

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - הצהרות מנהלים

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ (החברה")

27 במאי 2018

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("התקנות").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018 אשר התפרסם ביום 26 במרץ 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-026644) ("הדוח התקופתי לשנת 2018").

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

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה, שפעלה בעבר כקרן הון סיכון, התמקדה עד שנת 2014 בהשקעה בתחום התעשייה. ביום 14 במאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. כך, לצד ניהול השקעותיה מהעבר בחברת הייקון מערכות בע"מ, 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 אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לרכוש מקרקעין ו/או כל נכסי נדל"ן אחרים מחוץ למדינת ישראל, למעט התקשרויות בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן מניב בחו"ל כנגד הנפקת מניות בלבד, ובכפוף לכך שיחסי החוב לנכס (LTV) בגין נכס נדל"ן מניב כאמור לא יעלה על שיעור של 70%.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		נכסים
	2018	2018	2019	
				נכסים שוטפים
	12,898	28,492	6,639	מזומנים ושווי מזומנים
	5,339	1,285	7,588	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	4,433	8,193	3,333	מזומנים בנאמנות
	-,-	680	-,-	פיקדון משועבד
	7,826	10,457	10,930	חייבים ויתרות חובה
קישור נובע ממימוש נכסים פיננסיים למכירה.	11,744	13,033	5,553	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	120,139	26,708	120,253	מלאי מקרקעין
	162,379	88,848	154,296	סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים
גידול במלאי לעומת סוף שנת 2018 נובע מהשלמת עסקת הבית הסקוטי ביפו והשלמת עסקת עמק ברכה בתל אביב.	225,845	123,254	258,025	מלאי מקרקעין
עקב השלמת העסקה יתרת התקבולים על חשבון מוינה לסעיף מלאי מקרקעין.	12,184	86,020	-,-	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
הגידול לעומת סוף שנת 2018 נובע מהשלמת עסקת הבית הסקוטי ביפו.	111,321	27,486	126,165	נדל"ן להשקעה
עקב השלמת העסקה יתרת התקבולים על חשבון מוינה לסעיף נדל"ן להשקעה.	5,538		-,-	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
	1,688	1,688	1,688	פיקדון בנאמנות
	9,928	7,733	12,154	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
	8,792	20,744	7,726	הוצאות מראש
	-,-	5,300	-,-	אופציה לרכישת קרקע
	10,257	9,937	9,938	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	394	412	460	רכוש קבוע, נטו
	-,-	7,620	-,-	יתרות חובה אחרות לזמן ארוך
	385,947	290,194	416,156	סה"כ נכסים לא שוטפים
	548,326	379,042	570,452	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2018	2018	2019	
				התחייבויות שוטפות
	37,601	34,202	37,601	הלוואות מתאגידים בנקאיים
בהתאם ללוח הסילוקין, סכום זה ייפרע בפברואר 2020.	2,720	3,000	6,800	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
	51,986	-,-	51,168	התחייבויות בגין שירותי בנייה
	2,118	1,970	2,178	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	15,028	9,768	15,260	מקדמות מלקוחות
	1,631	-,-	122	הלוואות בעלים
הגידול ביתרה נובעת מהתחייבות חלקית שטרם שולמה בעסקת הבית	4,930	15,546	13,450	זכאים ויתרות-זכות

הסקוטי.				
	181	358	181	מס הכנסה לשלם
	116,195	64,844	126,760	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
גידול נובע מקבלת הלוואה בנקאית בסך 18 מיליון ש"ח בגין הבית הסקוטי.	162,000	66,550	180,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים
	64,486	63,916	60,475	אגרות חוב
	2,797	1,021	2,768	מסים נדחים
	229,283	131,487	243,243	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
				הון
	199,106	171,814	199,735	הון מניות נפרע וקרנות הון
	(19,399)	(8,043)	(22,463)	יתרת רווח (הפסד)
	179,707	163,771	177,272	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	23,141	18,940	23,177	זכויות שאינן מקנות שליטה
	202,848	182,711	200,449	סה"כ הון
	548,326	379,042	570,452	סה"כ התחייבויות והון

2.2. תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2019	2018	2018	
הכנסות	4,088		10,572	הכנסות מפרויקט אייס.
עלות ההכנסות	(3,696)		(9,836)	
רווח גולמי	392		736	
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,570)	(1,330)	(6,848)	
הוצאות מכירה ושיווק	(159)	(454)	(1,109)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	454	-,-	488	
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-,-		3,895	
הפסד מפעולות רגילות	(883)	(1,784)	(2,838)	
הוצאות מימון	(2,079)	(1,270)	(5,871)	
הכנסות מימון	83	537	972	
הוצאות מימון, נטו	(1,996)	(733)	(4,899)	
הפסד לאחר מימון	(2,879)	(2,517)	(7,737)	
הפסד לפני מסים על הכנסה	(2,879)	(2,517)	(7,737)	
מסים על ההכנסה	(160)	17	(1,963)	
הפסד לתקופה	(3,039)	(2,500)	(9,700)	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:				
רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה	781	1,533	631	
הכנסות (הוצאות) מס	(152)	(353)	(148)	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	629	1,180	483	
סך- הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(2,410)	(1,320)	(9,217)	

2.3. נזילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	2019	2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת	(18,142)	(9,352)	(93,352)	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(4,550)	(3,948)	(53,628)	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	16,464	-	117,969	

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מרכישת מלאי מקרקעין.

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

השינוי שחל במזומנים מפעילות השקעה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מרכישת נדל"ן להשקעה.

השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2019, נובע מקבלת אשראי בנקאי לטובת רכישת הקרקע ביפו.

2.4. מקורות מימון

2.4.1 ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2019 הסתכם לסך של כ- 177,272 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 163,771 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2018.

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מקבלת אשראי בנקאי, ומהונה העצמי אשר היווה כ- 35% מסך המאזן.

2.4.2 בחודש פברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 60,000,000 מניות רגילות וכן 19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-018678). במסגרת ההנפקה האמורה גייסה החברה כ- 54,000,000 ש"ח. כמו כן, התמורה הצפויה ממימושם של כל כתבי האופציה (סדרה 1), ככל שימומשו במלואם בעתיד, מסתכמת לסך של כ- 31,500 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר הרחבת הסדרה בדרך של הקצאה פרטית, ראו סעיף 3.2 להלן.

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

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

2.4.5 יתרות אשראי ממוצעות

2.4.5.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ- 171,000 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, כ- 180,000 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות לחברת האם ולחברות בנות של החברה לצורך מימון קרקעות. כמו כן, יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 9 להלן.

2.4.5.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ- 37,601 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר, כ- 37,601 אלפי ש"ח נובעות מהעמדת הלוואות לחברות בנות של החברה, האחת לצורך מימון קרקע במתחם ג' בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילו" בחדרה והשנייה לפרויקט וולנברג ברמת החייל. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף זה לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. יובהר, כי ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

2.4.5.3 יתרות האשראי מספקים של החברה בתקופת הדיווח אינן מהותיות.

2.5 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

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

ליום 31 במרץ 2019 התקשרה הקבוצה בהסכמים הבאים:

א. שישה הסכמים לביצוע תמ"א 38;

ב. הסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי";

ג. רכישת שלושה מתחמי קרקע בחדרה, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ- 550

יח"ד; לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2018;

ד. הסכם לרכישת קרקע בתל אביב-יפו ;

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

2.5.2. לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות הפרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגבי כל אחד מהם בדוח התקופתי לשנת 2018, ככל שחלו שינויים מהותיים כאמור, ראו נספח א' לדוח זה.

2.5.3. השקעה בחברת הייקון מערכות בע"מ

נכון ליום 31 במרץ 2019, לחברה מניות בהייקון מערכות בע"מ ("הייקון") המקנים לה כ- 2.66% מזכויות ההצבעה בהייקון (כ- 1.74% בדילול מלא). להלן פירוט ההשקעה בהייקון ליום 31 במרץ 2019 (לא נכללו השקעות שהופחתו במלואן):

שווי השקעה ליום (באלפי ש"ח)			יתרת עלות השקעה (באלפי ש"ח)			
31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	
10,257	9,937	9,938	5,350	5,350	5,350	הייקון

3. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח

3.1. בימים 9 באוקטובר 2018 ו- 6 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-094479 ו- 2018-01-119475, בהתאמה) דיווחה החברה על התקשרותה בהסכם לרכישת 77.5% מהזכויות במקרקעין בשטח של כ- 4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 בתל אביב יפו, בתמורה לסך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ("התמורה הכספית") וכן בתמורה לאספקת שירותי בנייה למוכר. כאמור בדיווחים אלו, סך של 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית (בתוספת מע"מ) שולם למוכר בדרך של הקניית זכויות בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלות חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה. ביום 3 בפברואר 2019, שילמה החברה למוכר 12 מיליון ש"ח מתוך יתרת התמורה הכספית, באמצעות קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18 מיליון ש"ח.

3.2. ביום 28 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע פרטי הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ("המשקיע"), לפיה ירכוש המשקיע 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. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-018244).

3.3. ביום 25 במרץ 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם בעלת השליטה בה בהסכם שכירות משנה כעסקה שאינה חריגה ("הסכם שכירות המשנה"), לפיו החברה תשכור מבעלת השליטה משרדים בשטח של כ- 435 מ"ר וכן 2 מקומות חניה. הסכם שכירות המשנה יהיה "גב אל גב (Back to Back) לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי אשר נחתם בינה לבין צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעלת השליטה ("הסכם השכירות הראשי"). ההתקשרות בהסכם שכירות המשנה תהא בתוקף החל מיום 15 ביוני 2019 ועד לפקיעת תוקפו של הסכם השכירות הראשי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-026545).

4. אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן

4.1. ביום 15 במאי 2019 אשרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר יוסף כהן לכהונה נוספת כדירקטור חיצוני בחברה, וכן אישרה האסיפה הכללית החלטת מסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן החברה מחזיקה מניות, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 10 באפריל 2019 ו- 15 במאי 2019 (אסמכתאות: 2019-01-035464 ו- 2019-01-046693).

5. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. במהלך תקופת הדוח הסתכמו תרומות החברה לסך של כ- 70 אלפי ש"ח לעמותה אחת, אשר לא מתקיימים קשרים בינה לבין החברה, דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה ו/או בעל השליטה בחברה או קרובו.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על דירקטור אחד וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה. החברה רואה בה"ה יוסף כהן (דח"צ), שרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלויה), אהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי) וגיל גזית (דח"צ) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 26 בפרק ד' לדוח תקופתי לשנת 2018.

7. דירקטורים בלתי תלויים

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

8. מבקר פנים

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2018.

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

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

אגרות החוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?
27 בפברואר 2017 וכן הרחבת סדרה באמצעות הקצאה פרטית מיום 7 במרץ 2019	מועד ההנפקה
68,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
68,000	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
כ- 240	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח
67,275	השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ- 69,350	שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (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 בסעיף 9.5 להלן. הריבית בגין קרן אגרות החוב שולמה לראשונה ביום 31 באוגוסט 2017 ולאחר מכן היא תשולם פעמיים בשנה	
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	

¹ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

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

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

שם הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד דן אבנון.

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

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

9.3. אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

9.4. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

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

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

- (א) החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה בהתאם להתחייבות לפי סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.
- (ב) היחס שבין סך העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין החוב נטו (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) ("יחס העודפים") עולה על 1 (100%) בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות. יצוין, כי למועד פרסום הדוח יחס העודפים הינו 130%.
- (ג) החברה הפקידה בחשבון הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.8.1 לשטר הנאמנות.

(ד) החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 19.5 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 9.5 להלן.

(ה) החברה עומדת במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות.

9.5. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.3.2019	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ- 177 מיליון 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 כ- 200 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 484 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-41%. 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.

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

נכון למועד הדוח, למעט כינוס אסיפת מחזיקים שהתקיימה ביום 23 ביולי 2018 לצורך קיום דיון בדוח השנתי ומינוי הנאמן ליתרת תקופת הנאמנות, לא נדרשה החברה לכנס אספות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'). כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות חוב (סדרה א').

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

(א) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה יחיד וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.

(ב) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, עד לסכום שלא יעלה על הערך 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 היו מצויות נכון למועד יצירת הבטוחות, 36 יחיד שהוכרזו כמתחם "פינוי-בינוי").

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

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

שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד

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

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

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

מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

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

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

- (1) היקפן של אגרות החוב (סדרה א') לאחר ההרחבה, לא יעלה על ערך נקוב כולל של 68,000,000 ש"ח;
- (2) קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוח מעקב לפרויקט החרש והאומן, לפיו, סך העודפים הצפויים בפרויקט אינו נמוך מסך השווה לכ- 125% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, כפי שתהיה לאחר הרחבת הסדרה;
- (3) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 8.1.16 - 8.1.17 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה;
- (4) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות;
- (5) ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה).

9.8. 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, ראו סעיף 6.5.2 לחלק א' של הדוח התקופתי לשנת 2018 (פרק תיאור עסקי התאגיד) וכן סעיף 12.9 לדוח הדירקטוריון לשנת 2018. בהתאם להוראות סעיף 7.6(2) לשטר הנאמנות, **בנספח א'** לדוח זה, יובאו פרטים בדבר שינויים מהותיים שחלו עד למועד הדוח בנתונים שהובאו אודות פרויקט החרש והאומן בדוח התקופתי ובדוח הדירקטוריון לשנת 2018.

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

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 במאי 2019

נספח א'

1. פרטים אודות נכסים אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2018

1.1. פרויקט החרש והאומן-

1.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו

שנת 2018	שנת 2019		
	רבעון 1		
אלפי ש"ח			
-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות הושקעו
13,268	13,268	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים	
22,899	22,971	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
6,666	10,345	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,833	4,891	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
47,666	51,475	סה"כ עלות מצטברת	
93,431	93,544	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ויעודן השלמה
כ-17,620	כ-17,620	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	
כ-314	כ-300	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ²	
כ-112,400	כ-108,700	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
כ-5,000	כ-5,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
135,334	כ-131,600	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
8%	כ-10%	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

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 ואמדנים 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.

² לפרטים אודות שומת היטל השבחה אשר התקבלה בידי החברה לאחר תאריך המאזן ראו סעיף 6.2.3 לדוח התקופתי לשנת 2018. יצוין, כי המלאי בדוח הכספי כולל התחייבות בגין שירותי בניה בסך של 51,168 אלפי ש"ח.

1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2018	שנת 2019		
	רבעון 1		
	אלפי ש"ח		
12	2	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,069	215	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
47	44.6	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
27	29	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
2,677	2,892	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט
44	44.5	יחידות דיור	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
231,000	231,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
101,797	109,994	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים נכון ליום 31.3.2019 :
44%	48%	יחידות דיור (מ"ר)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

	1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
	50		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [מגורים]

2. פרטים אודות נכסים אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2018

2.1. פרויקט הכפר הלבן – קרקעות לבנייה עצמית

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2019)	
31.12.2018	רבעון 1	
4	0	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)
890	0	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
3,400	0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (כולל מע"מ- באלפי ש"ח)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2019

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2019

תוכן העניינים

דף	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2	דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי על הרווח והפסד
6	דוח תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל
7-8	דוח תמציתי על השינויים בהון
9-10	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
11-14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
27 במאי 2019

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
12,898	28,492	6,639
5,339	1,285	7,588
4,433	8,193	3,333
-,-	680	-,-
7,826	10,457	10,930
11,744	13,033	5,553
120,139	26,708	120,253
162,379	88,848	154,296
225,845	123,254	258,025
12,184	86,020	-,-
111,321	27,486	126,165
5,538	-,-	-,-
1,688	1,688	1,688
9,928	7,733	12,154
8,792	20,744	7,726
-,-	5,300	-,-
10,257	9,937	9,938
394	412	460
-,-	7,620	-,-
385,947	290,194	416,156
548,326	379,042	570,452

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
פיקדונות בנאמנות
פיקדון משועבד
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
מלאי מקרקעין

נכסים לא שוטפים:

מלאי מקרקעין
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
פיקדון בנאמנות
הלוואות לזמן ארוך שניתנו
הוצאות מראש
אופציה לרכישת קרקעות לבניה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
רכוש קבוע
יתרות חובה אחרות לזמן ארוך

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	31 במרס	
	2018	2019
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
37,601	34,202	37,601
2,720	3,000	6,800
51,986	-,-	51,168
2,118	1,970	2,178
15,028	9,768	15,260
1,631	-,-	122
4,930	15,546	13,450
181	358	181
116,195	64,844	126,760
162,000	66,550	180,000
64,486	63,916	60,475
2,797	1,021	2,768
229,283	131,487	243,243
25,159	20,693	25,159
5,264	5,961	5,893
190,176	172,172	190,176
8,300	2,781	8,300
(1,519)	(1,519)	(1,519)
(19,399)	(8,043)	(22,463)
(28,274)	(28,274)	(28,274)
179,707	163,771	177,272
23,141	18,940	23,177
202,848	182,711	200,449
548,326	379,042	570,452

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן
ארוך מתאגידים בנקאיים
חלות שוטפת בגין אגרות חוב
התחייבויות בגין שירותי בניה
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מלקוחות
הלוואות בעלים
זכאים ויתרות זכות
מס הכנסה לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
מסים נדחים

הון:

הון מניות
קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח כולל אחר
פרמיה על המניות
כתבי אופציה
קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת הפסד
מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך ההון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 27 במאי, 2019.

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
סמנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח והפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
2018		2018	2019	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח				
10,572	-,-	4,088		הכנסות
(9,836)	-,-	(3,696)		עלות ההכנסות
736	-,-	392		רווח גולמי
(6,848)	(1,330)	(1,570)		הוצאות הנהלה וכלליות
(1,109)	(454)	(159)		הוצאות מכירה ושיווק
488	-,-	454		הכנסות אחרות, נטו
3,895	-,-	-,-		שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(2,838)	(1,784)	(883)		הפסד מפעולות רגילות
(5,871)	(1,270)	(2,079)		הוצאות מימון
972	537	83		הכנסות מימון
(4,899)	(733)	(1,996)		הוצאות מימון, נטו
(7,737)	(2,517)	(2,879)		הפסד לאחר מימון
(7,737)	(2,517)	(2,879)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(1,963)	17	(160)		הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(9,700)	(2,500)	(3,039)		הפסד לתקופה
ייחוס ההפסד לתקופה:				
(13,875)	(2,474)	(3,075)		לבעלי מניות החברה
4,175	(26)	36		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
(9,700)	(2,500)	(3,039)		
ש"ח				
(0.098)	(0.018)	(0.017)		הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה -
				בסיסי ובדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
(9,700)	(2,500)	(3,039)
631	1,533	781
(148)	(353)	(152)
483	1,180	629
(9,217)	(1,320)	(2,410)
(13,392)	(1,294)	(2,446)
4,175	(26)	36
(9,217)	(1,320)	(2,410)

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הוצאות מס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

הפסד כולל לתקופה

ייחוס ההפסד הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	23,141	202,848
				(3,075)			36	(3,039)
	629						629	629
	629			(3,075)			36	(2,410)
				11			11	11
				11			-,-	11
25,159	5,893	190,176	8,300	(1,519)	(22,463)	(28,274)	23,177	200,449
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	18,966	184,019
				(2,474)			(26)	(2,500)
	1,180						1,180	1,180
	1,180			(2,474)			(26)	(1,320)
				12			12	12
				12			-,-	12
20,693	5,961	172,172	2,781	(1,519)	(8,043)	(28,274)	18,940	182,711

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
 תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר):
 רווח (הפסד) לתקופה
 רווח כולל אחר לתקופה
 סך הכל הפסד כולל לשנה עסקאות עם בעלים -
 עלות תשלום מבוסס מניות
 סך עסקאות עם בעלים
 יתרה ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
 תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר):
 הפסד לתקופה
 רווח כולל אחר לתקופה
 סך הכל הפסד כולל לשנה עסקאות עם בעלים -
 עלות תשלום מבוסס מניות
 סך עסקאות עם בעלים
 יתרה ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון (המשך)

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	18,966	184,019
					(13,875)		4,175	(9,700)
	483						483	483
	483				(13,875)		4,175	(9,217)
4,466		18,004	5,519		57			27,989
					57			57
4,466		18,004	5,519		57	-,-		28,046
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	23,141	202,848

יתרה ליום 1 בינואר 2018

(מבוקר)

תנועה במהלך שנת 2018

(מבוקר):

רווח (הפסד) לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל הפסד כולל לשנה

עסקאות עם בעלים:

הנפקת מניות וכתבי אופציה

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
(9,700)	(2,500)	(3,039)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
הפסד לתקופה		
התאמות בגין:		
57	12	11
(167)	(50)	31
85	19	23
(3,895)	-,-	-,-
1,981	-,-	(181)
(365)	(262)	311
(2,304)	(281)	195
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:		
6,047	(3,248)	(3,847)
(4,360)	-,-	(2,249)
(177)	-,-	-,-
1,478	1,330	60
(3,415)	(2,224)	9,855
(3,616)	-,-	(818)
(81,665)	(2,429)	(18,299)
(81,348)	(6,571)	(15,298)
(93,352)	(9,352)	(18,142)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:		
(191)	(143)	(89)
(44,158)	(133)	(9,306)
680	-,-	-,-
-,-	-,-	6,986
(5,599)	(3,672)	(2,141)
(53,628)	(3,948)	(4,550)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
19,120	-,-	-,-
-,-	-,-	(2,720)
-,-	-,-	2,693
-,-	-,-	(1,509)
129,151	-,-	18,000
(30,302)	-,-	-,-
117,969	-,-	16,464
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון		
(29,011)	(13,300)	(6,228)
41,742	41,742	12,898
167	50	(31)
12,898	28,492	6,639
ירידה במזומנים ושווי מזומנים		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		
הכנסות (הוצאות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים		
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

6,489	2,361	2,378
366	95	-;
(191)	17	(38)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

	3,633	
	9,609	
	1,688	
10,500	-;	
8,869	16,507	3,762
5,355	16,429	-;

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה
זכאים בגין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקת בנאמנות
הנפקת מניות ואופציות תמורת המרת הלוואת בעלים
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרס 2019 (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. אומדנים

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

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2018, למעט האמור בביאור 3ב' להלן.

א. מסים על ההכנסה

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

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

תקן חדש אשר נכנס לתוקף ומחייב החל משנת 2019:

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

IFRS 16 משנה את ההנחיות הקיימות ב-IAS 17, ודורש מחוכרים להכיר בהתחייבות בגין חכירה, המשקפת את הערך המהוון של 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. עם זאת, IFRS 16 מאפשר לחוכרים שלא ליישם את הוראות אלה עבור חכירות לטווח קצר, לפי קבוצות של נכסי בסיס, ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

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

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

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

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

החברה מיישמת את IFRS 16, באופן רטרואקטיבי, החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם להוראת המעבר המאפשרת הכרה בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2019 (כלומר, ללא תיקון מספרי ההשוואה לתקופות הדיווח הקודמות).

יצוין כי במסגרת היישום לראשונה של התקן, בחרה החברה להשתמש בהקלה המעשית לגבי חכירות שבהן היא החוכרת, לא להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה אשר תקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודשים ממועד היישום לראשונה. סך ההוצאה המתייחסת לחכירות לטווח קצר הינה 124 אלפי ש"ח בתקופת הדיווח.

ביום 1 באפריל 2019 חתמה החברה על הסכם חכירה חדש. החכירה תיכנס לתוקפה ביוני 2019. על פי ההסכם, תקופת החכירה הינה 68 חודשים בדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 32 אלפי ש"ח, כאשר לחברה 2 אופציות הארכה לתקופת חכירה נוספת של 3 שנים בכל אופציה בדמי שכירות זהים בתוספת עלייה של 5% בדמי השכירות בכל תקופת אופציה. לאור לאמור לעיל, ברבעון השני של שנת 2019 החברה תיישם את התקן לראשונה בדרך לפיה תוכר התחייבויות בגין חכירה, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, תכיר החברה בנכס בגין זכויות השימוש בנכס החכור בסכום השווה לסכום ההתחייבויות בגין חכירה, כשהוא מותאם בגין הסכום של תשלומי חכירה כלשהם ששולמו מראש או שנצברו המתייחסים לחכירה זו.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 28 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע פרטי, לפיה ירכוש המשקיע 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 בסך של 2,693,000 ש"ח.
- ב. בהמשך לאמור בביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, ביום 3 בפברואר 2019, החברה קיבלה הלוואה בנקאית בסך 18 מיליון ש"ח בריבית פריים פלוס 1.5% לפירעון ביום 30 בנובמבר, 2020 לצורך תשלום התמורה לרכישת הקרקע ביפו.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים:

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

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

ירידה בשערי הדולר והאירו לעומת השקל משפיעה על ירידת ערכם של המזומנים ושל הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בגין היתרות הדולריות ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי החברה.

ב. שווי הוגן:

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

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

31 במרס 2019		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
15,335	9,938	5,397
156		156
15,491	9,938	5,553

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:
מניות
תעודות סל

31 במרס 2018		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
14,956	9,937	5,019
150		150
7,864		7,864
22,970	9,937	13,033

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:
מניות
תעודות סל
אגרות חוב

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:
מניות
תעודות סל
אגרות חוב

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

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

תוכן העניינים

עמוד

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



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

א.ג.ב.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
27 במאי 2019

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

31 בדצמבר 2018	31 במרס 2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	א	ל

6,367	27,248	5,766
845	1,162	5,354
11,744	13,033	5,553
18,956	41,443	16,673

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים שאינם שוטפים:

1,688	1,688	1,688
-,-	522	-,-
342	954	342
12,184	-,-	-,-
5,538	-,-	-,-
-,-	-,-	11,052
-,-	-,-	24,955
-,-	5,300	-,-
10,257	9,937	9,938
244	274	315
214,268	-,-	221,300
244,521	18,675	269,590

פיקדון בנאמנות
הלוואות שניתנו
הוצאות מראש
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
אופציה לרכישת קרקעות לבניה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
רכוש קבוע

יתרות בגין חברות מוחזקות

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים,
בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות
סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

-,-	176,550	-,-
263,477	236,668	286,263

התחייבויות שוטפות:

2,720	3,000	6,800
1,631	-,-	122
3,651	4,602	10,052
181	358	181
8,183	7,960	17,155

חלות שוטפת בגין אגרות חוב
הלוואות בעלים
זכאים ויתרות זכות
מס הכנסה לשלם

התחייבויות שאינן שוטפות:

64,486	63,916	60,475
-,-	-,-	18,000
539	1,021	387
65,025	64,937	78,862

אגרות חוב
הלוואה מתאגיד בנקאי
מסים נדחים

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	-,-	12,974
--------	-----	--------

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

179,707	163,771	177,272
263,477	236,668	286,263

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 27 במאי 2019.
הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	תקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב-31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	ש	א
4,795	915	1,103
(6,650)	(1,305)	(1,611)
(261)	(140)	(72)
-,-	-,-	69
(2,116)	(530)	(511)
(3,760)	(948)	(1,033)
4,117	1,239	922
357	291	(111)
(1,759)	(239)	(622)
277	-,-	(38)
(1,482)	(239)	(660)
(12,393)	(2,235)	(2,415)
(13,875)	(2,474)	(3,075)

הכנסות דמי ניהול

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות שיווק

הכנסות אחרות

הפסד מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

הטבת מס (מסים על ההכנסה)

הפסד לתקופה

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך
ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות
מוחזקות

סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

רווח (הפסד) כולל אחר -

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
כולל אחר

הוצאות מס

סך רווח כולל אחר לתקופה

סך הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

(13,875)	(2,474)	(3,075)
----------	---------	---------

התאמות בגין:

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
פחת
מסים נדחים, נטו
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

57	12	11
12,393	2,235	2,415
(167)	(50)	31
69	17	18
(277)		(305)
147	(212)	402
12,222	2,002	2,572

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
ירידה במס הכנסה לשלם
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

874	(54)	(4,509)
(1,124)		(12,771)
(177)		
(2,628)	(1,678)	4,601
(3,055)	(1,732)	(12,679)
(4,708)	(2,204)	(13,182)

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם חברות מוחזקות

(25)	(3)	(90)
		6,986
(798)		(3,714)
34	(486)	
(13,523)	23,791	(7,035)
(14,312)	23,302	(3,853)

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון -

פירעון אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב
החזר הלוואות בעלים
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה
מזומנים, נטו, מפעילות מימון

		(2,720)
		2,693
		(1,509)
		18,000
19,120		
19,120	-,-	16,464

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

100	21,098	(570)
6,100	6,100	6,367
167	50	(31)
6,367	27,248	5,766

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

3,366	1,683	1,683
366	95	-,-
(191)	-,-	(38)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים על ההכנסה ששולמו

-,-	1,688
10,500	-,-
8,869	-,-
-,-	3,633

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

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

א. הגדרות

"החברה" - וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם
כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31
במרס 2019 ולתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות הביניים
התמציתיים המאוחדים).

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

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

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

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

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים
המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך
(להלן - הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

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

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים,
בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים
המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת
המידע הכספי ביניים הנפרד.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

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

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 2 - עסקות עם החברות הבנות

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(לא מבוקר)</u>	
<u>1,103</u>	הכנסות דמי ניהול
<u>922</u>	הכנסות מימון

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 במאי 2019

יהודה גורסד, מנכ"ל

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

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 27 במאי 2019

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים