הינו הערך בספרים של התחייבויות פיננסיות.

ה. ניהול ההון

יעדי ניהול ההון של הקבוצה הינם לשמר את יכולתה של הקבוצה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק תשואה לבעלי המניות והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך הקטנת התחייבויות.

ו. סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, הקבוצה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים במטבעות עיקריים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויותיה הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות חלות רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעון החוזי (או החזוי כאשר אין מועד פירעון חוזי) נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית ואילך	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018: ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים בנקאיים * אגרות חוב
2,118			
4,930			
37,601			
2,720	6,800	58,480	
47,369	6,800	58,480	

* 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.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית ואילך	שנה רביעית ואילך	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017: ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
640				
17,815				
37,225	68,547			
3,366	6,242	9,929	58,479	
59,046	74,789	9,929	58,479	

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ז. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח			
167,577	66,825	66,550	34,202
129,151		119,000	10,151
-,-		18,900	(18,900)
-,-		(27,450)	27,450
(30,302)		(15,000)	(15,302)
381	381		
266,807	67,206	162,000	37,601

יתרה ליום 1 בינואר 2018
שינויים במהלך שנת 2018:
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 מיחזור הלוואה מזמן קצר להלוואה לזמן ארוך
 מיחזור הלוואה מזמן ארוך להלוואה לזמן קצר
 תזרימי מזומנים ששולמו
 סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

סך הכל	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח			
33,600			33,600
15,649			15,649
		33,600	(33,600)
123,950	64,858	40,192	18,900
1,688	1,688		
(7,589)		(7,242)	(347)
279	279		
167,577	66,825	66,550	34,202

יתרה ליום 1 בינואר 2017
שינויים במהלך שנת 2017:
 רכישת הלוואה לזמן קצר (ראה ביאור 4)
 מיחזור הלוואה לזמן קצר להלוואה לזמן ארוך
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים שהתקבלו בנאמנות
 תזרימי מזומנים ששולמו
 סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

ביאור 24 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. ביום 3 בפברואר 2019, החברה שילמה למוכר את יתרת התמורה לרכישת קרקע ביפו בסך 18 מיליון ש"ח כנגד הלוואה מתאגיד בנקאי ובכך השלימה את התמורה בגין מרכיב המזומן לפיו התחייבה בהסכם המכר. ראה ביאור 14א3.

ב. ביום 28 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע פרטי, לפיה ירכוש המשקיע הפרטי במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 2,720,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("אג"ח א"), במחיר של 99 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אג"ח א', ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 2,693,000 ש"ח.

**שיעור החזקה במניות
המקנות זכויות הצבעה
וחלק ברווחים**

ש ש מ ה ח ב ר ה

100%	וויי בוקס טור מלכא בע"מ
100%	וויי בוקס מכבי 47 בע"מ
100%	וויי בוקס המעפילים 4 בע"מ
100%	וויי בוקס החרש והאומן בע"מ
100%	וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ
100%	וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ
100%	וויי בוקס יד לבנים (2017) בע"מ
100%	וויי בוקס חסן עראפה בע"מ
100%	וויי בוקס עמק ברכה בע"מ
100%	וויי בוקס גת רימון בע"מ
50%	ולנברג טוורס בע"מ
50%	עסקה משותפת ראול וולנברג (*)
23.3%	שותפות רשומה בשור (**)
23.3%	שותפות רשומה זויתן (**)

(*) מוחזקת על-ידי ולנברג טוורס בע"מ
(**) אינה פעילה. מוחזקת על-ידי וויי בוקס מכבי 47 בע"מ.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2018

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-12	ביאורים נבחרים ומידע נוסף לנתונים הכספיים



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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי המיוחס לבעלים של החברה האם המתייחס לשותפויות מוחזקות, אשר חלק בעלי המניות של החברה האם ברווחי שותפויות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ-434 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. הדוחות הכספיים של אותן שותפויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן שותפויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
25 במרס 2019

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	רכוש
2017	2018		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
6,100	6,367	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,153	845		חייבים ויתרות חובה
-,-	11,744	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
11,332	-,-	4	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
18,585	18,956		
נכסים שאינם שוטפים:			
34	-,-		הלוואות שניתנו
908	342		הוצאות מראש
-,-	12,184	5	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
-,-	5,538	6	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
1,688	1,688		פיקדונות בנאמנות
5,300	-,-	7	אופציה לרכישת קרקעות לבניה
9,804	-,-	4	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-,-	10,257	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
288	244		רכוש קבוע
200,747	214,268	11ג'	יתרות בגין חברות מוחזקות
218,769	244,521		
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות			
1,829	-,-		
239,183	263,477		סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
התחייבויות שוטפות:			
-,-	2,720	8	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
-,-	1,631		הלוואות בעלים
6,279	3,651		זכאים ויתרות זכות
358	181		מס הכנסה לשלם
6,637	8,183		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
66,825	64,486	8	אגרות חוב
668	539		מסים נדחים
67,493	65,025		
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות			
-,-	10,562		
165,053	179,707		הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
239,183	263,477		

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 25 במרס 2019.

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
3,704	3,322	4,795	הכנסות דמי ניהול
(4,859)	(5,229)	(6,650)	הוצאות הנהלה וכלליות
-,-	(310)	(261)	הוצאות שיווק
(162)	1,036	-,-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,317)	(1,181)	(2,116)	הפסד מפעולות רגילות
(818)	(5,425)	(3,760)	הוצאות מימון
3,488	4,787	4,117	הכנסות מימון
2,670	(638)	357	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
1,353	(1,819)	(1,759)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
358	(98)	277	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
1,711	(1,917)	(1,482)	רווח (הפסד) לשנה
			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)	(9,502)	(12,393)	סך הכל הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
(2,790)	(11,419)	(13,875)	
רווח (הפסד) כולל אחר:			
פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
		631	שערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-,-	-,-	(148)	הוצאות מס
-,-	-,-	483	
פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
4,636	702	-,-	רווחים שנבעו השנה
			תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד
(334)	(248)	-,-	
(862)	(66)	-,-	הכנסות (הוצאות) מס
3,440	388	-,-	
3,440	388	483	רווח כולל לשנה
650	(11,031)	(13,392)	סך רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם

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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
הפסד לשנה		
(2,790)	(11,419)	(13,875)

התאמות בגין:		
(383)	2,194	
114	76	57
4,501	9,502	12,393
141	(103)	(167)
457	102	147
98	35	69
(358)	98	(277)
48		
(334)	(248)	
4,284	11,656	12,222

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:		
(40)	(1,801)	874
	14,000	(1,124)
(93)	147	(177)
(454)		
(95)	(44)	
677	537	(2,628)
(5)	12,839	(3,055)
1,489	13,076	(4,708)

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
(16)	(126)	(25)
		(798)
258	180	
19,508	9,929	
	(34)	34
24		
(2,007)		
(17,426)	(143,524)	(13,523)
341	(133,575)	(14,312)

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
	64,858	
	53,114	19,120
-,-	117,972	19,120

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
1,830	(2,527)	100
6,835	8,524	6,100
(141)	103	167
8,524	6,100	6,367

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

(סיום) - 2

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
-,-	1,683	3,366
695	431	366
919	59	-,-
(93)	147	(191)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

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

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקת בנאמנות
רכישת נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין באמצעות הלוואת בעלים
הנפקת מניות ואופציות תמורת המרת הלוואת בעלים
זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה
רכישת חברה מוחזקת תמורת הנפקת הון מניות של החברה

-,-	1,688	-,-
-,-	-,-	10,500
-,-	-,-	8,869
4,845	3,633	-,-
-,-	19,662	-,-

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

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

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

א. הגדרות:

"החברה" - וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018 (להלן - הדוחות המאוחדים).

"חברה מוחזקת" - חברה בת או חברה כלולה או 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 הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי 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. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן. במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(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.

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

(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. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 2 - סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 - "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה"

המדיניות החשבונאית לטיפול במכשירים פיננסיים יושמה עבור הפריטים הבאים:

31 בדצמבר 2018:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	סה"כ
6,367	6,367	
845	845	
22,001	22,001	
29,213	7,212	
נכסים מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר סה"כ		

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 - סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 - "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" (המשך):

31 בדצמבר 2018 (המשך):

סה"כ	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
אלפי ש"ח	
3,651	3,651
67,206	67,206
70,857	70,857

התחייבויות

זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב
סה"כ

31 בדצמבר 2017:

סה"כ	מכשירים פיננסיים זמינים למכירה	הלוואות וחייבים
אלפי ש"ח		
6,100		6,100
1,688		1,688
1,153		1,153
21,136	21,136	
30,077	21,136	8,941

נכסים

מזומנים ושוי מזומנים
פיקדונות בנאמנות
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים זמינים למכירה

סה"כ

סה"כ	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
אלפי ש"ח	
6,279	6,279
66,825	66,825
73,104	73,104

התחייבויות

זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב
סה"כ

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 3 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר		2018	שיעור ריבית	בקופה ובבנקים פיקדונות
2017	2018			
אלפי ש"ח				
5,889	5,391			
211	976	0.01%		
6,100	6,367			

המטבעות בהם נקובים או שאליהם צמודים המזומנים ושווי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		ש"ח (מטבע הפעילות של החברה) דולר ארה"ב אירו
2017	2018	
אלפי ש"ח		
2,767	6,276	
3,067	-	
266	91	
6,100	6,367	

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

באשר לנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - ראה ביאור 5 לדוחות המאוחדים.

ביאור 5 - תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין

באשר לתשלומים על חשבון מלאי מקרקעין - ראה ביאור 14 א' (4) א' לדוחות המאוחדים.

ביאור 6 - תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

באשר לתשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה - ראה ביאור 14 א' (4) א' לדוחות המאוחדים.

ביאור 7 - אופציה לרכישת קרקעות לבניה

באשר לאופציה לרכישת קרקעות לבניה - ראה ביאור 14 א' (4) א' לדוחות המאוחדים.

ביאור 8 - אגרות חוב

באשר לאגרות החוב שהנפיקה החברה - ראה ביאור 13 לדוחות המאוחדים.

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 9 - גילוי אודות סיכון הנזילות הנובע מההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת החברות הפעילות בחברה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של החברה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים במטבעות עיקריים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו.

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות חלות רלוונטיות, על-פי התקופה הנוגעת למועד פירעון החוזי (או החזוי כאשר אין מועד פירעון חוזי) נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018:			
2,720	6,800	58,480	-,-
3,651			
אגרות חוב			
6,371	6,800	58,480	-,-
זכאים ויתרות זכות			
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017:			
3,366	6,242	9,929	58,479
6,279			
אגרות חוב			
9,645	6,242	9,929	58,479
זכאים ויתרות זכות			

ביאור 10 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, חוקי עידוד החלים על החברה ושומות מס שלה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וחוקי העידוד החלים עליה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם לתקופות המוצגות הינם כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
אלפי ש"ח		
(358)	98	277
מסים נדחים		

כמתאפשר בהתאם להבהרת סגל הרשות, החברה בחרה שלא לכלול הסבר לגבי הקשר בין הוצאת מסים לבין הרווח החשבונאי ("ביאור מס תיאורטי").

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 11 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המאוחדות על ידה:

להלן מידע נוסף על מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין החברות המאוחדות על ידה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות המאוחדות

באשר לפרטים בדבר שיעורי ההחזקה בחברות בנות – ראה נספח לדוחות המאוחדים.

ב. עסקות עם החברות המאוחדות

בשנים המדווחות בצעה החברה עסקות עם החברות המאוחדות על ידה. להלן סכומי העסקות עם החברות המאוחדות בשנים המדווחות:

2016	2017	2018	
אלפי ש"ח			
3,704	3,322	4,795	הכנסות דמי ניהול
1,162	3,769	3,234	הכנסות מימון

ג. יתרות עם חברות מאוחדות

היתרות לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 נושאות ריבית שנתית של 2.61% ו-2.56%, בהתאמה, פרט ליתרה בסך 70,000 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018 שהינה בגין שטר הון שנתנה החברה לחברה מאוחדת שלה. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, וטרם נקבעו לגביו תנאי הפירעון.

ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה ערבות בנקאית לתשלום שכירות משרדים בסכום של 126 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ערבה לחברות הבנות שלה הנוטלות אשראי בנקאי ו/או מגייסות אגרות חוב.

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 52-003868-8

כתובת: אלנבי 105, תל אביב, 6513444

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

מייל: yehuda@ybox.co.il

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2018

תאריך הדיווח: 25 במרץ 2019

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2018
(באלפי ש"ח):

לרבעון שהסתיים בתאריך				לשנה שהסתיימה בתאריך	
31/3/2018	30/6/2018	30/9/2018	31/12/2018	31/12/2018	
-,-	-,-	-,-	10,571	10,572	הכנסות ממכירת דירות
-,-	-,-	-,-	(9,836)	(9,836)	ומקרקעין
-,-	-,-	-,-	736	736	עלות המכירות והשירותים
(1,330)	(1,695)	(1,496)	(2,327)	(6,848)	רווח גולמי
(454)	(209)	(357)	(89)	(1,109)	הוצאות הנהלה וכלליות
-,-	148	441	(101)	488	הוצאות מכירה ושיווק
-,-	1,245	-,-	2,650	3,895	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,784)	(511)	(1,412)	869	(2,838)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן
(1,270)	(1,104)	(1,374)	(2,338)	(5,871)	להשקעה
537	316	334	-,-	972	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(2,517)	(1,299)	(2,452)	(1,469)	(7,737)	הוצאות מימון
17	8	(8)	(2,257)	(2,240)	הכנסות מימון
(2,500)	(1,291)	(2,460)	(3,726)	(9,977)	הפסד לאחר מימון ולפני מסים
					הטבת מס (מסים על ההכנסה)
					הפסד לשנה

תקנה 10:

שימוש בתמורות ניירות ערך

במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה את ביצועה של הנפקת זכויות, כפי שפורט בסעיף 2.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי.

בהתאם לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 17 באוקטובר 2018 בקשר עם הנפקת הזכויות האמורה, התמורה שנבעה ואשר עשויה לנבוע מהנפקה זו, מיועדת למימון פעילותה השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתקבלנה מעת לעת.

תקנה 11:

רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות

להלן נתונים אודות השקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2018:

שם החברה	סוג המניות	ערכן בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח הכספי (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון ומועד המימוש	יתרת הלוואות וח"ז שהחברה העמידה לחברה המוחזקת	תנאי ההלוואות שהחברה העמידה לחברה המוחזקת
באלפי ש"ח						
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	42,633	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. לא היו פירעונות במהלך השנה.
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	80,900	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. לא היו פירעונות במהלך השנה.
וויי בוקס גת רימון בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	76,850	שטר הון ללא ריבית והצמדה וללא מועד פירעון, בסכום של 70 מיליון ש"ח; לגבי יתרת הסכום - ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.

** פחות מאלף ש"ח.

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

תקנה 12 :

בשנת הדיווח לא ביצעה החברה השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות :

שם החברה	מהות השינוי	מועד השינוי	השינוי בהשקעה
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	הגדלת מתן הלוואה	במהלך 2018	כ- 12.5 מיליון ש"ח
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	הגדלת מתן הלוואה	במהלך 2018	כ- 7 מיליון ש"ח
וויי בוקס גת רימון בע"מ	מתן ופירעון הלוואה	במהלך 2018	קיטון של כ- 7.5 מיליון ש"ח

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

תקנה 13 :

במהלך שנת 2018 וכן עד למועד פרסום דוח זה, לא קיימות הכנסות לחברות בת וחברות כלולות של החברה למעט הכנסה ממכירת דירות בחברת וויי בוקס השקעות בע"מ. במהלך שנת 2018 וכן עד למועד דוח זה, לא קבלה החברה מחברות בת שלה, דיבידנד, ריבית ו/או דמי ניהול. על אף האמור לעיל, יצוין, כי בגין שנת 2018 החברה זכאית לקבל מחברות בת שלה, דמי ניהול וריבית, כפי המפורט בטבלה להן :

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הוצאות ריבית לאחר תאריך הדוח	הוצאות בשנת הדוח
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	לא מהותי	-	אין	אין	243 אלפי ש"ח	כ-80 אלפי ש"ח	כ-176 אלפי ש"ח	645 אלפי ש"ח
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	לא מהותי	-	אין	אין	2,092 אלפי ש"ח	כ-691 אלפי ש"ח	כ-528 אלפי ש"ח	2,024 אלפי ש"ח
וויי בוקס גת רימון בע"מ	לא מהותי	-	אין	אין	1,268 אלפי ש"ח	כ-419 אלפי ש"ח	כ-110 אלפי ש"ח	328 אלפי ש"ח

רשימת הלוואות

תקנה 14 :

לא רלוונטי.

מסחר בבורסה: ני"ע שנרשמו למסחר, מועדי וסיבות הפסקת מסחר

תקנה 20 :

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 44,659,436 מניות רגילות של החברה, 44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. לפרטים אודות ההנפקה האמורה, ראו סעיף 2.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

תקנה 21 :

להלן פירוט התגמולים ששילמה החברה בשנת הדיווח כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת הדיווח, לכל אחד מבין חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שביצעו בשנת 2018 בחברה או בתאגידים בשליטתה :

סה"כ לשנת 2018 (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים ¹							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
678	81	--	---	597	--	--	--	1.2%	90%	מנכ"ל	יהודה גורסד (2א)
660	180	--	--	480	--	--	--	52.2%	65%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יעקב גורסד (1א)
496	--	--	--	² 472	24	--	--	--	90%	יו"ר דירקטוריון ואחראי תחום הנדסה	יוסף תורג'מן (ב)
1,138	--	--	--	--	32	³ 500	606	0.51%	100%	סמנכ"ל כספים	אלדד ארוטש (ג)
329	--	--	--	--	--	--	329	דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (ד)			

לאחר יום 31.12.2018 ועד למועד פרסום דוח זה, לא שולמו כל תגמולים לנושאי המשרה הבכירה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח.

(א) ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחרת קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקפן ועדכון של התקשרויות החברה בהסכמי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כמנהל פיתוח עסקי של החברה וכן עם אחיו, מר יהודה גורסד, כמנכ"ל החברה. הסכמי הניהול הינם לתקופה של 3 שנים מיום 29 בינואר 2018, אולם הם ניתנים לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. להלן יובאו תמצית הסכמי הניהול כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389).

1) הסכם ניהול - מנהל פיתוח עסקי

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליעקב גורסד, יעקב גורסד יעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 65% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו- "הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליעקב גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח⁴, בתוספת מע"מ כדין. החברה תישא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו של יעקב גורסד כמנהל פיתוח עסקי של החברה (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 15,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁵, יעקב גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר לא יעלה על סך של 600 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח). כמו כן, כמפורט בסעיף 1.3 לחלק א' לדוח התקופתי, במסגרת

¹ במונחי עלות לחברה.

² יובהר, כי החל מיום 6 במאי 2018 (ממועד אישור התקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן בהסכם שירותי היו"ר, כמפורט להלן), מר יוסף תורג'מן אינו זכאי לקבלת גמול דירקטורים.

³ הסכום כולל בונוס מיוחד שאושר בוועדת התגמול והדירקטוריון מיום 27 במאי, 2018 ובונוס בגין שנת 2018 שאושר בוועדת התגמול והדירקטוריון מיום 25 במרץ, 2019.

⁴ צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2015 בגין חודש דצמבר 2014 ("מדד הבסיס"). ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁵ יצוין, כי בשנת 2018 לא נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן אין זכאות לקבלת מענק שנתי כאמור.

ההתקשרות האמורה התחייב יעקב גורסד בהתחייבות לתיחום פעילות אשר עודכנה על ידי וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015.

(2) הסכם ניהול - מנכ"ל

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליהודה גורסד ("המנכ"ל"), מעמיד המנכ"ל לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי ניהול כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "שירותי הניהול" ו"הסכם הניהול", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למנכ"ל, כנגד חשבונית מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח⁶, בתוספת מע"מ כדן. בנוסף, החברה נושאת בהוצאות הסבירות שחלות מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה, אשר כוללות בין היתר עלות רכב וטלפון סלולרי שמעמידה החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 17,500 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁷, המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב יעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח).

(ב) ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחרת קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יוסף תורג'מן, לפיו מעמיד מר תורג'מן לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "החברה") שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה, בהיקף של 90% משרה לפחות ("הסכם שירותי הניהול"). הסכם שירותי הניהול הינו לתקופה של 3 שנים עד ליום 4 במאי 2021, אולם הוא ניתן לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למר תורג'מן, כנגד חשבונית מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח⁸, בתוספת מע"מ כדן. בנוסף, החברה נושאת בהוצאות הסבירות שחלות מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון ואחראי תחום ההנדסה בחברה, אשר כוללות בין היתר עלות רכב וטלפון סלולרי שמעמידה החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 10,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם שירותי הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁹, מר תורג'מן יהיה זכאי למענק שנתי אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב יעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח). בנוסף לאמור לעיל, ביום 8 במאי 2018 הקצתה החברה למר תורג'מן, 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לתכנית האופציות של החברה אשר אומצה על

⁶ דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד הבסיס, ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁷ יצוין, כי בשנת 2018 לא נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן אין זכאות לקבלת מענק שנתי כאמור.

⁸ דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 6 במאי 2018, יום אישור האסיפה הכללית אשר פורסם ביום 15 באפריל 2018, ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת המדד הנ"ל ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁹ יצוין, כי בשנת 2018 לא נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן אין זכאות לקבלת מענק שנתי כאמור.

ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2015 ("תכנית האופציות")¹⁰. נכון ליום 31.12.2018, שוויה ההוגן של כל אופציה כאמור, על פי מודל Scholes & Black, הינו 1.5 אגורות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389).

(ג) ביום 5 במאי 2015 התקשרה החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) בהסכם העסקה עם מר אלדד ארוטש, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ושל חברות הבנות שלה בהיקף של 100% משרה ("ההסכם"). ההסכם יעמוד בתוקפו כל עוד לא בוטל על ידי מי מהצדדים. על פי ההסכם, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 5 חודשים. סמנכ"ל הכספים זכאי לשכר חודשי בסך של כ- 40 אלפי ש"ח ברוטו¹¹ (אשר יעודכן מעת לעת בהתאם לתוספת הווקר הנהוגה במשק), לרבות תשלום בגין שעות נוספות, החזרי נסיעות וכיו"ב. כמו כן, על פי ההסכם סמנכ"ל הכספים זכאי לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, קרן פנסיה וקרן השתלמות). בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להתחייבות החברה בהסכם, ביום 9 ביולי 2015 הקצתה החברה לסמנכ"ל הכספים, 600,017 כתבי אופציה (לא רשומות) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. נכון ליום 31.12.2018, שוויה ההוגן של כל אופציה כאמור, על פי מודל Scholes & Black, הינו 0.5 ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הענקת האופציות לסמנכ"ל הכספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).

(ד) ביום 29 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, מתן גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2018 (אסמכתא: 2018-01-082293).

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב גורסד, מחזיק במניות החברה, בין היתר באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה. יצוין, כי במסגרת עסקת וולנברג, אודותיה פורט בסעיף 2.1.1 לחלק א' של דוח זה (תיאור עסקי התאגיד), התחייבה יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") כלפי החברה, שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן, כולן או חלקן. בעקבות דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך, נוכח האמור לעיל, כל זמן שההתחייבות האמורה תהא בתוקף, החברה תראה במר יעקב גורסד וביוניון כ"מחזיקים יחד" במניות החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) לעניין כל הוראות חוק החברות הנוגעות לבעלי שליטה.

¹⁰ לתמצית תנאיה של תכנית האופציות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).
¹¹ בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 באוגוסט 2017, אשר אישרו את תיקון ההסכם והעלאת השכר החודשי.

תקנה 22 :

עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2018 או במועד מאוחר לסוף שנת 2018 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן בתוקף במועד דוח זה :

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים	
1	ועדת הביקורת ביום 13 בנובמבר 2014 ו- 21 במרץ 2018, ודירקטוריון החברה ביום 25 בנובמבר 2014 ו- 21 במרץ 2018	הסכם שכירות משנה לפיו החברה שוכרת מבעלת השליטה משרדים בשטח של כ-155 מ"ר ו-3 מקומות חניה "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי לפיו שוכרת בעלת השליטה את המשרדים (בס"ק 1 זה: " הסכם השכירות הראשי "). כן אושר כי החברה תישא בחלק היחסי בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים. כמו כן, החל מיום 1 בינואר 2018, עקב הגדלת פעילות החברה, אישרה ועדת הביקורת להגדיל את השכרת שטח המשרדים היחסי של החברה במושכר לכ- 300 מ"ר (המהווים כ-65% מסך השטחים המושכרים על ידי בעלת השליטה). תמורת שכירת המשרדים משלמת החברה לבעלת השליטה דמי שכירות חודשיים שיהיו כאמור "גב אל גב", לדמי השכירות מכח הסכם השכירות הראשי, המסתכמים, נכון למועד הדוח לסך של כ-26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף על האמור נושאת החברה בחלק היחסי (65%) בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים).	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-204789)
2	החלטת מסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות, כפי שיכחנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופות שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים החל מיום 1 יוני 2016.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד), מוטבים על פיה. לגב' שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטה, היות והיא מוטבת על פיה, וכן נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד אשר הוא ואחיו, מר יהודה גורסד, מוטבים על פיה.	דיווח מיידי של החברה בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 18 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-051112) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 23 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-031689)	
3	אישור התקשרות החברה בעסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה ("מניות התמורה") (המהוות כ-14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו- " עסקת וולנברג ", בהתאמה). במסגרת עסקת וולנברג התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד לוולנברג מסגרת אשראי של עד 25 מיליון ש"ח. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ-20% מההונה המונפק והנפרע של יוניון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-008517)	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והוא מחזיק בכ-20% מההונה המונפק והנפרע של יוניון. לגב' שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטה, נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד.	דיווחים מהימים 9 ו-11 בינואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-004422 ו-2017-01-005142) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 12 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-006021)	
4	ועדת הביקורת של החברה ביום 27 בנובמבר 2017 וביום 7 באוקטובר 2018	התקשרות של החברה עם בעלת השליטה בה, בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ-100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של בעל השליטה בחברה, למשך שנה עם אופציה להארכה בשנה נוספת. וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה	-	

		מהותית עם בעלת השליטה בחברה. ביום 7 באוקטובר 2018, אישרה ועדת הביקורת את מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. ¹²		
5	האסיפה הכללית של החברה ביום 6 במאי 2018, שאושר על ידי ועדת הדירקטוריון החברה	אישור מדיניות התגמול החברה.	בהתאם להוראות חוק החברות, במניין קולות הרוב באסיפה הכללית לא ייכללו, בין היתר, קולות בעלי השליטה בחברה.	
6		התקשרות בהסכם למתן שירותים עם בעל השליטה בחברה, יעקב גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי בהיקף משרה של 65% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדן, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 15,000 ש"ח ומענק שנתי שח עד 600 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים. כן התחייב יעקב גורסד לתיאום פעילות כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 (אסמכתא: 2018-01-027874).	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרויות החברה עם מנהל הפיתוח העסקי ומנכ"ל החברה מכח היותו והיות אחיו, יהודה גורסד, מוטבים על פיהן. כמו כן, למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות עם מר יו"ר דירקטוריון החברה, נוכח היותו של מר יוסף תורג'מן נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389) וכן דיווח בדבר תוצאות האסיפה מיום 6 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-044917).
7		התקשרות בהסכם למתן שירותים עם מנכ"ל החברה, יהודה גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה) לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול חודשיים משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדן, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 17,500 ש"ח ומענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים.		
8		התקשרות בהסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון החברה, יוסף תורג'מן (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה) לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה בהיקף משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדן, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 10,000 ש"ח, מענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים ומענק הוני של 4,088,300 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.		
9	ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2018	החלטה בדבר מתן גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע).	לגבי שרה ויינשטיין, דירקטורית בחברה ואשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והיא זכאית לגמול האמור.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 באוגוסט 2018 (אסמכתא: 2018-01-082293)
10	האסיפה הכללית של החברה ביום 7 באוקטובר 2018, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2018	הארכת תוקפם של כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטות, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגבי שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה) אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלותו ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד, מוטבים על פיהן. לגבי שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטות, היות והיא מוטבת על פיהן, וכן נוכח היותה	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 2 בספטמבר 2018 (אסמכתא: 2018-01-0083637); 2018-01-083640 וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 7 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-092886)

¹² יצוין, כי ביום 23 בדצמבר 2018, אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע הפחתה של מחצית משטח שכירות המשרדים כאמור לתקופה של חודשיים (לשטח של 50 מ"ר), לטובת שימוש של בעל השליטה בחברה, אשר ישא במלוא העלות של שטח השכירות המופחת, לרבות דמי הניהול, זאת כעסקה שאינה מהותית ואינה חריגה.

		אשתו של מר יעקב גורסד אשר הוא ואחיו, מר יהודה גורסד, מוטבים על פיהן.		
11	ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה ביום 7 באוקטובר 2018	קבלת הלוואה על סך 10.5 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה), בדרך של הקניית זכויות למוכר בעסקה המפורטת להלן, בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותן של חברות בבעלותו של בעל השליטה בחברה, כעסקה בהתאם להוראות סעיף 51(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 וערבות ללא הגבלה בסכום מבעל השליטה בחברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות האמורות, לטובת רכישת זכויות בקרקע ברחוב יפת בתל אביב-יפו.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראו דיווחים מיוחדים של החברה מהימים 9 באוקטובר 2018 ו-6 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-094479 ו-2018-01-119475, בהתאמה)
12	ועדת הביקורת ביום 25 במרץ 2019, ודירקטוריון החברה ביום 25 במרץ 2019	הסכם שכירות משנה לפיו החברה תשכור, החל מחודש יוני 2019, מבעלת השליטה משרדים בשטח של כ-435 מ"ר ו-2 מקומות חניה "גב אל גב" לתנאי שכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם שכירות ראשי לפיו שוכרת בעלת השליטה את המשרדים (בס"ק 12 זה: "הסכם השכירות הראשי"). כן אושר כי החברה תישא בחלק היחסי בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים). תמורת שכירת המשרדים תשלם החברה לבעלת השליטה דמי שכירות חודשיים שיהיו כאמור "גב אל גב", לדמי השכירות מכח הסכם השכירות הראשי, המסתכמים, נכון למועד הדוח לסך של כ-32 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיוחד של החברה מיום 26 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-026545)

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה במועד פרסום הדוח

להלן יובא פירוט החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה בניירות ערך של החברה, החברות הבנות שלה או החברות הקשורות שלה, נכון למועד פרסום הדוח:

שם המחזיק	כמות מניות	כמות כתבי אופציה ¹³	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
			בהון הצבעה % ב-	בהון הצבעה % ב-	בהון הצבעה % ב-	בהון הצבעה % ב-
יעקב גורסד ¹⁴	94,515,039	34,321,984	52.2	52.2	51.3	51.3
יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ¹⁵	15,162,601	3,762,132	8.38	8.38	7.53	7.53
שרה ויינשטיין ¹⁶	1,152,410	179,345	0.64	0.64	0.53	0.53
יוסף תורג'מן ¹⁷	-	4,088,300 ¹⁸	0	0	1.62	1.62
יהודה גורסד ¹⁹	2,169,589	521,406	1.2	1.2	1.07	1.07
אלדד ארוטש ²⁰	927,458	782,396 ²¹	0.51	0.51	0.68	0.68

¹³ כתבי אופציה סחירים (סדרות 1 ו-2) של החברה וכן כתבי אופציה שאינם סחירים, מותאם לאחר הנפקת הזכויות שביצעה החברה.

¹⁴ באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה.

¹⁵ חברה פרטית, בה מחזיק מר יעקב גורסד בכ- 20% מההונה המונפק והנפרע. לפירוט בדבר התחייבותה של יוניון שלא להצביע את מניותיה בחברה, ראו תקנה 21א לעיל.

¹⁶ אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ודירקטורית בחברה.

¹⁷ יו"ר הדירקטוריון ואחראי תחום ההנדסה בחברה.

¹⁸ מלוא האופציות הנ"ל אינן סחירות.

¹⁹ אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ומנכ"ל החברה.

²⁰ סמנכ"ל הכספים של החברה.

²¹ מתוכן 600,017 אופציות שאינן סחירות.

שיעור החזקה (דילול מלא)		שיעור החזקה		כמות כתבי אופציה ¹³	כמות מניות	שם המחזיק
בזכויות הצבעה %- ב-	בהון %- ב-	בזכויות הצבעה %- ב-	בהון %- ב-			
0	0	0	0	-	20,142,917	ויי-בוקס נדל"ן בע"מ ²²

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, המצורפים לדוח זה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח

כמות המניות	מען	ת.ז./ח.פ.	שם המחזיק
201,078,826	זיבוטנסקי 7, רמת גן	510422249	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ
100	גבעת אולגה 151, רמת גן	512227265	השמירה הלמן אלדובי קופות גמל בע"מ
62	יהודה לייב הלוי ברסקי א6, תל אביב	64837123	בר לב יהודה
20	ברק 16, נתניה	5092799	גולדשטיין דניאל
1	טאגנבי 21, תל אביב	32227241	טל ארז
1	ת.ד. 342, בני ברק	--	קרמר משה
201,079,010	---	---	סה"כ

תקנה 25א: המען הרשום של התאגיד

רחוב אלנבי 105 תל אביב, 6513444

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

כתובת דואר אלקטרוני: yehuda@ybox.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח

שם:	יוסף תורג'מן	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלויה
מספר זיהוי:	022039119	040918070	204914626	56670433	008858292	023969058
תאריך לידה:	14/10/1965	8/03/1981	2/08/1960	5/10/1960	8/02/1947	17/09/1968
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יהודה מכבי 10, תל-אביב	הגבעה 17, סביון	הדולפין 12/2 תל אביב	רחוב הגדודים 14, רמת השרון	הרקון 6, רמת גן 52521	צבי גריף 33 פתח-תקוה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	14/05/2014 ²³	14/05/2014	25/5/2016	7/11/2017	28/12/2014	14/05/2014
חברות בועדת דירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלויה
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של ווי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ושל קבוצת וויי בוקס.	דירקטורית בחברות הבת של החברה	לא	לא	לא	לא

²³ מכהן כיו"ר הדירקטוריון מיום 12 ביוני 2014.

שם:	יוסף תורג'מן	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
השכלה:	הנדסאי בניין	עו"ד. בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן	PHD MATHEMATICS –SUP TELECOM, MASTERS ECONOMY – DAUPHINE UNIVESITY PARIS	בוגר תואר B.A. בחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב)	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; עו"ד, בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן. מגשרת מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	בעלים ומנכ"ל חברת החאן בניה בע"מ; מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע, מנהל פרויקטים ויזם	יועצת משפטית בוויי-בוקס השקעות בע"מ;	דירקטור ב GAMCO - מנכ"ל ודירקטור UNISONO 14, OCTAVES LTD. מנכ"ל ודירקטור M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון לשעבר בחברת Israel BTB Ltd.; שותף בחברת Premium RG השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields WCG REIT.Ltd; Properties Ltd.	רו"ח. לשעבר משנה ליו"ר בדלויט ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' רואי חשבון; יו"ר זהר ושות' רואי חשבון, יו"ר קבוצת פלפוט בע"מ	מנהלת משרד שטיין חרל"פ – עו"ד; חברה בועדות רפואיות ואתיקה, מרכז רפואי רבין חברה בועד המנהל של התזמורת הקאמרית הישראלית. חברה הנהלה באגודה לרופאה ולמשפט.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	החאן בניה בע"מ נתיב תורג'מן בע"מ דומוס נובו בע"מ	י.ג. פיתוח קרקעות חדרה בע"מ, תיאודור קפיטל בע"מ ש.ו. חברה ליעוץ 2015 בע"מ דירקטורית בחברות הבת של החברה.	UNISONO 14, GAMCO OCTAVES LTD ו-M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields WCG REIT.Ltd; Properties Ltd	א. זהר שירותי ייעוץ בע"מ, אהרון זהר ניהול וייעוץ בע"מ, אשל מרדכי בע"מ (וחברות בנות וקשורות), פרויקט חן (1990) בע"מ (וחברות קשורות), שלרון ניהול ונאמנות בע"מ (וחברות בנות וקשורות), אשכ"ג בע"מ (וחברות בנות וקשורות), פלפוט בע"מ (וחברות בנות וקשורות), מנרב פרויקטים בע"מ.	אין.

שם:	יוסף תורג'מן	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין	אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשובנאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	לא	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	יהודה גורסד	יעקב מנחם גורסד	אלדד ארוטשס	יצחק קפילוטו
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yehuda Gorsd	Yaacov Menachem Gorsd	Eldad Arotchas	Izhaq Kapiloto
מספר זיהוי:	323638015	326980703	032933434	057257586
תאריך לידה:	04/02/1981	19/04/1971	31/03/1979	20/01/1962
תאריך תחילת כהונה:	14/05/2014	24 ²⁹ /01/2015	4/05/2015	1/01/2005
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה. מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור בוויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה; דירקטור בפאוש פי ישראל (אף פי אי) בע"מ חברה פרטית בשליטתו	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	כן, אחיו של יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	כן. אחיו של יהודה גורסד המכהן כמנכ"ל החברה. בעלה של גב' שרה ויינשטיין, דירקטורית בחברה	לא	לא
השכלה:	בוגר משפטים, University Paris II (צרפת)	תיכונית	מוסמך בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל וויי בוקס נדל"ן בע"מ; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי בוקס השקעות בע"מ ומנכ"ל ויו"ר דירקטוריון יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ	דירקטור ובעל השליטה בוויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בעל עניין בחברות ציבוריות בצרפת Fonciere ו- Contral Des Bois (Volta)	מנהל בכיר במשרד רו"ח קסלמן וקסלמן וסמנכ"ל הכספים בחברה בארבע השנים האחרונות.	שותף במשרד רבה-קפילוטו רו"ח

²⁴ ממועד השלמת רכישת השליטה בחברה ועד ליום 29 בינואר 2015 כיהן כדירקטור בחברה.

תקנה 26ב:

מורשי החתימה העצמאיים בתאגיד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חתימתו של מר יהודה גורסד (מנכ"ל החברה), יחד עם חתימתו של אחד מבין ה"ה אלדד ארוטש (סמנכ"ל הכספים), שרה ויינשטיין (דירקטורית בחברה) או יוסף תורג'מן (יו"ר הדירקטוריון), בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין (ללא הגבלה בסכום). נוכח האמור לעיל, למועד הדוח, נחשבים מר יהודה גורסד (אחיו של מר יעקב גורסד אשר הינו בעל השליטה בחברה) וגב' שרה ווינשטיין (אשתו של מר יעקב גורסד) כמורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנה 27:

רואי החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, מרחוב המרד 25, תל אביב.

תקנה 28:

שינוי בתקנון של התאגיד

במהלך שנת הדיווח לא בוצעו שינויים בתקנון החברה.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 16 באוקטובר 2018, ביצעה החברה הנפקת הזכויות במהלך תקופת הדוח, במסגרתה הונפקו מניות ואופציות (סדרה 2) של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי. להלן יפורטו החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה שהתקבלו בשנת 2018:

1. ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את מדיניות התגמול של החברה; עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי הניהול עם מר יהודה גורסד, מנכ"ל החברה; התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון החברה ואחראי תחום ההנדסה בחברה; וכן עדכון והארכת הסכם שירותי הניהול עם מר יעקב גורסד, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 26 באפריל 2018 ו- 6 במאי 2018 (אסמכתאות: 2018-01-041389 ו- 2018-01-044917, בהתאמה).

2. ביום 7 באוקטובר 2018, אישרה האסיפה בכללית השנתית והמיוחדת של החברה (לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקפם של כתבי הפטור וההתחייבויות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם או נושאי משרה שלבעל השליטה בחברה 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).

תקנה 29א: החלטות החברה

להלן יפורטו החלטות החברה בהתאם להוראות תקנה 29א:

פטור שיפוי וביטוח

החלטת מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את החלטת המסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות, כפי שיכחנו בהן מעת לעת, ראו תקנה 22 לעיל.

מתן פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

למועד הדוח העניקה החברה לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בה כתבי פטור מאחריות וכתבי שיפוי. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18 בינואר 2012, 1 בפברואר 2012, 18 באוגוסט 2015 ו- 20 בספטמבר 2015 (אסמכתאות: 2012-01-019323, 2012-01-030870, 2015-01-099462 ו- 2015-01-122694, בהתאמה).

תאריך הדוח: 25 במרס, 2019

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

שמות החותמים	תפקידם
יוסף תורגימן	יו"ר הדירקטוריון
יהודה גורסד	מנהל כללי

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (להלן: "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 ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרס 2019
תאריך

יהודה גורסד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד) (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במרס 2019
תאריך

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים