

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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")

26 בנובמבר 2019

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 המידי שפרסמה החברה ביום 9 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-008442), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה, וזאת החל ממועד פרסומו של הדוח התקופתי לשנת 2013. דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות שנקבעו בתיקון, כמפורט בדוח המידי האמור.

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה, שפעלה בעבר כקרן הון סיכון, התמקדה עד שנת 2014 בהשקעה בתחום התעשייה. ביום 14 במאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. כך, לצד ניהול השקעותיה מהעבר בחברת הייקון מערכות בע"מ, 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 שיחס החוב לנכס (LTV) בגין נכס נדל"ן מניב כאמור לא יעלה על שיעור של 70%.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

2.1. המצב הכספי

נכסים	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינויים מהותיים
	2019	2018	2018	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	8,708	3,792	12,898	
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	6,755	14,624	5,339	
מזומנים בנאמנות	2,682	3,864	4,433	קיטון נובע מביטול חוזי מכירה של קרקעות לבנייה פרטית בפרויקט חדרה והשבת הכספים לרוכשים.
פיקדון משועבד	-,-	680	-,-	
חייבים ויתרות חובה	13,373	16,845	7,826	עיקר הגידול לעומת התון בדוח השנתי נובע מרישום יתרת חייבים מצד ג' בגין מכירת הזכויות הנוספות בראול וולנברג.
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	6,224	12,264	11,744	הקיטון נובע משערוך.
מלאי מקרקעין	120,219	120,197	120,139	
סך הכל נכסים שוטפים	157,961	172,266	162,379	
נכסים בלתי שוטפים:				
מלאי מקרקעין	261,982	224,364	225,845	עיקר הגידול נובע מהשלמת עסקת הבית הסקוטי בחציון הראשון של שנת 2019.
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין	-,-	-,-	12,184	תשלומים אלו מוינו לסעיף המלאי עקב השלמת רכישת הקרקע ביפו בתקופה.
נדל"ן להשקעה	127,411	103,888	111,321	הגידול נובע עקב השלמת רכישת הקרקע ביפו בתקופה ולפיכך מוין לסעיף נדל"ן להשקעה וכן כתוצאה מהשקעות שבוצעו בנכסים במהלך התקופה.
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	-,-	-,-	5,538	התשלומים מוינו לסעיף נדל"ן להשקעה.
פיקדון בנאמנות	1,688	1,688	1,688	
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	12,298	9,827	9,928	
הוצאות מראש	7,882	9,697	8,792	
אופציה לרכישת קרקע	-,-	5,300	-,-	
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	9,527	10,256	10,257	
נכס בגין זכויות שימוש	3,782	-,-	-,-	הכרה בנכס עקב כניסת תקן IFRS 16 ויישומו לראשונה.
רכוש קבוע, נטו	493	405	394	
סה"כ נכסים לא שוטפים	425,063	365,425	385,947	
סה"כ נכסים	583,024	537,691	548,326	

התחייבויות	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינויים מהותיים
	2019	2018	2018	
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	45,476	63,652	37,601	
חלות שוטפת בגין אגרות חוב	6,800	3,000	2,720	פירעון קרן בשנה הקרובה.
התחייבויות בגין שירותי בנייה	46,425	55,602	51,986	

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	50	1,082	2,118	הקיטון נובע מהפרשי עיתוי לתשלום הספקים.
מקדמות מלקוחות	16,144	18,699	15,028	
הלוואות בעלים	122	-,-	1,631	השינוי נובע מפירעון בתקופה.
זכאים ויתרות-זכות	7,156	8,448	4,930	
חלות שוטפת בגין חכירה	267	-,-	-,-	
מס הכנסה לשלם	181	233	181	
סה"כ התחייבויות שוטפות	122,621	150,716	116,195	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	180,000	143,100	162,000	הגידול נובע מקבלת אשראי בנקאי בסך 18 מיליון ש"ח במהלך החציון הראשון של 2019, בגין פרויקט הבית הסקוטי.
אגרות חוב	60,685	64,107	64,486	
התחייבות בגין חכירה	3,525	-,-	-,-	הכרה בהתחייבות עקב כניסת תקן IFRS 16 ויישומו לראשונה.
מסים נדחים	3,436	975	2,797	הגידול נובע עקב שערורך חיובי של נכסים פיננסיים זמינים למכירה והגדלת העתודה למיסים עקב הכרה ברווח בפרויקט החרש והאומן.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	247,646	208,182	229,283	
הון				
הון מניות נפרע וקרנות הון	209,935	171,617	199,106	
יתרת הפסד	(23,054)	(15,000)	(19,399)	
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	186,881	156,617	179,707	
זכויות שאינן מקנות שליטה	25,876	22,176	23,141	
סה"כ הון	212,757	178,793	202,848	
סה"כ התחייבויות והון	583,024	537,691	548,326	

2.2. תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2018	2019	2018	2019
הכנסות	34,569	-,-	15,479	10,572
עלות ההכנסות	(21,516)	-,-	(11,784)	(9,836)
רווח גולמי	13,053	-,-	3,695	736
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,966)	(4,521)	(1,670)	(6,848)
הוצאות מכירה ושיווק	(433)	(1,020)	(124)	(1,109)
הכנסות (הוצאות) אחרות	1,466	589	581	488
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(991)	1,245	284	3,895
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	8,129	(3,707)	2,766	(2,838)
הוצאות מימון	(6,636)	(3,748)	(2,676)	(5,871)
הכנסות מימון	400	1,187	192	972
הוצאות מימון, נטו	(6,236)	(2,561)	(2,484)	(4,899)
רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים	1,893	(6,268)	282	(7,737)
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(2,840)	17	(361)	(1,963)
הפסד לתקופה	(947)	(6,251)	(79)	(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	1,083	1,290	(4,294)	631
הכנסות (הוצאות) מס	(255)	(307)	986	(148)
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	828	983	(3,308)	483
סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(119)	(5,268)	(3,387)	(9,217)

2.3. נזילות

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
	2019	2018	2019	2018	2018
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת	(31,500)	(100,005)	(8,829)	3,699	(97,712)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(6,912)	(44,121)	(848)	(685)	(49,268)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	34,254	106,000	15,783	(13,000)	117,969

הקיטון שחל במזומנים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהעובדה שבתקופה המקבילה אשתקד החברה רכשה מלאי מקרקעין בסכומים גבוהים 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. בהקשר זה יצוין, כי במהלך תקופת הדוח מימש בעל השליטה בחברה אופציות של החברה אשר הניבו לחברה סך של כ-10 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 2.4.5 להלן). 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.

הקיטון שחל במזומנים מפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהעובדה שבתקופה המקבילה אשתקד החברה רכשה נדל"ן להשקעה בסכומים גבוהים יותר.

הקיטון שחל במזומנים מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהעובדה שבתקופה המקבילה אשתקד החברה השלימה את רכישת הקרקע בגת רימון וקיבלה על כך מימון מתאגיד בנקאי.

2.4. מקורות מימון

2.4.1 ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם לסך של כ-186,881 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-156,617 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018.

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מקבלת אשראי בנקאי, ומהונה העצמי אשר היווה כ-36% 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.

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). לפרטים בדבר הרחבת הסדרה בדרך של הקצאה פרטית, ראו סעיף 3.2 להלן. 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).¹

2.4.5 ביום 2 בספטמבר 2019, מימש בעל השליטה בחברה, 15,750,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה, במחיר מימוש של 63.5 אג' לאופציה, ובתמורה כוללת בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 2 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-091918).

2.4.6 יתרות אשראי ממוצעות

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

2.4.6.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ- 41 מיליוני ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר של הקבוצה למועד הדוח, כ- 45,476 אלפי ש"ח נובעות מהעמדת הלוואות לחברות בנות לצורך מימון פרויקט וולנברג ומימון רכישת קרקעות בחדרה. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף זה לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי². 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.

2.4.6.3 יתרות האשראי מספקים של החברה בתקופת הדיווח אינן מהותיות.

¹ 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 מידי מתקן שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-101325).
² בהקשר זה ראו סעיף 3.5 להלן, בדבר התקשרותה של חברת וולנברג טוורס בע"מ בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי.

2.5. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

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

ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2019, מחזיקה החברה מניות בהייקון מערכות בע"מ ("הייקון") המקנות לה כ- 1.3% מזכויות ההצבעה בהייקון (כ- 1.08% בדילול מלא). להלן פירוט ההשקעה בהייקון ליום 30 בספטמבר 2019 (לא נכללו השקעות שהופחתו במלואן):

שוי השקעה ליום (באלפי ש"ח)			יתרת עלות השקעה (באלפי ש"ח)			
31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	
10,257	10,256	9,527	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 ("המקרקעין"), 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, ובכך השלימה את העברת מלוא התמורה הכספית למוכר כאמור.

בהמשך לכך, ביום 12 ביוני 2019, התקשרה החברה עם חברה מקבוצת אמפא בהסכם להשכרת חלק מהמקרקעין (בשטח כולל של כ- 3,500 מ"ר), לתקופה של 13 שנים החל ממועד מסירת החזקה (עם אופציות להארכת תקופת השכירות), שמטרתו הקמה וניהול בית מלון ו/או אכסניה ו/או מתקן אירוח מלונאי ושימושים הנלווים למטרה זו ("הסכם השכירות"). הוצאתו אל הפועל של הסכם השכירות מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים. לפרטים נוספים בדבר הסכם השכירות, לרבות התמורה המשולמת לחברה ופירוט התנאים המתלים כאמור, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2019 (אסמכתא: 2019-01-058024).

3.2. ביום 7 במרץ 2019, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיע פרטי הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך ("המשקיע"), לפיה רכש 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).

3.4. 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).

3.5. ביום 18 ביולי 2019, התקשרה וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), חברה בת של החברה, ביחד עם שותפיה להחזקה במקרקעין ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב (הידועים כחלקה 349 בגוש 6638) ("מקרקעי וולנברג"), בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי ("הבנק" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה), לפיו סכום מסגרת המימון (כולל מימון מקרקעי וולנברג), לא יעלה על 222,500,000 ש"ח. שיעור הריבית בגין מימון כאמור יעמוד על פריים+0.6% וישולם מדי שלושה חודשים החל ממועד העמדת המימון. מלוא החובות וההתחייבויות בחשבון הפרויקט יסולקו עד שנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.10.2023. לפרטים נוספים בדבר הסכם הליווי, לרבות התנאים המתלים להעמדתו והבטחות שהועמדו לטובת הבנק, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599).

3.6. ביום 8 באוגוסט 2019, התקשרה החברה בהסכם רכישת מניות עם חברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, ועם וולנברג ("הסכם הרכישה"), לפיו תרכוש החברה מאת יוניון את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאת 16,326,531 מניות רגילות של החברה למוכרת (אשר יהוו במועד השלמת הסכם הרכישה כ- 6.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא) וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן בסכום של עד כ-5,000,000 ש"ח, והכל בתנאים המפורטים להלן בהסכם הרכישה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק החברה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של וולנברג וזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). בהמשך לכך, ביום 12 בספטמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם הרכישה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הרכישה, לרבות התנאים המתלים להשלמתו, ראו דיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-090496). מאחר וטרם התקיימו התנאים המתלים בעסקה, טרם ניתן ביטוי למכירה בדוח הכספי לתאריך המאזן.

3.7. ביום 5 בספטמבר 2019, דיווחה החברה כי היא מנהלת מגעים ראשוניים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, לביצוע עסקה להכנסת שותף בפרויקט הכפר הלבן שבבעלות החברה בחדרה, אשר תנאיה משקפים לפרויקט הכפר הלבן שווי דומה לשווי המופיע בספרי החברה (לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 6.2.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018. עסקה כאמור, אם וככל שתחתם, תהא כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים, לרבות קבלת אישורים מצדדים שלישיים, אשר אין כל ודאות בדבר קבלתם.

4. אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן

4.1. ביום 27 באוקטובר 2019, הגישה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עתירה מנהלית נגד עיריית חדרה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה ("המשיבות"), שעניינה הימנעותה של האחרונה מלקדם את פיתוח התשתיות באזור "מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (בתחומה של תכנית חד/1135 שפורסמה למתן תוקף בשנת 2003) בו רכשה החברה שלושה מתחמי קרקע, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ-550 יח"ד, זאת חרף ניסיונותיה הרבים של חברת הבת לקדם הוצאת היתרי בנייה במקרקעין והמצגים שניתנו לה על ידי המשיבות בעניין זה. במסגרת העתירה התבקש בית המשפט להורות למשיבות לבצע לאלתר את הנדרש על מנת שתתאפשר הבנייה במקרקעין בתחומה של התכנית האמורה. דיון בעתירה נקבע ליום 19 בדצמבר 2019.

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-120 אלפי ש"ח לשתי עמותות אשר לא מתקיימים קשרים בינן 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 (בנוסף לדירקטורים החיצוניים): 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')	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?	סדרה מהותית
מועד ההנפקה	27 בפברואר 2017 וכן הרחבת סדרה באמצעות הקצאה פרטית מיום 7 במרץ 2019
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	68,000
שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	68,000
סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח	כ- 210
השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)	67,485
שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	כ- 70,298

ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם³ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בסעיף 9.5 להלן. הריבית בגין קרן אגרות החוב שולמה לראשונה ביום 31 באוגוסט 2017 ולאחר מכן היא תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר בכל אחת מהשנים 2018-2021 וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2018-2020.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ביום 28 בפברואר 2019 פרעה 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 הנפרד; (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') שתפרע במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפופה
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.

³ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

- (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 136%.
- (ג) החברה הפקידה בחשבון הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות חוב (סדרה א') בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.8.1 לשטר הנאמנות.
- (ד) החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 19.5 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 9.5 להלן.
- (ה) החברה עומדת במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות.

9.5. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.9.2019	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-187 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-213 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 499 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-43%. 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 חוב (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 ההתחייבתי המלא (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של אגרות החוב שבמחזור בכל עת, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ ("החברה הבת"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, לקבלת כספי עודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט החרש והאומן (פרויקט למגורים ולמסחר במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה להקמת שני בניינים על מקרקעין בשטח של כ- 2,029 מ"ר הממוקמים בפינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט בדרום תל אביב, הידועים כגוש 7083 חלקה 31, בו היו מצויות נכון למועד יצירת הבטוחות, 36 יח"ד שהוכרזו כמתחם "פינוי-בינוי").

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

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

שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד

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

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

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

מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

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

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

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

9.8. 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: 26 בנובמבר 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 2019			שנת 2018
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
	אלפי ש"ח			
אמצעי תשלום	-,-	-,-	-,-	-,-
	13,268	15,822	18,357	13,268
	22,971	22,891	22,891	22,899
	10,345	13,868	20,526	6,666
	4,891	7,119	7,488	4,833
	51,475	59,700	69,262	47,666
	93,544	95,733	93,511	93,431
עלויות שטרם הושקעו	-,-	-,-	-,-	-,-
	17,620-כ	15,000-כ	12,500-כ	17,620-כ
	300-כ	300-כ	300-כ	314-כ
	108,700-כ	105,000-כ	98,000-כ	112,400-כ
	5,000-כ	3,000-כ	2,600-כ	5,000-כ
	131,600-כ	123,000-כ	113,400-כ	135,334
	10%-כ	14%-כ	18%-כ	8%
	רבעון 1, 2021	רבעון 2, 2021	רבעון 2, 2021	רבעון 1, 2021

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 ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

⁴ 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 והפחתה של מלאי אשר נמכר ונרשם בעלות המכר בדוח רווח והפסד.

1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2018	שנת 2019			
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
אלפי ש"ח				
12	5	5	2	יחידות דיור (#)
1,069	506	385	215	יחידות דיור (מ"ר)
47	46.3	42.8	44.6	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)
27	39	34	29	יחידות דיור (#)
2,677	3,783	3,277	2,892	יחידות דיור (מ"ר)
44	44.5	44.3	44.5	יחידות דיור
231,000	234,000	232,000	231,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
101,797	144,115	124,089	109,994	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
44%	62%	53%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
37	25	30	35	יחידות דיור (#)
3,507	2,374	2,880	3,265	יחידות דיור (מ"ר)
93,431	93,511	95,733	93,544	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי

	-,-	5	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
	-,-	46.3	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)			
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
31.12.2018				
4	0	0	0	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#) ⁵
890	0	0	0	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
3,400	0	0	0	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (כולל מע"מ- באלפי ש"ח)

⁵ יצוין, כי בהתאם לתנאי הסכם המכר אשר נחתם עם כל רוכש, קיימת לרוכש אפשרות לבטל את העסקה היה ולא יתקבל היתר בנייה בתוך 24 חודשים ממועד השלמת הסכם המכר. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, התקבלו הודעות ביטול ביחס ל-10 הסכמים מתוך 15 הסכמים שנחתמו.

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 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
7-9	דוח תמציתי על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
12-16	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 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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 הישות". 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 בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
26 בנובמבר, 2019

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר	
(מבוקר)	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
12,898	3,792	8,708
5,339	14,624	6,755
4,433	3,864	2,682
-,-	680	-,-
7,826	16,845	13,373
11,744	12,264	6,224
120,139	120,197	120,219
162,379	172,266	157,961
225,845	224,364	261,982
12,184	-,-	-,-
111,321	103,888	127,411
5,538	-,-	-,-
1,688	1,688	1,688
9,928	9,827	12,298
8,792	9,697	7,882
-,-	5,300	-,-
10,257	10,256	9,527
-,-	-,-	3,782
394	405	493
385,947	365,425	425,063
548,326	537,691	583,024

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
נכס בגין זכויות שימוש
רכוש קבוע

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 (בלתי מבוקר)	30 בספטמבר	
	2018	2019
(מבוקר)		
אלפי ש"ח		
37,601	63,652	45,476
2,720	3,000	6,800
51,986	55,602	46,425
2,118	1,082	50
15,028	18,699	16,144
1,631	-,-	122
4,930	8,448	7,156
-,-	-,-	267
181	233	181
116,195	150,716	122,621
162,000	143,100	180,000
64,486	64,107	60,685
-,-	-,-	3,525
2,797	975	3,436
229,283	208,182	247,646
25,159	20,693	26,734
5,264	5,764	6,092
190,176	172,172	200,548
8,300	2,781	6,354
(1,519)	(1,519)	(1,519)
(19,399)	(15,000)	(23,054)
(28,274)	(28,274)	(28,274)
179,707	156,617	186,881
23,141	22,176	25,876
202,848	178,793	212,757
548,326	537,691	583,024

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
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבות בגין חכירה
מיסים 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: 26 בנובמבר, 2019.

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח והפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
10,572	-,-	15,479	-,-	34,569	4 הכנסות עלות ההכנסות רווח גולמי
(9,836)	-,-	(11,784)	-,-	(21,516)	
736	-,-	3,695	-,-	13,053	
(6,848)	(1,496)	(1,670)	(4,521)	(4,966)	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק הכנסות אחרות, נטו
(1,109)	(357)	(124)	(1,020)	(433)	
488	441	581	589	1,466	
3,895	-,-	284	1,245	(991)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(2,838)	(1,412)	2,766	(3,707)	8,129	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,871)	(1,374)	(2,676)	(3,748)	(6,636)	הוצאות מימון
972	334	192	1,187	400	הכנסות מימון
(4,899)	(1,040)	(2,484)	(2,561)	(6,236)	הוצאות מימון, נטו
(7,737)	(2,452)	282	(6,268)	1,893	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים על הכנסה
(1,963)	(8)	(361)	17	(2,840)	הטבת מס (מסים על ההכנסה) הפסד לתקופה
(9,700)	(2,460)	(79)	(6,251)	(947)	
(13,875)	(2,407)	153	(9,461)	(3,682)	ייחוס ההפסד לתקופה: לבעלי מניות החברה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
4,175	(53)	(232)	3,210	2,735	
(9,700)	(2,460)	(79)	(6,251)	(947)	
ש"ח					
(0.098)	(0.018)	0.001	(0.069)	(0.020)	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 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,700)	(2,460)	(79)	(6,251)	(947)
631	(506)	(4,294)	1,290	1,083
(148)	113	986	(307)	(255)
483	(393)	(3,308)	983	828
(9,217)	(2,853)	(3,387)	(5,268)	(119)
(13,392)	(2,800)	(3,155)	(8,478)	(2,854)
4,175	(53)	(232)	3,210	2,735
(9,217)	(2,853)	(3,387)	(5,268)	(119)

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הכנסות (הוצאות) מס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

הפסד כולל לתקופה

ייחוס ההפסד הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 1

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)	179,707	202,848
				(3,682)			(3,682)	
	828						828	(947)
	828			(3,682)			(2,854)	2,735
1,575		10,372	(1,946)	27			10,001	10,001
							27	27
1,575	-,-	10,372	(1,946)	27		-,-	10,028	10,028
26,734	6,092	200,548	6,354	(1,519)	(23,054)	(28,274)	186,881	212,757
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	165,053	184,019
				(9,461)			(9,461)	
	983						983	(6,251)
	983			(9,461)			(8,478)	3,210
				42			42	42
20,693	5,764	172,172	2,781	(1,519)	(15,000)	(28,274)	156,617	178,793

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

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

מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה
עלות תשלום מבוסס מניות
סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

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

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 2

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	9,400	190,176	8,300	(1,519)	(23,214)	(28,274)	180,028	206,136
				153			153	
	(3,308)						(3,308)	(79)
	(3,308)			153			(3,155)	(3,387)
1,575		10,372	(1,946)	7			10,001	10,001
				7			7	7
1,575	-,-	10,372	(1,946)	-,-	7	-,-	10,008	10,008
26,734	6,092	200,548	6,354	(1,519)	(23,054)	(28,274)	186,881	212,757
20,693	6,157	172,172	2,781	(1,519)	(12,609)	(28,274)	159,401	181,630
				(2,407)			(2,407)	
	(393)						(393)	(2,460)
	(393)			(2,407)			(2,800)	(2,853)
				16			16	16
20,693	5,764	172,172	2,781	(1,519)	(15,000)	(28,274)	156,617	178,793

יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):

רווח (הפסד) לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים :

מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2018 (בלתי מבוקר)

תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

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	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח									
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

יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
תנועה במהלך שנת 2018 (מבוקר):

רווח (הפסד) לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח (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.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,700)	(2,460)	(79)	(6,251)	(947)
57	16	7	42	27
(167)	(11)	1	(176)	32
85	13	99	54	147
(3,895)	-,-	(284)	(1,245)	991
1,981	-,-	360	-,-	385
(365)	139	98	(181)	486
(2,304)	157	281	(1,506)	2,068
6,047	13,933	(1,167)	(3,875)	(6,446)
(4,360)	-,-	4,307	-,-	(1,416)
(177)	(52)	-,-	(125)	-,-
1,478	494	(2,904)	442	(2,068)
(3,415)	(3,375)	(6,407)	(7,002)	5,093
(3,616)	-,-	(3,688)	-,-	(5,560)
(81,665)	(4,998)	828	(81,688)	(22,224)
(85,708)	6,002	(9,031)	(92,248)	(32,621)
(97,712)	3,699	(8,829)	(100,005)	(31,500)
(191)	(18)	(38)	(171)	(149)
(44,158)	(222)	(755)	(38,371)	(11,544)
680	97	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	6,986
(5,599)	(542)	(55)	(5,579)	(2,205)
(49,268)	(685)	(848)	(44,121)	(6,912)
19,120	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	10,001	-,-	10,001
-,-	-,-	(70)	-,-	(86)
-,-	-,-	-,-	-,-	(2,720)
-,-	-,-	-,-	-,-	2,693
-,-	-,-	-,-	-,-	(1,509)
129,151	-,-	7,852	119,000	27,875
(30,302)	(13,000)	(2,000)	(13,000)	(2,000)
117,969	(13,000)	15,783	106,000	34,254
(29,011)	(9,986)	6,106	(38,126)	(4,158)
41,742	13,767	2,603	41,742	12,898
167	11	(1)	176	(32)
12,898	3,792	8,708	3,792	8,708

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה
התאמות בגין:
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
הוצאות (הכנסות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
פחת
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
מסים נדחים, נטו
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש
לזמן ארוך)
עליה במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
ירידה במס הכנסה לשלם
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
התחייבות בגין שירותי בניה
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין

מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן
להשקעה
שינוי בפיקדונות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
רווח כולל אחר
מתן הלואה לזמן ארוך

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות
הנפקה
מימוש כתבי אופציות
פירעון התחייבות בגין חכירה
פירעון אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב
החזר הלואות בעלים
קבלת הלואות מתאגיד בנקאי
החזר הלואות מתאגיד בנקאי

מזומנים נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות מימון

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

6,489	2,478	1,625	6,065	5,245
366	88	-,-	276	-,-
(191)	(52)	-,-	(122)	(38)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים על ההכנסה ששולמו

	3,542		3,542	
	3,630		3,630	
	1,688		1,688	
10,500				
8,869				
5,355	15,733	94	15,773	11,935
		-,-		3,879

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

זכאים בגין אופציה לרכישת קרקע לבניה
זכאים בגין תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
תמורה מהנפקת אגרות חוב המוחזקת בנאמנות
רכישת נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין באמצעות
הלוואת בעלים
הנפקת מניות ואופציות תמורת המרת הלוואת בעלים
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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 30 בספטמבר 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 ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 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 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, שיקולי נדעת המשמעותיים (Significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, פרט לאומדנים ששימשו לקביעת תקופת החכירה ולקביעת שיעור ההיוון בגין חוזה חכירה בעת יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 כמפורט בביאור 3' להלן.

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 3' להלן.

א. מסים על ההכנסה

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

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

תקן חדש אשר נכנסו לתוקף ומחייב החל משנת 2019:

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

IFRS 16 החליף 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):

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

IFRS 16 משנה גם את הגדרת "חכירה" ואת אופן הבחינה 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-17 IAS, כך שמחכירים ימשיכו ויסווגו חכירות, כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות, בדומה לכללים שב-17 IAS.

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

הקבוצה 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).

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

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.

ביום 1 באפריל 2019 חתמה החברה על הסכם שכירות משרדים חדש. ההסכם נכנס לתוקף ביוני 2019, ביום 15 ליוני 2019 הכירה החברה בנכס והתחייבות בגובה של 3,879 אלפי ש"ח.

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 יישמה את התקן לראשונה בדרך לפיה הוכרה התחייבויות בגין חכירה, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהוונים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, הכירה 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. שיעור הריבית להיוון ההתחייבות בגין חכירה זו הינה 3.1%.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

להלן הערך בספרים של נכסי זכויות השימוש במועד היישום לראשונה ובתום תקופת הדיווח, לפי קבוצות של נכס הבסיס:

1 בינואר 2019	30 בספטמבר 2019	
אלפי ש"ח		
-,-	3,782	משרדי החברה
-,-	3,782	סך נכסים בגין זכויות שימוש

יצוין כי יישום IFRS 16 ביום 1 בינואר 2019 לא גרם לאי עמידה של הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים עם הבנקים, בעלי אגרות החוב של הקבוצה או גורמים מממנים אחרים.

ג. שינויי מדיניות חשבונאית בנושא עלויות אשראי – יישום למפרע

בחודש מארס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("להלן – "IFRIC") פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בדבר עלויות אשראי בפרוייקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן ("להלן – "הפרשנות"). בהתאם לפרשנות, לא ניתן להוון עלויות אשראי בפרוייקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הנכס, נשוא העסקה, "מוכן למכירה". (לעמדת החברה בדבר"כ מתן היתר בניה).

השפעת היישום של הפרשנות הינה הכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון כהוצאה בדוח רווח או הפסד ממועד התהוותן חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרוייקט בדוח רווח או הפסד בהתאם ל-IFRS15. בהתאם לפרשנות, יישומה מהווה שינוי במדיניות החשבונאית ומבוצע למפרע.

החברה לא היוונה עלויות אשראי למלאי לאחר שהפרוייקט היה מוכן למכירה ועל כן לשינוי במדיניות החשבונאית אין השפעה למפרע על הדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 4 - הכנסות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
6,060	-,-	11,388	-,-	19,886
4,512	-,-	4,091	-,-	6,792
-,-	-,-	-,-	-,-	7,891
10,572	-,-	15,479	-,-	34,569

הכנסות מחוזים עם לקוחות
שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
הכנסות ממכירת זכויות נוספות שהתקבלו בנדל"ן
להשקעה
סה"כ

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - 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.
- ג. ביום 19 ביולי 2019, התקשרה חברה הבת, ראל וולנברג טוורס בע"מ ביחד עם שותפיה בפרויקט בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט.
- ד. ביום 8 באוגוסט זימנה החברה אסיפה כללית לאישור התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם חברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת"), אשר בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, מחזיק בעקיפין בכ-20% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה, ועם חברת הבת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג" ו-"הסכם הרכישה", בהתאמה), לפיו תרכוש החברה מאת המוכרת את מלוא (100%) מניותיה בוולנברג (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), וזאת כנגד הקצאת 16,326,531 מניות רגילות למוכרת וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן בסכום של עד 5 מיליון ש"ח, באופן שלאחר הרכישה תחזיק החברה במלוא (100%) הונה המונפק והנפרע של וולנברג וזכויות ההצבעה בה. ביום 12 בספטמבר, אישרה האסיפה הכללית את הסכם הרכישה אך מאחר וטרם התקיימו התנאים המתלים בעסקה, טרם ניתן ביטוי למכירה בדוח הכספי לתאריך המאזן.
- ה. ביום 2 בספטמבר 2019, מימש בעל השליטה, מר יעקב גורסד 15,750,000 כתבי אופציות (סדרה ב') ל-15,750,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב של החברה בתוספת מימוש של 0.635 ש"ח. סך התמורה במזומן הסתכמה ל-10 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - 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 ערךן 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.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. שווי הוגן:

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

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

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

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

30 בספטמבר 2019		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
15,587	9,527	6,060
164		164
15,751	9,527	6,224

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:
מניות
תעודות סל

30 בספטמבר 2018		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
14,704	10,256	4,448
157		157
7,659		7,659
22,520	10,256	12,264

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 ומיידיים),
התש"ל - 1970

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

תוכן העניינים

עמוד

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



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

א.ג.ב.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2019, ולתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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,
26 בנובמבר, 2019

וו"י בוקס נדל"ן בע"מ

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

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר 2018	30 בספטמבר 2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	א	ל
פ	י	ש
נ	ש	"
6,367	2,600	6,943
845	400	9
11,744	12,264	6,224
18,956	15,264	13,176
1,688	1,688	1,688
342	644	342
-	-	3,782
12,184	-	-
5,538	-	-
-	-	10,482
-	-	26,044
-	5,300	-
10,257	-	-
-	10,256	9,527
244	243	353
214,268	201,940	226,255
244,521	220,071	278,473
263,477	235,335	291,649
2,720	3,000	6,800
-	-	-
1,631	-	122
3,651	4,107	3,242
-	-	267
181	233	181
8,183	7,340	10,612
64,486	64,107	60,685
-	-	18,000
-	-	3,523
539	975	447
65,025	65,082	82,655
10,562	6,296	11,501
179,707	156,617	186,881
263,477	235,335	291,649

נכסים שוטפים:

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

נכסים שאינם שוטפים:

פיקדונות בנאמנות
הוצאות מראש
נכס בגין זכויות שימוש
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 או הפסד
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
רכוש קבוע

יתרות בגין חברות מוחזקות

סך נכסים שאינם שוטפים

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

התחייבויות שוטפות:

חלות שוטפת בגין אגרות חוב
הלוואה מתאגיד בנקאי
הלוואת בעלים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואה מתאגיד בנקאי
זכאים לזמן ארוך
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

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 26 בנובמבר, 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	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
4,795	1,147	1,149	3,310	3,411	הכנסות דמי ניהול
(6,650)	(1,540)	(1,679)	(4,493)	(4,916)	הוצאות הנהלה וכלליות
(261)	(42)	(69)	(235)	(254)	הוצאות שיווק
-,-	-,-	284	-,-	(991)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-,-	-,-	17	-,-	86	הכנסות אחרות, נטו
(2,116)	(435)	(298)	(1,418)	(2,664)	הפסד מפעולות רגילות
(3,760)	(953)	(962)	(2,811)	(2,927)	הוצאות מימון
4,117	852	994	2,894	2,886	הכנסות מימון
357	(101)	32	83	(41)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,759)	(536)	(266)	(1,335)	(2,705)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
277	-,-	-,-	-,-	(38)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(1,482)	(536)	(266)	(1,335)	(2,743)	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
(12,393)	(1,871)	419	(8,126)	(939)	סך הכל רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
(13,875)	(2,407)	153	(9,461)	(3,682)	
					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 הוצאות מס
(148)					
483					
					פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
	(506)	(4,294)	1,290	1,083	רווחים שנבעו השנה תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד
	113	986	(307)	(255)	הכנסות (הוצאות) מס
483	(393)	(3,308)	983	828	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(13,392)	(2,800)	(3,155)	(8,478)	(2,854)	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 ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

(13,875)	(2,407)	153	(9,461)	(3,682)
----------	---------	-----	---------	---------

התאמות בגין:

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
שינויים בשווי נדל"ן להשקעה
פחת
מסים נדחים, נטו
הוצאות מימון, נטו

57	16	7	42	27
12,393	1,871	(419)	8,126	939
(167)	(11)	1	(176)	32
-	-	(284)	-	991
69	17	98	52	137
(277)	-	(1)	-	(347)
147	207	110	251	651
12,222	2,100	(488)	8,295	2,430

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

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

874	81	2,466	1,017	836
(1,124)	-	359	-	(13,860)
(177)	(52)	-	(125)	-
(2,628)	(1,571)	(1,508)	(2,235)	(409)
(3,055)	(1,542)	1,317	(1,343)	(13,433)
(4,708)	(1,849)	982	(2,509)	(14,685)

מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

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

(25)	-	(38)	(7)	(149)
-	-	-	-	6,986
-	-	-	-	-
(798)	-	236	-	(5,936)
34	-	-	34	-
(13,523)	(6,893)	(3,745)	(1,194)	(11,987)
(14,312)	(6,893)	(3,547)	(1,167)	(11,086)

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון -

פירעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
הקצאה פרטית אגרות חוב
החזר הלוואות בעלים
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
החזר הלוואות מתאגיד בנקאי
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות
הנפקה

-	-	-	-	(2,720)
-	-	(70)	-	(86)
-	-	-	-	2,693
-	-	-	-	(1,509)
-	-	-	-	20,023
-	-	(2,023)	-	(2,023)
19,120	-	10,001	-	10,001
19,120	-	7,908	-	26,379

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

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

100	(8,742)	5,343	(3,676)	608
6,100	11,331	1,601	6,100	6,367
167	11	(1)	176	(32)
6,367	2,600	6,943	2,600	6,943

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

3,366	1,683	1,687	3,366	3,514
366	88	-	276	-
(191)	(38)	-	(125)	(38)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים על ההכנסה ששולמו

	1,688		1,688	
10,500				
8,869				
	3,630		3,630	
		-		3,879

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
נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין
חכירה

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 30
בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 הכנסות 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 הכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות וההוצאות האמורים משקפים את הכנסות 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 הכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

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

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

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

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. למעט סכומי תזרימי המזומנים 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 לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019:

3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2019	9 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2019	
אלפי ש"ח		
(לא מבוקר)		
<u>1,149</u>	<u>3,411</u>	הכנסות דמי ניהול
<u>994</u>	<u>2,886</u>	הכנסות מימון

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 : 26 בנובמבר 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 השלישי 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: 26 בנובמבר 2019

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים