

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2019

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

תוכן עניינים

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

חלק א' - תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....א-3
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה.....א-7
3.	חלוקת דיבידנדים.....א-7
4.	מידע כספי.....א-8
5.	סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....א-9
6.	פעילות נדל"ן יזמי.....א-14
6.1	מידע כללי על תחום הפעילות.....א-14
6.2	תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בתחום הפעילות.....א-19
6.3	פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי – תיאור מצרפי.....א-32
6.4	פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד.....א-36
6.5	פרויקטים מהותיים מאוד.....א-38
7.	פעילות נדל"ן להשקעה.....א-53
7.1	מידע כללי על הפעילות.....א-53
7.2	תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה המסווגים על ידיה כנדל"ן להשקעה.....א-53
7.3	קרקע להשקעה מהותית מאוד - גת רימון (מרכיב משרדים - המסווג על ידי החברה כנדל"ן להשקעה).....א-43
8.	לקוחות.....א-57
9.	שיווק.....א-57
10.	תחרות.....א-57
11.	רכוש קבוע ומשרדי חברה.....א-57
12.	הון אנושי.....א-57
13.	ספקים.....א-58
14.	הון חוזר.....א-58
15.	נכסים לא מוחשיים.....א-58
16.	מימון ואשראי.....א-59
17.	השקעות.....א-60
18.	מיסוי.....א-60
19.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....א-60
20.	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....א-61
21.	פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2019.....א-61
22.	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....א-61
23.	דיון בגורמי סיכון.....א-62

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 1993 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה בעירבון מוגבל. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. תחום הפעילות של החברה

החל מחודש מאי 2014 פועלת החברה בתחום הנדל"ן. יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב"), התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי כל עוד אגרות החוב קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לרכוש מקרקעין ו/או כל נכסי נדל"ן אחרים מחוץ למדינת ישראל, למעט התקשרויות בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן מניב בחו"ל כנגד הנפקת מניות בלבד, ובכפוף לכך שיחס החוב לנכס (LTV) בגין נכס נדל"ן מניב כאמור לא יעלה על שיעור של 70%.

1.3. התחייבות לתיחום פעילות

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

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

(ב) בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הפרויקט החדש ו/או תשקיע בפרויקט החדש ("ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר

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

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

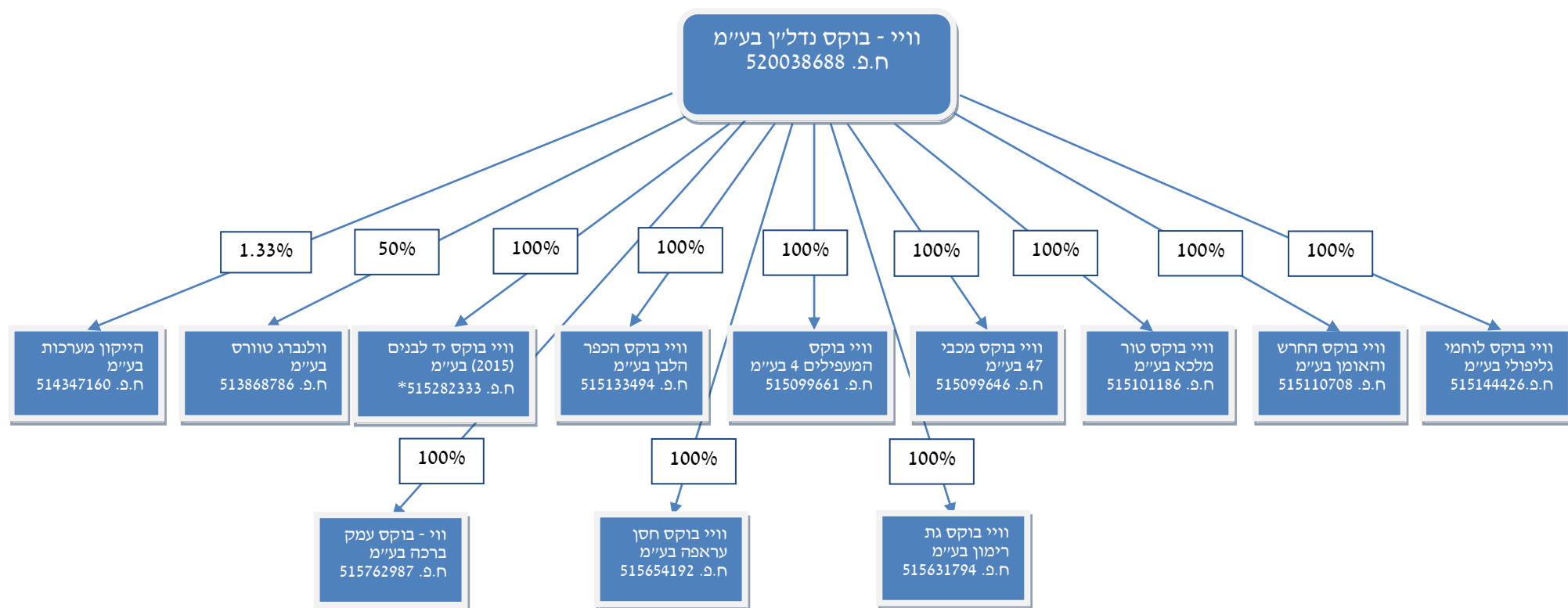
(ג) החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

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

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

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

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



* מבצעת את פרויקט יד לבנים ופרויקט המערכה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

2.1 השקעות בהון החברה

2.1.1 להלן יובא פירוט ההשקעות בהון החברה וכן עסקאות שנעשו במניותיה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה, החל מיום 1 בינואר 2018 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

תאריך	מהות	הרוכש/מוכר	כמות מניות	מחיר למניה (בש"ח)	סכום כולל (באלפי ש"ח)	הערות
17.10.2018	דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות.	ציבור בעלי המניות בחברה.	44,659,436 מניות רגילות ו-44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) לרכישת מניות רגילות ² .	0.635	כ-28,300	לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018 ו-15 בנובמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-097578 ו-2018-01-108906, בהתאמה).
2.9.2019	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2).	יעקב גורסד	15,750,000	0.635	כ-10,001	-
אוקטובר 2019	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד	2,060,703	0.765-0.805	כ-1,590	שלוש עסקאות רכישה.
דצמבר 2019	רכישה מחוץ לבורסה	יעקב גורסד	2,451,148	0.755-0.778	כ-1,894	שתי עסקאות רכישה.

2.1.2 לפרטים בדבר עסקה נוספת בה התקשרה החברה במהלך שנת הדוח, במסגרתה, כתלות בהשלמת העסקה האמורה, צפויה החברה להקצות מניות נוספות, ראו סעיף 7.3.1 להלן. מניות התמורה אותן צפויה החברה להקצות במסגרת העסקה האמורה, משקפות מחיר של כ-0.98 ש"ח למניית החברה ושווי חברה של כ-177 מיליון ש"ח. יודגש, כי השלמת העסקה האמורה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 במהלך השנתיים האחרונות לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

3.2 נכון למועד זה, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

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

² כתבי האופציה (סדרה 2) הונפקו ללא תמורה והם ניתנים למימוש החל ממועד רישום למסחר ועד ליום 30 באוקטובר 2021, כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 0.635 ש"ח לכתב אופציה. התמורה הצפויה ממימושם של כל כתבי האופציה (סדרה 2), ככל שימומשו, הינה בסך של כ-28.3 מיליון ש"ח. יצוין, כי בעקבות הנפקת הזכויות האמורה בוצעו התאמות לכמות כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה ולמחירי המימוש של כתבי האופציה שאינם סחירים של החברה, כמפורט בדיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-101325).

ביום 26 בפברואר 2017 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב ("שטר הנאמנות"), לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים האמורים כתוצאה ממנה. לפרטים נוספים, ראו שטר הנאמנות אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בפברואר 2017 (אסמכתא : 2017-01-019518).

למעט כמפורט בסעיף 3.3 זה לעיל, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות³ כלשהן לחלוקת דיבידנדים.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה אין יתרת רווחים הניתנים לחלוקה.

³ בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי

4.1 להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מבין השנים 2017-2019 (באלפי ש"ח):

לשנת 2017	לשנת 2018	לשנת 2019	
0	10,572	55,159	הכנסות מחיצוניים ⁴
0	0	0	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
0	10,572	55,159	סך הכל הכנסות
0	0	0	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
6,555	20,272	57,306	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
0	0	0	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
6,555	20,272	57,306	סך הכל עלויות
(11,419)	(13,875)	(4,844)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
(696)	4,175	2,697	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(6,555)	(2,838)	7,995	סך רווח (הפסד) תפעולי
376,636	548,326	569,522	סך נכסים במאזן
192,617	345,478	363,662	סך התחייבויות במאזן

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

⁴ הכנסות מחיצוניים – הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בחברה.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד דוח זה פועלת החברה, בין היתר באמצעות חברות בנות, בענף הנדל"ן, כאשר עיקר עיסוקה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים, משרדים ומסחר, לרבות במסגרת "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38" ("תמא 38") ועסקאות "פינוי בינוי", וכן פרויקט אחד להקמת מתקן אירוח מלונאי. כמו כן, פועלת החברה לרכישה של נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן. לצד הפעילות כאמור ממשיכה החברה להחזיק בהשקעותיה מהעבר, כמפורט בסעיף 16 להלן.

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

5.1 השפעות מגפת הקורונה

מגפת הקורונה, אשר החלה להתפרץ בסין בשלהי שנת 2019, ומהווה על פי ארגון הבריאות העולמי מגפה עולמית (פנדמיה), גורמת לנקיטת צעדים חסרי תקדים על ידי מדינות העולם (כולל ישראל), בניסיון לצמצם את השפעות המגיפה. מדינת ישראל קבעה כללים לבידוד אזרחים ולמניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות מישראל, מגבלות על כניסת תושבי השטחים המועסקים במדינה וכניסת תושבים זרים, מגבלות על פתיחת עסקים וקניונים, מגבלות על התכנסויות והגעה למקומות עבודה לא חיוניים, ומגבלות על תנועה ומסחר. בעקבות המגפה החל גל ירידות בשווקים הפיננסים העולמיים וגם בישראל, שמקורם באי הוודאות באשר להשפעת המגיפה ולמשך הזמן בה תימשך. מטבע הדברים, לאור אופי המגבלות שהוטלו על ידי המדינה עד כה, ההאטה המהותית באה לידי ביטוי נכון למועד זה כמעט בכל ענפי המשק. בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבלם, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה, ואולם החברה צופה כי איתנותה הפיננסית ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר. כמו כן, החברה פועלת בענף הנדל"ן, אשר כפי הנראה צפוי לספוג פגיעה קטנה יותר מענפים כגון תעופה ותיירות שהושפעו באופן החמור ביותר ממגפת הקורונה. עם זאת, יצוין כי המצב עלול להשפיע על פעילות החברה והשפעה כאמור עלולה לכלול בין היתר התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; התארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם; התארכות הליכי המכירה וירידה במחירי המכירה; פגיעה באפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; פגיעה בתנאי האשראים וייקור הריביות על הלוואות החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה. כמו כן יודגש כי המשך ו/או התגברות התפשטות הנגיף וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל בפרט, וכפועל יוצא גם על פעילות החברה.

יודגש כי כלל המידע הצופה פני עתיד המובא במסגרת דו"ח זה, לרבות המידע אודות משך הפרויקטים הצפוי, עלותם, ההכנסות והרווחיות הצפויה מהם, בכלל פעילות החברה, עלול להיות מושפע באופן מהותי, מהשפעות מגיפת הקורונה. המשך ו/או התגברות התפשטות הנגיף עלולים להביא להתארכות זמן קבלת ההיתרים

הנדרשים לחברה בפעילותה; להתארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם; להתארכות הליכי המכירה וירידה במחירי המכירה; לפגיעה באפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; לפגיעה בתנאי האשראי אותו תיטול החברה; לפגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה ועוד.

5.2 כללי

5.2.1 מצב המשק⁵

מגמת הצמיחה במשק הישראלי נמשכה בשנת 2019, על אף ששיקפה האטה מסוימת, כאשר בשנת 2019 צמח המשק בשיעור של 3.3%, בדומה לשיעורי הצמיחה בשנים 2017-2018. הצריכה הפרטית עלתה בשנת 2019 ב- 3.9%, בדומה לשיעור הצריכה בשנת 2018. הייצוא עלה ב- 4.7% בשנת 2019, לעומת עלייה של 4.2% בשנת 2018.

שוק העבודה בשנת 2019 התאפיין בשיעור אבטלה נמוך של כ- 3.3%, לעומת שיעור של כ- 4% בשנת 2018, ושיעור של כ- 4.2% בשנת 2017.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הכלכלה הגלובלית, בשנים 2018 ו- 2019 מאופיינת בהאטה שבבסיסה עומדת, ככל הנראה, מלחמת הסחר שבין ארה"ב וסין. במהלך שנת 2018 העלתה סוכנות דירוג האשראי S&P את דירוג האשראי של ישראל מרמה של (A+) לרמה של (-AA), שהנו דירוג האשראי הגבוה ביותר של ישראל אי פעם. הסיבות העיקריות להעלאת הדירוג כאמור, הן יחס החוב הנמוך של ישראל (שירד בעשור האחרון מ- 70% ל- 60%) וקצב הצמיחה הגבוה של ישראל בעשור האחרון אשר היה גבוה מקצב הצמיחה של המדינות בקבוצת הדירוג הישנה.

בחודש אוגוסט 2019, אישרה S&P את דירוג האשראי של ישראל, כאמור לעיל, עם תחזית יציבה. עם זאת, על-פי אומדן ראשוני של משרד האוצר, עולה כי הגירעון הממשלתי עמד בסוף שנת 2019, על שיעור של כ- 3.7% מהתוצר.

בשנת 2018, העלה בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק בשיעור של כ- 0.15%, לרמה של 0.25% - שיעור ריבית שעדיין נחשב נמוך מאוד מבחינה היסטורית, זאת לאחר העלאות ריבית שחלו במשק האמריקאי ולאחר 3.5 שנים שבהן הריבית הבסיסית בישראל עמדה על 0.1%. במהלך שנת 2019, נותר שיעור הריבית הבסיסית במשק בשיעור של 0.25%.

שיעור האינפלציה במשק הישראלי בשנת 2019 עמד על כ- 0.6%, מתחת לגבול התחתון של יעד האינפלציה שקבעה ממשלת ישראל. על פי תחזיות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, האינפלציה צפויה להישאר בחלקו התחתון של היעד במהלך שנת 2020.

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

5.2.2 המצב הביטחוני-מדיני בישראל⁶

⁵ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל, בכתובת: WWW.BOL.ORG.IL ועל-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: WWW.CBS.GOV.IL.

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל. בשנת 2019, המשיכה מדינת ישראל להתמודד עם אתגרים ביטחוניים מהותיים וביניהם, חידוש מאמצי של איראן להשגת נשק גרעיני על רקע יציאת ארה"ב מהסכם הגרעין, ומאמצי להתבסס במדינות אויב השוכנות בגבולה הצפוני של ישראל וכן פעילותו של ארגון הטרור חיזבאללה.

בנוסף, המערכת הפלסטינית המפוצלת ממשיכה לשקף קיפאון שעלול להוביל להסלמה. מצד אחד, החמאס, אשר שולט ברצועת עזה, פועל כדי להשפיע על תנאי ההסדרה עם ישראל אל מול איומים בהסלמה. מצד שני, הרשות הפלסטינית נחלשת ועומדת בפני משבר כלכלי חריף.

במישור המדיני, ישראל חווה משבר פוליטי מתמשך המתבטא בכישלון בהקמת ממשלה ושלושה סבבי בחירות לכנסת. המשבר הפוליטי מגביל את יכולתם של משרדי הממשלה לתפקד באופן שוטף ואת יכולתה של הממשלה לקבל החלטות בנושאים חיוניים.

החמרה בגורמים אלה עלולה לפגוע בצמיחה, בפעילות המשק וביציבותו, ובכלל זאת בתחומי פעילותה של החברה. אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה של מתיחות ביטחונית באזור ושל העדר היציבות הפוליטית כאמור, על המשק הישראלי בכלל ועל תוצאות פעילות החברה בפרט.

5.2.3 מדד תשומות הבנייה

מדד מחירי תשומות בבנייה למגורים עלה בשנת 2019 בשיעור של 2%, בדומה לעליות במדד זה בשנים 2017-2018.⁷

5.2.4 תנאי מימון ושוק ההון⁸

בשנים האחרונות, על רקע המשך הצמיחה במשק וסביבת הריבית הנמוכה, ישנו גידול משמעותי בשוק האשראי החוץ בנקאי. בחודש ספטמבר 2019, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, חוזר לפיו תוגדל תקרת ההשקעה של הלוואות המועמדות על-ידי גופים מוסדיים, בשיתוף פעולה עם גורמים חוץ-בנקאיים. החלטה זו, מאפשרת, בין היתר, הזרמת אשראי לעסקים קטנים ובינוניים.

בשנת 2019 עלה מדד ת"א-90 בשיעור של כ-35%, לאחר ירידה של כ-3% בשנת 2018. מדד ת"א נדל"ן עלה בשנת 2019 בכ-65%, לאחר ירידה של כ-10.9% בשנת 2018. שערי אגרות חוב צמודות מדד המחירים לצרכן עלו בשנת 2019 בכ-8%, לאחר ירידה של כ-0.8% בשנת 2018, ושערי אגרות החוב של מדינת ישראל עלו בשנת 2019 בכ-9%, לאחר ירידה של כ-1.3% בשנת 2018.

בשנת 2019 נותרו בתוקף הוראות בנק ישראל המגבילות את הבנקים בישראל במתן אשראי לענף הבנייה, כדלקמן: הדרישה של בנק ישראל מהבנקים להגדיל את הלימות ההון (היחס בין ההון הרגולטורי של הבנק לבין סך האשראי שהוא נותן) וכן המגבלה לפיה חויבו הבנקים להגביל את האשראי שהם מעניקים לכל ענף פעילות, ובכלל זה גם לענף הנדל"ן, לעד 20% מתיק האשראי שלהם.

הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך

⁶ המכון למחקרי ביטחון לאומי, הערכה אסטרטגית לישראל 2019-2020.

⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

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

הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. לפיכך, תנודות אלו עשויות להשפיע גם על החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף בשוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

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

פרמטרים כלכליים			לשנה שנתיימה ביום
			31.12.2017
			31.12.2018
			31.12.2019
תוצר מקומי גולמי ⁽¹⁾ (PPP)			1,258,394 מיליוני ש"ח
			1,327,942 מיליוני ש"ח
			1,381,060 מיליוני ש"ח
תוצר לנפש ⁽¹⁾ (PPP)			144,502 ש"ח
			149,526 ש"ח
			155,500 ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי ⁽¹⁾ (PPP)			3%
			3.3%
			4%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁽¹⁾ (PPP)			1%
			1.3%
			1.3%
שיעור אינפלציה ⁽²⁾			0.4%
			0.8%
			1.2%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾			1.62%
			2.29%
			0.96%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג S&P) ⁽⁴⁾			A+
			AA-
			AA-
			AA-
שע"ח של מטבע מקומי לעומת הדולר ליום האחרון של השנה ⁽²⁾			3.467
			3.748
			3.4560

(1) פרסום הלמ"ס : <http://www.cbs.gov.il>

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

(3) תשואת שחר ל-10 שנים ע"פ פרסום באתר בנק ישראל – לוח שיעורי התשואה הנומינלית לפדיון של אג"ח לא-צמודות בריבית קבועה (שחר).

(4) על פי החשב הכללי - היחידה לניהול חוב ממשלתי וכן דו"ח S&P לדירוג מדינת ישראל.

5.4 שוק הנדל"ן למגורים בישראל

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

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

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

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

ד. החלטת ממשלה אודות שיווק יחידות דיור במתכונת "מחיר מטר" ⁹. התכנית מציעה דירת מגורים שתיבנה במסגרת פרויקטים ייעודיים, בשטח של 60 מ"ר עד 150 מ"ר, אשר מחירה ייקבע במכרז, ויהיה נמוך ממחיר השוק באזור הפרויקט הרלבנטי בכ- 20%;

ה. הרפורמה בתכנון, רישוי ובנייה (המכונה "רפורמת המרפסות"), שמטרתה ייעול וקיצור ההליכים הבירוקרטיים בתחום ¹⁰;

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

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

יזומות אלו נתנו את אותותיהן במיתון מחירי הדירות בשוק בשנים 2017 ו-2018. ¹¹ בעוד שנת 2018 ייצגה שפל במספר העסקאות בשוק הנדל"ן, שנת 2019 שיקפה התאוששות מסוימת. בסיכום שנתי, עמדה כמות העסקאות בשנת 2019 על כ- 110 אלף עסקאות. בהשוואה לשנת 2018, מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) גדל בכ- 11%. מתוך סך העסקאות, בשנת 2019 נמכרו כ- 40 אלף דירות חדשות, מספר אשר משקף גידול של כ- 31% בהשוואה לשנת 2018. בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן", סך הדירות שנמכרו בשנת 2019 הינו 23 אלף, רמה המבטאת גידול בהשוואה לשנים 2017-2018. ¹²

יצוין, כי מהשוואת העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2019 - דצמבר 2019, לעומת אוקטובר 2019 - נובמבר 2019, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב- 0.2%. עם זאת, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2019 - דצמבר 2019, לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2018 - דצמבר 2018, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב- 0.3%. ¹³

כל התייחסות בקשר להערכות החברה לעיל, בקשר לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 22 להלן.

⁹ להרחבה ראו:

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

¹⁰ חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 101), התשע"ד-2014.

¹¹ נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראו: <https://old.cbs.gov.il/>

¹² נלקח מאתר משרד האוצר, להרחבה ראו:

¹³ <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0&limit=10&subject=01>
נלקח מאתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להרחבה ראו: http://cbs.gov.il/reader/cw_usr_view_SHTML?ID=465

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד

6. פעילות נדל"ן יזמי

6.1 מידע כללי

6.1.1 מבנה הפעילות

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

יובהר, כי למועד פרסום הדוח, הפרויקטים של הקבוצה מצויים בשלבים מקדמיים ולפיכך למעט ביחס לפרויקט - החרש והאומן (אודותיו יפורט בסעיפים 6.2.3 ו-6.5.2 להלן), בו התקשרה החברה בהסכם עם קבלן ביצוע ואף החלה בהקמתו ובשיווקו, ביחס ליתר הפרויקטים, טרם התקשרו חברות הקבוצה בהסכמים עם קבלנים מבצעים וטרם הוחל בשיווק יח"ד. יצוין, כי למעט הסכם הליווי הבנקאי שנחתם ביחס לפרויקט החרש והאומן, והסכמי מימון קרקע אשר נחתמו ביחס לרכישת הקרקעות בפרויקט הכפר הלבן בחדרה בפרויקט הבית הסקוטי ביפו ובפרויקט גת רימון בתל אביב, אודותיהם יפורט בהרחבה בסעיפים 6.5.1 ו-6.5.3 להלן, בהתאמה, טרם קיבלו חברות הקבוצה מימון לפרויקטים.

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

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

החשיפה הפיננסית הגבוהה נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

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

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

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

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

6.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים ראה סעיף 5 לעיל.

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

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

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

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל

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

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

בשנים האחרונות, לאור הרצון להגדיל את היצע יחידות הדיור, פורסמו הקלות לזמן קצוב לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט מסוים, בין אם הגדלה כאמור תהיה באמצעות תוספת זכויות בניה ובין אם לאו ("הקלות שב"ס-כחלון").

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

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

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

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

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

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

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

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

ט. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היזמית:

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

6.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים

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

6.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

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

6.1.6 מבנה התחרות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה,

העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה ו/או איתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: "שיכון ובינוי", "אפריקה ישראל", "אזורים" וכדומה), הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאוד ולהערכת הקבוצה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בנייה, כמו גם באיתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38.

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

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

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

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

6.1.7 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

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

6.1.8 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

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

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

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

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

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

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

6.2 תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בפעילות הנדל"ן היזמי

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בפעילות הנדל"ן היזמי, בהם התקשרה החברה למועד הדוח (31 בדצמבר 2019):

6.2.1 פרויקט הכפר הלבן

בבעלותה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") שלושה מתחמי מקרקעין בשטח כולל של כ- 137 דונם, ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה¹⁵ (בסעיף זה: "המקרקעין"). להלן יובאו פרטים אודות שלושת המתחמים:

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

יצוין, כי חברת הפרויקט התחייבה לשאת בעלויות הפיתוח של השטח, אשר נכון למועד הדוח הינו נעדר תשתיות¹⁹, וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיתוח שייחתם עם עיריית חדרה²⁰.

יצוין, כי בחודשים דצמבר 2015 ויוני 2017, התקבלו מאת עיריית חדרה שומות היטלי השבחה בסך כולל של כ-13.6 מיליון ש"ח בגין תוספת זכויות הנובעת מהחלת תכנית מתאר

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

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

¹⁷ בהתאם לתב"ע חד 1135 ולפני הקלות.

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

¹⁹ למעט קו ביוב העובר בשטח המקרקעין.

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

חד 2020 על מתחמים מסוימים במקרקעין. עם זאת, על פי החלטתו של שמאי מכריע אשר מונה לבקשת חברת הפרויקט, נקבע כי בשלב זה תכנית חד 2020 לא גרמה להשבחה וכי ולפיכך בשלב זה אין חבות בהיטלי השבחה. נוכח אי הבהירות בסוגיה המתוארת לעיל, בשלב זה החברה אינה מסתמכת על תוספת זכויות ו/או צפיפות מכח תוכנית חד 2020. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, המבוססת בין היתר על סיכומים ושיבות עם הגורמים המוסמכים בעיריית חדרה, ניתן לקבל תוספת זכויות וצפיפות מכח הקלות שבס-כחלון, כך שיתאפשר להערכת החברה לבנות כ- 550 יחידות דיור בכל שלושת המתחמים, מתוכן כ-130 על גבי מגרשים אשר ישווקו על ידי חברת הפרויקט לבנייה עצמית של מבנים צמודי קרקע וכ- 420 יחיד נוספות לבנייה רוויה. ככל שאכן תינתנה לחברה תוספת הזכויות והצפיפות המתוארות לעיל, יעמדו ההוצאות העתידיות של כלל הפרויקט על סך של כ- 484 מיליון ש"ח.

ביום 27 בנובמבר 2019, התקשרה חברת הפרויקט עם צד ג' בלתי קשור, בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין, בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח (כולל החזר הוצאות) בתוספת מע"מ וכן בהסכם שיתוף לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים כשותפים במקרקעין והקמת פרויקט המיועד למגורים על המקרקעין, שיווקו וניהולו.²¹

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

6.2.2 פרויקט הבית הסקוטי

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

בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה החברה למוכר סך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן התחייבה לשלם היטלי השבחה בסכום מוערך של כ-650 אלפי ש"ח (נכון ליום פרסום הדוח, היטלי השבחה שולמו). בנוסף, תספק החברה שירותי בנייה בגין יחידות המוכר בפרויקט אשר יהוו שיעור של 22.5% משווי כלל יחידות הפרויקט. נכון למועד דוח זה, הועברו לחברה זכויות המהוות 50% מכלל הזכויות במקרקעין. יתרת הזכויות במקרקעין (27.5%) תועברנה לידי החברה לאחר קבלת ערבויות חוק מכר למוכר ו/או מסירתן של יחידות המוכר בפרויקט לידי המוכר.²²

²¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-103995).
²² לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 9 באוקטובר 2018 ו-6 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-094479 ו-2018-01-119475, בהתאמה).

בהמשך לכך, התקשרה החברה ביום 12 ביוני 2019 עם חברה מקבוצת אמפא בהסכם המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, להשכרת חלק מהמקרקעין (בשטח כולל של כ-3,500 מ"ר) הכולל מספר מבנים לשימור, במצבם כפי שהם במועד חתימת ההסכם, כאשר מטרת השכירות הינה הקמה וניהול בית מלון ו/או אכסניה ו/או מתקן אירוח מלונאי.²³

יובהר, כי בכוונת החברה ליעד את הזכויות הנוספות שאינן מנוצלות, לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר, ליזמות.

6.2.3 פעילות "פינוי-בינוי" – פרויקט החרש והאומן

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

חברת הפרויקט התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הקמת הפרויקט וכן התקשרה בהסכם קבלן ראשי (בסעיף זה: "**הסכם הביצוע**") עם חברת אלקטרה בניה בע"מ (בסעיף זה: "**הקבלן**"), לפיו הקבלן יבצע את בנייתו והקמתו של הפרויקט, על בסיס "עד מפתח ואחריות כוללת" ("Project Key Turn"), זאת בתמורה לסך של כ-115 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) אשר ישולמו בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט. בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם הביצוע, התחייב הקבלן להשלים את כל העבודות ולמסור את הפרויקט לידי חברת הפרויקט עד כ-33 חודשים מיום חתימת הסכם הביצוע.²⁴

נכון למועד דוח זה, התקבל היתר בנייה לפרויקט והחל שלב הביצוע.

יצוין, כי בחודש מאי 2017 התקבלה בידי החברה שומת היטל השבחה בגין הפרויקט, על סך של כ-26 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בהסתמך על חוות דעת שהתקבלה מיועציה וכן על שומות היטלי השבחה אחרות אשר התקבלו בידי צדדים שלישיים על אותן החלקות, סכום היטל ההשבחה בו היא נדרשת לשאת נמוך משמעותית. בשלב זה, שילמה חברת הפרויקט כ-

²³ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 12 ביוני 2019 (אסמכתא: 2019-01-058024).

²⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 15 ביוני 2017 ו-22 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-061743 ו-2017-01-102961). יצוין כי לפי הערכת החברה נכון למועד דוח זה, זמן ביצוע הפרויקט יהיה ארוך במספר חודשים בודדים מהזמן החוזי לו התחייב הקבלן.

13 מיליון ש"ח מתוך השומה האמורה, ובחודש יולי 2018 אף הגישה ערעור על סכום השומה אשר החלטה בו טרם התקבלה.

6.2.4 פרויקט גת רימון

בבעלותה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), מלוא הזכויות בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב (בסעיף זה: "המקרקעין")²⁵. היקף זכויות הבנייה המוערך²⁶ ביחס למקרקעין הינו כ- 30,000 מ"ר זכויות למסחר, משרדים ומגורים.²⁷

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

6.2.5 עסקת קומבינציה – פרויקט חסן עראפה

ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (בסעיף זה: "הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,200 מ"ר במתחם חסן עארה בתל אביב (הידועים כגוש 7077 חלקה 52), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים (בסעיף זה: "המקרקעין"), "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה, לפיו ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין²⁸, כפי שיפורט להלן (בסעיף זה: "הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות ההסכם. חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים (סה"כ כ- 7,000 מ"ר) ו- 60% מהזכויות המיועדות למשרדים (סה"כ כ- 20,000 מ"ר)^{29,30}.

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

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

²⁵ המקרקעין הינם חלקות מסוימות בגוש (שומא) 6925.

²⁶ בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה התכנית האמורה מאפשרת קבלת היקף זכויות בנייה של עד כ- 36,000 מ"ר, אך מאחר ואין וודאות בשלב זה בקשר עם קבלת מלוא זכויות הבנייה, החברה לוקחת בחשבון בתוכנית העסקית שלה 30,000 מ"ר בלבד.

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

²⁸ יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברת רשות בלבד במקרקעין.

²⁹ היקף הזכויות המוצגות הינו בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016.

³⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2017 (אסמכתא: 2017-01-058803).

6.2.6 עסקת עמק ברכה

בבעלות החברה מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק), אשר שטחה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה בשטח של 222 מ"ר ("הנכס"). רכישת הזכויות כאמור נעשתה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, כאשר חלק החברה בנכס הינו 70% וחלקו של השותף הינו 30%.

6.2.7 פעילות תמ"א 38

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

כללי

תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") נועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום.

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

הפרויקטים בתחום זה מחולקים לשני סוגים עיקריים:

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

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

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

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

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

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

ד. תיקון 3א לתמ"א 38 המתייחס למסלול הריסה ובניה מחדש ומטרותיו העיקריות הן הגברת הפשטות של הוראות התמ"א, הגדלת הוודאות לדרך חישוב הזכויות והגדלת תמריצי הבניה למימוש הריסה ובנייה מחדש, תוך התייחסות להיקפי הבנייה הקיימים במבנה המיועד להריסה.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, קשורה החברה ב- 6 הסכמים לביצוע פרויקטים של תמ"א 38, אשר תנאיהם העיקריים יפורטו להלן:

6.2.7.1 פרויקט טור מלכא א'

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") עם חלק מבעלי הזכויות בבניין בן 4 קומות (הכולל 16 יחידות דיור

ובשטח מגרש כולל של כ- 1,300 מ"ר) הממוקם בשכונת יד אליהו בתל אביב (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"), בהסכם לביצוע פרויקט בהתאם לתמ"א 38/2, לפיו תפעל חברת הפרויקט להרוס את הבניין הקיים ולהקים במקומו בניין (בהתאם לתכנון וללוחות הזמנים שנקבעו בתוספת להסכם) הצפוי לכלול 38 יחידות דיור מתוכם 22 יחידות ייוחדו לחברת הפרויקט.

6.2.7.2 פרויקט טור מלכא ב'

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה עם בעלים המחזיקים בחלק מזכויות הבעלות במבנה בן 4 קומות (הכולל 24 יחידות דיור) הממוקם על קרקע בשטח של כ- 1,600 מ"ר בדרום ת"א (בסמוך לפרויקט תמ"א 38/2 של החברה, אשר פרטים אודותיו נכללו בסעיף 6.2.7.1 לעיל) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"), לפיו חברת הפרויקט תהרוס את הבניין הקיים ותקים במקומו בניין מגורים חדש אשר צפוי לכלול 54 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הקיים יקבל, חלף יחידת הדיור בבניין הקיים, יחידת דיור, חניה ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 30 יחידות הדיור והחניות בפרויקט, תיוחדנה לחברת הפרויקט.³¹

6.2.7.3 פרויקט המעפילים

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם לביצוע עבודות חיזוק בהתאם לתמ"א 38 לבניין הקיים (הכולל 12 יחידות דיור וקומת מסחר בת 12 חנויות בשטח כולל של 1,800 מ"ר) ברחוב המעפילים 4' + ב', בכפר סבא, הידוע גם כגוש 6428 חלקה 348 (בסעיף זה: "**ההסכם**"). על פי ההסכם, בכפוף לקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין, יחזק המבנה, יורחבו יחידות הדיור הקיימות, תותקן מעלית, הלווי ישודרג, ישופץ חדר המדרגות וכן יבוצעו שיפוץ חיצוני ופיתוח סביבתי. בתמורה, ימכרו בעלי הזכויות בבניין הקיים את גג הבניין הקיים, את כל זכויות הבנייה במגרש וכן חלק מהשטחים המהווים רכוש משותף בקומת הקרקע של הבניין, וזאת לשם הקמתן ושיווקן של כ- 16 יחידות דיור חדשות (על שטח של כ- 1,646 מ"ר) אשר ייבנו על גג הבניין הקיים וכן בניית חניות ומחסנים, והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים והתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם.³²

6.2.7.4 פרויקט גליפולי

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם חלק מהבעלים של בניין בן 4 קומות (הכולל 16 דירות) ברחוב גליפולי 19, בתל אביב (הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 81.25% מהבעלים (13/16). על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ותכננו והקמתו של בניין חדש הצפוי לכלול, על פי המצב

³¹ לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 19 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-034963).

³² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2014 (אסמכתא: 2014-01-123279).

התכנוני הקיים, 41 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות (22 יח"ד) ייוחדו לחברת הפרויקט.³³

6.2.7.5 פרויקט יד לבנים

התקשרות של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 עם כל (100%) בעלי הזכויות בבניין בן 3 קומות (הכולל 18 דירות) ברחוב יד לבנים 17-21, בתל אביב (הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**"). על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו, על פי המצב התכנוני הקיים, 46 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות (28 יח"ד) ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁴

6.2.7.6 פרויקט המערכה

התקשרות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38/3 עם חלק מבעלי הזכויות בבניין בן 3 קומות (הכולל 18 דירות) (בסעיף זה: "**הבניין הקיים**") ברחוב המערכה 18-22, בתל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (בסעיף זה: "**ההסכם**"). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נחתם ההסכם על ידי כ- 83.3% מהבעלים במקרקעין. על פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים מגורים חדשים הצפויים לכלול יחדיו, על פי המצב התכנוני הקיים, לפחות 46 דירות, מתוכן 18 דירות (ובצמוד אליהן גם חלקן ברכוש המשותף) ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים והיתר (28 יח"ד) ייוחדו לחברת הפרויקט.³⁵

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

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

³³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2015 (אסמכתא: 2015-01-086295).

³⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-150762).

³⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2018 (אסמכתא: 2018-01-126423).

שם הפרויקט	אבני דרך/תנאים מתלים לרבות קיומם/אי קיומם ³⁶	סטטוס נוכחי
מעפילים 4	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם – טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. מתן תוכניות בקשה להיתר בניה לאישור הנציגות והגשתן לוועדה תוך 4 חודשים מיום חתימת הדיירים - התקיים. 3. פניה למפקח על הבתים המשותפים בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטת ועדה מקומית- נגזרת מיום קבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 4. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים מיום הגשתו. - תלוי בקבלת אישור עקרוני מועדה מקומית, טרם התקיים.	בתהליך הגשת היתר בניה.
טור מלכא 6(א')	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם – טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. הבניין עומד בהוראות תמ"א 38 - מתקיים. 3. פניה למפקח על הבתים המשותפים בתוך 120 ימים מיום קבלת החלטת ועדה מקומית- נגזרת מיום קבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 4. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד הגשתו - תלוי בקבלת החלטת ועדה מקומית, טרם התקיים. 5. חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה עד ליום קבלת היתר הבניה - טרם התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
גליפולי 19	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. קבלת היתר בניה (אישור הנציגות על התוכניות לפני כן) תוך 24 חודשים מיום הגשתו - טרם התקיים. 3. חתימת הסכם בין חברת הפרויקט לבנק מלווה למימון הפרויקט, לרבות העמדת ערבויות לבעלים - טרם התקיים. 4. קבלת הסכמות כל הבנקים לטובתם רשומות המשכנתאות על דירות הבעלים בבניין הקיים, לביצוע ההסכם - טרם התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
טור מלכא 4(ב')	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. הבניין עומד בהוראות תמ"א 38 - מתקיים. 3. קבלת היתר בניה תוך 24 חודשים ממועד הגשתו - טרם התקיים. 4. חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה עד ליום קבלת היתר הבניה - טרם התקיים. 5. אישור הפרויקט על ידי החברה לפי דין - התקיים.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
יד לבנים	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם - התקיים. 2. קבלת היתר בניה (אישור הנציגות על התוכניות לפני כן) תוך 24 חודשים מיום הגשתו - טרם התקיים. 3. לא חלו שינויים בחקיקה ומדיניות המס בגין עסקאות מסוג זה.	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.
המערכה	1. חתימת כל הבעלים על ההסכם (לרבות בדרכים המוקנות בדיון ביחס לבעלים שלא נתנו הסכמתם) - טרם חתמו כל הדיירים אך נחתם הרוב הדרוש. 2. קבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט (לכל המאוחר תוך 36 חודשים ממועד חתימת 80% מהבעלים על ההסכם) - טרם התקיים. 3. לא חל שינוי מהותי בחקיקה או במדיניות המס העירוני או הממשלתי בגין עסקאות מסוג זה, וכן לא השתנתה מדיניות רשות מקרקעי ישראל לגבי מתן הסכמה לביצועו של ההסכם אשר גרם לכך שהפרויקט הפך לבלתי כלכלי בהתאם לחוות דעת שמאית. 4. רווחיותה של חברת הפרויקט כיום בפרויקט הינה לכל הפחות הממוצע	בתהליך הגשת בקשה להיתר בניה.

³⁶ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים, לעניין תמ"א 1 ו/או 3 - נדרשת הסכמה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם; ולעניין תמ"א 2 – נדרשת הסכמתם של ארבע חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, מתוך כמות הדיירים הקיימים (ללא קשר לשטח דירותיהם). ככל שקיימת הסכמה בשיעור מינימאלי כאמור, ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

	המקובל לרווחיות בפרויקטים דומים. חברת הפרויקט בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית לבטל את ההסכם עקב אי התממשותם של התנאים המתלים המנויים בסעיפים 3-4 לעיל.	
--	--	--

6.2.7.7 הסכמים מול דיירים, ספקים וקבלנים

הסכמים מול דיירים קיימים

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

עיקרי העסקה

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

תנאים מתלים ומפסיקים

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

כמו כן, לדיירי הבניינים עומדת הזכות על פי הסכמי תמ"א 38 שנחתמו, לבטל את ההסכמים וזאת בין היתר בנסיבות של קבלת צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כנגד חברת הפרויקט, שלא בוטלו תוך הזמן שנקצב לכך בהסכמים; במקרה של אי חידוש העבודות על ידי חברת הפרויקט, מקום בו הופסקו, תוך פרק

הזמן שנקבע לכך בהסכמי תמ"א 38 ; במקרה של הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכמי תמ"א 38) של ההסכם על ידי חברת הפרויקט, שלא תוקנה תוך פרק הזמן שנקצב לכך בהסכמים ; ובמקרה של גריעה מהותית משטח תוספת הבנייה לדיירים בשיעור הגבוה מזה שהוסכם בין החברה לדיירים.

תנאים למכירת דירות חדשות

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

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

התחייבות למועדי ביצוע

הסכמי תמ"א 38 כוללים התחייבות של חברת הפרויקט למועד תחילת וסיום העבודות (הן ביחס לעבודות החיזוק והשיפוץ והן ביחס לבניית הדירות החדשות) ושל קבלת טופס 4 לפרויקט וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכמים, כאשר

ככל שחברת הפרויקט לא תעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכמים, תשלם חברת הפרויקט לדיירים הקיימים פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים לא מהותיים שנקבעו בכל הסכם.

תנאים נוספים

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

כמו כן, כוללים הסכמי תמ"א 38 הסכמות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: סדר העבודה בפרויקט (כאשר לעניין זה נקבע בחלק מהסכמי תמ"א 38 שנחתמו כי עבודות הבנייה של היחידות החדשות תחלנה רק לאחר השלמת ביצוע עבודות החיזוק והשיפוץ בדירות הקיימות); התחייבות למתן דיוור חלופי לחלק מהדיירים בנסיבות בהן זה נדרש; התחייבות ספציפיות שונות לחלק מדיירי הבניינים לרבות התחייבות לפצות אותם בגין נזקים שנגרמו להם עקב בניית הפרויקט; פיצוי הדיירים בחלק מההסכמים מקום בו ייקבע על ידי שמאי מוסמך כי שווי העבודות שבוצעו עבורם נמוך מהזכויות שהתקבלו מכח תמ"א 38 וזאת בכפוף לאמור בהסכמים; התחייבות חברות הפרויקט לרישום הבית המשותף בתנאים ומועדים שנקבעו לעניין זה בהסכם וכיו"ב. כמו כן, בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט שלא להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או מכח ההסכם אלא לצד קשור³⁷.

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

ליום 31 בדצמבר 2019, החברה קשורה ב- 6 הסכמי תמ"א 38, בהסכם פינוי בינוי וקומבינציה במתחם החרש והאומן בתל אביב, הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה, וכן בבעלותה שלושה מתחמי מקרקעין במתחם בילו בחדרה, קרקע בפרויקט גת רימון, חלק מהזכויות בקרקע בפרויקט הבית הסקוטי וכן חלק מהזכויות בקרקע בעסקת עמק ברכה. יצוין, כי הפרויקטים נשוא הסכם הקומבינציה במתחם חסן עראפה והסכמי תמ"א 38, הינם פרויקטים מותנים.

³⁷ אין באמור כדי למנוע מחברת הפרויקט לבצע את הפרויקט באמצעות קבלני משנה.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019³⁸:

פרטים			סה"כ שטחי עתודות קרקע יזמיות (ללא תמ"א) (מ"ר)
סה"כ יחידות דיור ³⁹ 107,505 מ"ר			
סה"כ יחידות דיור בפרויקט	יחידות דיור	יחידות דיור	סה"כ שטחים בפרויקטים המותנים
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	קומבינציה (חסן עראפה)
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	פרויקטים של תמ"א 38
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים שאינם מותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים המותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	סה"כ כמות הדירות שניתן להקים ולשווק במסגרת ההסכמים המותנים שאינם מותנים בהם התקשרה החברה למועד הדוח
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	כמות יחידות הדיור שתוקמנה עבור הדיירים בפרויקטים
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	כמות יחידות הדיור שתורחבנה עבור הדיירים בפרויקטים
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	מ"ר משרדים שייבנו עבור דיירים בפרויקטים
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	אומדן עלויות צפויות בכלל הפרויקטים (כולל עלויות שהוצאו עד למועד הדוח) (באלפי ש"ח)
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	אומדן ההכנסות הצפויות בכלל הפרויקטים (באלפי ש"ח)
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	רווחיות גולמית צפויה בכלל הפרויקטים למגורים - במיליוני ש"ח ובאחוזים ⁴¹
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	הוצאות בגין פעילות תמ"א שהוצאו על ידי חברות הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2019
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	הכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2019
סה"כ יחידות דיור	יחידות דיור	יחידות דיור	עלויות שהוכרו בדוחות הכספיים בגין פעילות התמ"א נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)

³⁸ יצוין, כי הנתונים המפורטים בטבלה שלהלן אינם כוללים את עסקת עמק ברכה המתוארת בסעיף 6.2.6 לעיל, הן מפני שקרקע זאת נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים בלבד ונתונים ואומדנים לגביה טרם ידועים. בהקשר זה יודגש, כי הזכויות הצפויות בפרויקט עמק ברכה אינן מהותיות. יצוין בנוסף, כי הנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מתייחסים ל-100% מפרויקט הכפר הלבן בחדרה.

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

⁴⁰ מתוכן כ-130 יחיד שיוקמו באופן עצמאי על ידי רוכשים על גבי מגרשים לבניה עצמית שישווקו על ידי החברה.

⁴¹ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי מתוך סך הכנסות פרויקט.

6.3.1 תמצית התוצאות

לשנה שנסיימה			פרמטר
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
באלפי ש"ח			
-;	10,572	47,268	הכנסות מפעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)
-;	(2,838)	7,995	רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)
-;	(2,838)	7,995	רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (חלק התאגיד)
266,108	475,027	509,191	סך נכסי פעילות נדל"ן יזמי במאזן (מאוחד)

6.3.2 נתונים מצרפיים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
ישראל	
נתונים כספיים במטבע המסחרי	
2019	
121 (64 יח"ד לחברה)	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
88,821 אלפי ש"ח	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
כ- 48 מיליון ש"ח	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
13	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופת הדוח בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
41	מספר יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#) נכון לתאריך הדוח
23	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#) נכון לתאריך הדוח
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים בהקמה)

6.3.3 צבר הכנסות ומקדמות לפרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים*	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים*	
באלפי ש"ח		
37,940	41,550	עד שנת 2019
14,820	15,222	רבעון 1
14,820	15,222	רבעון 2
14,820	15,222	רבעון 3
14,820	15,222	רבעון 4
50,980	45,761	שנת 2021
148,200	148,200	סה"כ

* ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לצפי שיעור התקדמות בפרויקט ובהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה ללא הצמדה למדד ורק חוזים שבגינם שולמו 15% וצפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם ל- IFRS 15 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2018. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם ל- IFRS 15. עוד יובהר, למען הסר ספק, כי ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל כוללות הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים בלבד ואינן כוללות הכנסות המוכרות בדוחותיה הכספיים של החברה בגין שירותי בניה הניתנים לבעלי קרקע כחלק מעסקת קומבינציה.

6.3.4 ספקים וקבלני משנה

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

יובהר, כי לא קיימת לחברה תלות בספק או בקבלן מסוים ביחס לפרויקטי הנדל"ן היזמי.

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

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

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

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

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

6.4 **פרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד** - להלן יובאו פרטיהם העיקריים של 10 פרויקטים בהם מעורבת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019⁴². יובהר, כי

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

פרויקטים מותנים בתחום תמ"א 38

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ⁴³	שיעור ההסכמה הנדרש להחלת הפרויקט	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	סך היחידות/ שטחים שייבנו בפרויקט			פירוט חשיפה מהותית של החברה לפרויקט, בין היתר, חשיפה לטיב הבנייה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	קיום תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	ההנחות שעמדו בבסיס אומדן שווי המלאי	סטטוס תכנוני
								סה"כ יח"ד שייבנו בפרויקט / שיוחברו	מיועדים למכירה	מיועדים למסירה לדיירים				
טור מלכא א'	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	14 מתוך 16 דיירים (87%)	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3 מיליון ש"ח	64%		38	22	16	-	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקטים והחברה טרם התקשרה בהסכמים עם קבלני ביצוע לפרויקטים.	לא רלוונטי. הפרויקטים אינם מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה.	תכנון סופי- להיתר בניה
המעפילים	תמ"א 38/3	כפר סבא	83%	חתימה של בעלים שצמודים להם לפחות 2/3 מהרכוש המשותף בבניין	--			28	16	12	-			תכנון סופי – לפני וועדה
גליפולי	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	14 מתוך 16 דיירים (87%)	חתימה של 80% מהדיירים	כ-3 מיליון ש"ח	56%		42	26	16	-			תכנון סופי - להיתר בניה
טור מלכא 4 (ב')	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	23 מתוך 24 דיירים (96%)	80%	4.5 מיליון ש"ח	77%		54	30	24	-			תכנון סופי- להיתר בניה
יד לבנים	תמ"א 38/2	שכונת יד אליהו, ת"א	100%	80%	כ- 3.3 מיליון ש"ח	64%		46	28	18	-			תכנון סופי- להיתר בניה
המערכה	תמ"א 38/3	שכונת יד אליהו, ת"א	83%	80%	כ- 3.3 מיליון ש"ח	53%		46	28	18	-			תכנון סופי- להיתר בניה

⁴² יובהר, כי הפרטים הנ"ל ניתנים בנוסף על הפרטים אשר ניתנו ביחס לכל אחד מהפרויקטים בסעיף 6.2 לעיל.

⁴³ על מנת לבצע תמ"א 38 בבניין קיים נדרשת, בהתאם לאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, הסכמה של כל בעלי הדירות ואולם ככל שקיימת הסכמה של בעלי דירות בשיעור מינימאלי כנדרש בחוק (קרי לעניין תמ"א 2/38 הסכמה של בעלי דירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 5/4 מהדירות בבית המשותף ו-5/4 מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם ולעניין תמ"א 3/38 – הסכמה של בעלי דירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם 3/2 מהדירות בבית המשותף ו-3/2 מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם) ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע עסקת התמ"א 38 על הדיירים הסרבנים.

שם הפרויקט	התכנית החלה על הפרויקט	שטח הקרקע	תיאור חובות הקבוצה	תיאור זכויות הקבוצה, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימות שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה	הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הוצאות הערכת	רווח צפוי (לאחר מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁴	סטטוס הסכמי	סטטוס קבלת היתר בנייה	מועד תחילת וסיום שיווק צפוי	מועד התחלת בניה חזוי ⁴⁵	מועד סיום בניה חזוי
טור מלכא א'	38/2	1,272 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הדיירים במקרקעין ובדירות הבנויות עליהם, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 22 יחידות דיור בשטח כולל של כ-2,330 מ"ר	כ- 3.2 מיליון ש"ח	כ-60 מיליון ש"ח	כ-52 מיליון ש"ח	כ-8 מיליון ש"ח	כ- 13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על המשותפים	בתהליכי היתר בנייה	תחילת השיווק מתבצעת כשישה חודשים קודם לתחילת בניית הפרויקט ומסתיימת דרך כלל במועד סיום הבנייה.	רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2024
המעפילים	38/3	889 מ"ר	הרחבת כל יח"ד ב- 24 מ"ר עיקרי (לרבות ממ"ד), הוספת מרפסת שמש בשטח של כ-12 מ"ר, הוספת שטח בנוי לחנויות בקומת המסחר, ביצוע כלל העבודות הדרושות לחיזוק המבנה, לרבות הוספת מעלית, ושיפוץ הבניין.	מלוא זכויות הבניה לבניית יח"ד הבניה לבניית 16 יח"ד בשטח כולל של כ- 1,530 מ"ר	כ- 1.7 מיליון ש"ח	כ-23 מיליון ש"ח	כ-19 מיליון ש"ח	כ-4 מיליון ש"ח	כ- 17%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי היתר בנייה		רבעון 4, 2021	רבעון 2, 2023
גליפולי	38/2	1,350 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 16 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 25 יח"ד.	כ- 3 מיליון ש"ח	כ-63 מיליון ש"ח	כ- 57 מיליון ש"ח	כ- 6 מיליון ש"ח	כ- 10%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי היתר בנייה		רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2024
טור מלכא ב'	38/2	1,600 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 24 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 30 יח"ד.	כ- 3.5 מיליון ש"ח	כ- 90 מיליון ש"ח	כ- 78 מיליון ש"ח	כ- 12 מיליון ש"ח	כ- 13%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי היתר בנייה		רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2024
יד לבנים	38/2	1,865 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 18 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 28 יח"ד.	כ- 3.4 מיליון ש"ח	כ- 81 מיליון ש"ח	כ- 67 מיליון ש"ח	כ- 14 מיליון ש"ח	כ- 17%	חתום בשיעור 100%	בתהליכי היתר בנייה		רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2024
המערכה	38/2	1,800 מ"ר	מתן יח"ד חדשה לכל דייר בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר+ מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות הבעלות במבנה למעט הזכויות על 18 היח"ד הקיימות, לשם בניית יח"ד החברה, קרי 28 יח"ד.	כ- 3.4 מיליון ש"ח	כ- 81 מיליון ש"ח	כ- 70 מיליון ש"ח	כ- 11 מיליון ש"ח	כ- 14%	חתום בשיעור המאפשר פניה למפקחת על הבתים המשותפים	בתהליכי היתר בנייה		רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2024

⁴⁴ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁴⁵ יצוין כי לוחות הזמנים המוערכים על ידי החברה לביצוע והשלמה של הפרויקט התממ"א, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך אשר אינו ודאי. מועדי השלמת הפרויקטים האמורים בפועל, עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמועדים שצוינו לעיל, בין היתר כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה לרבות החלטות העיריות שבתחומן מוקמים הפרויקטים ובעיקר עיריית תל אביב.

פרויקט קומבינציה מותנה

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	סך היחידות/ שטחים שייבנו בפרויקט			פירוט חשיפה מהותית של החברה לפרויקט, בין היתר, חשיפה לטיב הבנייה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	קיום תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	ההנחות שעמדו בבסיס אומדן שווי מימוש נטו של המלאי המלאי	סטטוס תכנוני
								סה"כ יח"ד שייבנו בפרויקט / שיורחבו	מיועדים למכירה	מיועדים למסירה לדיירים				
חסן עראפה מרכיב המגורים	קומבינציה מגורים	תל אביב	89%	100%	-,-	50%	כ-81 מיליון ש"ח	כ-60	כ-30	כ-30	לא ידוע	לא ידוע על קיום תשתיות מהותיות בשלב זה. עם זאת בפרויקטים מסוג זה העירייה נוהגת להטיל מטלות על היזם.	לא רלוונטי	בתהליכי היתר בנייה

שם הפרויקט	התכנית החלה על הפרויקט	שטח הקרקע	תיאור חובות הקבוצה	תיאור זכויות הקבוצה, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה	הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הערכת הוצאות	רווח צפוי (לאחר מימון)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁴⁶	סטטוס הסכמי	סטטוס קבלת היתר בנייה	מועד תחילת וסיום שיווק צפוי	מועד התחלת בניה חזוי ⁴⁷	מועד סיום בניה חזוי
חסן עראפה מרכיב המגורים	תא 5000	כ 2 דונם ⁴⁸	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	כ-4 מיליון ש"ח	כ-101 מיליון ש"ח	כ-81 מיליון ש"ח	כ-20 מיליון ש"ח	כ-20%	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	בתהליכי היתר בנייה	מחצית שניה 2022 וסיום שיווק אמצע 2027	מחצית שנת 2023	מחצית שנת 2027

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים			תיאור חובות הקבוצה לרבות תיאור התמורה שעליה להעביר במסגרת החליפין	תיאור זכויות הקבוצה מכח ההסכם, לרבות זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה
חסן עראפה מרכיב המגורים	קומבינציה מגורים	תל אביב	בשלב זה העלויות שהוצאות נרשמו כהוצאות מראש לזמן ארוך			ראו בסעיף 6.2.5 לעיל	ראו בסעיף 6.2.5 לעיל

עתודות קרקע

שם פרויקט	מיקום פרויקט	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום האחרון של שנת הדיווח					שטח	חלק התאגיד האפקטיבי	זכויות בנייה	
			עלות מקורות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2019			מצב תכנוני נוכחי (לפי שימושים)	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (לפי שימושים)
הכפר הלבן -	חדרה	בין השנים	כ-64 מיליון	לא הונו	כ-600	לא נרשמו	כ-65 מיליון	100% ⁴⁹		יחידות דיור (#) / ייעוד אחר	יחידות דיור מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר
										90 מ"ר	130 יח"ד
										כ 22 דונם	בתהליכי קבלת

⁴⁶ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁴⁷ יצוין כי לוחות הזמנים המוערכים על ידי החברה לביצוע והשלמה של הפרויקטים, הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך אשר אינו ודאי. מועדי השלמת הפרויקטים האמורים בפועל, עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמועדים שצינו לעיל, בין היתר כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה לרבות החלטות העיריית שבתחומן מוקמים הפרויקטים ובעיקר עיריית תל אביב.

⁴⁸ שטח הקרקע מתייחס הן לחלק המגורים בפרויקט וגם חלק המשרדים שכן על המגרש יבנה מבנה אחד המיועד לשימושים משולבים.

קרקעות לבנייה עצמית		2015-2017	ש"ח		אלפי ש"ח		ש"ח							
הבית הסקוטי-מורכב המגורים	תל אביב	ספטמבר 2018	כ-22 מיליון ש"ח ⁵⁰	כ-400 אלף ש"ח	כ-3.5 משי"ח	לא נרשמו	מיליון ש"ח 26.1	קומבינציה 22.5% ⁵¹	כ-4.4 דונם ⁵²	כ-35 יח"ד	90 מ"ר	כ-35 יח"ד	כ-35 יח"ד	בתהליכי קבלת היתר
עמק ברכה	תל אביב	מרץ 2018	כ-6 מיליון ש"ח	אין מימון לנכס	כ-500 אלפי ש"ח	לא נרשמו	כ-6,500 אלפי ש"ח	70%	כ-220 מ"ר (100%)	-	-	-	-	-

⁴⁹ לפרטים אודות התקשרותה של חברת הפרויקט בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

יובהר כי שיעור קומבינציה זה מתייחס למרכיב הקומבינציה לכלל הפרוייקט.⁵¹

⁵² שטח הקרקע מתייחס הן לחלק המגורים בפרוייקט והן לחלק המשרדים.

⁵³ כולל תוספת צפיפות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (המוכרות כתקנות שב"ס) וכן מכח תקנות הקלות שבס-כחלו.

54 יובהר כי הנחת העבודה היא שהקומבינציה יורדת מרכיב היזמות בפרוייקט, אך ייתכן שתדד גם ממרכיב הנדל"ן להשקעה.

							של עסקאות במוזמן ו/או עסקאות קומבינציה עם הבעלים האחרים בשביל ליזום פרויקט משולב מגורים ומשרדים	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

6.5 **פרויקטים מהותיים מאוד** - להלן יובאו פרטיהם העיקריים של שלושת הפרויקטים המהותיים מאוד בהם מעורבת החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019⁵⁵. יובהר, כי נכון למועד זה לא ניתן להעריך את מועד השלמתם של הפרויקטים שיפורטו להלן (ככל שיושלמו):

6.5.1 **פרויקט הכפר הלבן – בנייה רוויה**

א. הצגת הפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%	פרטים ליום 31.12.2019
שם הפרויקט	NOHA
מיקום הפרויקט	חדרה
תיאור קצר של הפרויקט	קרקע עליה ניתן להקים כ-420 יח"ד מגורים ⁵⁶
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100% ⁵⁷
מבנה האחזקה בפרויקט	חברת בת
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	בשלב: 2.4.17, 1.12.16, 17.9.15
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	103,000 מ"ר ⁵⁸
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	2021-2026 (בשלב)
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:	2021
מועד סיום שיווק צפוי	2026
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	סוף 2021
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות בטאבו
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	תשתיות האזור לוקות בחסר. החברה פועלת בנדון מול עיריית חדרה על מנת לקדם את עניין התשתיות המקומיות.
נושאים מיוחדים	אין
סוג פרויקט	קרקע לבניה
סה"כ יחידות בפרויקט	כ-420
סה"כ יחידות מיועדים למכירה	כ-420
סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים	כ-420
הערכת מחיר ליח"ד/עבודת קרקע (כולל מע"מ)	כ-1.42 מיליון ש"ח
צפי הכנסות (ללא מע"מ)	כ-512 מיליון ש"ח
הערכת הוצאות	כ-418 מיליון ש"ח
רווח צפוי (לאחר מימון) ⁵⁹	כ-94 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁶⁰	כ-18%
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	17.9.2015 - שלב א' 1.12.2016 - שלב ב' 2.4.2017 - שלב ג'
תיאור חובות הקבוצה	ראו סעיף 6.2.1 לעיל.
תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם	ראו סעיף 6.2.1 לעיל.
סטאטוס קבלת היתר	בתהליך קבלת היתר בניה. ⁶¹
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	קבלת היתר בניה

⁵⁵ יובהר, כי הפרטים הנ"ל ניתנים בנוסף על הפרטים אשר ניתנו ביחס לכל אחד מהפרויקטים בסעיף 6.2 לעיל.

⁵⁶ כולל תוספת צפיפות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 (המוכרות כתקנות שב"ס) וכן מכח הקלות שבס-כחלון.

⁵⁷ לפרטים אודות התקשרותה של חברת הפרויקט בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

⁵⁸ יובהר כי שטח הקרקע המיוחס לבניית הפרויקט כפי שפורט לעיל הינו בהתאם לחלק יחסי של כמויות צפויות המשקף 75% מכלל שטחי המתחים א-ג'.

⁵⁹ כמו כן, יובהר כי שטחי המתחמים המתוארים לעיל כוללים בתוכם שטחי פארק, שטחים ציבוריים וכד'.

⁶⁰ מחושב לאחר מימון ספציפי (לא כולל עלויות אשראי לא ספציפי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁶¹ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

בחקשר זה ראו פרטים אודות עתירה מנהלית שהוגשה כנגד עיריית חדרה בסעיף 21 להלן.

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 32,000	290	לא כולל הקלות מכח הקלות שבס-כחלון
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	כ- 40,000	420	אישור תוכנית עיצוב
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט⁶²

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019			
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	71,889	71,889	71,889	71,889	71,889	71,889
	8,324	9,172	9,004	9,033	9,034	9,093
	-	-	-	-	-	-
	2,326	5,099	5,588	5,988	6,395	6,787
	82,539	86,160	86,481	86,910	87,318	87,769
	82,539	86,160	86,481	86,910	87,318	87,769
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-
	66,016	64,939	כ- 65,000	כ- 65,000	כ- 65,000	כ- 65,000
	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000	255,000
	14,674	11,901	11,412	11,012	10,605	10,213
	335,690	331,840	כ- 331,000	כ- 331,000	כ- 331,000	כ- 330,000
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	עד 2025	עד 2025	עד 2026	עד 2026	עד 2026	עד 2026

⁶² יובהר, כי עד לרבעון 2, 2017, ייחוס העלויות שהושקעו ויושקעו המוצגות בטבלה לעיל נעשה הן למרכיב הבנייה הרווייה והן למרכיב הקרקעות לשיווק בפרויקט הכפר הלבן. החל מרבעון 2, 2017, העלויות שהושקעו ויושקעו המוצגות בטבלה לעיל, מיוחסות למרכיב הבנייה הרווייה בלבד.

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

ד. רווחיות גולמית⁶³

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח			
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	כ-512	כ-512	כ-512
עלויות פרויקט צפויות	כ-418	כ-418	כ-418
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	כ-94	כ-94	כ-94
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	כ-94	כ-94	כ-94
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁶⁴	כ-18%	כ-18%	כ-18%
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	15 אלף ש"ח	15 אלף ש"ח

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת ירידה של 10%
142	119.6	94	69	45	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
60.4	77.2	94	110.8	127.6	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁶⁵

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	27,450
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	58,000
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	27,450
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	58,000
מוסד מלווה :		בנק לאומי ובנק מזרחי טפחות	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה :		בנק לאומי - 19 באפריל 2016 ו- 27 בפברואר	

⁶³ יובהר, כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא שקלול עלויות המימון עד קבלת היתר בניה וכניסה לליווי בנקאי), ובהתאם, למחירי המכירה החזויים בעת רכישת הקרקע.

⁶⁴ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁶⁵ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

2017. בנק מזרחי 28.6.2017.	
85,450	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
כל המסגרת נוצלה	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים +1.4%-1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
תשלומי ריבית רבעוניים; פירעון הקרן בגין הלוואה בסך 58,000 אלפי ש"ח ביום 31.1.2021 ובגין הלוואה בסך 27,450 אלפי ש"ח ביום 1.7.2020.	מועדי פירעון קרן וריבית:
(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר. נכון למועד דוח זה הונה העצמי של החברה הינו כ 205 משי"ח ושיעורו מהמאזן הינו כ-36%.	תניות פיננסיות מרכזיות:
נכללו הוראות המקובלות בבנק להעמדה לפירעון מיידי, וכן העילות הבאות: אי חתימה על הסכם ליווי, אי-קבלת היתר בניה או חשש סביר לאי קבלתו או קיום מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט, אי תשלום, הפרת התחייבויות, חדלות פירעון, הליכי פירוק, כינוס נכסים, הרעה במצב הפיננסי, הליכי עיקול ו/או הוצל"פ בקשר עם המקרקעין, שינוי שליטה, המחאת זכויות במקרקעין וכיו"ב.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא רלוונטי בשלב זה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט להלן	בטחונות:

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2019)
שעבודים	(א) משכנתא ראשונה בדרגה ובלעדית ללא הגבלה בסכום ו/או שעבוד קבוע ראשון בדרגה ובלעדית ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ לגבי המקרקעין, כאשר המקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד/עיקול/זכות צד שלישי כלשהו.	ללא הגבלה בסכום
	(ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ כלפי המוכרת, והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד/עיקול/זכות צד שלישי כלשהו.	
	(ג) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות וויי-בוקס הכפר הלבן בע"מ לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, לרבות ההפסדים, ההנחות, ההקלות, הפטורים, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכותה ו/או שיעמדו לזכותה בעתיד.	
דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות ללא הגבלה סכום של וויי – בוקס נדל"ן בע"מ.	ללא הגבלה בסכום

ח. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

31.12.2019	
רווח גולמי צפוי:	כ-94 מיליון ש"ח
התאמות לעודפים, סה"כ:	כ-63 מיליון ש"ח
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	כ-157 מיליון ש"ח
מועד צפוי למשיכת עודפים	לא רלוונטי בשלב זה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק

א. הצגת הפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%	פרטים ליום 31.12.2019
שם הפרויקט	ICE
מיקום הפרויקט	חלקה 31 גוש 7083 מגרש מס' 31 עפ"י תב"ע תא/2902
תיאור קצר של הפרויקט	פינוי 36 יחידות מסחריות ותעשייתיות ובינוי 83 יח"ד בבניין אחד ו- 38 יח"ד בבניין שני, בנוסף לשטחים ציבוריים ומסחריים בקומת קרקע.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג כמלאי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	13 בנובמבר 2014 (מועד חתימת הסכם לפינוי ולבינוי / קומבינציה)
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 2,029 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q3/2021
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	Q3/2017
מועד סיום שיווק צפוי	Q3/2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרה חברת הפרויקט עם חברת אלקטרה בניה בע"מ בהסכם קבלן ראשי.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q2/2018
זכויות משפטיות בקרקע	סה"כ כ- 10,600 מ"ר מגורים וכ- 600 מ"ר מסחר אשר בהתאם להסכם חתום עם בעלי הזכויות בקרקע בדבר פינוי למטרות בינוי יחולקו לפי זכויות קומבינציה של 55% אשר ימסרו וירשמו בבעלות לחברה הבת ו/או צד ג' מטעמה ו- 45% לבעלי הזכויות המפונים.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	"פינוי-בינוי" וקומבינציה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. תורת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור. יובהר, כי היות ונכון למועד דוח זה, החל ביצוע הפרויקט, האומדן מבוסס על עלויות ומכירות בפועל.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	-
נושאים מיוחדים	-
סוג פרויקט	פינוי בינוי וקומבינציה
סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט	121
סה"כ יחידות מיועדים למכירה	64
סה"כ יחידות מיועדים למסירה לדיירים	57
הערכת מחיר ליח"ד (כולל מע"מ)	כ- 4.3 מיליון ש"ח ליח"ד
צפי הכנסות (ללא מע"מ, חלק החברה)	כ- 234 מיליון ש"ח
הערכת הוצאות	כ- 186 מיליון ש"ח
רווח צפוי (לאחר מימון, חלק החברה)	כ- 48 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁶⁶	כ- 21%
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	13 בנובמבר 2014
תיאור חובות הקבוצה	הריסת המבנים הקיימים ובמקומם בניית 2 בניינים בשטח של כ- 10,600 מ"ר שטח מכר למגורים בתוספת כ- 600 מ"ר מסחר וכ- 600 מ"ר שטח ציבורי. אילן פיבקו הנו אדריכל הפרויקט והקבלן המבצע נמנה על אחת מ-5 החברות הקבלניות המובילות בארץ (בוצע). חברת הפרויקט התחייבה לסיים את הבניה (קבלת טופס 4) תוך 36 חודש מתחילת הבניה. החברה ערבה להתחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים. היום התחייב להגיש בקשה להקלת שבס (תוספת יחידות דיור) (בוצע). כל תוספת כאמור, ככל שתאושר, תתחלק בין החברה לדיירים (45:55). במידת הצורך החברה תעמיד הלוואות למי מהדיירים לצורך הסרת עיקולים תשלומי מס וכדומה, זאת ככל ולא יעלה בידי מי מהם לעמוד בתשלומים ו/או לקבל מימון לביצוע תשלומים כאמור. החברה הגישה תכניות בקשה להיתר במועד בו התחייבה.
תיאור זכויות הקבוצה מכח הסכם	חברת הפרויקט תקבל יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. כל זכויות הבניה שלא תהיינה צמודות ליח"ד של הדיירים תהיינה של חברת הפרויקט אשר תהיה זכאית

⁶⁶ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

להוציאן מהרכוש המשותף, בכפוף לדין. בהתאם לכך, נערכה ביום 15 באוקטובר 2017 חלוקת זכויות עם הדיירים, במסגרתה קיבלה חברת הפרויקט 64 יחידות דיור המייצגות 55% משווי השטחים בפרויקט.	
התקבל היתר בניה כללי.	סטאטוס קבלת היתר
הביצוע החל.	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
36 מתוך 36 דיירים (100%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ומספרם
100%	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט
כ- 8 מיליון ש"ח	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים לרבות שכירות חלופית והריסה
55% מזכויות הבנייה יהיו של החברה ו-45% של בעלי הקרקע.	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 10,600 מ"ר	121	-
שטחי מסחר	כ- 600 מ"ר	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

ג. עלויות שהושקעו⁶⁷ ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

		שנת 2019					שנת 2018	שנת 2017
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה			
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה**	עלויות מצטברות בגין תכנון, יועצים ופינוי דיירים בתום התקופה	13,268	15,822	18,357	18,972		13,268	7,701
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	22,971	22,891	22,891	23,242		22,899	-
	עלויות מצטברות בגין בנייה	10,345	13,868	20,526	32,968		6,666	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	4,891	7,119	7,488	7,754		4,833	1,776
	סה"כ עלות מצטברת	51,475	59,700	69,262	82,936		47,666	9,477
	סה"כ עלות מצטברת בספרים *	93,544	95,733	93,511	88,821		93,431	9,477
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)**	-	-	-	-		-	-
עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות בגין תכנון, הנהלה	17,620-כ	15,000-כ	12,500-כ	12,000-כ		17,620-כ	20,000-כ
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	300-כ	300-כ	300-כ	300-כ		314-כ	25,000-כ
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) ⁶⁸	108,700-כ	105,000-כ	98,000-כ	88,000-כ		112,400-כ	115,000-כ
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,000-כ	3,000-כ	2,600-כ	2,300-כ		5,000-כ	6,200-כ
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	131,600-כ	123,000-כ	113,400-כ	103,000-כ		135,334	166,000-כ
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	10%-כ	14%-כ	18%-כ	28%-כ		8%	0%

⁶⁷ בהתאם לעלויות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.
⁶⁸ לרבות עלויות בניה לבעלי הקרקע.

מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3, 2021	רבעון 2, 2021	רבעון 2, 2021	רבעון 1, 2021	רבעון 1, 2021	סוף 2020
* הפערים בין עלות בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מרבעון 4 2018 המלאי						

מופחת בהתאם ל IFRS15.

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

ד. שיווק הפרויקט

		שנת 2019					חוזים שנחתמו בתקופה	חוזים שנחתמו בתקופה
שנת 2017	שנת 2018	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
15	12	2	5	5	2	14	יחידות דיור (#)	השוטפת
1,608	1,069	215	385	506	215	1,321	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
43	47	44.6	42.8	46.3	41	43.7	יחידות דיור (אלפי ש"ח מ"ר כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
15	27	29	34	39	41	41	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
1,608	2,677	2,892	3,277	3,783	3,998	3,998	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט
43	44	44.5	44.3	44.5	44.4	44.3	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
217,000	231,000	231,000	232,000	234,000	234,000	234,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)*	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי **
58,981	101,797	109,994	124,089	144,115	151,627	151,627	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)*	מספר חוזים ליחיד שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#)
27%	44%	48%	53%	62%	65%	65%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח - אלפי ש"ח כולל מע"מ
49	37	35	30	25	23	23	יחידות דיור (#)	
4,576	3,507	3,265	2,880	2,374	2,159	2,159	יחידות דיור (מ"ר)	
	93,431	93,544	95,733	93,511	89,291	89,291		
							3	
							44.2	

* לא כולל הצמדה למדד.

** כולל התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע.

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

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים - אלפי ש"ח	עד ליום האחרון של 2019
37,940	41,550	שנת 2020
59,280	60,889	שנת 2021
50,980	45,761	
148,200	148,200	סה"כ

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

1. רווחיות גולמית⁶⁹

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	234,000	231,000	217,000
עלויות פרויקט צפויות	186,000	183,000	176,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	48,000	48,000	41,000
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	48,000	48,000	41,000
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	7,387	736	-,-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	39,877	47,264	41,000
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁷⁰	21%	21%	19%
מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ)	מגורים	38,000	36,000
לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר			35,000

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

2. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר – במיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
8.5	4.3	40	(4.3)	(8.5)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(8.3)	(4.2)	40	4.2	8.3	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

3. מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	3,000
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-,-
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-,-
מוסד מלווה:			
בנק לאומי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
ביום 15.6.17 נחתם הסכם ליווי למסגרת כוללת על סך 420 מ"ש"ח (מתוכם 390 מ"ש"ח הועמדו כערבויות מכר של הבעלים והדיירים הפרוטנציאליים ו-30 מ"ש"ח כמסגרת אשראי)			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
פריים+1.4%			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תשלומי ריבית רבעוניים; קרן משולמת עד סוף			

⁶⁹ יובהר כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא עלויות מימון עד לכניסה לקבלת היתר בניה וכניסה לליווי הבנקאי), ובהתאם, למחירי המכירה החזויים בעת רכישת הקרקע.

⁷⁰ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

ליווי הפרויקט.	
כלפי מחזיקי איגרות החוב – (1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח במשך 2 רבעונים רצופים; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 23% במשך 2 רבעונים רצופים. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ 205 מ"ש"ח ויחס ההון למאזן כאמור הינו כ-36%.	תניות פיננסיות מרכזיות :
כלפי תאגיד בנקאי - (1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ 205 מ"ש"ח ויחס ההון למאזן כאמור הינו כ-36%.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :
בהסכם הליווי מול הבנק החברה נדרשה לעמוד במכירות של 47 מיליון ש"ח והון עצמי של 44 מיליון ש"ח. מאחר והחברה מכרה משמעותית יותר מהנדרש וסך ההכנסות גדל, הבנק אישר גם הפחתה של ההון העצמי ל-38 מיליון. החברה עמדה כאמור בהתניות אלה.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא] :
לא	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :
לא רלוונטי בשלב זה. מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.	בטחונות :
ראו פירוט בסעיף 6.5.2 ט להלן.	

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח (ליום 31.12.2019)	פירוט	סוג	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	משכנתא לטובת הבנק על כל זכויות בעלי הקרקע במקרקעין ; שעבוד קבוע על כל זכויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הקרקע על פי הסכם הקומבינציה. במועד בו תירשם חברת הפרויקט כבעלת הזכויות במקרקעין או בחלקם (בהתאם להסכם הקומבינציה), חברת הבת תיצור לטובת הבנק משכנתא בלעדית על כל זכויותיה במקרקעין. שעבוד שוטף כללי על כלל הנכסים והזכויות של חברת הפרויקט שעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של חברת הפרויקט שעבוד שוטף על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו שעבודים קבועים על כל זכויות חברת הפרויקט על פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט, על פי חוזים עם מתכננים, קבלני משנה וספקים עיקריים. שעבודים קבועים על כל זכויות חברת הפרויקט על פי פוליסות ביטוח של הפרויקט, על זכויות לקבלת כספים מרשויות המס, הפסדים, הנחות פטורים וכד', זכויות קיזוז מיוחדות של חברת הפרויקט בחשבון הפרויקט ו/או מהכנסות הקשורות בפרויקט.	דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה (וויי-בוקס נדל"ן בע"מ)		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)
-	הערת אזהרה אשר נרשמה לטובת עו"ד איתי לנדה (בא כח בעלי הזכויות הנוכחיים במקרקעי הפרויקט) כנאמן עבור החברה הבת לצורך הרישום, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.		

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

י. התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

31.12.2019	
רווח גולמי צפוי :	כ- 48,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	כ- 38,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	כ- 86,000
מועד צפוי למשיכת עודפים	שחרור ראשוני מוערך ברבעון 4, 2020
תנאים מתלים למשיכת עודפים	מותנה בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק.

6.5.3 פרויקט גת רימון

א. הצגת הפרויקט

יצוין, כי פרויקט גת רימון הינו פרויקט משולב למשרדים ומגורים. חלק הפרויקט המיועד למשרדים סווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 כנדל"ן להשקעה ויתואר בסעיף 7.4 להלן. בהתאם לכך, הנתונים המפורטים בסעיף 6.5.3 זה, הנם ביחס לחלק המגורים הכולל בפרויקט, המסווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים כאמור כמלאי.

פרטים ליום 31.12.2019	הנתונים מוצגים לפי 100%
גת רימון	שם הפרויקט
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הפרויקט
הקמת מגדל משולב משרדים ומגורים	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
חברת בת ב-100%	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מוצג כמלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט :
כ-2,800 מ"ר ⁷¹	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שנת 2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן) :
שנת 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי :
שנת 2026	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע
שנת 2021	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
ביחס לחלקם של בעלי הקרקע הפרטיים (92.5% מהמתחם), נמסרה החזקה בממכר לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות. ביחס לחלקה של עיריית תל אביב (7.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות.	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אי קבלת תוספת זכויות מכח תוכנית מתאר תא 5000 להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור. יובהר, כי אמדן החברה כאמור מבוסס, בין היתר, על מחירי רכישת קרקעות סמוכות או בעלות מאפיינים דומים שנעשו לאחר רכישת הקרקע על ידי החברה, במחירים גבוהים יותר וכן לאור ההנחה שלא חל שינוי מהותי בעלויות הביצוע ובחירי המכירה לרוכשים.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין בעיית תשתיות באזור	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
אין	נושאים מיוחדים
רכישת קרקע לפרויקט יזמי למגורים	סוג פרויקט
70 יח"ד	סה"כ יחידות/ נכסים בפרויקט ⁷²
70 יח"ד	סה"כ יחידות מיועדים למכירה
כ- 4 מיליון ש"ח ליחידה (ממוצע)	הערכת מחיר ליחידות/עבודות קרקע (כולל מע"מ)
כ-242 מיליון ש"ח	צפי הכנסות (ללא מע"מ)

⁷¹ מהווים 100% מהקרקע.

⁷² יובהר, כי מדובר בהערכות החברה המתבססות על תוכנית תא 5000.

הערכת הוצאות	כ- 190 מיליון ש"ח
רווח צפוי (לאחר מימון)	כ- 52 מיליון ש"ח
שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁷³	כ- 21%
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	30 במרץ 2017
תיאור חובות הקבוצה	ראו סעיף 6.2.4 לעיל.
תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם	ראו סעיף 6.2.4 לעיל.
סטאטוס קבלת היתר	בשלב תכנוני
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	קבלת היתר בניה

ב. תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2019			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 3,500 מ"ר	כ- 40	
שטחי משרדים/מלונאות	כ- 13,500 מ"ר	-,-	
זכויות בניה לא מנוצלות	לא ידוע בשלב זה	לא ידוע בשלב זה	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יח"ד	כ- 5,800 מ"ר	כ- 70 יח"ד	הערות [לרבות התייחסות לסטטוס הליך האישור במוסדות התכנון הרלוונטיים]
שטחי משרדים/מלונאות	כ- 22,000 מ"ר	-,-	בשלב תיאום הגשת תב"ע עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה
זכויות בניה לא מנוצלות	-,-	-,-	בשלב תיאום הגשת תב"ע עם המחלקות הרלוונטיות בעירייה
			--

⁷³ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

ג. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט - אלפי ש"ח⁷⁴

	שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019				
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
עלויות שהושקעו	84,720	91,918	91,918	91,918	91,918	91,918	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	658	7,641	8,387	8,452	8,906	9,081	עלויות מצטברות בגין תכנון פיתוח, מסיים, פיקוח, אגרות ועוד
	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה
	-,-	1,626	1,736	2,355	2,841	3,327	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
	85,378	101,185	102,041	102,725	103,665	104,326	סה"כ עלות מצטברת
	85,378	101,185	102,041	102,725	103,665	104,326	סה"כ עלות מצטברת בספרים
	כ-89,000	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
	כ-81,500	14,422	13,676	13,611	13,157	12,982	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
עלויות שטרם הושקעו ויעודד השלמה	כ-38,000	13,669	13,669	13,669	13,669	13,669	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק (אומדן)
	כ-180,000	52,500	52,500	52,500	52,500	52,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
	כ-17,000	7,974	7,864	7,864	6,759	6,273	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	כ-405,500	כ-88,565	כ-87,709	כ-87,025	כ-86,085	כ-85,424	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה הנדסי/כספי (לא כולל קרקע) (%)
	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2026	שנת 2026	שנת 2026	שנת 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

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

ד. רווחיות גולמית⁷⁵

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2019	שנת 2018 ⁷⁶	שנת 2017
הכנסות צפויות בגין הפרויקט – מיליוני ש"ח	כ-242	כ-242	כ-600
עלויות פרויקט צפויות - מיליוני ש"ח	כ-190	כ-190	כ-480
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט – מיליוני ש"ח	כ-52	כ-52	כ-120
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ח	-,-	-,-	-,-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח	כ-52	כ-52	כ-120

⁷⁴ יצוין, כי החל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, מסווגת החברה חלק מהפרויקט כנדל"ן להשקעה, כמפורט בסעיף 7 להלן. לפיכך, הנתונים החל מרבעון 2, 2018 מתייחסים למרכיב המלאי בלבד.

⁷⁵ יובהר כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, ללא עלויות מימון עד לכניסה לקבלת היתר בניה וכניסה לליווי הבנקאי), ובהתאם, למחירי המכירה החזויים בעת רכישת הקרקע.

⁷⁷ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ⁷⁷				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
כ-20%	כ-21%	כ-21%	מגורים (ללא מע"מ)	
42 אלף ש"ח	42 אלף ש"ח	42 אלף ש"ח	משרדים	
15.5 אלף ש"ח	לא רלוונטי	לא רלוונטי	חניות לחלק המשרדים	
170 אלף ש"ח לחניה	לא רלוונטי	לא רלוונטי		

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמי הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, עשוי להביא לשינוי בגובה ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

ה. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר - מיליוני ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
76	64	52	40	28	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
33	42.5	52	61.5	71	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ⁷⁸

ו. מימון ספציפי ומסגרות ליווי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	104,000
	31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	104,000
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
פריים + 1.5%			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים. הקרן תיפרע ביום 1 בינואר 2022. עם זאת, יצוין כי בכוונת החברה להתקשר בהסכם ליווי, חלקי המימון המתואר בטבלה זו.			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ- 100 מיליון ש"ח; (2) יחס הון למאזן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 25% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-205 מ"ש"ח ויחס ההון למאזן כאמור הינו כ-36%.			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
לא			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
כן			
בטחונות:			
ראו סעיף קטן ז' להלן			

⁷⁷ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁷⁸ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2019)
שעבודים	1. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בחלקות הפרויקט. 2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי המוכרים ו/או עיריית תל אביב על פי חוזה הרכישה של המקרקעין. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין.	104 מיליון ש"ח (קרן)
דרגה שנייה	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

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

31.12.2019	
רווח גולמי צפוי :	כ-52 מיליון ש"ח
התאמות לעודפים, סה"כ:	כ-40 מיליון ש"ח
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	כ-92 מיליון ש"ח
מועד צפוי למשיכת עודפים	מוקדם להעריך בשלב זה
תנאים מתלים למשיכת עודפים	מוקדם להעריך בשלב זה

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

7. פעילות נדל"ן להשקעה

7.1 מידע כללי על הפעילות

מדיניות רכישה ומימוש נכסים

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

למועד דוח זה, מחזיקה החברה במספר נכסים בישראל המסווגים על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כנדל"ן להשקעה:

א. קרקע להשקעה שאינה מהותית - חלקים בפרויקט הבית הסקוטי (מרכיב המלונאות)⁷⁹;

ב. מבנה מניב בהקמה מהותי שפרטים אודותיו יובאו בסעיף 7.2.3 להלן;

ג. קרקע להשקעה מהותית מאוד שפרטים אודותיה יובאו בסעיף 7.4 להלן.

7.2 גילוי מצרפי

7.2.1 אזורים עיקריים (ישראל) - ראו סעיף 5.3 לעיל.

7.2.2 רווחי/הפסדי שערך - נכון למועד דוח זה, נרשמו רווחי שערך רק ביחס לפרויקט וולנברג (בשנת 2018). לפרטים ראו סעיף 7.3.2 להלן.

7.2.3 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		משתנים		אזור
31.12.2018	31.12.2019			
116,859	130,533	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		ישראל
11,000	11,000	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר) ⁸⁰		
28,500	28,500	משרדים	סך הכל זכויות בנייה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) ⁸¹	

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

להלן יובאו פרטים אודות פרויקט החברה המסווג כנדל"ן להשקעה בישראל, בו קשורה החברה למועד הדוח (31 בדצמבר 2019):

7.3.1 פרויקט וולנברג

⁷⁹ לפרטים אודות המרכיב היזמי של פרויקט זה, ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

⁸⁰ למען הסר ספק יובהר כי הנתון כולל את סך שטחי הקרקעות, בין היתר גם מרכיב היזמות.

⁸¹ יובהר, כי ביחס לפרויקט גת רימון, הזכויות המפורטות בטבלה הינן בהתאם לתב"ע הקיימת. עם זאת, החברה פועלת להגדלת הזכויות בהתאם לתכנית מתאר תא 5000.

ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ- 3,872 מ"ר הידועים כחלקה 349 בגוש 6638 ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב ("המקרקעין"), זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה⁸² ("מניות התמורה") (אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו- "העסקה", בהתאמה). בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין בן שבע קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה על המקרקעין אשר ישמש למשרדים (כ- 10,300 מ"ר) ומסחר (כ- 700 מ"ר, בקומת קרקע בלבד)⁸³ ("הפרויקט").⁸⁴

ביום 3 באוקטובר 2017, התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף (להלן יחד ולחוד: "השותפים"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה במקרקעין ("הממכר" ו- "הסכם המכר", בהתאמה), זאת בתמורה לסך של עד כ- 36,500,000 ש"ח⁸⁵, בתוספת מע"מ כדין ("התמורה") אשר ישולמו באופן ובמועדים שנקבעו בהסכם המכר. יובהר, כי מסירת החזקה בממכר לידי השותפים תבוצע בכפוף לתשלום מלוא התמורה לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט או בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והשותפים בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי תדהר בניה בע"מ, אשר הינה חברה קשורה של אחד השותפים, תבצע את בניית הפרויקט בהתאם לתקציב עלויות מפורט אותו תגיש לצדדים בשיטת cost+, בכפוף לעקרונות ולמגבלות אשר הוגדרו על ידי הצדדים בהסכם שיתוף הפעולה.⁸⁶

בהמשך לכך, ביום 18 ביולי 2019 התקשרו וולנברג והשותפים עם מוסד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי בהיקף של עד 222,500 אלפי ש"ח (כולל מימון הקרקע) המותנה בתנאים מתלים.⁸⁷

כמו כן, ביום 12 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה עסקה לרכישת 50% נוספים מהונה המונפק והנפרע של וולנברג, זאת כנגד הקצאה פרטית של 16,326,531 מניות רגילות של החברה (אשר יהוו במועד ההשלמה כ- 6.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא) ליוניון וכן התחייבות להעברת סכום של עד כ- 5,000,000 ש"ח בלבד בגין הסכומים אותם זכאית וולנברג לקבל מהשותפים כמפורט לעיל. יודגש, כי השלמת העסקה האמורה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים.⁸⁸

⁸² יצוין, כי במסגרת עסקת וולנברג התחייבה יוניון שלא להצביע את מניות התמורה בכל האסיפות הכלליות של החברה עד למועד מכירתן של מניות התמורה, כולן או חלקן.

⁸³ יצוין, תכנית תא 3561 אושרה ופורסמה למתן תוקף. תוכנית זו מקנה לפרויקט תוספת זכויות של כ- 12,000 מ"ר.

⁸⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 12 ו- 19 בינואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-006021 ו- 2017-01-008517).

⁸⁵ סך של עד כ- 9 מ"ר מתוך התמורה, הינו מותנה, וישולם לוולנברג במועדים שנקבעו בהסכם המכר, ככל שתתווספה 12,000 מ"ר זכויות נוספות (בהתאם לתב"ע תא 3561 אשר אושרה וטרם פורסמה למתן תוקף) לזכויות הקיימות על פי התכנית החלה על המקרקעין במועד חתימת הסכם המכר, באופן בו השותפים ישלמו לוולנברג בגין חלקה (50%) סך של 1,500 ש"ח עבור כל מ"ר עיקרי ושטחי שירות אשר יכללו בהיתר הבנייה של הפרויקט.

⁸⁶ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).

⁸⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599).

⁸⁸ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 באוגוסט 2019 ו- (אסמכתאות: 2019-01-090496 ו- 2019-01-095848).

שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו	ציון שם הנכס	ציון מיקום הנכס	ציון המטבע פעילות	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס	חלק החברה (%) בפועל	שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	מועד סיום בנייה משוער	שטחי נכס מיועדים לפי שימושים	סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (בש"ח)	תקופת הדיווח	נתונים כספיים				שיעור ההשלמה בתום השנה [הנדסי/כספי] (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף השנה (%)	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה					
											נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (מאוחד) (בש"ח)			שווי הוגן בתום השנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום השנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	רווחי שערך שנה (אלפי ש"ח)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין) Cap Rate/שיעור היוון], שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי.
	שנת 2019		99,214	99,214	99,214		99,214	0	שלב ביצוע המרתפים	0	ל.ר	ל.ר	ל.ר	0								
	שנת 2018		83,138	83,138	83,138		83,138	10,530	חפירה ודיפון בקרקע	0	ל.ר	ל.ר	ל.ר	0								
	שנת 2017		27,353	27,353	27,353		27,353	0	חפירה ודיפון בקרקע	0	ל.ר	ל.ר	ל.ר	0								

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

יצוין, כי פרויקט גת רימון (שפרטים אודותיו הובאו בסעיף 6.2.4 לעיל) מסווג על ידי החברה לשני מרכיבים: (א) הקמת יחידות דיור המסווג על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כנדל"ן יזמי; (ב) הקמת שטחי משרדים המסווג על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 כנדל"ן להשקעה וכקרקע להשקעה מהותית מאוד שפרטים אודותיה יובאו להלן.

7.4.1 הצגת הנכס – מרכיב משרדים

⁸⁹ הנתונים בטבלה שלהלן ניתנים תחת ההנחה שהנכס מוחזק באופן מלא על ידי החברה (100%). עם זאת יובהר כי חלק החברה בנכס הינו 50%.

נתונים לפי מאה אחוזים; חלק התאגיד בנכס – 100%	פירוט ליום 31.12.2019
מיקום הקרקע	רחוב גת רימון בתל אביב יפו
שטח הקרקע	כ- 2,800 מ"ר*
ייעוד הקרקע	זכויות למגורים ומשרדים
זכויות בנייה קיימות בקרקע	כ- 17,000 מ"ר (כ- 3,600 מ"ר למגורים והיתר למשרדים)
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי ייעוד	הקמת מגדל משולב מגורים ומשרדים ו/או מלונאות
זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	כ- 29,000 מ"ר (כ- 22,000 מ"ר משרדים וכ- 7,000 מ"ר מגורים)
מבנה ההחזקה בקרקע (תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בקרקע)	דרך חברת בת המוחזקת בשיעור של 100% ומחזיקה את הקרקע ב- 100%
חלק התאגיד בפועל בקרקע (אם הקרקע נמצאת בחברה מוחזקת – הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בקרקע)	100%
ציון שמות השותפים לקרקע (אם השותפים מחזיקים יותר מחמישה אחוזים מן הזכויות בנכס או אם השותפים הם צדדים קשורים)	אין
תאריך רכישת הקרקע	מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	ביחס לחלקם של בעלי הקרקע הפרטיים (92.5% מהמתחם), נמסרה החזקה בממכר לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות. ביחס לחלקה של עיריית תל אביב (7.5% מהמתחם), החזקה במקרקעין נמסרה לידי החברה והבעלות נרשמה בפנקס השטרות אך טרם נרשמה בפנקס הזכויות.
תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו	בשלב זה הנכס מושכר כפי שהוא למגורים ומסחר.
האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	לפרטים בדבר המימון שהועמד לחברה על ידי תאגיד בנקאי, ראה סעיף 16.5.3 לעיל. בכוונת החברה להתקשר עם התאגיד הבנקאי בהסכם ליווי.
ציון עניינים מיוחדים [זיהום קרקע וכיוצא באלה]	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/ פעילות משותפת]	איחוד מלא
פרטים נכס שנמכר	-, -

7.4.2 נתונים עיקריים בדבר הקרקע להשקעה⁹⁰

בתאריך רכישת הקרקע		שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)	(חלק התאגיד בנכס - 100%)
כ-70 מיליון ש"ח	עלות הרכישה (בש"ח)	טרום השלמת העסקה	שווי הוגן	שווי הוגן	מודל הצגה בדוחות כספיים
כ-5,200 ש"ח	עלות, למ"ר (בש"ח)	-,-	69,751	70,189	שווי הוגן בסוף שנה (אלפי ש"ח)
-,-	NOI משימושי ביניים (בש"ח)	-,-	69,751	70,189	ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)
		-,-	(6,635)	-,-	רווחי או הפסדי שערך (אלפי ש"ח)
		-,-	כ-5,200	כ-5,200	שווי הוגן למ"ר (בש"ח)
		-,-	1,121	1,646	NOI משימושי ביניים (אלפי ש"ח)
		-,-	-,-	-,-	עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (בש"ח)
		-,-	-,-	-,-	טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (בש"ח)

7.4.3 השבחות

מהות השבחה:	שינוי ייעוד/ היתר [דוגמא להמחשה]
מצב משפטי/תכנוני:	ליום 31.12.2019 תב"ע קיימת. החברה פועלת להוצאת היתר בנייה בהתאם לתוכנית מתאר תא 5000 לקבלת מלוא הזכויות בהתאם לתוכנית מתאר.
	ליום 31.12.2018 תב"ע קיימת. החברה פועלת להוצאת היתר בנייה בהתאם לתוכנית מתאר תא 5000 לקבלת מלוא הזכויות בהתאם לתוכנית מתאר.
השקעה כספית נדרשת להשלמה (באלפי ש"ח):	שבוצעה כוללת מתוכננת
הערות תמציתיות (לוחות זמנים ושילובי ביצוע):	ההשקעה הכספית המשווערת נובעת מתשלום היטלי השבחה בגין קבלת הזכויות הנוספות.

7.4.4 לפרטים נוספים בדבר מימון ספציפי ביחס לנכס גת רימון - בכללותו, שעבודים ובטוחות שניתנו ביחס

אליו, ראו סעיף 6.5.3 לעיל.

⁹⁰ הנתונים מתייחסים למרכיב הנדל"ן להשקעה, כמפורט לעיל.

8. לקוחות

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

9. שיווק

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

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

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

10. תחרות

ראה סעיף 6.1.6 לעיל.

11. רכוש קבוע ומשרדי חברה

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

11.2 משרדי החברה

לפירוט אודות הסכמי שכירות משרדים בהם התקשרה החברה, ראו תקנה 22 בחלק ד' להלן.

12. הון אנושי

12.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מועסקים בחברה ובחברות הבנות של החברה 12 עובדים. מלבד נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר תנאי העסקתם מפורטים בתקנות 21 ו- 22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד), תנאי ההעסקה של יתר העובדים המועסקים בחברה כוללים שכר בסיס, שכר בגין שעות נוספות, ככל שרלוונטי, ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, כגון: תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. העובדים מועסקים על בסיס גלובלי. הסכמי העבודה כוללים מתן הזכויות הסוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

12.2 אנשי מפתח ותלות

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

12.3 תכנית אופציות

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

13. ספקים

ראו סעיף 6.3.4 לעיל.

14. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

סך הכל	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
	אלפי ש"ח		
154,264	-	154,264	נכסים שוטפים
117,857	-	117,857	התחייבויות שוטפות
36,407	-	36,407	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

15. מימון ואשראי

15.1 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף במהלך שנת 2019 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך ובין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31.12.2019 :

סה"כ למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור המימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי בנקאיים צמודים
2.9%	2.9%	2.9%	49,611	3.2%	3.2%	180,023	מקורות אשראי בנקאיים שאינם צמודים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי שאינם בנקאיים צמודים
							מקורות אשראי שאינם בנקאיים ושאנם צמודים ⁹¹

להלן פרטים בנוגע לאשראי בר דיווח של החברה, בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104 : אירוע אשראי בר-דיווח (מעודכן), שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 13 במרץ 2014 :

15.2 מימון בנקאי

⁹¹ לפירוט אודות אגרות החוב של החברה, ראה סעיף 16.3 להלן.

מספר הלוואה	שם הלווה	מועד נטילת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	תקופת פירעון קרן ההלוואה והריבית בגינה	יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית לשלם) למועד הדוח (אלפי ש"ח)	תנאי ריבית והצמדה	שווי הוגן של הלוואות (לרבות ריבית לשלם) החברה סולו למועד הדוח (לפי כללי חשבוונאות מקובלים) (אלפי ש"ח)	מגבלות על החברה בקשר עם ההלוואה, לרבות אמות מידה פיננסיות ופירוט החישוב למועד הדוח	חולות פרעון צולבת cross default - ותנאים מהותיים נוספים	תיאור בטחונות, שעבדים וערבים בדוחות הכספיים	זכות חזרה ללווה/ללא זכות חזרה ללווה - Recourse/non- recourse
1	וויי- בוקס הכפר הלבן בע"מ									לפרטים ראו סעיף 6.5.1(ז)-(ז) לעיל.	
2	וויי- בוקס החרש והאומן בע"מ									לפרטים ראו סעיף 6.5.2(ח)-(ט) לעיל.	
3	וויי- בוקס גת רימון בע"מ									לפרטים ראו סעיף 16.5.3(ז) לעיל.	
4	ווי- בוקס נדל"ן בע"מ	3 בפברואר 2019	18,000	קרן נפרעת לאחר שנתיים או עד כניסה לליווי בנקאי. ריבית נפרעת כל רבעון.	18,123	פריים+1.5% לא צמוד מדד	18,123	הלווה התחייבה שלא לשלם לבעלי מניותיה הלוואה או כספים שהני"ל הלוו לה, ולא לתת להם הלוואה.	הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מידי ומימוש בטוחות וכן התחייבויות שונות של הלווה כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה. לרבות במקרה של שינוי שליטה בחברה	(א) ניתנו לבנק בטוחות מקובלות בהסכמים מעין אלו, ובין היתר: משכון ללא הגבלה בסכום על זכויותיה של הלווה בקרקע לפרויקט הבית הסקוטי. (ב) המחאת זכות על דרך השעבוד לכל זכויותיה של הלווה בכל השבה מהמוכר ו/או מרשויות המס בקשר עם הקרקע לפרויקט הבית הסקוטי, משכנתא בדרגה ראשונה על 100% מהמקרקעין של פרויקט הבית הסקוטי.	ישנה זכות חזרה ללווה.
5	וולנברג טורס בע"מ	18 ביולי 2019	עד 222,500	הקרן תפרע שנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאחר מיום 31 באוקטובר 2023. תשלום ריבית מדי 3 חודשים החל ממועד העמדת המימון.	19,211	פריים+0.6% לא צמוד מדד	19,211) 50%-חלק (החברה)	היעדר שינוי בשליטה בחברת הפרויקט (למעט החריגים הקבועים בהסכם הליווי).	(א) ניתנו לבנק בטוחות מקובלות בהסכמים מעין אלו, ובין היתר: משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין; (ב) שעבדים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפים (כהגדרתם בסעיף 7.3.1 לעיל) כלפי חברת הפרויקט לפי הסכם המכר, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של הלווים (חברת הפרויקט והשותפים), על כל זכויות הלווים על פי הסכם שיתוף הפעולה, על פי הסכמי השכירות של היחידות והשטחים בפרויקט וכן על כל זכויות הלקוחות על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים של הפרויקט; (ג) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וזכויות הקשורות	ישנה זכות חזרה ללווה, וישנה אף ערבות של החברה.	

מספר הלוואה	שם הלווה	מועד נטילת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	תקופת פירעון קרן ההלוואה והריבית בגינה	יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית לשלם) למועד הדוח (אלפי ש"ח)	תנאי ריבית והצמדה	שווי הוגן של הלוואות (לרבות ריבית לשלם) החברה סולו למועד הדוח (לפי כללי חשבוונאות מקובלים) (אלפי ש"ח)	מגבלות על החברה בקשר עם ההלוואה, לרבות אמות מידה פיננסיות ופירוט החישוב למועד הדוח	חדלות פירעון צולבת cross default - ותנאים מהותיים נוספים	תיאור בטחונות, שעבודים וערבויות בגין ההלוואה וערכם בדוחות הכספיים	זכות חזרה ללווה/ללא זכות חזרה ללווה - Recourse/non- recourse
1	וויי- בוקס הכפר הלבן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 6.5.1(ו)-(ז) לעיל.									
2	וויי- בוקס החרש והאומן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 6.5.2(ח)-(ט) לעיל.									
3	וויי- בוקס גת רימון בע"מ	לפרטים ראו סעיף 16.5.3(ז) לעיל.									
									האחרים.	אליו ; (ד) ערבויות של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ושל קבוצת תדהר בע"מ.	

15.3 מימון שאינו בנקאי

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

15.4 מסגרות אשראי

לחברה יתרת מסגרות אשראי מנוצלות ליום 31.12.2019 ולמועד פרסום הדוח בסך של כ- 229,634 אלפי ש"ח, אשר נובעות ממימון הקרקעות כמפורט בדוח לעיל.

כמו כן, לחברה יתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת ליום 31.12.2019 בסך של כ- 343 מיליון ש"ח הנובעת ממסגרת ערבויות חוק מכר וממסגרת אשראי אשר ניתנו לפרויקטים בחרש והאומן וראול וולנברג וטרם נוצלו.

15.5 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה בשנים 2018 ו-2019 :

שם החברה	מנגנון הריבית	סך ההלוואות בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה	שיעור הריבית ליום	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
2019					
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	85,450	3.25%-3.1%	3.25%-3.1%	3.25%-3.1%
וולנברג טוורס בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	19,161	2.35%	2.35%	2.35%
וויי בוקס גת רימון בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	104,000	3.25%	3.25%	3.25%
וויי בוקס נדל"ן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	18,023	3.25%	3.25%	3.25%
וויי בוקס חרש והאומן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	3,000	3.15%	3.15%	3.15%
2018					
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	85,450	3.1%-3%	3.1%-3%	3.1%-3%
וולנברג טוורס בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	15,302	3%	3%	3%
וויי בוקס גת רימון בע"מ	ריבית משתנה (פריים +)	104,000	3.25%-3.15%	3.25%	3.25%

15.6 גיוס מקורות נוספים

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

16. השקעות

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

שם החברה	שיעור החזקה ליום 31.12.2019	שווי ההשקעה ליום 31.12.2019	יתרת עלות ההשקעה ליום 31.12.2019	סך ההפרשות לירידת ערך עד ליום 31.12.2019	השקעה ליום 31.12.2019	סכומים שהושקעו בשנת 2019
	%					
הייקון מערכות בע"מ⁹²	1.33	593	5,350	⁹³ (6,568)	7,161	0
באלפי ש"ח						

נוכח ירידת הערך המהותית בהשקעתה של החברה בהייקון, כפי המתואר בטבלה לעיל ובביאור 5 לדוחות הכספיים, מצורפת כנספח לדוחות הכספיים הערכת השווי שערכה החברה. להלן הפרטים הנדרשים אודות הערכת השווי האמורה בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות:

זיהוי נושא ההערכה	שווי החזקות החברה בחברת הייקון מערכות בע"מ
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי	פברואר 2020
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2019
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	2,736,193 דולר
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	172,000 דולר
זיהוי המעריך ואפיוניו	שגיא בן-שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוויות דעת מומחה IFRS לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.
התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	החברה התחייבה לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה בגין חוות דעת נושא הערכת השווי. במקרה בו מעריך השווי יחויב בהליך משפטי, החברה תשפה את מעריך השווי, והכל למעט במקרה של זדון.
תלות במעריך השווי	אין
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	מודל OPM (Option Pricing Method) והתבססות על סבב גיוס אחרון.
ההנחות העיקריות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	סטיית תקן - 35.4%; ריבית - 1.6%; מועד הנזלה 2-3 שנים.

17. מיסוי

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

18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18.1 ככלל, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, קיימת השפעה על פרויקטים בהם הקבוצה מעורבת, כגון: (א) לצורך קבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה לפרויקטים השונים בהם מעורבת הקבוצה, על הקבוצה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, הן בשלבי הבניה והן בשלב השימוש בנכס. הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על הקבוצה עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה; (ב) על

⁹² חברה ישראלית פרטית העוסקת בתחום הגימור לאריזות קרטון, אשר מפתחת טכנולוגיה בתחום הגימור הדיגיטאלי לאריזות. יובהר, כי למועד פרסום הדוח, שיעור החזקות החברה בהייקון עומד על 1.33% (1.17% בדילול מלא).

⁹³ יובהר כי ההפרשה בספרים גבוהה מההפרשה הרשומה לעיל משום שבעבר ההשקעה בהייקון שוערכה בסכום העולה על העלות.

הקבוצה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת בניה וכדומה. נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות בכל ההוראות והדרישות בקשר עם פעילות החברה.

18.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, לרבות בשלב התכנון והרישוי. לצורך כך נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון: רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכונות, איוורור, מרתפים, גלאי ועוד).

חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכותיה של החברה ביחס לעלויות הפרויקטים כפי שפורטו לעיל.

19. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

לתיאור ההסכמים המהותיים והסכמי שיתוף הפעולה בהם קשורה החברה וחברות הבת של החברה נכון למועד הדו"ח, ראה סעיפים 6.2, 6.4, 6.5 ו-7.2.3 לעיל.

20. פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2019

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

21. הליכים משפטיים

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. ביום 2 בפברואר 2020 התקיים דיון בעתירה במסגרתו הושגה הסכמה, לה ניתן תוקף של פסק דין, לפיה העירייה תפעל להשלמת תכנית אסטרטגית לשלבי פיתוח למספר מתחמים (ובכללם מתחם בילו) לרבות צפי בלתי מחייב לפיתוחם וזאת עד לסוף חודש ספטמבר 2020.

יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

החברה פועלת במטרה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן ובכלל זאת להפוך לשחקן מרכזי בתחום ההתחדשות העירונית במרכז הארץ, וכן להרחיב את נוכחותה בתחום הבניה בדרום ובמזרח תל אביב תוך שימת דגש על שכונת פלורנטין ואזור יד אליהו. לשם כך החברה בוחנת עסקאות המוצעות לה ע"י עו"ד

ומתווכים המייצגים בעלי דירות וקרקעות באזורים אלו וכמו כן פונה החברה באופן יזום, באמצעות נציגים מטעמה, לבעלי קרקעות המצויות באזורים שהחברה החליטה כי הינם אזורים אסטרטגיים עבורה.

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

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

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

22. דיון בגורמי סיכון

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

א. תלות בבעלי השליטה

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

ב. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

ג. חשיפה לשינויים בשיעור הריבית

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

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

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

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

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

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

ו. מצבי חירום בריאותיים

מצבי חירום בריאותיים, כגון מגפת הקורונה, עלולים להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל בפרט, וכפועל יוצא מכך ליצור השפעה שלילית מהותית גם על פעילות החברה. השפעה כאמור עלולה לכלול התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; התארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם; התארכות הליכי המכירה וירידה במחירי המכירה; פגיעה באפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; פגיעה בתנאי האשראים אותם טיטול החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה, ועוד.

ז. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת דרישות התאגידים הבנקאיים לקבלת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

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

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

ח. תנודתיות בענף הבנייה

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

ט. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור

הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה.

י. זמינות ומחירי חומרי גלם

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

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

יא. זמינות כוח אדם לענף הבנייה

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

יב. סיכוני יזמות

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

יג. אי התקשרות בהסכמי מימון

למועד הדוח, למעט המימון הבנקאי אודותיו פורט בסעיף 15 לעיל, הקבוצה טרם התקשרה בהסכמי מימון לצורך ביצוע הפרויקטים. הקשחת תנאי המימון בקשר עם ביצוע פרויקטים למגורים (אשר עשויה לנבוע מגורמים שונים לרבות גורמים מאקרו כלכליים) עלולה לעכב את ביצוע הפרויקטים ואף להביא לקושי תזרימי לחברה, אשר ייאלץ את החברה לאתר מקורות מימון חלופיים.

יד. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

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

טו. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח

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

טז. הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון בהם עתידות חברות הקבוצה להתקשר.

יז. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

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

יח. התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק

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

יט. סיכוני סייבר

החברה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפועל השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
תלות בבעלי השליטה	X		
עמידה באמות מידה פיננסיות	X		

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

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

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה

שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

פרק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

החברה, שפעלה בעבר כקרן הון סיכון, התמקדה עד שנת 2014 בהשקעה בתחום התעשייה. ביום 14 במאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. כך, לצד ניהול השקעותיה מהעבר בחברת הייקון מערכות בע"מ, פועלת החברה בתחום הנדל"ן. יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר הושלמה במהלך חודש פברואר 2017, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לרכוש מקרקעין ו/או כל נכסי נדל"ן אחרים מחוץ למדינת ישראל, למעט התקשרויות בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן מניב בחו"ל כנגד הנפקת מניות בלבד, ובכפוף לכך שיחס החוב לנכס (LTV) בגין נכס נדל"ן מניב כאמור לא יעלה על שיעור של 70%.

2. המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2019

2.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה :

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	9,397	12,898		
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	3,622	5,339		
מזומנים בנאמנות	1,288	4,433	(3,145)	עקב ביטול של חלק מהסכמי המכר של הקרקעות לבניה עצמית בפרויקט הכפר הלבן.
הלוואה לזמן קצר	6,480	-	6,480	מיון מזמן ארוך לזמן קצר.
חייבים ויתרות חובה	8,825	7,826		
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	9,123	11,744		
מלאי מקרקעין	115,529	120,139		
סך הכל נכסים שוטפים	154,264	162,379		
נכסים בלתי שוטפים				
מלאי מקרקעין	263,129	225,845	37,284	השלמת עסקת רכישת הקרקע ביפו (פרויקט הבית הסקוטי) ומיון תשלומים חלקיים ששולמו בסוף שנת 2018 ומוינו לסעיף תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין.
תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין	-	12,184	(12,184)	מיון לסעיף מלאי מקרקעין.
נדל"ן להשקעה	130,533	111,321		השלמת עסקת רכישת הקרקע ביפו (פרויקט הבית הסקוטי) ומיון תשלומים חלקיים ששולמו בסוף שנת 2018 ומוינו לסעיף תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה.
פקדונות בנאמנות	1,737	1,688		
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	5,518	9,928	(4,410)	מיון חלק מהסכום להלוואה לזמן קצר והגדלת הלוואה לשותף בפרויקט עמק ברכה עקב השלמת העסקה בשנת 2019.
הוצאות מראש	8,174	8,792		
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	593	10,257	(9,664)	מרבית הקיטון נובע מהפרשה לירידת ערך בהשקעה היסטורית בחברת הייקון, ראו ביאור 5 לדוח הכספי.
תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	-	5,538	(5,538)	מיון לסעיף נדל"ן להשקעה.
נכס בגין זכות שימוש	3,695	-	3,695	הכרה לראשונה בנכס בגין שכירות משרדי החברה עקב תקן IFRS16.
רכוש קבוע, נטו	1,879	394	1,485	הגידול נובע עקב מעבר למשרדים חדשים ושיפוצם.
סה"כ נכסים לא שוטפים	415,258	385,947		
סה"כ נכסים	569,522	548,326		
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	49,611	37,601	12,010	הגדלת האשראי הבנקאי בעיקר בפרויקט ראול וולנברג עקב התקדמות בביצוע.
חלות שוטפת בגין אגרות חוב	7,083	2,720	4,363	תשלום שני של אגרות החוב בהתאם ללוח סילוקין.
התחייבות בגין שירותי בניה	41,812	51,986	(10,174)	הקיטון ביתרה הינו כתוצאה מהתקדמות בפרויקט ICE.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	7,882	2,118		
מקדמות מלקוחות	2,017	15,028	(13,011)	הקיטון נובע מעיתוי קבלת כספי רוכשים בפרויקט ICE

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
				והקטנת היתרה עקב הכרה בהכנסה בהתאם ל IFRS15.
הלוואת בעלים	-,-	1,631	(1,631)	תשלום יתרת ההלוואה לבעל השליטה.
זכאים ויתרות זכות	6,824	4,930	5,294	
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	270	-,-		
מס הכנסה לשלם	2,358	181		התחייבות לרשויות המס עקב הכרה בהכנסה הנובעת ממכירת זכויות נוספות בפרויקט ראול וולנברג.
סה"כ התחייבויות שוטפות	117,857	116,195		
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	180,023	162,000	18,023	גידול אשראי בסך 18 מיליון ש"ח עקב השלמת רכישת הקרקע ביפו (פרויקט הבית הסקוטי) בתחילת שנת 2019.
אגרות חוב	60,428	64,486	(4,058)	השינוי נובע בעיקר ממיון חלות שוטפת לזמן הקצר.
התחייבות בגין חכירה	3,434	-,-	3,434	בעקבות הכרה לראשונה בהתחייבות בגין שכירות משרדי החברה עקב תקן IFRS16.
מסים נדחים	1,920	2,797		
סה"כ התחייבויות הון:	245,805	229,283		
הון מניות נפרע וקרנות הון	204,233	199,106		
עודפים	(24,211)	(19,399)		
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	180,022	179,707		
זכויות שאינן מקנות שליטה	25,838	23,141		
סך ההון	205,860	202,848		
סה"כ התחייבויות והון	569,522	548,326		

2.2 ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה :

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול (קטון) 2019 מול 2018		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2017	2018		
	אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	%	
הכנסות	55,159	10,572	-,-	44,587	421%	הגידול נובע מהכרה בהכנסה בפרויקט ICE עקב ההתקדמות בפרויקט וכן ממכירת זכויות נוספות בפרויקט ראול וולנברג.
עלות ההכנסות	(39,881)	(9,836)	-,-	30,045	305%	עלות המכר בגין פרויקט ICE
רווח גולמי	15,278	736	-,-			
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,895)	(6,848)	(5,247)			
הוצאות מכירה ושיווק	(879)	(1,109)	(1,362)			
הכנסות (הוצאות) אחרות	1,608	488	1,036	1,120	230%	מרבית ההכנסות נובעות מקבלת שכירות נטו בפרויקט גת רימון עד לפינויו. בשנת 2018, הכנסות השכירות הנ"ל התקבלו רק בגין חצי שנה, החל מהמועד בו הועברה החזקה על הנכס לחברה.
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(1,117)	3,895	(982)	5,012		השינוי נובע מהשלמת עסקת רכישת מקרקעין ביפו (פרויקט הבית הסקוטי) וסיווגו החלקי לנדל"ן להשקעה כך שעלויות נלוות אינן חלק משווי ההוגן. בשנה קודמת השיעורים נבעו מפרויקטים אחרים.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	7,995	(2,838)	(6,555)			
הוצאות מימון	(9,566)	(5,871)	(6,574)	3,461	59%	הגידול נובע כתוצאה מריבית בנקאית בגין הגדלת אשראי ומימון חלקי בפרויקטים לנדל"ן להשקעה כך שהריבית אינה מהוונת לנכס.
הכנסות מימון	501	972	1,175	(471)	(48%)	הקטון הינו כתוצאה ממכירת נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשנת 2018 ובשל כך הקטנת הריביות ודיבידנדים מהם.
הפסד לאחר מימון	(1,070)	(7,737)	(11,954)			
חלק החברה ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות	-,-	-,-	(63)			
הפסד לפני מסים על ההכנסה	(1,070)	(7,737)	(12,017)			
מסים על ההכנסה	(1,077)	(1,963)	(98)	1,603	82%	
הפסד לתקופה	(2,147)	(9,700)	(12,115)			
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממש : פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד :						
נכסים פיננסיים זמינים למכירה :						
רווחים (הפסדים) שנבעו השנה	(4,953)	631	702	(5,584)		שערוך שלילי עקב הפרשה לירידת ערך בחברת הייקון המתקזז במעט בעליית ערך שנרשמה בנכסים הפיננסיים האחרים.
תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד	-,-	-,-	(248)			
הכנסות (הוצאות) מס	79	(148)	(66)			
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממש	(4,874)	483	388			
הפסד כולל לשנה	(7,021)	(9,217)	(11,727)			

לתמצית נתונים מתוך דוחות הרווח וההפסד המאוחדים ראה ביאורים 20-16 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 המצורפים בפרק ג' לדוח התקופתי.

3. נזילות ומקורות מימון

3.1 יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 43,606 אלפי ש"ח.

הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 171,011 אלפי ש"ח.

הממוצע השנתי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, המוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 67,359 אלפי ש"ח.

יתרות האשראי מספקים של החברה ולקוחות החברה בשנת הדיווח אינן מהותיות.

3.2 מקורות מימון משמעותיים בתקופת הדוח

בתקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה מקבלת אשראי בנקאי, הקצאה פרטית של אגרות חוב, מימוש אופציות על ידי בעל השליטה ומהונה העצמי אשר היווה כ- 35% מסך המאזן.

3.3 תזרים מזומנים

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לסך של כ- 12,797 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ- 12,898 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול (קיטון) 2019 מול 2018 אלפי ש"ח	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2019	2018	2017		
	אלפי ש"ח				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	(30,046)	(93,352)	(155,395)	63,306	השינוי נובע מהעובדה שבשנת 2018 החברה רכשה מלאי בהיקפים גדולים יותר.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(11,624)	(53,628)	18,977	42,004	השינוי נובע מהעובדה שבשנת 2018 החברה רכשה נדל"ן להשקעה בהיקפים גדולים יותר.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	38,201	117,969	169,477	(79,768)	השינוי נובע מקבלת אשראי בנקאי גדול יותר בשנת 2018, עקב רכישות מלאי ונדל"ן להשקעה.

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, ממכירת חלק מזכויות הקרקע בפרויקט הכפר הלבן, 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. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

פרק ב' – חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

4.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

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

4.2 תיאור אופן מימוש המדיניות ואמצעי הפיקוח

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

4.3 דוח בסיסי הצמדה

ס"ב	פריטים שאינם כספיים	שווי הוגן	מטבע חוץ (או בהצמדה אליו)		מטבע ישראלי			בש"ח ללא הצמדה ונושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ונושא ריבית	ליום 31.12.2019
			בדולר	באירו	בש"ח עם הצמדה ולא נושא ריבית	בש"ח עם הצמדה ולא נושא ריבית	בש"ח ללא הצמדה ולא נושא ריבית			
9,397							9,397			מזומנים ושווי מזומנים
3,622							3,622			מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,288							1,288			מזומנים בנאמנות
8,825							8,825			חייבים ויתרות חובה
9,716		196	593	8,927						נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמכדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
378,658	378,658									מלאי מקרקעין
130,533	130,533									נדל"ן להשקעה
1,737							1,737			פקדונות בנאמנות
11,998								11,998		הלוואות לזמן ארוך שניתנו
8,174	8,174									הוצאות מראש
3,695	3,695									נכס בגין זכות שימוש
1,879	1,879									רכוש קבוע
569,522	522,939	196	593	8,927	-,-	-,-	24,869	11,998		סה"כ נכסים
229,634								229,634		הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,882							7,882			התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
41,812	41,812									התחייבות בגין שירותי בניה
3,704	3,704									התחייבות בגין חכירה
6,824							6,824			זכאים ויתרות זכות
2,358					2,358					מסים לשלם
67,511								67,511		אגרות חוב
2,017	2,017									מקדמות מלקוחות
1,920	1,920									מסים נדחים
363,662	49,453	-,-	-,-	-,-	2,358	-,-	14,706	297,145		סה"כ התחייבויות

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

נכסים

התחייבויות

פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

5. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

להלן יובאו הפרטים הרלוונטיים אודות מבקר הפנים בתקופת הדוח:

שם המבקר	רו"ח יצחק קפילוטו
תאריך תחילת כהונה	1 בינואר 2005
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות. המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים.
החזקה בניירות ערך של התאגיד	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תוספת הרביעית").
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית.
משרד המבקר הפנימי	מבקר הפנים הינו שותף במשרד רואי החשבון רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון, החל משנת 1991. המבקר מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.
דרך המינוי	מבקר הפנים מונה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2004.
תמצית הנימוקים לאישור המינוי	התאמתו לתפקיד, ניסיונו רב השנים והמלצות שהתקבלו לגבי איכות עבודתו.
זהות הממונה על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי, הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
תכנית הביקורת	תכנית הביקורת הינה שנתית. בקביעת תכנית העבודה מעורבים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, מבקר הפנים וועדת הביקורת. תכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת של החברה אשר דנה בה ומעבירה המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר בסמכותו, לאשר את תכנית העבודה האמורה. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: 1. המשמעות הניהולית התפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון. 2. החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות. 3. ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים. 4. ממצאים של ביקורות קודמות. 5. נושאים המתחייבים עפ"י דין, עפ"י הוראות נוהל פנימיות, או חיצוניות. 6. קיום בקורות רלוונטיות אחרות בארגון והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם. 7. הצורך בשמירה על מחזוריות הבדיקות. עבודת הביקורת לשנת 2019 בחנה את פרויקטי תמ"א 38 ופנינו בינו של החברה, לרבות בחינת כדאיות הפרויקט, אישורו, קידום הפרויקט - החתמת דיירים, התקשרויות ותשלומים ליועצים נותני שירותים וקבלנים), קשר עם דיירים וכו'. יצוין כי ביום 31 במרץ, 2020 הציג המבקר בפני חברי וועדת הביקורת את ממצאי בדיקותיו בקשר עם בחינת פרויקטי תמ"א 38 ופנינו בינו של החברה.
היקף העסקת מבקר הפנים והתגמול המשולם לו	אושר למבקר הפנימי תקציב של 100 שעות בגין עריכת הביקורת הפנימית לשנת 2019 ונקבע לו תגמול בסך כולל של כ- 25 אלפי ש"ח (עד כה נוצלו כל שעות הביקורת). תקציב זה נקבע לפי הערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון את היקף העבודה הנדרש, בהתאם לנושאים שנבחרו. להערכת הדירקטוריון

תגמול המבקר הפנימי והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בעריכת הדוחות.	
התקנים המקצועיים	פועל על פי חוק החברות, חוק הביקורת הפנימית ותקנים מקצועיים שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
גישה חופשית למבקר הפנימי	למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.
דוח המבקר הפנימי	בישיבת ועדת הביקורת שנערכה ביום 31 במרץ, 2020 הוצג דוח הביקורת השנתית בגין שנת 2019. הדוח הוגש בכתב לוועדת הביקורת. בדוח לא מצא המבקר הפנימי ליקויים משמעותיים. הדוח הועבר לוועדת הביקורת והדירקטוריון. וועדת הביקורת והדירקטוריון דנו בממצאי הדוח ביום 31 במרץ, 2020 ודירקטוריון החברה אישר את הדוח.
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	לדעת דירקטוריון החברה, היקפן, אופיין ורציפותן של הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. לדעת דירקטוריון החברה, אין בתגמול הניתן למבקר הפנימי כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעבודת הביקורת.

6. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. בשנת 2019 הסתכמו תרומות החברה לסך של 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.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

8. דירקטורים בלתי תלויים

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

9. פרטים בדבר רואי-החשבון המבקרים

ביום 31 בדצמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להאריך את כהונת משרד רואי החשבון של קסלמן וקסלמן כרואה חשבון מבקר של החברה ("רואי המבקר").

שנת 2018		שנת 2019		השירות
בשעות	באלפי ש"ח	בשעות	באלפי ש"ח	
1,050	150	1,150	160	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מיסוי – קסלמן וקסלמן
42	17	120	15	שירותים אחרים – קסלמן וקסלמן

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, אופייה ולתנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה לשנת 2019 הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

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

10. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

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

11. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

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

פרק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

12. אגרות חוב (סדרה א')

12.1 להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון ליום 31.12.2019 :

אגרות החוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות)?
27 בפברואר 2017	מועד ההנפקה
68,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
68,000	שווי נקוב ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)
כ- 1,120	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2019
-	השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ- 68,864	שווי בבורסה ליום 31.12.2019 (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ¹ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בחלק ה' לדוח דירקטוריון זה. הריבית בגין קרן אגרות החוב שולמה לראשונה ביום 31 באוגוסט 2017 ולאחר מכן היא תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר בכל אחת מהשנים 2018-2021 וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2018-2020.	
ביום 28 בפברואר 2019 פרעה החברה 4% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2020 פרעה החברה 10% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2021 תפרע החברה 86% מהקרן.	
לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	מועדי תשלום הקרן
לא	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:	
(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 בחיקף הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה;	
(ה) כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות;	
(ו) עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם;	
(ז) מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד	
האם ניתנות להמרה	
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	

¹ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן; (ח) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם; (ט) בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').	
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

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

שם הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד דן אבנון.

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

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

12.3 אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות.

12.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

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

להלן פירוט בדבר עמידת החברה בהתחייבויות שבהן היא התחייבה לפי שטר הנאמנות, נכון ליום פרסום הדוח ולמועד הדוח:

(א) החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה בהתאם להתחייבות לפי סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.

(ב) היחס שבין סך העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין החוב נטו (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) ("יחס העודפים") עולה על 1 (100%) בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות. יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2019 יחס העודפים היה 133% ולמועד פרסום הדוח היחס הינו כ-149%.

(ג) החברה הפקידה בחשבון הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.8.1 לשטר הנאמנות.

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

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

12.5 עמידה באמות מידה פיננסיות

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.12.2019	התחייבות פיננסית
סעיף 19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו 180 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-205 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות), הינו כ- 503 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ- 41%.	יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) לא יפחת מ- 23%, במשך שני רבעונים רצופים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים

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

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

12.7 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א')

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

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

(ב) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של אגרות החוב שבמחזור בכל עת, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ ("החברה הבת"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, לקבלת כספי עודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט החרש והאומן (פרויקט למגורים ולמסחר במתווה של "פינוי-בינוי" ועסקת קומבינציה להקמת שני בניינים על מקרקעין בשטח של כ- 2,029 מ"ר הממוקמים בפינת הרחובות הרבי מבכרך וקומפורט בדרום תל אביב, הידועים כגוש 7083 חלקה 31, בו מצויות נכון למועד זה 36 יח"ד שהוכרזו כמתחם "פינוי-בינוי").

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

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

שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד

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

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

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

מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

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

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

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

(2) קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוח מעקב לפרויקט החרש והאומן, לפיו, סך העודפים הצפויים בפרויקט אינו נמוך מסך השווה לכ- 125% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, כפי שתהיה לאחר הרחבת הסדרה ;

(3) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 8.1.16 - 8.1.17 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה ;

(4) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ;

(5) ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה).

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

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

אגרות החוב (סדרה א')				הגילוי הנדרש	
כ- 88 מיליון ש"ח				העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס/דוח מעקב עדכני ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):	
				מועדי הפרויקט:	
רבעון 2, 2018				מועד התחלת הפרויקט	
רבעון 3, 2021				מועד סיום הפרויקט	
121				סה"כ יחידות בפרויקט	
64				חלק החברה	
41				כמות יחידות שנמכרו בפרויקט עד תאריך הדוח	
רבעון 1				כמות יחידות שנמכרו בתקופת הדוח (בפילוח רבעוני)	
רבעון 2					
רבעון 3					
רבעון 4					
2				כמות יחידות שנמכרו לאחר תקופת הדוח	
3					
כ- 83,000				עלויות שהתהוו ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):	
כ-103,000				עלויות צפויות ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):	
57,840				הכנסות שהתהוו ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):	
כ-234,000				הכנסות צפויות ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):	
				שיעורי רווחיות של הפרויקט:	
2017-2021				המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט	
החל מסוף שנת 2020 ועד שנת 2021				המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מחשבון העודפים	
כ-40,000				מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	

מועדי תשלום	מועדי תשלום קרן	ראו בטבלה בסעיף 12.1 לעיל.
אג"ח	מועדי תשלום ריבית	ראו בטבלה בסעיף 12.1 לעיל.
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	לא	
הם קיימת אפשרות להשית עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה?	לא	
לפרטים אודות הסכם הליווי הבנקאי לפרויקט החרש והאומן, ראו סעיף 6.5.2(ח) לפרק א' לדוח התקופתי. יובהר, כי הבנק המלווה אישר לחברת הפרויקט, כי: (א) יעביר את כל כספי העודפים שייווצרו בחשבון הליווי, ככל שייווצרו, אל חשבון העודפים בלבד (המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה), על פי הוראה שתתקבל מחברת הפרויקט; (ב) כל עוד הבנק המלווה לא קיבל את אישור הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה אודות ביטול השעבוד על חשבון העודפים כאמור, אזי הבנק המלווה מוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכוב המוקנות לו בקשר עם חשבון העודפים, וזאת בגין כל חוב והתחייבויות שאינם נובעים מניהול חשבון העודפים עצמו; ו- (ג) השעבודים אשר נוצרו לטובת הבנק המלווה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין, בפרויקט ובחשבון הליווי, לא יבטיחו התחייבויות או אשראי שניתנו על ידי הבנק המלווה לחברה ו/או לחברת הפרויקט שלא לטובת הפרויקט.		
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון העודפים המנוהל בבנק המלווה.		
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח בחשבון העודפים:	כ- 88 מיליון ש"ח	

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים המאוחדים:
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על הרווח הכולל
7	דוחות על השינויים בהון
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-51	ביאורים לדוחות הכספיים
52	נספח - פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות



דוח רואה חשבון המבקר

לבעלי המניות של

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במרס 2020

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2018	2019		
אלפי ש"ח			
12,898	9,397	4	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים
5,339	3,622		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
4,433	1,288		מזומנים בנאמנות
-,-	6,480		הלוואה לזמן קצר
7,826	8,825	6	חייבים ויתרות חובה
11,744	9,123	5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
120,139	115,529	7	מלאי מקרקעין
162,379	154,264		
225,845	263,129	7	נכסים לא שוטפים: מלאי מקרקעין
12,184	-,-	7ד	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
111,321	130,533	8	נדל"ן להשקעה
5,538	-,-	8ג	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
1,688	1,737	13	פיקדונות בנאמנות
9,928	5,518		הלוואות לזמן ארוך
8,792	8,174	14א(2)	הוצאות מראש
10,257	593	5	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-,-	3,695	14ד	נכס בגין זכות שימוש
394	1,879		רכוש קבוע
385,947	415,258		
548,326	569,522		

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 31 במרס 2020.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

31 בדצמבר		ביאור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים			
37,601	49,611	11	בנקאיים
2,720	7,083	13	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
51,986	41,812	ב7	התחייבויות בגין שירותי בניה
2,118	7,882		ספקים ונותני שירותים
15,028	2,017	10	מקדמות מלקוחות
1,631	-, -	א22	הלוואת בעלים
4,930	6,824	9	זכאים ויתרות זכות
-, -	270	ד14	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
181	2,358		מס הכנסה לשלם
<u>116,195</u>	<u>117,857</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
162,000	180,023	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים
64,486	60,428	13	אגרות חוב
-, -	3,434	ד14	התחייבות בגין חכירה
2,797	1,920	א20	מסים נדחים
<u>229,283</u>	<u>245,805</u>		
		14	התקשרויות, ערבויות ושעבודים
<u>345,478</u>	<u>363,662</u>		סך התחייבויות
		15	הון:
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
25,159	26,734		הון מניות
190,176	200,548		פרמיה
8,300	6,354		כתבי אופציה
5,264	390		קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,519)	(1,519)		קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
(19,399)	(24,211)		יתרת הפסד
(28,274)	(28,274)		מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
<u>179,707</u>	<u>180,022</u>		סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
23,141	25,838		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>202,848</u>	<u>205,860</u>		סך ההון
<u><u>548,326</u></u>	<u><u>569,522</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2017	2018	2019		
אלפי ש"ח (למעט נתוני הפסד למניה)				
-	10,572	55,159	16	הכנסות
-	(9,836)	(39,881)	17	עלות ההכנסות
-	736	15,278		רווח גולמי
(5,247)	(6,848)	(6,895)	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,362)	(1,109)	(879)		הוצאות מכירה ושיווק
1,036	488	1,608		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(982)	3,895	(1,117)	8	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(6,555)	(2,838)	7,995		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(6,574)	(5,871)	(9,566)	19	הוצאות מימון
1,175	972	501	19	הכנסות מימון
(5,399)	(4,899)	(9,065)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(11,954)	(7,737)	(1,070)		הפסד לאחר מימון
(63)	-	-		חלק החברה ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות
(12,017)	(7,737)	(1,070)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
(98)	(1,963)	(1,077)	20	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(12,115)	(9,700)	(2,147)		הפסד לשנה
(11,419)	(13,875)	(4,844)		ייחוס הרווח (הפסד) לשנה:
(696)	4,175	2,697		לבעלי מניות החברה
(12,115)	(9,700)	(2,147)		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח				
(0.090)	(0.098)	(0.026)	21	הפסד למניה - בסיסי ובדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		

(12,115)	(9,700)	(2,147)
----------	---------	---------

הפסד לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

שערך של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
הוצאות מס

-,-	631	(4,953)
-,-	(148)	79
-,-	483	(4,874)

פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

רווחים שנבעו השנה

תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד
הוצאות מס

702	-,-	-,-
(248)	-,-	-,-
(66)	-,-	-,-
388	-,-	-,-

388	483	(4,874)
-----	-----	---------

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

(11,727)	(9,217)	(7,021)
----------	---------	---------

רווח (הפסד) כולל לשנה

ייחוס הרווח (הפסד) הכולל לשנה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לשנה

(11,031)	(13,392)	(9,718)
(696)	4,175	2,697
(11,727)	(9,217)	(7,021)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון 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
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	179,707	23,141	202,848
					(4,844)		(4,844)	2,697	(2,147)
	(4,874)						(4,874)		(4,874)
	(4,874)				(4,844)		(9,718)	2,697	(7,021)
1,575		10,372	(1,946)		32		10,001		10,001
					32		32		32
1,575	-,-	10,372	(1,946)	-,-	32	-,-	10,033	-,-	10,033
26,734	390	200,548	6,354	(1,519)	(24,211)	(28,274)	180,022	25,838	205,860
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
	483				(13,875)		(13,392)	4,175	(9,217)
4,466		18,004	5,519		57		27,989		27,989
					57		57		57
4,466	-,-	18,004	5,519	-,-	57	-,-	28,046	-,-	28,046
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	179,707	23,141	202,848
13,553	4,393	109,317	-,-	(1,519)	5,762	(28,274)	103,232	-,-	103,232
					(11,419)		(11,419)	(696)	(12,115)
	388				388		388		388
	388				(11,419)		(11,031)	(696)	(11,727)
7,140		62,855	2,781		76		72,776	19,662	92,438
					76		76		76
7,140	-,-	62,855	2,781	-,-	76	-,-	72,852	19,662	92,514
20,693	4,781	172,172	2,781	(1,519)	(5,581)	(28,274)	165,053	18,966	184,019

יתרה ליום 1 בינואר 2019
תנועה במהלך שנת 2019:

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר

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

מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2018

תנועה במהלך שנת 2018:

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) 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

יתרה ליום 1 בינואר 2017

תנועה במהלך שנת 2017:

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) 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 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
(12,115)	(9,700)	(2,147)
2,194		
76	57	32
63		
(103)	(167)	32
35	85	288
982	(3,895)	1,117
98	1,981	(798)
(248)		
15	(365)	407
3,112	(2,304)	1,078
(10,907)	6,047	(1,759)
147	(177)	2,177
		1,717
190	1,478	5,764
	9,469	(9,915)
2,634	(12,884)	1,894
(1,212)		
	(3,616)	(10,174)
(137,244)	(81,665)	(18,681)
(146,392)	(81,348)	(28,977)
(155,395)	(93,352)	(30,046)
(126)	(191)	(1,590)
(430)	(44,158)	(14,791)
11,000		
(500)	680	
1,839		
9,929		6,986
	(4,360)	
(2,735)	(5,599)	(2,229)
18,977	(53,628)	(11,624)
53,114	19,120	
		10,001
		(175)
		(2,720)
64,858		2,693
		(1,631)
59,092	129,151	32,033
(7,587)	(30,302)	(2,000)
169,477	117,969	38,201
33,059	(29,011)	(3,469)
8,580	41,742	12,898
103	167	(32)
41,742	12,898	9,397

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - הפסד לשנה

התאמות בגין:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

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

מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה פירעון התחייבות בגין חכירה פירעון אגרות חוב תמורה מהנפקת אגרות חוב החזר הלוואות בעלים קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים, נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הכנסות (הוצאות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2 - (סיום)

ווי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
4,114	6,489	10,280
431	366	-,-
59	-,-	-,-
147	(191)	(38)

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

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
3,633		
9,513		
	10,500	
	8,869	
1,688		
19,662		
16,232	5,355	6,586
		3,879

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

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

ביאור 1 - כללי:

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

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

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. מחזור תפעולי

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה הבת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ החלה בפעילות הבנייה וההקמה ולפיכך הנכסים וההתחייבות של חברת הבת מסווגים במאזן בהתאם למחזור התפעולי כאמור לעיל. יתר היתרות הרלוונטיות של הקבוצה, בשלב זה, מסווגות בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

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

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

(3) **עסקאות במטבע חוץ:**

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. דוחות כספיים מאוחדים

חברות בנות

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

שותפויות כלולות

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

שיטת השווי המאזני

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

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

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

ו. מזומנים ושווי מזומנים

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

ז. הכנסות

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

זיהוי חוזה

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

לצורך העמידה בסעיף (5) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

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

זיהוי מחויבויות ביצוע

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

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

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

קביעת מחיר העסקה

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

קיום מחויבות ביצוע

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה

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

(1) הכנסה מדמי שכירות ודמי ניהול

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

(2) שירותים

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

(3) מכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים

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

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

• הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

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

• הכרה בהכנסה מעסקאות קומבינציה

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

• עלויות חוזה

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

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

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

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

• מדידת התקדמות הביצוע

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

• אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות

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

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

ח. מלאי

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

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת תשואה ארוכת-טווח מדמי שכירות, ואינו משמש את הקבוצה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה נכללות במדידה לראשונה זו. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. השווי הוגן מייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים או הנהלת הקבוצה. השווי הוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. כאשר לא ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי השווי הוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי הוגן באופן מהימן. השינויים בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

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

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

(א) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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

(ב) הלוואות וחייבים

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

(ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

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

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

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

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

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

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

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

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

מדידה עוקבת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

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

סיווג כנכסים שוטפים או שאינם שוטפים

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

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

(2) התחייבויות פיננסיות

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

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

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

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

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

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

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(4) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

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

(5) קיזוז מכשירים פיננסיים

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

(6) גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

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

כאשר מכשיר חוב המסווג כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נגרע, הרווח או ההפסד המצטבר, שהוכר קודם לכן ברווח כולל אחר, מסווג מחדש מההון לרווח או הפסד במסגרת "הפסדים (רווחים) אחרים - נטו".

כאשר מכשיר הוני מסווג כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בהתאם לבחירת החברה/הקבוצה, סכומים שמוצגים ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד. בעת גריעת מכשירים אלה, מסווגת החברה/הקבוצה את הסכום המצטבר שנצבר בקרן הון בגין שערך המכשירים לשווי הוגן מקרנות הון ליתרת העודפים.

התחייבויות פיננסיות

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

יא. מניות באוצר

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. הפרשות

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

יג. מסים על ההכנסה

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח או הפסד, למעט מסים הקשורים בפרטים שנזקפו לרווח כולל אחר או ישירות להון, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר או בהון, בהתאמה.

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

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

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

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

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

יד. הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו

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

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

טו. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהווות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי; וכן (ג) הקבוצה מבצעת

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות האשראי שניתן לייחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת. עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה ברווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

בחודש מארס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC" – להלן) 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 היונה עלויות אשראי למלאי לאחר שהפרוייקט היה מוכן למכירה ועל כן לשינוי במדיניות החשבונאית לא הייתה השפעה למפרע על הדוחות הכספיים של החברה.

טז. רווח או הפסד למניה

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

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

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

יז. חכירות

מדיניות הקבוצה ביחס לחכירות שבהן הקבוצה היא החוכרת המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019, לפי IFRS 16.

הקבוצה חוכרת בניין אשר הסכם החכירה בגינו הינו לתקופה של כ-6 שנים וכולל אופציות הארכה.

הקבוצה מעריכה, בעת ההתקשרות בחוזה, האם החוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה. חוזה הוא חכירה או כולל חכירה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. הקבוצה מעריכה מחדש אם חוזה הוא חכירה או אם הוא כולל חכירה רק אם התנאים של החוזה השתנו.

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, את מחיר המימוש של אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה.

במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

תקופת החכירה הינה התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה זו, וכן תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש אופציה זו.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחזר או תקופת החכירה, לפי הקצר מביניהם. ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמייצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

תשלומים בגין חכירות לטווח קצר וכן תשלומים בגין חכירות שבהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך מוכרים בשיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה, כהוצאה ברווח או הפסד. חכירות לטווח קצר הן חכירות שבהן תקופת החכירה היא 12 חודשים או פחות.

מדיניות הקבוצה ביחס לחכירות שבהן הקבוצה היא החוכרת עד ליום 31 בדצמבר 2018, לפי IAS 17:

כאשר הקבוצה היא החוכרת בחכירות תפעוליות, הסכמי חכירה שבמסגרתם חלק מהותי של הסיכונים והתשואות של הבעלות נשמרים בידי המחכיר מסווגים כחוזי חכירה תפעולית. תשלומים המבוצעים במסגרת חכירה תפעולית (בניכוי תמריצים כלשהם המתקבלים מהמחכיר) נזקפים לרווח או הפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

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

תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן - "IFRS 16" או "התקן") אשר נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2019:

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.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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 שהתקשרות בה הייתה במועד היישום לראשונה של IFRS 16.

הקבוצה מיישמת את IFRS 16, באופן רטרופקטיבי, 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 יישום IFRS 16 לא גרם לאי עמידה של הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמים עם בעלי אגרות החוב של הקבוצה או עם גורמים מממנים אחרים.

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, המהווים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, הכירה הקבוצה בנכסים בגין זכויות השימוש בנכסים החכורים 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 הקבוצה 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.

באור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

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

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

הכרה בהכנסה ממכירת מלאי בבניינים בהקמה

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

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

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

נדל"ן להשקעה

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

החברה מודדת שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. כאשר מחיר נכס זהה או להתחייבות זהה אינו ניתן לצפייה (כלומר, אין מחיר מצוטט בשוק פעיל), החברה מודדת שווי הוגן תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת שמתאימה לנסיבות ושקיים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך שימוש מקסימלי בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

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

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
11,922	9,397	בקופה ובבנקים
976	-	פיקדונות
<u>12,898</u>	<u>9,397</u>	

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

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2019:

השקעה שווי	סך הכל עלות	שעור החזקה	שעור החזקה	הפניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	בדילול מלא	%		
593	5,350	1.17	1.33	1.ב.	הייקון מערכות בע"מ
176	150				השקעה בתעודות סל
8,947	2,336			2.ב.	השקעה במניות
<u>9,716</u>					סך הכל

31 בדצמבר 2018:

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

ב. פרטים בדבר השקעות החברה בניירות ערך:

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

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

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

בחודש פברואר 2015 הושלם גיוס הון נוסף בהייקון, במסגרתו השקיעה החברה סכום נוסף בסך 200 אלפי דולר ארה"ב (793 אלפי ש"ח) בתמורה להקצאת מניות ואופציות בהייקון (בנוסף לסכום של 50 אלפי דולר שהועברו להייקון בחודש דצמבר 2014 כמתואר לעיל). ביום 31 בדצמבר 2017 פקעו האופציות שהיו לחברה בהייקון וזאת לאחר שהחברה החליטה לא לממש אותן. אי לכך, בשנת 2017 נרשם הפסד בגין האופציות הנ"ל בסך של כ-2,194 אלפי ש"ח שנכלל במסגרת הוצאות מימון בדוח רווח והפסד.

בחודש מאי 2019 הייקון השלימה גיוס הון נוסף. גיוס זה שיקף שווי נמוך משמעותית מהשווי בו נערכו גיוסים קודמים. אי לכך, החברה פנתה למעריך שווי חיצוני לקבלת אינדיקציה לשווי המניות של הייקון שהחברה מחזיקה. בהתאם להערכת השווי החיצונית, המצורפת המצורפת לדוחות הכספיים כנספח ב', השקעת החברה בהייקון נאמדת בסך של כ-172 אלפי דולר בלבד. הפרשה לירידת ערך נכללה במסגרת הדוח על רווח כולל אחר. מאחר והשפעת ירידת הערך הינה מהותית מאוד, הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים כנספח ב'.

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

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

(2) השקעה במניות ואגרות חוב:

בהתאם למדיניות החברה, רכשה החברה במהלך השנים (עד וכולל שנת 2016) מניות, מניות בכורה ואגרות חוב בשקלים, בדולרים ובאירו. מרבית ההשקעות הללו נמכרו במהלך שנת 2017 לצורך הפעילות העסקית של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה מחזיקה בתיק נכסים פיננסיים הכולל מניות הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
2,146	1,563	מוסדות
91	432	ריבית לקבל
5,355	6,586	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 8א'
234	244	אחרים
<u>7,826</u>	<u>8,825</u>	

ביאור 7 - מלאי מקרקעין:

הרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
26,708	26,708	נכסים שוטפים:
93,431	88,821	מלאי מקרקעין למכירה (א)
<u>120,139</u>	<u>115,529</u>	מלאי מקרקעין לבניה (ב)
		סך נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
38,500	38,500	מלאי מקרקעין למכירה (א)
187,345	224,629	מלאי מקרקעין לבניה (א, ג, ד, ה)
<u>225,845</u>	<u>263,129</u>	סך נכסים לא שוטפים
<u>345,984</u>	<u>378,658</u>	

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

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

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

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

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

חברת הבת מתחייבת לרוכשים להוצאת היתר בניה לא יאוחר מ-24 חודשים ממועד חתימת ההסכם. במידה וחברת הבת לא תמסור את היתר הבניה במועד הקבוע בהסכמים, יהיו רשאים הרוכשים להודיע על ביטול ההסכם ולדרוש את השבת כספי התמורה. כספי התמורה שהתקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (יושבים בחשבון נאמנות) מסתכמים ל- 1,288 אלפי ש"ח.

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

יתרת התשלומים בסעיף מלאי מקרקעין בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 כוללים למעט עלות הקרקע ועלויות נלוות לקרקע, מסי רכישה, תשלומים ליועצים שונים וריביות מהוונות בגין הלוואות מתאגידים בנקאים (בגין הבנייה הרוויה בלבד).

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

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

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

נוכח אי הבהירות בסוגיה המתוארת לעיל ובהתאם להחלטת השמאי כי אין תוספת זכויות, בשלב זה החברה אינה מסתמכת על תוספת זכויות ו/או צפיפות מכח תוכנית חד 2020. עם זאת, להערכת הנהלת החברה, ניתן לקבל תוספת זכויות וצפיפות מכח הקלות אחרות כגון שבס-כחלון, כך שיתאפשר להערכתה לבנות כ- 550 יחידות דיור בכל שלושת המתחמים, מתוכם כ-130 על גבי מגרשים אשר ישווקו על ידי חברת הפרויקט לבנייה עצמית של מבנים צמודי קרקע וכ- 420 יח"ד נוספות לבנייה רוויה.

ביום 27 בנובמבר 2019, התקשרה חברת הפרויקט עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת"), בהסכם למכירת 65% מזכויותיה בכלל המקרקעין לרבות החזר הוצאות שהחברה הוציאה עד ליום העסקה, זאת בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"), והכל בהתאם להוראות הסכם המכר אשר עיקריו מפורטים להלן:

כ-41 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם לחברת הפרויקט בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם המכר הקשורים, בין היתר, בהשלמת רישום חברת הפרויקט כבעלים בכלל החלקות במקרקעין (מתוכם סך של 20 מיליון ש"ח הופקד בנאמנות במועד חתימת הסכם המכר. נכון

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

ליום פרסום הדוחות, הכספים הועברו לחברה). בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר או בתום 90 ימים ממועד רישום החלקה האחרונה על שם חברת הפרויקט, לפי המאוחר ("מועד תשלום יתרת התמורה"), ובכפוף לאי התקיימותו של התנאי המפסיק (כהגדרתו להלן), תשלום יתרת התמורה (כ-56 מיליון ש"ח) בדרך של נטילת חלק יחסי מהלוואות שניתנו לחברת הפרויקט על ידי בנקים לצורך מימון רכישת המקרקעין ("הבנקים"), בקשר עם הממכר בלבד (בסכום אשר לא יעלה על יתרת התמורה) ובאופן שחבות חברת הפרויקט והרוכשת כלפי הבנקים תהא לחוד ובנפרד. במקרה שלא תושג הסכמה עם הבנקים כאמור בתוך 12 חודשים ממועד תשלום יתרת התמורה, יפנו הצדדים לקבלת מימון מגורם אחר, כל אחד בגין חלקו היחסי במקרקעין. כנגד תשלום יתרת התמורה כאמור, תימסר החזקה בממכר לרוכשת ומלוא הזכויות בו תרשמה על שמה.

בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ("המועד הקובע"), זכאית הרוכשת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לסיים את התקשרותה בהסכם המכר ולקבל את מלוא התמורה אשר שולמה על ידה (בצירוף הפרשי הצמדה) ("התנאי המפסיק"), אלא אם כן עובר למועד הקובע התקיימו תנאים מסוימים בקשר עם פיתוח המקרקעין והיתרי הבניה בגינם, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר.

בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו חברת הפרויקט והרוכשת בהסכם שיתוף לצורך הסדרת מערכת היחסים ביניהם כשותפים במקרקעין והקמת פרויקט המיועד למגורים על המקרקעין, שיווקו וניהולו ("הפרויקט") ו-"הסכם השיתוף", בהתאמה) וביצוע כל יתר הפעולות הנדרשות לשם מימוש משותף של הזכויות במקרקעין בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרוכשת ("העסקה המשותפת"), במסגרתו נקבע, בין היתר, כי הרוכשת תנהל את תכנון וביצוע הפרויקט ותפקח עליהם ואף תנהל את שיווק הפרויקט. בנוסף, נקבעו בהסכם השיתוף מגננוני דילול זכויות, מגבלות על העברת זכויותיהם של הצדדים, לרבות חובת הצעה ראשונה, זכות הצטרפות למכירה (Tag Along) וכן הוענקה לרוכשת הזכות לחייב את המוכרת להצטרף לעסקה למכירת זכויותיה ביחד עם הרוכשת (Drag Along).

(ב) ביום 13 בנובמבר 2014 התקשרה וויי בוקס החרש והאומן בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") בהסכם במתווה של פינוי בינוי ועסקת קומבינציה להקמת מבנה בשטח (כולל שטחים ציבוריים) של כ-10,600 מ"ר שטח מכר למגורים בתוספת כ-600 מ"ר מסחר וכ-600 מ"ר שטח ציבורי, בפינת הרחובות קומפורט והרבי מבכרך בדרום ת"א (להלן: "ההסכם"). בסך הכל, בתמורה לבניית יח"ד הדיירים ונשיאה בכלל עלויות הפרויקט, תקבל חברת הפרויקט יח"ד ושטחי מסחר המייצגים 55% משווי השטחים בפרויקט. כל זכויות הבניה שלא תהיינה צמודות ליח"ד הדיירים תהיינה של חברת הפרויקט אשר תהיה זכאית להוציא מהרכוש המשותף, בכפוף לדין. אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-186 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

ביום 1 ביולי 2018, קבלה חברת הפרויקט היתר בנייה לפרויקט החרש והאומן. חברת הפרויקט אמדה את עלות שירותי הבניה לבעלי הקרקע ביום קבלת היתר הבניה בכ- 55,602 אלפי ש"ח, המוכרים כהתחייבות לזמן קצר. יתרת ההתחייבות מופחתת בהתאם להתאם לקצב שיעור ההתקדמות בפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת התחייבות בגין שירותי הבניה עומדת על 41,812 אלפי ש"ח. באשר להכנסות שהוכרו בגין הפרויקט, ראה ביאור 16 להלן. כמו כן, בשנת 2019 רשמה חברת הפרויקט הוצאות מימון בסך 1,603 אלפי ש"ח (2018- 896 אלפי ש"ח) בגין ההתחייבות האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, חברת הפרויקט חתמה על 41 חוזי מכר (בגין 40 חוזים שולמו 15% ומעלה) בשווי כולל של כ-178 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). כספי התמורה שהתקבלו נכון ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמים לכ- 38 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת המלאי הסתכמה לכ- 88,821 אלפי ש"ח.

(ג) ביום 30 במרס 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים (לרבות זכויות הבעלות) בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב ("המקרקעין"), בתמורה לסך של כ- 150 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). תנאי מתלה לקיומו של ההסכם הינו קבלת אישור מועצת העיר תל אביב להתקשרות בהסכם נוסף עם חברת הפרויקט לשם רכישת מספר חלקות סמוכות למקרקעין הנמצאות בבעלות עיריית תל אביב ("חלקות העירייה"), בתמורה לסך של כ- 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התנאי המתלה"). ביום 9 במאי 2017, התקיים התנאי המתלה וההסכם נכנס לתוקפו.

היקף זכויות הבנייה המוערך ביחס למקרקעין הינו כ- 30,000 מ"ר זכויות למסחר, משרדים ו/או מלונאות ומגורים.

ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב ונמסרה החזקה בה בפועל לחברה בת של החברה, זאת כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("יתרת התמורה"). כנגד תשלום יתרת התמורה הועמדה לחברה הבת הלוואה על ידי תאגיד בנקאי בסך של 119,000 אלפי ש"ח, כאשר 15,000 אלפי ש"ח הינה הלוואת גישור לזמן קצר בגין המע"מ ביתרת התמורה (אשר נפרעה בחציון השני של 2018) ו- 104,000 אלפי ש"ח הינה הלוואה עם מועד פירעון לסוף חודש מאי 2020 (במהלך שנת 2019 הוואר מועד הפירעון ליום 1.1.2022). על המקרקעין האמורים עתידים להיבנות דירות מגורים ומשרדים ו/או מלונאות.

בשלב זה, בכוונת הנהלת החברה, לייעד את דירות המגורים למכירה ואת חלק המשרדים ו/או המלונאות ליזום ולשמור כנכס מניב, ככל שניתן יהיה לעשות זאת במגבלות הפיננסיות וההונויות של הקבוצה. אי לכך, פיצלה החברה בדוח על המצב הכספי את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות לסעיף מלאי מקרקעין ולסעיף נדל"ן להשקעה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת מלאי המקרקעין הסתכמה לכ- 104,326 אלפי ש"ח.

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

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

האופציה הקנתה לחברה את הזכות לרכוש את הנכס במהלך תקופת האופציה בתמורה לסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח ו- 22.5% מהשטחים אשר יבנו על הנכס, למעט שטחים אשר מיועדים לצרכי ציבור ("תמורת המימוש"). כמו כן, תשלום היטלי השבחה בגין הזכויות הקיימות, המוערכים בכ- 650 אלף ש"ח יחול על החברה ולא על המוכר.

ביום 9 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם המכר בהתאם לתנאים המסחריים של האופציה כאמור לעיל. יצוין כי ביום 7 באוקטובר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה: (א) סך של 10.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה הכספית (בתוספת מע"מ) ישולם על ידי חברות בשליטתו של בעל השליטה בחברה, בדרך של הקניית זכויות למוכר בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותו, כך שסכום זה יועמד לחברה כהלוואת בעלים (ההלוואה הומרה להון בהנפקת זכויות שהחברה ביצעה בחודש נובמבר 2018); (ב) מר יעקב גורסד יעניק לחברה ערבות אישית ללא הגבלה בסכום לקיום מלוא התחייבויות החברה על פי הסכם הרכישה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 7 - מלאי מקרקעין (המשך):

בשלב זה, בכוונת החברה לייעד את המבנים הקיימים במגרש להשכרה ואילו את הזכויות הנוספות שלא מנוצלות, ליזמות לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר. לפיכך, נכון ליום 31 בדצמבר 2018, סיווגה החברה את התשלומים למוכר כ"תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין" (כ-12 מיליון ש"ח) ו"תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה" (כ-5.5 מיליון ש"ח). ביום 3 בפברואר 2019, החברה שילמה למוכר את יתרת התמורה לרכישת קרקע ביפו בסך 18 מיליון ש"ח כנגד הלוואה מתאגיד בנקאי ובכך השלימה את התמורה בגין מרכיב המזומן לפיו התחייבה בהסכם המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שילמה החברה, כאמור, למוכר את כל התמורה בסך של 32.5 מיליון ש"ח ובנוסף שילמה עלויות נלוות נוספות בסך של כ-5 מיליון ש"ח. החברה סיווגה בדוח על המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כ-26 מיליון ש"ח כ"מלאי מקרקעין" וכ-10.7 מיליון ש"ח כ"נדל"ן להשקעה".

(ה) ביום 21 במרס 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכר") בהסכם לרכישת מחצית בלתי מסוימת מהזכויות בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק) ("הנכס"). שטח החלקה הינו 444 מ"ר על גביה בנוי מבנה בשטח של 222 מ"ר. רכישת הזכויות האמורה כפופה לאישור בית המשפט, המהווה תנאי מתלה לכניסתו של ההסכם לתוקף. אישור בית המשפט התקבל ולפיכך התנאי המתלה התקיים וההסכם נכנס לתוקף. כמו כן יצוין, כי החברה ביצעה את רכישת הזכויות האמורה ביחד עם שותף אשר אינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה ("השותף"), כאשר חלק החברה בנכס יעמוד על 70% וחלקו של השותף יעמוד על 30%. בתמורה לקבלת הזכויות בנכס, ישלמו החברה והשותף בהתאם לחלקם היחסי כאמור, סך של כ-8.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, במספר תשלומים, בהתאם לשיעורים, לתנאים ולמועדים שנקבעו בהסכם. במסגרת ההסכמות עם השותף, החברה נתנה לו הלוואה בגין חלקו בפרויקט בתוספת ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, סך ההלוואה (כולל הריבית) הסתכמה לסך של כ-3.7 מיליון ש"ח ויתרת המלאי (חלק החברה) הינו כ-6.5 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה :

א. ראול וולנברג:

ביום 19 בינואר 2017 השלימה החברה, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, עסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג"), אשר בבעלותה נכס מקרקעין בשטח של כ-3,872 מ"ר ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב, זאת כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה ("מניות התמורה"), אשר היוו נכון למועד ההשלמה כ-14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה, ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו-"עסקת וולנברג", בהתאמה). מנכ"ל החברה, מר יהודה גורסד, משמש מיום השלמת העסקה כיו"ר דירקטוריון של וולנברג (ביחד עם דירקטור מטעם יוניון). במקרה של שיויון בהצבעות הדירקטוריון, יינתן ליו"ר הדירקטוריון, מר יהודה גורסד, קול מכריע.

נכון ליום העסקה היה בידי וולנברג היתר בנייה להקמתו של בניין בן שבע קומות מעל שתי קומות מרתפי חניה על מקרקעי וולנברג אשר ישמש למשרדים (כ-10,300 מ"ר) ומסחר (כ-700 מ"ר, בקומת קרקע בלבד).

רכישת מניות וולנברג טופלה כעסקת רכישת נכסים שאינה מהווה עסק. תמורת הרכישה בסך כ-19,662 אלפי ש"ח חושבה על בסיס השווי ההוגן של הנדל"ן בבעלותה של וולנברג בהתאם להערכת שווי שהתקבלה ממעריך שווי בלתי תלוי, בסך 55,100 אלפי ש"ח, ובניכוי הלוואה לזמן קצר בסך של כ-15,649 אלפי ש"ח והון חוזר בסך של כ-127 אלפי ש"ח.

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך):

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

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 טרם התקבל היתר בניה לכלל הזכויות בנכס. לדעת הנהלת החברה, אין שינוי מהותי בשווי ההוגן של הנכס למעט ההשקעות שבוצעו בו במהלך שנת 2019.

במהלך שנת 2018 רשמה וולנברג עלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של 10,530 אלפי ש"ח (בשנת 2017 - ירידת ערך בסך 982 אלפי ש"ח). הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2018, בוצעה לפי שיטת ההשוואה בשילוב עם שיטת השווי השיורי. ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 3,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 6,500 ש"ח ושווי מ"ר מבונה אחסנה 1,000 ש"ח למ"ר. עפ"י הערכת השווי, אומדן שווי זכויות החברה בנכס נכון ליום 31 בדצמבר 2018 המשקף את השווי ההוגן של הזכויות בנכס הינו 47,600 אלפי ש"ח. יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2018, בניכוי היטל השבחה, הינה 41,569 אלפי ש"ח.

ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה וולנברג עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של וולנברג במקרקעין (כהגדרתם בהסכם), בתמורה לסך של עד 36,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"), כאשר 9,000 אלפי ש"ח מסך התמורה מותנים בקבלת תוספת זכויות בנכס. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לצורך כך הקימו הצדדים עסקה משותפת ובאמצעותה הם פועלים להוצאת היתר בניה לכלל הזכויות בנכס ולקבלת ליווי בנקאי. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שולמו 27,500 אלפי ש"ח, 100% מסך התמורה האמורה בגין הזכויות הקיימות בהיתר בניה הקיים. בהתאם לאמור לעיל, יתרת החייבים בסך 6,586 אלפי ש"ח בגין מכירת הנדל"ן להשקעה מוצגת בדוח על המצב הכספי בסעיף חייבים הנכלל בנכסים השוטפים.

ביום 19 ביולי 2019, התקשרה וולנברג ביחד עם שותפיה בפרויקט בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד בנקאי לכלל הפרויקט.

ביום 8 באוגוסט 2019 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.

ב. גת רימון:

כאמור בביאור 7 לעיל, ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין ברחוב גת רימון בתל אביב ונמסרה החזקה בה בפועל לחברה בת של החברה, זאת כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("יתרת התמורה"). בשלב זה, בכוונת הנהלת החברה, לייעד את דירות המגורים למכירה ואת חלק המשרדים ו/או המלונאות ליזום ולשמור כנכס מניב, ככל שניתן יהיה לעשות זאת במגבלות הפיננסיות וההונית של הקבוצה. אי לכך, החברה פיצלה את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות לסעיף מלאי בדוח על המצב הכספי ולסעיף נדל"ן להשקעה. עלויות נלוות (כגון מסי רכישה, עלויות תיווך וכדומה) המיוחסות למרכיב נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6,635 אלפי ש"ח הוכרו כהפסד בשנת 2018 בסעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה" בדוח רווח והפסד.

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

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך):

יתרת הנדל"ן להשקעה בגת רימון לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 הינה 70,189 אלפי ש"ח ו 69,752 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. כאמור בביאור 7ד', בהמשך להשלמת העסקה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019 שילמה החברה, כאמור, למוכר את כל התמורה בסך של 32.5 מיליון ש"ח ובנוסף שילמה עלויות נלוות נוספות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. החברה סיווגה בדוח על המצב הכספי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כ-10.7 מיליון ש"ח מסך התמורה כ"נדל"ן להשקעה". עלויות נלוות לקרקע, כגון מס רכישה, נזקקו לסעיף "שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה" בדוח רווח והפסד. סה"כ החברה רשמה הפסד מעלויות אלו בסך של כ- 1,117 אלפי ש"ח בשנת 2019.

ד. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
27,353	111,321	יתרה ליום 1 בינואר
38,055	6,316	רכישות השנה
5,305	8,475	תוספות השנה
36,713	5,538	העברה מתקבולים על חשבון נדל"ן לנדל"ן להשקעה
3,895	(1,117)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
111,321	130,533	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,067	285	עובדים ומוסדות שכר
-,-	1,352	מוסדות
1,934	2,937	הוצאות לשלם
1,929	2,250	ריבית לשלם
4,930	6,824	

ביאור 10 - התחייבויות בגין מקדמות מלקוחות

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
5,559	15,028	יתרה לתחילת השנה
15,529	22,479	מקדמות אשר התקבלו השנה
(6,060)	(35,490)	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
15,028	2,017	יתרה לסוף השנה

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

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

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019		
סכום				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית	אלפי ש"ח	
10,151	19,161	פריים+0.6%		בש"ח ללא הצמדה:
27,450	27,450	פריים+1.5%		הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר (1)
-	3,000	פריים+1.4%		הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר (2)
<u>37,601</u>	<u>49,611</u>			אשראי במסגרת ליווי בנקאי (3)

(1) ההלוואה הינה חלק ממסגרת הסכם ליווי שנחתם מול תאגיד בנקאי ביום 19 ביולי, 2019. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.6% (לא צמודה), מתחדשת כל שלושה חודשים. ככל שיתקיימו התנאים המוקדמים בהסכם הליווי, ההלוואה תצטרף למימון ההקמה במסגרת הליווי הבנקאי.

(2) ביום 30 במרס 2017 קיבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 27,450 אלפי ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין מתחם ג' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה (ראה ביאור 7 לעיל), לפירעון ביום 30 ביוני 2019. החברה האריכה את מועד פירעון ההלוואה ליום 1 ביולי, 2020.

(3) אשראי במסגרת פרויקט חרש והאומן אשר נמצא בליווי בנקאי.

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

ביאור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך:

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019		
אלפי ש"ח	שיעור ריבית	אלפי ש"ח	שיעור ריבית	
58,000	פריים+1.4%	58,000	פריים+1.4%	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (1)
104,000	פריים+1.5%	104,000	פריים+1.5%	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (2)
-		18,023	פריים+1.5%	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (3)
<u>162,000</u>		<u>180,023</u>		

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

בחודש מרס 2017, לקחה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18.9 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.4% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום חלק מהותי מיתרת התמורה בגין מימוש האופציה לרכישת מתחם ב' ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה במתחם ב', כאשר אם וכלל שהסכם הליווי ייחתם, סכום ההלוואה יכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי.

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

(2) ביום 27 במאי 2018 קיבלה חברה בת של החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 119 מיליון ש"ח, בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה), וזאת לצורך תשלום יתרת התמורה בגין רכישת הקרקע ברחוב גת רימון בתל אביב (ראה ביאורים 7 ו-8 לעיל),

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (המשך):

כאשר כ-15 מיליון ש"ח מתוך הסכום היתה הלוואת גישור לזמן קצר שנפרעה במהלך החציון השני של 2018 והיתרה בסך 104 מיליון ש"ח הינה לפירעון ביום 27 במאי 2020. בכוונת החברה הבת של החברה להתקשר עם הבנק בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע פרויקט הבנייה. כאשר אם וככל שהסכם הליווי ייחתם, סכום ההלוואה ייכלל כחלק מהסכם הליווי הבנקאי ומועדי הפירעון ייקבעו בהתאם למקובל בהסכמי ליווי בנקאי. ביום 30 ביוני, 2019, החברה האריכה את מועד הפירעון ליום 1 בינואר, 2022.

(3) ביום 3 בפברואר 2019, החברה קיבלה הלוואה בנקאית בסך 18 מיליון ש"ח בריבית פריים פלוס 1.5% לפירעון ביום 2 בפברואר, 2021 לצורך תשלום התמורה לרכישת הקרקע ביפו.

ב. השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2019 אינו שונה מהותית מערך בספרים.

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

ביאור 13 - אגרות חוב:

ביום 27 בפברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 68,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן - "האג"ח"), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2017, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-68 מיליון ש"ח (סכום נטו של כ-66.5 מיליון ש"ח). האג"ח עומדות לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2019-2021 (בשנת 2019 תשלום קרן של כ-3 מיליון ש"ח, בשנת 2020 תשלום קרן של כ-7 מיליון ש"ח ובשנת 2021 תשלום יתרת הקרן בסך של כ-58 מיליון ש"ח). ריבית האג"ח נקבעה על 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים), האג"ח הינה שקלית ולא צמודה למדד. להבטחת קיומן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי האג"ח, התחייבה החברה ליצור לטובת הנאמן למחזיקי האג"ח שעבוד יחיד, קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, לקבלת כספי עודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט החרש והאומן.

תמורת הגיוס (נטו מהוצאות הנפקה) הועברה לחברה לאחר חתימה על הסכם ליווי בין וויי בוקס החרש והאומן בע"מ לבין בנק מלווה לפרויקט החרש והאומן והסדרת מסמכי שעבוד יחיד, קבוע וראשון בדרגה בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד, על כל זכויות חברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ.

ביום 15 ביוני 2017 נחתם הסכם הליווי האמור. ביום 6 ביולי 2017 הועברה לחברה תמורת הגיוס בסך כ-64.8 מיליון ש"ח (נטו מעלויות הנפקה), כאשר סכום של כ-1,688 אלפי ש"ח המשקף ריבית חציונית ומשמש ככרית ביטחון נותר אצל חשבון הנאמן, עד למועד פירעון מלוא אגרות החוב והריבית בגין.

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

(1) ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.

(2) היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה, מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ומזומנים ופיקדונות בחשבונות הליווי, לא יפחת מ-23%, במשך שני רבעונים רצופים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים.

במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או מימוש הבטחות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

בין היתר, התחייבה החברה שבכל זמן שטרם נפרעו כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי האג"ח לא יפחת יחס העודפים מ-1 (100%). במידה והיחס יפחת מ-1 ולאחר תקופת ריפוי של 45 ימי עסקים, החברה תשלים את הפרש העודפים לסכום ההתחייבות בדרך של הפקדת מזומן לחשבון הנאמן או מתן ערבות בנקאית אוטונומית. יחס העודפים מוגדר כיחס בין העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של האג"ח. בנוסף, נקבע בשטר נאמנות מיום 27 בפברואר 2017 כדלקמן:

(1) מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באחת משתי אמות הפיננסיות המתוארות לעיל כאשר ההון העצמי של החברה (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, יפחת מ-80 מיליון ש"ח או היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) לבין סך המאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים

בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות, עסקאות למתן שירותי בניה ומזומן ושוי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי, יפחת מ-25%.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

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

ליום 31 בדצמבר 2019, שווי השוק של האג"ח הינו 68,864 אלפי ש"ח.

באשר לפירעון קרן בסך של כ-7 מיליון ש"ח לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 24 א'.

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים:

א. התקשרויות:

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

(2) פרויקטים לבנייה של החברה וחברות בנות שלה:

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

(ב) ביום 5 באוגוסט 2014 התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכם לביצוע פרויקט בניה במסגרת תמא 38 (להלן: "ההסכם"), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בהסכם, בתמורה לשירותים שתעמיד החברה

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

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

הבת לצדדים להסכם תהא זכאית החברה הבת להקים ולשווק עד 10 יח"ד בפרויקט ברחוב מכבי 47 ברעננה וכן לבנות בעבור חלק מן הצדדים להסכם 2 יח"ד נוספות בתמורה לסך של כ-1.4 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי היקף העלויות הצפויות של הפרויקט יסתכמו בכ-18 מיליון ש"ח.

ביום 17 בינואר 2016, החליטה וועדת התכנון ובניה של עיריית רעננה (בסעיף זה: "הועדה") לקבל חלק מהתנגדויות שהוגשו לוועדה באשר לפרויקט תמא 38 של החברה הבת ברחוב מכבי 47 ברעננה ולהפחית את הגובה המאושר לבניית הבניין המתוכנן נשוא ההסכם. כתוצאה מכך, פחת מספר יחידות הדיור אותן עתידה החברה הבת להקים ולשווק במסגרת הפרויקט נשוא ההסכם ל-8 יחידות דיור. בשל התנגדויות הדיירים בפרויקט לתוכנית הבקשה להיתר שהגישה החברה, אין וודאות בשלב זה כי החברה תבצע את הפרויקט ולפיכך החברה מחקה בשנת 2018 את

עלויות הפרויקט בסך של כ-700 אלפי ש"ח בדוח על המצב הכספי ורשמה אותן כהוצאה בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו" בדוח רווח והפסד.

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

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

אומדן ההשקעות והעלויות הצפויות של חברת הפרויקט בפרויקט, מוערך על ידי החברה בסך של כ-78 מיליון ש"ח. נכון למועד זה טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.

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

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

- (3) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.
- (4) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ-57 מיליון ש"ח.
- (ו) ביום 8 בנובמבר 2015 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:
- (1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב יד לבנים 17-21, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים").
- (2) על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו עד 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ("הבעלים") ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט").
- (3) תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם.
- (4) בכוונת חברת הפרויקט לממן את הפרויקט באמצעות ליווי בנקאי ממוסד בנקאי מוכר בשיטת הליווי המקובלת בענף הבנייה למתן שירותים בנקאיים בקשר לפרויקט בניה. נכון למועד זה, טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט.
- (5) נכון למועד דוח זה, אומדן ההשקעות הצפוי של חברת הפרויקט בפרויקט מוערך על ידי החברה בסך של כ-67 מיליון ש"ח.
- (ז) ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ-2,200 מ"ר (אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הינו פנוי) במתחם חסן עארפה בתל אביב (הידוע כגוש 7077, חלקה 52), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים ("המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).
- נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, נחתם ההסכם על ידי כ-89% מהבעלים, אשר בבעלותם כ-92% מזכויות הבעלות במקרקעין.
- עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:
- (1) במסגרת ההסכם, ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין, בהתאם למפורט בסעיף 2)) להלן ("הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות הסכם. יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברשות בלבד במקרקעין.
- (2) חלק החברה בפרויקט הינו 50% מהזכויות המיועדות למגורים (כ-5,500 מ"ר מכר) ו-60% מהזכויות המיועדות למשרדים (כ-20,000 מ"ר).
- (3) להערכת החברה הבת, היקף ההשקעות הצפויות בפרויקט נאמד בכ-242 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).
- (4) הקמת וביצוע הפרויקט ימומנו הן על ידי מקורותיה העצמיים של הקבוצה והן ממימון בנקאי, אשר בכוונת החברה הבת לפעול לקבלתו.
- (ח) ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה ("חברת הפרויקט"), בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"), אשר עיקריו כדלקמן:
- (1) ההסכם הינו בין חברת הפרויקט לבין חלק מבעלי הזכויות בבניין ברחוב המערכה 18-22, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים").

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

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

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

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

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 סך העלויות שהושקעו בפרויקטים המוזכרים בסעיפים א'-ח' לעיל הסתכמו ב- 8,174 אלפי ש"ח ומוצגות כהוצאות מראש לזמן ארוך.

ב. ערבויות

במסגרת פרויקט ICE בחברת הבת, וויי בוקס חרש והאומן, הונפקו לבעלי הקרקע ולרוכשים ערבויות מכר בסך של 254 מיליון ש"ח וערבות בנקאית לעיריית תל אביב בגין תשלומי היטלי השבחה בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

ג. שעבודים

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

ד. חכירות

כאמור בביאור 2, החל מיום 1 בינואר 2019, הקבוצה מיישמת את תקן IFRS 16. ביאור זה מתייחס לחכירות שבהן הקבוצה הינה החוכרת.

ביום 1 באפריל 2019, חתמה החברה על הסכם שכירות משרדים חדש אשר נכנס לתוקפו 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 הכירה בהתחייבויות בגין חכירה, בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה שיוותרו, המהווים על ידי שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר במועד היישום לראשונה. במקביל, הכירה החברה בנכס בגין זכויות השימוש בנכס החוכר 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 לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 14 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

(1) להלן הערך בספרים של נכס זכויות השימוש במועד היישום לראשונה של תקן IFRS16
 ובתום תקופת הדיווח:

העלות:	בניינים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 16) שינויים במהלך השנה- תוספות	-
	3,879
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>3,879</u>
פחת שנצבר:	
יתרה ליום 1 בינואר 2019 שינויים במהלך השנה- פחת	-
	(184)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>(184)</u>
יתרת העלות המופחתת ליום 1 בינואר 2019	<u>-</u>
יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	<u>3,695</u>

(2) להלן הערך בספרים של ההתחייבויות בגין חכירה לאור היישום לראשונה של תקן IFRS16
 בתום תקופת הדיווח:

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 16) שינויים במהלך השנה: תוספות הוצאות ריבית תשלומים בגין חכירה	-
	3,879
	64
	(239)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>3,704</u>
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך	270
	3,434
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	<u>3,704</u>

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

ביאור 15 - הון:

א. הרכב הון המניות הנומינלי (מספר מניות):

31 בדצמבר		31 בדצמבר		מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת
2018	2019	2018	2019	
מונפק ונפרע *		רשום		
180,936,093	196,686,093	900,000,000	900,000,000	

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

ב. זכויות המניות

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

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

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

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

ו. ביום 23 בפברואר 2017 הוקצו, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בפברואר 2017 שפורסם על פי תשקיף המדף מיום 4 בנובמבר 2015, 60,000 יחידות הכוללות 60,000,000 מניות רגילות של החברה ו-19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) בתמורה כוללת ברוטו בסך 54 מיליון ש"ח (סכום נטו של כ-53 מיליון ש"ח). כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, כנגד תשלום מזומן של מחיר מימוש בסך 1.58 ש"ח לכתב אופציה, עד ליום 31 בינואר 2021.

ז. ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר יוסף תורג'מן כיו"ר דירקטוריון החברה ואחראי תחום ההנדסה בחברה, לרבות הקצאה פרטית של 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) הניתנות למימוש ל-4,088,300 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש של 1.35 אגורות לאופציה. האופציות יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים כאשר יתחילו להבשיל לאחר כשנה ממועד ההענקה, מיום 1 ביוני 2019 בחלקים שווים (12.5%) בתום כל רבעון לאחר מכן. שווי ההטבה בגין האופציות האמורות, כפי שחושב במועד ההענקה הינו כ-62 אלפי ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: מחיר מניה של 80.6 אגורות (מחיר המניה במועד אישור האסיפה הכללית), דיבידנד צפוי בשיעור של 0%, סטיית תקן צפויה בשיעור של 18.75%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.1% ואורך תקופה צפויה עד למימוש של 4 שנים.

ח. ביום 13 בנובמבר 2018, השלימה החברה גיוס בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. החברה הנפיקה 44,659,436 מניות רגילות ו-44,659,436 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה בתמורה ברוטו בסך 28.3 מיליון ש"ח (תמורה נטו בסך של כ-28 מיליון ש"ח). האופציות יפקעו ביום 30 באוקטובר 2021 ותוספת המימוש לכל אופציה הינה 63.5 אגורות. בעל השליטה השתתף בהתאם לחלקו היחסי, קרי כ-14 מיליון ש"ח (מתוכם כ-9 מיליון ש"ח נבעו מהמרת הלוואת בעל השליטה).

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

ביאור 15 – הון (המשך):

ט. 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 16- הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	6,060	35,490	הכנסות מחוזים עם לקוחות שירותי בניה במסגרת עסקאות קומביניציה הכנסות ממכירת זכויות נוספות שהתקבלו בנדל"ן להשקעה סה"כ
-	4,512	11,778	
-	-	7,891	
-	10,572	55,159	
-	-	-	

ביאור 17- עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	4,725	16,117	עלויות בניה קרקע תכנון וניהול פרוייקט אחרות סה"כ
-	1,908	11,353	
-	1,967	6,710	
-	1,236	5,701	
-	9,836	39,881	

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
2,381	4,222	4,090	שכר עבודה ודמי ניהול שירותים מקצועיים שכר דירה ואחזקת משרד תרומות אחזקת רכבים (כולל פחת) אחרות
867	787	1,281	
535	917	850	
307	300	120	
68	123	123	
1,089	499	431	
5,247	6,848	6,895	
-	-	-	

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

ביאור 19 - הוצאות והכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
248	-	-	
59	-	-	
431	366	-	
156	195	501	
281	411	-	
1,175	972	501	
3,087	3,720	3,729	
4,477	5,243	6,672	
-	896	1,603	
97	41	691	
-;	-	611	
2,194	-	-	
-;	13	220	
9,855	9,913	13,526	
(3,281)	(4,042)	(3,960)	
6,574	5,871	9,566	
5,399	4,899	9,065	

הכנסות מימון:
 רווח ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
 דיבידנדים מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
 ריבית מפקדונות ואגרות חוב
 ריבית מהלוואות שניתנו
 הפרשי שער
סך-הכל הכנסות מימון
הוצאות מימון:
 בגין אגרות חוב
 בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
 בגין התחייבויות בגין שירותי בניה
 בגין עמלות בנקים
 הפרשי שער
 הפסדים מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך
 רווח או הפסד
 אחרות
 בניכוי - הוצאות מימון שהונו בגין נכס כשיר
סך-הכל הוצאות מימון
סך-הכל הוצאות מימון, נטו

ביאור 20 - מסים על ההכנסה:

א. מסים נדחים:

(1) הרכב:

סך-הכל	בגין הפסדים מועברים לצורכי מס	בגין פרויקטים בביצוע	בגין נדל"ן להשקעה	בגין שערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	אלפי ש"ח
(668)	760	-	-	(1,428)	
(1,981)	277	(169)	(2,089)	(148)	
(148)				(148)	
(2,797)	1,037	(169)	(2,089)	(1,576)	
798	411	211	176		
79	30			49	
(1,920)	1,478	42	(1,913)	(1,527)	

יתרה ליום 1 בינואר 2018
שינויים בשנת 2018:
 תנועה שהוכרה ברווח או הפסד
 תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
שינויים בשנת 2019:
 תנועה שהוכרה ברווח או הפסד
 תנועה שהוכרה ברווח כולל אחר
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ב. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

הכנסות הקבוצה חייבות במס חברות בשיעור רגיל. בחודש דצמבר 2016, פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, אשר קבע הפחתה של מס החברות משיעור של 25% לשיעור של 23%. יחד עם זאת, נקבעה במסגרת החוק האמור הוראת שעה לפיה שיעור מס החברות בשנת 2017 יהיה 24%. כפועל יוצא, שיעור מס החברות שחל בשנת 2017 היה 24% ושיעור מס החברות שחול משנת 2018 ואילך הינו 23%. להורדת שיעורי המס כמתואר לעיל, לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ג. הפסדים לצרכי מס

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה הפסד עסקי מועבר בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח והפסדי הון מועברים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הפסד עסקי מועבר בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח והפסדי הון מועברים בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח). החברה יצרה מסים נדחים בגין הפסדים מעסק מועברים. בגין הפסדי ההון החברה יוצרת מסים נדחים עד לגובה הרווח מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שהינם סחירים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	-	1,837	מסים שוטפים
98	1,981	(798)	מסים נדחים
-	(18)	38	מסים בגין שנים קודמות
98	1,963	1,077	סך-הכל

ה. שומות מס

ביום 19 בנובמבר 2015, אישרה הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ה-2015, במסגרתו נכלל תיקון לפקודת מס הכנסה אשר האריך את תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים, לגבי שומות עצמיות בגין שנת המס 2013 ואילך, לתקופה של 4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. עד למועד אישור התיקון האמור עמדה תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות על 3 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. בהתאם, על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות שלה עד שנת 2014 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות וקביעות תקופת ההתיישנות על פי דין).

ו. מע"מ

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

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

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ז. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
(12,017)	(7,737)	(1,070)	הפסד לפני מסים על ההכנסה בדוחות רווח והפסד
24%	23%	23%	שעורי המס הרגילים
2,884	1,780	246	מס תיאורטי
(236)			תוספת (חסכון) במס בגין:
		(49)	הוצאות לא מוכרות והכנסות פטורות, נטו
(2,746)	(3,743)	(1,274)	הוצאות לצורכי מס שלא נזקפו מסים נדחים
			הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שלא נזקפו בגינם מסים נדחים
(98)	(1,963)	(1,077)	סך-הכל

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

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

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

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

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

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2019. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2020.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2019, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2019 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

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

ביאור 21 - הפסד למניה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
(11,419)	(13,875)	(4,844)
126,317	142,166	186,114
(0.090)	(0.098)	(0.026)

חישוב הפסד בסיסי ומדולל למניה:

הפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות (באלפי ש"ח) ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה (באלפים) *

הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

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

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

ביאור 22 - בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
6,681	-,
-,	6,480
-,	432
1,631	-,
-,	852

הלוואה לזמן ארוך שניתנו *

הלוואה לזמן קצר שניתנה *

חייבים ויתרות חובה **

הלוואה מבעל שליטה ***

זכאים בגין שכר

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

** בגין ריבית לקבל בגין הלוואה לזמן קצר.

*** ההלוואה אינה נושאת ריבית והצמדה ונפרעה במהלך שנת 2019.

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

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

ב. עסקאות עם בעלי ענין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
12	219	212
272	469	653
798	1,905	2,123
2	3	3
434	344	336
6	5	5

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

ג. התקשרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים:

(1) כאמור בביאור 14 ד' ביום 1 באפריל 2019 התקשרה החברה בהסכם שכירות משנה עם וויי בוקס השקעות בע"מ- בעלת השליטה בחברה (להלן "בעלת השליטה") לפיו תשכור החברה משרדים חדשים בשטח של כ- 440 מ"ר (75% מסך השטחים המושכרים על ידי בעלת השליטה) "גב אל גב" (Back to Back) לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי. ההסכם נכנס לתוקף החל מחודש יוני 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. בנוסף על האמור נושאת החברה בחלק היחסי (75%) בהוצאות הנלוות לאחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים).

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

(א) הסכם ניהול – מנהל פיתוח עסקי

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

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

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

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

(ב) הסכם ניהול – מנכ"ל

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

(ג) הסכם ניהול – יו"ר דירקטוריון

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

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

ה. תגמול אנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
<u>1,353</u>	<u>3,011</u>	<u>2,729</u>

הטבות לזמן קצר

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

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

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

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

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

(2) מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

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

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

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

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

31 בדצמבר 2019

סך-הכל	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
9,540	593	8,947
176		176
<u>9,716</u>	<u>593</u>	<u>9,123</u>

נכסים פיננסיים:

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

31 בדצמבר 2018

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

נכסים פיננסיים:

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

ב. מדיניות ניהול הסיכונים

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

ג. סיכוני שוק

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

1) סיכון מטבע:

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

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

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

אלפי ש"ח		יתרה בספרים	שיעור השינוי בדולר ובאירו ביחס לש"ח
הון	רווח (הפסד)		
			+10%
746	-,-	9,696	2019
2,177	789	21,771	2018
			-10%
(746)	-,-	9,696	2019
(2,177)	(789)	21,771	2018

2) סיכון מחיר אחר

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

עליה של 10% בשווי ניירות ערך הסחירים ליום 31 בדצמבר 2019, הייתה גורמת לעליה בקרן הון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך 703 אלפי ש"ח (2018: סך של 1,174 אלפי ש"ח). ירידה של 10% בשווי ניירות הערך הייתה גורמת לירידה בקרן הון מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך 703 אלפי ש"ח (2018: סך של 1,174 אלפי ש"ח).

3) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

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

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

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

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

31 בדצמבר 2019				
רווח או הפסד		הון		
גידול בריבית	קיטון בריבית	שווי פנקסני אלפי ש"ח	גידול בריבית	קיטון בריבית
(837)	837	229,634	(837)	837

הלוואות מתאגידים בנקאיים *

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח והפסד בלבד.

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

הלוואות מתאגידים בנקאיים *

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח והפסד בלבד.

ד. סיכון אשראי:

(1) מוסדות פיננסיים

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

(2) חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי

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

ה. ניהול ההון

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

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

ו. סיכון נזילות

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

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

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

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית
אלפי ש"ח	ואילך	
7,882		
6,824		
381	1,207	
49,611		
7,083	-,-	
71,781	1,207	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות בגין חכירה
 הלוואות מתאגידים בנקאיים *
 אגרות חוב

* החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית
אלפי ש"ח		
2,118		
4,930		
37,601		
2,720	58,480	
47,369	58,480	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018:
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים *
 אגרות חוב

* 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.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

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

סך הכל	אגרות חוב (כולל חלויות)	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
אלפי ש"ח			
266,807	67,206	162,000	37,601
32,726	2,693	18,023	12,010
(2,720)	(2,720)		
332	332		
297,145	67,511	180,023	49,611

יתרה ליום 1 בינואר 2019
שינויים במהלך שנת 2019:
תזרימי מזומנים שהתקבלו
תזרימי מזומנים ששולמו
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

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

ביאור 24 - אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. בסוף חודש פברואר 2020, כחלק מלוח הסילוקין הנקבע בשטר נאמנות מיום 27 בפברואר, 2017, החברה פרעה את התשלום השני של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 7,083 אלפי ש"ח.

ב. בהמשך לביאור 7 א' באשר למכירת 65% מזכויות המקרקעין בכפר הלבן בחדרה, החברה קיבלה לאחר תאריך המאזן, תשלום ראשון בסך 20 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. יתר התשלומים, השלמה לכ-41 מיליון ש"ח צפויים להתקבל בחודשים הקרובים.

נספח

פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות
ליום 31 בדצמבר 2019

שיעור החזקה במניות המקנות זכויות הצבעה וחלק ברווחים	ש מ ה ח ב ר ה
100%	וויי בוקס טור מלכא בע"מ
100%	וויי בוקס מכבי 47 בע"מ
100%	וויי בוקס המעפילים 4 בע"מ
100%	וויי בוקס החרש והאומן בע"מ
100%	וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ
100%	וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ
100%	וויי בוקס יד לבנים (2017) בע"מ
100%	וויי בוקס חסן עראפה בע"מ
100%	וויי בוקס עמק ברכה בע"מ
100%	וויי בוקס גת רימון בע"מ
50%	ולנברג טוורס בע"מ
50%	עסקה משותפת ראול וולנברג (*)
23.3%	שותפות רשומה בשור (**)
23.3%	שותפות רשומה זזיתן (**)

(*) מוחזקת על-ידי ולנברג טוורס בע"מ

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2019

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

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



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

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 31 במרס 2020
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	רכוש
2018	2019		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
6,367	966	3	מזומנים ושווי מזומנים
845	3,000		חייבים ויתרות חובה
11,744	9,123	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
18,956	13,089		
			נכסים שאינם שוטפים:
342	342		הוצאות מראש
	3,695	7	נכס בגין זכויות שימוש
12,184		5	תשלומים על חשבון מלאי מקרקעין
5,538		6	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
	10,737	6	נדל"ן להשקעה
	26,079	5	מלאי מקרקעין
1,688	1,688		פיקדונות בנאמנות
10,257	593	4	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
244	1,748		רכוש קבוע
214,268	227,971		יתרות בגין חברות מוחזקות
244,521	272,853		
			סך הכל נכסים
263,477	285,942		
			התחייבויות שוטפות:
2,720	7,083	8	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
1,631			הלוואות בעלים
3,651	4,053		זכאים ויתרות זכות
	270	7	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
181	287		מס הכנסה לשלם
8,183	11,693		
			התחייבויות שאינן שוטפות:
64,486	60,428	8	אגרות חוב
	18,023	9	הלוואה מתאגיד בנקאי
	3,434	7	התחייבות בגין חכירה
539	48		מסים נדחים
65,025	81,933		
			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	12,294		
			הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם
179,707	180,022		
263,477	285,942		

אלדד ארוטשס
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 31 במרס 2020.

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
3,322	4,795	5,286	הכנסות דמי ניהול
(5,229)	(6,650)	(6,634)	הוצאות הנהלה וכלליות
(310)	(261)	(422)	הוצאות שיווק
-,-	-,-	(1,117)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,036	-,-	(120)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,181)	(2,116)	(3,007)	הפסד מפעולות רגילות
(5,425)	(3,760)	(4,639)	הוצאות מימון
4,787	4,117	3,917	הכנסות מימון
(638)	357	(722)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,819)	(1,759)	(3,729)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(98)	277	617	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(1,917)	(1,482)	(3,112)	רווח (הפסד) לשנה
			סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
(9,502)	(12,393)	(1,732)	סך הכל הפסד לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
(11,419)	(13,875)	(4,844)	רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
-,-	631	(4,953)	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-,-	(148)	79	הוצאות מס
-,-	483	(4,874)	
			פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
702	-,-	-,-	רווחים שנבעו השנה
			תיאומים בגין סיווג מחדש לרווחים נטו שנכללו ברווח או הפסד
(248)	-,-	-,-	
(66)	-,-	-,-	הכנסות (הוצאות) מס
388	-,-	-,-	
388	483	(4,874)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
(11,031)	(13,392)	(9,718)	סך רווח (הפסד) כולל לשנה 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל – 1970 תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
(11,419)	(13,875)	(4,844)
2,194	-	-
76	57	32
9,502	12,393	1,732
(103)	(167)	32
-	-	1,117
102	147	678
35	69	270
98	(277)	(412)
(248)	-	-
11,656	12,222	3,449
(1,801)	874	(2,155)
14,000	(1,124)	(13,895)
147	(177)	106
(44)	-	-
537	(2,628)	402
12,839	(3,055)	(15,542)
13,076	(4,708)	(16,937)
(126)	(25)	(1,590)
-	(798)	(6,316)
180	-	-
9,929	-	6,986
(34)	34	-
(143,524)	(13,523)	(13,703)
(133,575)	(14,312)	(14,623)
64,858	-	-
-	-	(2,720)
-	-	(175)
-	-	2,693
-	-	10,001
-	-	(1,631)
-	-	20,023
-	-	(2,000)
53,114	19,120	-
117,972	19,120	26,191
(2,527)	100	(5,369)
8,524	6,100	6,367
103	167	(32)
6,100	6,367	966

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לשנה

התאמות בגין:

ירידת ערך נכסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח
שינויים בשווי נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו

רווח מממוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

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

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

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

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
הקצאה פרטית אגרות חוב
מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה
החזר הלוואות בעלים
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
החזר הלוואות מתאגיד בנקאי
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

(סיום) - 2

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
אלפי ש"ח		
1,683	3,366	3,856
431	366	-,-
59	-,-	-,-
147	(191)	(38)

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

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

רכישת חברה מוחזקת תמורת הנפקת הון מניות של החברה

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

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

א. הגדרות:

"החברה" - וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2019 (להלן - הדוחות המאוחדים).

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

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

"עסקאות בינחברתיות" - עסקאות 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 מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן. במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

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

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

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

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

(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 תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 2 - סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים"

המדיניות החשבונאית לטיפול במכשירים פיננסיים יושמה עבור הפריטים הבאים:

31 בדצמבר 2019:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת	סה"כ
966	966	966
3,000	3,000	3,000
9,716	9,716	9,716
13,682	9,716	3,966

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 2 - סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים" (המשך):

31 בדצמבר 2019 (המשך):

סה"כ	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
אלפי ש"ח	
4,053	4,053
18,023	18,023
3,704	3,704
67,511	67,511
93,291	93,291

התחייבויות

זכאים ויתרות זכות
הלואה מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה
אגרות חוב
סה"כ

31 בדצמבר 2018:

סה"כ	מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	נכסים פיננסיים בעלות מופחתת
אלפי ש"ח		
6,367		6,367
845		845
22,001	22,001	
29,213	22,001	7,212

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

סה"כ	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
אלפי ש"ח	
3,651	3,651
67,206	67,206
70,857	70,857

התחייבויות

זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב
סה"כ

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 3 - מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר		2019	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית	
5,391	966	0.01%	בקופה ובבנקים פיקדונות
976	-,-		
6,367	966		

המטבעות בהם נקובים או שאליהם צמודים המזומנים ושווי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		2019	
2018	2019		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
6,276	966	ש"ח (מטבע הפעילות של החברה) אירו	
91	-,-		
6,367	966		

ביאור 4 - נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

באשר לנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - ראה ביאור 5 לדוחות המאוחדים.

ביאור 5 - מלאי מקרקעין

באשר למלאי מקרקעין - ראה ביאור 7' לדוחות המאוחדים.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

באשר לנדל"ן להשקעה - ראה ביאור 8' לדוחות המאוחדים.

ביאור 7 - חכירות

באשר לחכירת משרדי החברה - ראה ביאור 14' לדוחות המאוחדים.

ביאור 8 - אגרות חוב

באשר לאגרות החוב שהנפיקה החברה - ראה ביאור 13 לדוחות המאוחדים.

ביאור 9 - הלוואה מתאגיד בנקאי

באשר להלוואה מתאגיד בנקאי - ראה ביאור 12 לדוחות המאוחדים.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 10 - גילוי אודות סיכון הנזילות הנובע מההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

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

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

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

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:				
7,083	60,917	-	-	אגרות חוב
-	18,023	-	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
381	381	381	826	התחייבות בגין חכירה
4,053	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
11,517	79,321	381	826	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018:				
2,720	6,800	58,480	-	אגרות חוב
3,651	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
6,371	6,800	58,480	-	

ביאור 11 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, חוקי עידוד החלים על החברה ושומות מס שלה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וחוקי העידוד החלים עליה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם לתקופות המוצגות הינם כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
-	-	(38)	מסים בגין שנים קודמות
(98)	277	655	מסים נדחים
(98)	277	617	סה"כ הטבת מס (הוצאה)

כמתאפשר בהתאם להבהרת סגל הרשות, החברה בחרה שלא לכלול הסבר לגבי הקשר בין הוצאת מסים לבין הרווח החשבונאי ("ביאור מס תיאורטי").

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 12 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המאוחדות על ידה:

להלן מידע נוסף על מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין החברות המאוחדות על ידה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות המאוחדות

באשר לפרטים בדבר שיעורי ההחזקה בחברות בנות – ראה נספח לדוחות המאוחדים.

ב. עסקות עם החברות המאוחדות

בשנים המדווחות בצעה החברה עסקות עם החברות המאוחדות על ידה. להלן סכומי העסקות עם החברות המאוחדות בשנים המדווחות:

2017	2018	2019	
אלפי ש"ח			
3,322	4,795	5,286	הכנסות דמי ניהול
3,769	3,234	3,893	הכנסות מימון

ג. יתרות עם חברות מאוחדות

היתרות לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 נושאות ריבית שנתית של 2.56% ו-2.61%, בהתאמה, פרט ליתרה בסך 70,000 אלפי ש"ח שהינה בגין שטר הון שנתנה החברה לחברה מאוחדת שלה. שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, וטרם נקבעו לגביו תנאי הפירעון.

הערכת שווי החזקות
וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ב-Highcon Systems Ltd
ליום 31.12.2019

מרץ, 2020



25 במרץ, 2020

לכבוד :

מר אלדד ארוטש, CFO

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

הנדון : הערכת שווי החזקות ליום 31.12.2019

לבקשת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן : "וויי בוקס") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן : "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות ויי בוקס בחברת Highcon Systems Ltd (להלן : "החברה" ו/או "הייקון"), ליום 31.12.2019 (להלן : "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13. מטרת עבודה זו הינה לסייע להנהלת ווי בוקס (להלן : "ההנהלה") בביצוע אומדן החזקותיה בהייקון. עבודה זו נערכה בהתאם לתנאי ההתקשרות בין החברה לבין IFS מחודש מרץ 2020.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של וויי בוקס. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של וויי בוקס לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

הגבלת אחריות

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של חלק מחברות וויי בוקס, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלות החברה והנהלת וויי בוקס, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

החברה מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם על ידי החברה לנו בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות ויי בוקס בהייקון נכון ליום 31.12.2019 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
 - כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
 - להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:
- | | |
|---|---------------------|
| וויי בוקס ו/או החברה – וויי-בוקס נדל"ן בע"מ | |
| IFS – אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ | |
| מועד ההערכה – | 31.12.2019 |
| החברה ו/או הייקון- | Highcon Systems Ltd |
| דולר/\$- | דולר ארה"ב |

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של וויי בוקס והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת וויי בוקס והחברות המוערכות. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו :

- ◀ מסמכי התאגדות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון.
- ◀ דיווחי וויי בוקס לבורסה.
- ◀ נתונים פיננסיים, תחזיות וביאורים שונים.
- ◀ מאגרי מידע של IFS ; וכן
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 מתודולוגיה

2.1 מדרג שווי הוגן²

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- **נתוני רמה 1** הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- **נתוני רמה 2** מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- **נתוני רמה 3** הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי ההוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

2.2 גישות להערכת שווי חברות

בבואנו לאמוד את שווי מניות רגילות או מניות בכורה, בהתאם לאחזקתה של ויי בוקס בחברות המוחזקות, בחנו את המתודולוגיות המקובלות לביצוע הערכות שווי ואת התאמתן לעבודתנו.

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

2.2.1 גישת ההשוואה (Market Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה בר השוואה לשווי השוק של חברות נסחרות דומות, או לחליפין, בר השוואה לשווי החברה הנגזר מעסקאות שנעשו בעבר הלא רחוק, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. העיקרון המנחה גישה זו הינו שהכפלת נתון כלכלי חזוי הקשור במישרין או בעקיפין לרווחיותה העתידית של החברה ביחס, שהינו המכפיל שלפיו חברות ציבוריות דומות נסחרות או שלפיו חברות פרטיות דומות גייסו הון, מעניק סדר גודל לגבי שווייה של החברה המוערכת.

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו :

◀ Guideline Public Company Method – השוואה בין החברה

הציבורית לפרטית, בהתאם למדדים כגון מכפיל רווח, לצורך הערכה שווי החברה, תוך ביצוע התאמות נוספות הנובעות מאי סחירות, והבדלים אחרים בין החברות.

◀ Guideline Transaction Method – לפי שיטה זו מעריך השווי

משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה.

המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

2.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה הוא תזרים המזומנים החזוי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה-DCF³, לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

הערכת השווי תלויה, במידה רבה, בשיעור ההיוון הנבחר אשר אמור לשקף את ערך הזמן, האינפלציה ואת הסיכון הגלום בפעילות חברה.

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM⁴). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

2.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה כי שווי החברה הינו ערך נכסי החברה בניכוי ערך התחייבויות החברה. ההנחה עליה מושתתת גישה זו הינה ששווי החברה שקול לשווי ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוגן של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

מתודולוגיה נפוצה להערכת שווי הנכסים הינה הערכת גובה העלויות שתיווצרנה במידה שהנכס יוחלף בנכס אחר המפיק את אותה התועלת ("עלות ההחלפה").

בהעדר מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים מהותיים, שווי החברה הינו שווי הנכסים המוחשיים בניכוי שווי ההתחייבויות. לפיכך, גישת השווי הנכסי יעילה ביותר כאשר היא מיושמת על חברות אשר מרבית נכסיהן מוחשיים. על פי רוב, יישום גישת השווי הנכסי אינו נאות במקרים בהם לחברה נכסים לא מוחשיים ומוניטין פנימי מהותיים.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

2.3 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

2.3.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערכן בהנחה המרה.

2.3.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקרות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

2.3.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה ויי בוקס אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה" Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד

הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

בהערכת שווי זו, במקרים הרלוונטיים, בחרנו להשתמש ב- Option Pricing Method.

2.4 הנחות יסוד כלליות

◀ שווי למועדי עסקאות - בעבודה זו בחנו את העסקאות שבוצעו במניות החברות המוחזקות בשנים הרלוונטיות. הערכת השווי של החברות בוצעה, כאמור, בשיטת Option Pricing Method, בהתבסס על שווי מניות הבכורה/רגילות למועד העסקה, תוך התחשבות באופציות והלוואות המירות במידה וקיימות.

פרק 3

הערכת שווי החזקות בחברה

4.1 תיאור החברה

על פי הנהלת ווי בוקס, הייקון, חברה ישראלית פרטית, נוסדה בחודש נובמבר, 2009, על ידי מר אביב רצמן ומר מיכאל צימר. משרדי החברה ממוקמים בעיר יבנה.

החברה מביאה מהפכה דיגיטאלית לעולם האריזות. החברה מפתחת, מייצרת ומשווקת מענה דיגיטלי מהפכני, במטרה לייעל ולזרז את כל תהליך יצור האריזות.

מדובר בטכנולוגיה חדשנית הקרויה Digital Adhesive Rule Technology. בשיטה זו מבוצע יישום של חומר פולימרי על גבי גיליון גמיש. הידוק הגיליון עם הסימון הפולימרי אל האריזה המודפסת, יוצר את תבנית קווי הקיפול. נוסף על כך, מכילה המכונה ראשי לייזר המאפשרים חיתוכים והטבעות מתוחכמים. המכונה של הייקון מייצרת תבניות דיגיטליות מדויקות וזולות, כאשר אין צורך לשמור במחסנים את התבניות, אלא אפשר לייצרן מחדש מהקובץ שנשמר במחשב. נוסף על הייעוד המקורי שלה, מאפשרת המכונה ליצור עבודות מורכבות ביותר, כולל יצירת מבנים תלת ממדיים.

4.2 סבב השקעה אחרון בחברה

בחודש מאי 2019 בוצע סבב השקעה בחברה בסך של כ-6.1 מיליון דולר כנגד הנפקת 764,879 מניות בכורה מסוג G (PPS של \$ 7.98)

⁵ ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).

⁶ אין צבירת ריבית.

4.3 הערכת שווי החזקות וויי בוקס בחברה ליום 31.12.2019

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות וויי בוקס התבססנו על סבב ההשקעה אחרון בחברה מחודש מאי 2019, אשר לגישת ווי בוקס מהווה אינדיקציה לשווי הוגן.

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה למועד הסבב וליום 31.12.2019 :

סוג הנייר	31.12.19
מניות רגילות	116,229
בכורה G2	764,879
בכורה G1	1,393,332
בכורה F	1,766,793
בכורה E	773,131
בכורה AD	1,213,838
Warrants	58,956
ESOP 3\$	557,387
ESOP שלא הוענקו	189,891
סה"כ	6,834,436

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה⁵ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהן⁶:

- ◀ ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג G יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה G יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעל מניות בכורה מסוג G קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג F יהא זכאי לקבל, לפני שער בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה F יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעל מניות בכורה מסוג F ו-G קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג E יהא זכאי לקבל, לפני שער בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה E יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעל מניות בכורה מסוג E, F ו-G קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג AD יהא זכאי לקבל, לפני שער בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה AD יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

⁷מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים.

- ◀ במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.
 - ◀ במקרה של QIPO (המוגדר בתנאיו בתקנון וכולל שווי חברה של 200 מיליון דולר לפני הגיוס), הזכויות בהנזלה יהיו שוות לזכויות המניות הרגילות ויחולקו בין כל בעלי המניות פרו-רטה.
- להלן טבלה המציגה את סך ההשקעה של כל שכבת מניות בכורה למועד ההנזלה⁷ (מוצג באלפי- \$):

מספר מניות	מחיר מניה ב-\$	סה"כ למועד
מניות רגילות	116,229	
בכורה G2	764,879	6,100
בכורה G1	1,393,332	15,477
בכורה F	1,766,793	27,000
בכורה E	773,131	12,899
בכורה AD	1,213,838	22,014
Warrants	58,956	
ESOP 3%	557,387	
ESOP שלא הוענקו	189,891	
סה"כ	6,834,436	83,489

להלן טבלה המרכזת את סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה והחלוקה בין הסגמנטים השונים למועד הסבב (מוצג באלפי- \$):

4.3.3 פרמטרים נוספים

- ◀ חישוב שווי המניה הרגילה ובכורה בוצע על-ידי יישום מודל ה- OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- ◀ תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- ◀ אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו סוף 2021.
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 31.12.2019 בכ-1.6%⁸.

- ◀ תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנזילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-35.4%⁹.
- ◀ על פי הנהלת וויי בוקס הסבירות ל-QIPO הנה בשיעור מאוד זניח.

4.3.4 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתירה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג G2 בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו¹⁰.

	85,687	83,489	61,475	48,576	21,577
מניות רגילות	66%	0%	0%	0%	0%
בכורה G2	0%	0%	0%	0%	28%
בכורה G1	0%	0%	0%	0%	72%
בכורה F	0%	0%	0%	100%	0%
בכורה E	0%	0%	100%	0%	0%
בכורה AD	0%	100%	0%	0%	0%
Warrants	34%	0%	0%	0%	0%
ESOP 3%	0%	0%	0%	0%	0%
ESOP שלא הוענקו	0%	0%	0%	0%	0%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%

אינסוף	181,979	161,194	127,665	100,122	89,331
2%	2%	2%	4%	8%	16%
12%	14%	16%	26%	51%	0%
21%	26%	30%	48%	0%	0%
27%	33%	38%	0%	0%	0%
12%	14%	0%	0%	0%	0%
18%	0%	0%	0%	0%	0%
0.9%	1%	1%	2%	4%	8%
8.4%	10%	12%	19%	37%	76%
0%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	100%	100%	100%	100%	100%

⁹ Packaging & Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu, ממוצע ענפי : Paper/Forest Products ו- Container. נלקח מדגם Global
¹⁰ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

⁸ מקור : <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

4.3.5 שווי החזקות ויי בוקס בחברה ליום 31.12.2019

על בסיס ההנחות המפורטות לעיל ולאחר גזירת שווי החברה, אמדנו את השווי ההוגן של מניית בכורה מסוג AD ומסוג E בהתאם לזכויות המוקנות לכל בעל מניה.

להלן טבלה מרכזת את שווי החזקות ויי בוקס בחברה (באלפי \$):

סוג הנייר	כמות	PPS	סה"כ באלפי \$
בכורה E	8,792	3.9	34
בכורה AD	72,291	1.9	138
סה"כ	81,083		172

- נכס זה מוצג בספרי החברה בכ-2,736 אלפי דולר.

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-18 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – IACVA

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 52-003868-8

כתובת: דרך מנחם בגין 23, תל אביב, 6618356

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

מייל: yehuda@ybox.co.il

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2019

תאריך הדיווח: 31 במרץ 2020

תקנה 10א: **תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים**
להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2019
(באלפי ש"ח):

לרבעון שהסתיים בתאריך				לשנה שהסתיימה בתאריך	
31/3/2019	30/6/2019	30/9/2019	31/12/2019	31/12/2019	
4,088	15,002	15,479	20,590	55,159	הכנסות ממכירת דירות
(3,696)	(6,036)	(11,784)	(18,365)	(39,881)	ומקרקעין
392	8,966	3,695	2,225	15,278	עלות המכירות והשירותים
(1,570)	(1,726)	(1,670)	(1,929)	(6,895)	רווח גולמי
(159)	(150)	(124)	(446)	(879)	הוצאות הנהלה וכלליות
454	431	581	142	1,608	הוצאות מכירה ושיווק
-,-	(1,275)	284	(126)	(1,117)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(883)	6,246	2,766	(134)	7,995	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן
(2,079)	(1,881)	(2,676)	(2,930)	(9,566)	להשקעה
83	125	192	101	501	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(2,879)	4,490	282	(2,963)	(1,070)	הוצאות מימון
(160)	(2,319)	(361)	1,763	(1,077)	הכנסות מימון
(3,039)	2,171	(79)	(1,200)	(2,147)	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים
					הטבת מס (מסים על ההכנסה)
					רווח (הפסד) לשנה

תקנה 10:

שימוש בתמורות ניירות ערך

במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה הקצאה פרטית של 2,720,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').
התמורה שנבעה מהנפקה זו, מיועדת למימון פעילותה השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת.

תקנה 11:

רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות

להלן נתונים אודות השקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2019:

שם החברה	סוג המניות	ערכן בדוח הכספי הנפרד של התאגיד לתאריך הדוח הכספי (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או בהצבעה ומועד המימוש	יתרת הלוואות וח"ז שהחברה העמידה לחברה המוחזקת	תנאי ההלוואות שהחברה העמידה לחברה המוחזקת
באלפי ש"ח						
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	48,897	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. לא היו פירעונות במהלך השנה.
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	83,923	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. לא היו פירעונות במהלך השנה.
וויי בוקס גת רימון בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	**	100%	-	79,824	שטר הון ללא ריבית והצמדה וללא מועד פירעון, בסכום של 70 מיליון ש"ח; לגבי יתרת הסכום - ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון. לא היו פירעונות במהלך השנה.

** פחות מאלף ש"ח.

תקנה 12 :

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

בשנת הדיווח לא ביצעה החברה השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות :

שם החברה	מהות השינוי	מועד השינוי	השינוי בהשקעה
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	הגדלת היקף הלוואה	במהלך 2019	כ- 6.3 מיליון ש"ח
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	הגדלת היקף הלוואה	במהלך 2019	כ- 3 מיליון ש"ח
וויי בוקס גת רימון בע"מ	הגדלת היקף הלוואה	במהלך 2019	כ- 3 מיליון ש"ח

תקנה 13 :

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

במהלך שנת 2019 וכן עד למועד פרסום דוח זה, לא קיימות הכנסות לחברות בת וחברות כלולות של החברה, למעט הכנסה ממכירת דירות בחברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ וממכירת זכויות בפרויקט ראול וולנברג. במהלך שנת 2019 וכן עד למועד דוח זה, לא קבלה החברה מחברות בת שלה, דיבידנד, ריבית ו/או דמי ניהול. על אף האמור לעיל, יצוין, כי בגין שנת 2019 החברה זכאית לקבל מחברות בת שלה, דמי ניהול וריבית, כפי המפורט בטבלה להלן :

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר תאריך הדוח	הוצאות ריבית בשנת הדוח	הוצאות ריבית לאחר תאריך הדוח
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	לא מהותי	-	אין	אין	4,819 אלפי ש"ח	1,200 אלפי ש"ח	1,131 אלפי ש"ח	כ- 280 אלפי ש"ח
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	לא מהותי	-	אין	אין	לא מהותי	לא מהותי	930 אלפי ש"ח	כ- 230 אלפי ש"ח
וויי בוקס גת רימון בע"מ	לא מהותי	-	אין	אין	לא מהותי	לא מהותי	לא מהותי	לא מהותי

תקנה 14 :

רשימת הלוואות

לא רלוונטי.

תקנה 20 :

מסחר בבורסה : ני"ע שנרשמו למסחר, מועדי וסיבות הפסקת מסחר

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 2,720,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה. לפרטים אודות ההנפקה הפרטית האמורה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 במרץ 2019 ו-5 במרץ 2019 (אסמכתאות : 018244 ו-019363-01-2019, בהתאמה). בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21 :

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים ששילמה החברה בשנת הדיווח כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת הדיווח, לכל אחד מבין חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בשנת 2019 בחברה או בתאגידים בשליטתה :

סה"כ לשנת 2019 (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים ¹							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
720	120	--	---	600	--	--	--	1.1%	90%	מנכ"ל	יהודה גורסד (א2)
660	180	--	--	480	--	--	--	58.4%	65%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יעקב גורסד (א1)
759	--	--	--	720	29	--	--	--	90%	יו"ר דירקטוריון ואחראי תחום הנדסה	יוסף תורג'מן (ב)
609	--	--	--	--	3	--	606	0.47%	100%	סמנכ"ל כספים	אלדד ארוטש (ג)
336	--	--	--	--	--	--	336	דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (ד)			

לאחר יום 31.12.2019 ועד למועד פרסום דוח זה, לא שולמו כל תגמולים לנושאי המשרה הבכירה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

(א) ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקפן ועדכון של התקשרויות החברה בהסכמי ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כמנהל פיתוח עסקי של החברה וכן עם אחיו, מר יהודה גורסד, כמנכ"ל החברה. הסכמי הניהול הינם לתקופה של 3 שנים מיום 29 בינואר 2018, אולם הם ניתנים לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. להלן יובאו תמצית הסכמי הניהול כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389).

1) הסכם ניהול - מנהל פיתוח עסקי

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליעקב גורסד, יעקב גורסד יעמיד לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "**החברה**") שירותי ניהול פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 65% לפחות (להלן בס"ק זה: "**שירותי הניהול**" ו- "**הסכם הניהול**", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה ליעקב גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח², בתוספת מע"מ כדין. החברה תישא בהוצאות הסבירות שיחולו מתוקף תפקידו של יעקב גורסד כמנהל פיתוח עסקי של החברה (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 15,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, העולה על 11,000 אלפי ש"ח)³, יעקב גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר לא יעלה על סך של 600 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח). כמו כן, כמפורט בסעיף 1.3 לחלק א' לדוח התקופתי, במסגרת ההתקשרות האמורה התחייב יעקב גורסד בהתחייבות לתיחום פעילות אשר עודכנה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015.

¹ במונחי עלות לחברה.

² צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2015 בגין חודש דצמבר 2014 ("מדד הבסיס"). ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

³ יצוין, כי בשנת 2019 לא נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן אין זכאות לקבלת מענק שנתי כאמור.

על פי הסכם הניהול שנערך בין החברה ליהודה גורסד ("המנכ"ל"), מעמיד המנכ"ל לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "**החברה**") שירותי ניהול כמנכ"ל, בהיקף משרה של 90% לפחות (להלן בס"ק זה: "**שירותי הניהול**" ו"**הסכם הניהול**", בהתאמה). בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למנכ"ל, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח⁴, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה נושאת בהוצאות הסבירות שחלות מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה, אשר כוללות בין היתר עלות רכב וטלפון סלולרי שמעמידה החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 17,500 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁵, המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב יעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח).

(ב) ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחרת קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יוסף תורג'מן, לפיו מעמיד מר תורג'מן לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בס"ק זה: "**החברה**") שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה, בהיקף של 90% משרה לפחות ("**הסכם שירותי הניהול**"). הסכם שירותי הניהול הינו לתקופה של 3 שנים עד ליום 4 במאי 2021, אולם הוא ניתן לסיום על ידי הצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 יום. בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למר תורג'מן, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח⁶, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, החברה נושאת בהוצאות הסבירות שחלות מתוקף תפקידו כיו"ר דירקטוריון ואחראי תחום ההנדסה בחברה, אשר כוללות בין היתר עלות רכב וטלפון סלולרי שמעמידה החברה למנכ"ל ונשיאה בגילום המס בגין הוצאות עלות השימוש ברכב ובטלפון הסלולרי ועלות החזקת הרכב (לרבות בדרך של החזר הוצאות), וזאת עד לסך של 10,000 ש"ח בחודש. כמו כן, על פי הסכם שירותי הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח)⁷, מר תורג'מן יהיה זכאי למענק שנתי אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב יעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח). בנוסף לאמור לעיל, ביום 8 במאי 2018 הקצתה החברה למר תורג'מן, 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לתכנית האופציות של החברה אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2015 ("**תכנית האופציות**")⁸. שוויה ההוגן של כל

⁴ דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד הבסיס, ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁵ יצוין, כי בשנת 2019 לא נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן אין זכאות לקבלת מענק שנתי כאמור.

⁶ דמי הניהול החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 6 במאי 2018, יום אישור האסיפה הכללית אשר פורסם ביום 15 באפריל 2018, ויעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת המדד הני"ל ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

⁷ יצוין, כי בשנת 2019 לא נרשמה עמידה ביעד סף זה ועל כן אין זכאות לקבלת מענק שנתי כאמור.

⁸ לתמצית תנאיה של תכנית האופציות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).

אופציה כאמור, על פי מודל Scholes & Black, הינו 1.5 אגורות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מתוקן שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-041389).

(ג) ביום 5 במאי 2015 התקשרה החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) בהסכם העסקה עם מר אלדד ארוטש, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ושל חברות הבנות שלה בהיקף של 100% משרה ("ההסכם"). ההסכם יעמוד בתוקפו כל עוד לא בוטל על ידי מי מהצדדים. על פי ההסכם, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 5 חודשים. סמנכ"ל הכספים זכאי לשכר חודשי בסך של כ- 40 אלפי ש"ח ברוטו⁹ (אשר יעודכן מעת לעת בהתאם לתוספת היוקר הנהוגה במשק), לרבות תשלום בגין שעות נוספות, החזרי נסיעות וכיו"ב. כמו כן, על פי ההסכם סמנכ"ל הכספים זכאי לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, קרן פנסיה וקרן השתלמות). בנוסף לאמור לעיל, בהתאם להתחייבות החברה בהסכם, ביום 9 ביולי 2015 הקצתה החברה לסמנכ"ל הכספים, 600,017 כתבי אופציה (לא רשומות) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. שווי ההון של כל אופציה כאמור, על פי מודל Scholes & Black, הינו 0.5 ש"ח. לפרטים נוספים בדבר הענקת האופציות לסמנכ"ל הכספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).

(ד) ביום 29 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, מתן גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2018 (אסמכתא: 2018-01-082293).

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב גורסד, המחזיק במניות החברה, הן במישרין והן באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה. יצוין, כי במסגרת עסקת וולנברג, אודותיה פורט בסעיפים 2.1.2 ו-7.3.1 לחלק א' של דוח זה (תיאור עסקי התאגיד), התחייבה יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") כלפי החברה, שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן. בעקבות דיונים שהתקיימו עם רשות ניירות ערך, נוכח האמור לעיל, כל זמן שההתחייבות האמורה תהא בתוקף, החברה תראה במר יעקב גורסד וביוניון כ"מחזיקים יחד" במניות החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) לעניין כל הוראות חוק החברות הנוגעות לבעלי שליטה.

⁹ בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 24 באוגוסט 2017, אשר אישרו את תיקון ההסכם והעלאת השכר החודשי.

תקנה 22 :

עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך שנת 2019 או במועד מאוחר לסוף שנת 2019 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן בתוקף במועד דוח זה :

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים	
1	ועדת הביקורת ביום 13 בנובמבר 2014 ו- 21 במרץ 2018, ודירקטוריון החברה ביום 25 בנובמבר 2014 ו- 21 במרץ 2018	הסכם שכירות משנה לפיו החברה שוכרת מבעלת השליטה משרדים בשטח של כ-155 מ"ר ו-3 מקומות חניה "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי לפיו שוכרת בעלת השליטה את המשרדים (בס"ק 1 זה: " הסכם השכירות הראשי "). כן אושר כי החברה תישא בחלק היחסי בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים. כמו כן, החל מיום 1 בינואר 2018, עקב הגדלת פעילות החברה, אישרה ועדת הביקורת להגדיל את השכרת שטח המשרדים היחסי של החברה במושכר לכ- 300 מ"ר (המהווים כ-65% מסך השטחים המושכרים על ידי בעלת השליטה). תמורת שכירת המשרדים משלמת החברה לבעלת השליטה דמי שכירות חודשיים שיהיו כאמור "גב אל גב", לדמי השכירות מכח הסכם השכירות הראשי, המסתכמים, נכון למועד הדוח לסך של כ-26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בנוסף על האמור נושאת החברה בחלק היחסי (65%) בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים).	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-204789)
2	החלטת מסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות, כפי שיכחנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופות שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים החל מיום 1 יוני 2016.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד, מוטבים על פיה. לגב' שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטה, היות והיא מוטבת על פיה, וכן נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד אשר הוא ואחיו, מר יהודה גורסד, מוטבים על פיה.	דיווח מיידי של החברה בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 18 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-051112) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 23 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-031689)	
3	אישור התקשרות החברה בעסקה לרכישת 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טורס בע"מ ("וולנברג"), כנגד הקצאה פרטית של 11,400,469 מניות רגילות של החברה ("מניות התמורה") (המהוות כ- 14.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה) ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון" ו- "עסקת וולנברג", בהתאמה). במסגרת עסקת וולנברג התחייבה החברה, בין היתר, להעמיד לוולנברג מסגרת אשראי של עד 25 מיליון ש"ח. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ- 20% מההונה המונפק והנפרע של יוניון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-008517)	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והוא מחזיק בכ- 20% מההונה המונפק והנפרע של יוניון. לגב' שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטה, נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד.	דיווחים מיידיים של החברה מהימים 9 ו- 11 בינואר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-004422 ו- 2017-01-005142) וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 12 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-006021)	
4	ועדת הביקורת של החברה בימים 27 בנובמבר 2017, 7 באוקטובר 2018 ו- 26 בנובמבר 2019	התקשרות של החברה עם בעלת השליטה בה, בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ- 100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של בעל השליטה בחברה, למשך שנה עם אופציה להארכה בשנה נוספת, וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה	-	

		מהותית עם בעלת השליטה בחברה. ביום 7 באוקטובר 2018, אישרה ועדת הביקורת את מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות בשנה נוספת. ¹⁰ ביום 26 בנובמבר 2019, אישרה ועדת הביקורת את הארכת ההתקשרות בהסכם בשנה נוספת (עד ליום 26 בנובמבר 2020) ללא שינויים מהותיים, וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה מהותית עם בעלת השליטה בחברה.		
5	אישור מדיניות התגמול החברה.	בהתאם להוראות חוק החברות, במניין קולות הרוב באסיפה הכללית לא ייכללו, בין היתר, קולות בעלי השליטה בחברה.		
6	התקשרות בהסכם למתן שירותים עם בעל השליטה בחברה, יעקב גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה), לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי בהיקף משרה של 65% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 40 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 15,000 ש"ח ומענק שנתי שח עד 600 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים. כן התחייב יעקב גורסד לתיחום פעילות כמפורט בסעיף 1.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 (אסמכתא: 2018-01-027874).	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרויות החברה עם מנהל הפיתוח העסקי ומנכ"ל החברה מכח היותו והיות אחיו, יהודה גורסד, מוטבים על פיהן. כמו כן, למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות עם מר יוסף תורג'מן, יו"ר דירקטוריון החברה, נוכח היותו של מר יוסף תורג'מן נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר יעקב גורסד.		
7	התקשרות בהסכם למתן שירותים עם מנכ"ל החברה, יהודה גורסד (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה) לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול חודשיים משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 17,500 ש"ח ומענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים.		האסיפה הכללית של החברה ביום 6 במאי 2018, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה	
8	התקשרות בהסכם למתן שירותים עם יו"ר דירקטוריון החברה, יוסף תורג'מן (בין במישרין ובין באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה) לפיו יעניק לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול חודשיים משרה של 90% לפחות, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 60 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הוצאות נלוות חודשיות בסך של עד 10,000 ש"ח, מענק שנתי של עד 1,000 אלפי ש"ח בכל אחת מבין השנים 2018-2020 כתלות בעמידה ביעדים ומענק הוני של 4,088,300 אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.			
9	החלטה בדבר מתן גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע).	לגב' שרה ויינשטיין, דירקטורית בחברה ואשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והיא זכאית לגמול האמור.	ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2018	
10	הארכת תוקפם של כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטות, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלותו ושליטה	האסיפה הכללית של החברה ביום 7 באוקטובר 2018, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2018	

¹⁰ יצוין, כי ביום 23 בדצמבר 2018, אישרה ועדת הביקורת של החברה ביצוע הפחתה של מחצית משטח שכירות המשרדים כאמור לתקופה של חודשיים (לשטח של 50 מ"ר), לטובת שימוש של בעל השליטה בחברה, אשר ישא במלוא העלות של שטח השכירות המופחת, לרבות דמי הניהול, זאת כעסקה שאינה מהותית ואינה חריגה.

		מלאה של מר יעקב גורסד), מוטבים על פיהן. לגבי שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטות, היות והיא מוטבת על פיהן, וכן נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד אשר הוא ואחיו, מר יהודה גורסד, מוטבים על פיהן.	
11	ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה ביום 7 באוקטובר 2018	קבלת הלוואה על סך 10.5 מיליון ש"ח (ללא ריבית והצמדה), בדרך של הקניית זכויות למוכר בעסקה המפורטת להלן, בדירות בפרויקטים הנמצאים בבעלותן של חברות בבעלותו של בעל השליטה בחברה, כעסקה בהתאם להוראות סעיף 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 וערבות ללא הגבלה בסכום מבעל השליטה בחברה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות האמורות, לטובת רכישת זכויות בקרקע ברחוב יפת בתל אביב-יפו. יובהר, כי הלוואה זו נפרעה במלואה במהלך שנת 2019.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.
12	ועדת הביקורת ביום 25 במרץ 2019, ודירקטוריון החברה ביום 25 במרץ 2019	הסכם שכירות משנה לפיו החברה תשכור, החל מחודש יוני 2019, מבעלת השליטה משרדים בשטח של כ-435 מ"ר ו-2 מקומות חניה "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם שכירות ראשי לפיו שוכרת בעלת השליטה את המשרדים (בס"ק 12 זה: "הסכם השכירות הראשי"). כן אושר כי החברה תישא בחלק היחסי בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים). תמורת שכירת המשרדים תשלם החברה לבעלת השליטה דמי שכירות חודשיים שיהיו כאמור "גב אל גב", לדמי השכירות מכח הסכם השכירות הראשי, המסתכמים, נכון למועד הדוח לסך של כ-32 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.
13	האסיפה הכללית של החברה ביום 15 במאי 2019, לאחר שאושר על ידי ועדת התגמול של החברה ביום ודירקטוריון החברה ביום 25 במרץ 2019	החלטת מסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות, כפי שיכהנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופות שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה, אשר תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים החל מיום 1 יוני 2019.	ראה הפירוט בסעיף 2 לעיל בטבלה זו.
14	האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר שאושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה ביום 7 באוגוסט 2019	אישור התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם יוניון, לפיו תרכוש החברה מאת יוניון את מלוא מניותיה בוולנברג (המהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), כנגד הקצאה פרטית של 16,326,531 מניות רגילות של החברה (אשר תיהווה כ-6.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא) וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן. יצוין, כי מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, מחזיק בכ-20% מההונה המונפק והנפרע של יוניון. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מתקן שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-090496). יצוין, כי השלמת העסקה האמורה מותנית בתנאים מתלים אשר למועד פרסום הדוח טרם התקיימו במלואם.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה, היות והוא מחזיק בכ-20% מההונה המונפק והנפרע של יוניון. לגבי שרה ויינשטיין עניין אישי בהחלטה, נוכח היותה אשתו של מר יעקב גורסד. כמו כן, ליוניון עניין אישי בהתקשרות נוכח היותה צד לעסקה.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה במועד פרסום הדוח

להלן יובא פירוט החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה בניירות ערך של החברה, החברות הבנות שלה או החברות הקשורות שלה, נכון למועד פרסום הדוח:

שם המחזיק	כמות מניות	כמות כתבי אופציה ¹¹	כמות ע.ג. אגרות חוב (סדרה א')	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
				בהון %- ב	בזכויות הצבעה %- ב	בהון %- ב	בזכויות הצבעה %- ב
יעקב גורסד ¹²	114,776,890	18,106,349	-	58.4	58.4	53.1	53.1
יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ¹³	15,162,601	3,762,132	-	7.7	7.7	7.53	7.53
שרה ויינשטיין ¹⁴	1,152,410	178,525	-	0.59	0.59	0.53	0.53
יוסף תורג'מן ¹⁵	-	164,088,300	-	0	0	1.62	1.62
יהודה גורסד ¹⁷	2,169,589	519,767	-	1.1	1.1	1.07	1.07
אלדד ארוטש ¹⁸	927,458	19780,608	-	0.47	0.47	0.68	0.68
הפניקס אחזקות בע"מ	9,902,104	2,167,698	-	5.03	5.03	4.81	4.81
אקסלנס השקעות בע"מ ²⁰	504,903	-	1,143,504	0.26	0.26	0.2	0.2
ויי-בוקס נדל"ן בע"מ ²¹	20,142,917	-	-	0	0	0	0

¹¹ כתבי אופציה סחירים (סדרות 1 ו-2) של החברה וכן כתבי אופציה שאינם סחירים. יצוין, כי כמות האופציות אינה כוללת את ההתאמה לכמות כתבי האופציה (סדרה 1) של החברה בעקבות הנפקת הזכויות שביצעה החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 17 באוקטובר 2018 (לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018 ו- 28 באוקטובר 2018, אסמכתאות: 2018-01-097578 ו- 2018-01-101325, בהתאמה).

¹² הן במישרין והן באמצעות ויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה.

¹³ חברה פרטית, בה מחזיק מר יעקב גורסד בכ- 20% מההונה המונפק והנפרע. לפירוט בדבר התחייבותה של יוניון שלא להצביע את מניותיה בחברה, ראו תקנה 21א לעיל.

¹⁴ אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ודירקטורית בחברה.

¹⁵ יו"ר הדירקטוריון ואחראי תחום ההנדסה בחברה.

¹⁶ מלוא האופציות הנ"ל אינן סחירות.

¹⁷ אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ומנכ"ל החברה.

¹⁸ סמנכ"ל הכספים של החברה.

¹⁹ מתוכן 600,017 אופציות שאינן סחירות.

²⁰ המחזיק הינו חבר בקבוצת דיווח מוסדית אשר כוללת חברות בקבוצת הפניקס.

²¹ מניות רדומות.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק והנפרע של החברה ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורפים לדוח זה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד נכון למועד פרסום הדוח

שם המחזיק	ת.ז./ח.פ.	מען	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	ז'בוטינסקי 7, רמת גן	216,828,826
השמירה הלמן אלדובי קופות גמל בע"מ	512227265	גבעת אולגה 151, רמת גן	100
בר לב יהודה	64837123	יהודה לייב הלוי ברסקי 6א', תל אביב	62
גולדשטיין דניאל	5092799	ברק 16, נתניה	20
טל ארז	32227241	טאגנבי 21, תל אביב	1
קרמר משה	--	ת.ד 342, בני ברק	1
סה"כ	---	---	216,829,010

תקנה 25א: המען הרשום של התאגיד

דרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

כתובת דואר אלקטרוני: yehuda@ybox.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח

שם:	יוסף תורג'מן	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלוייה
מספר זיהוי:	022039119	040918070	204914626	56670433	008858292	023969058
תאריך לידה:	14/10/1965	8/03/1981	2/08/1960	5/10/1960	8/02/1947	17/09/1968
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יהודה מכבי 10, תל-אביב	הגבעה 17, סביון	הדולפין 12/2 תל אביב	רחוב הגדודים 14, רמת השרון	הרקון 6, רמת גן 52521	צבי גרף 3ב' פתח-תקוה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	14/05/2014 ²²	14/05/2014	25/5/2016	7/11/2017	28/12/2014	14/05/2014
חברות בועדת דירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלוייה
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של ווי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ושל קבוצת וויי בוקס.	דירקטורית בחברות הבת של החברה	לא	לא	לא	לא
השכלה:	הנדסאי בניין	עו"ד. בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן	PHD MATHEMATICS –SUP TELECOM, MASTERS ECONOMY – DAUPHINE UNIVESITY PARIS	בוגר תואר B.A. בחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב)	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; עו"ד, בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן. מגשרת מוסמכת

²² מכון כיו"ר הדירקטוריון מיום 12 ביוני 2014.

שם:	יוסף תורג'מן	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	בעלים ומנכ"ל חברת החאן בניה בע"מ; מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע, מנהל פרויקטים ויזם	יועצת משפטית בוויי-בוקס השקעות בע"מ;	דירקטור ב GAMCO - מנכ"ל ודירקטור UNISONO 14, OCTAVES LTD. מנכ"ל ודירקטור M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון לשעבר בחברת Israel BTB Ltd.; שותף בחברת Premium RG השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields WCG REIT.Ltd; Properties Ltd.	רו"ח. לשעבר משנה ליו"ר בדלויט ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' רואי חשבון; יו"ר זהר את זהר ושות' רואי חשבון, יו"ר קבוצת פלפוט בע"מ	מנהלת משרד שטיין חרל"פ – עו"ד; חברה בועדות רפואיות ואתיקה, מרכז רפואי רבין חברה בועד המנהל של התזמורת הקאמרית הישראלית. חברת הנהלה באגודה לרופאה ולמשפט.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	החאן בניה בע"מ נתיב תורג'מן בע"מ דומוס נובו בע"מ	י.ג. פיתוח קרקעות חדרה בע"מ, תיאודור קפיטל בע"מ ש.ו. חברה ליעוץ 2015 בע"מ דירקטורית בחברות הבת של החברה.	UNISONO 14, GAMCO OCTAVES LTD ו-M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields WCG REIT.Ltd; Properties Ltd	א. זהר שירותי ייעוץ בע"מ, אהרון זהר ניהול וייעוץ בע"מ, אשל מרדכי בע"מ (וחברות בנות וקשורות), פרויקט חן (1990) בע"מ (וחברות קשורות), שלרון ניהול ונאמנות בע"מ (וחברות בנות וקשורות), אשכ"ג בע"מ (וחברות בנות וקשורות) פלפוט בע"מ (וחברות בנות וקשורות), מנרב פרויקטים בע"מ.	אין.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין	אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	לא	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	יהודה גורסד	יעקב מנחם גורסד	אלדד ארוטשס	יצחק קפילוטו
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yehuda Gorsd	Yaacov Menachem Gorsd	Eldad Arotchas	Izhaq Kapiloto
מספר זיהוי:	323638015	326980703	032933434	057257586
תאריך לידה:	04/02/1981	19/04/1971	31/03/1979	20/01/1962
תאריך תחילת כהונה:	14/05/2014	2329/01/2015	4/05/2015	1/01/2005
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה. מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור בוויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה; דירקטור בפאוש פי ישראל (אף פי אי) בע"מ חברה פרטית בשליטתו	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	כן, אחיו של יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	כן. אחיו של יהודה גורסד המכהן כמנכ"ל החברה. בעלה של גב' שרה ויינשטיין, דירקטורית בחברה	לא	לא
השכלה:	בוגר משפטים, University Paris II (צרפת)	תיכונית	מוסמך בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל וויי בוקס נדל"ן בע"מ; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי בוקס השקעות בע"מ	דירקטור ובעל השליטה בוויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בעל עניין בחברות ציבוריות בצרפת Fonciere ו- Contral Des Bois (Volta)	סמנכ"ל הכספים בחברה בחמש השנים האחרונות.	שותף במשרד רבה-קפילוטו רו"ח

²³ ממועד השלמת רכישת השליטה בחברה ועד ליום 29 בינואר 2015 כיהן כדירקטור בחברה.

תקנה 26ב:

מורשי החתימה העצמאיים בתאגיד

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חתימתו של מר יהודה גורסד (מנכ"ל החברה), יחד עם חתימתו של אחד מבין ה"ה אלדד ארוטש (סמנכ"ל הכספים), שרה ויינשטיין (דירקטורית בחברה) או יוסף תורג'מן (יו"ר הדירקטוריון), בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס, תחייב את החברה לכל דבר ועניין (ללא הגבלה בסכום). נוכח האמור לעיל, למועד הדוח, נחשבים מר יהודה גורסד (אחיו של מר יעקב גורסד אשר הינו בעל השליטה בחברה) וגב' שרה ווינשטיין (אשתו של מר יעקב גורסד) כמורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנה 27:

רואי החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, מרחוב המרד 25, תל אביב.

תקנה 28:

שינוי בתקנון של התאגיד

במהלך שנת הדיווח לא בוצעו שינויים בתקנון החברה.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים

להלן יפורטו החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה שהתקבלו בשנת 2019:

1. ביום 15 במאי 2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מינויו של מר יוסף כהן לתקופת כהונה נוספת כדירקטור חיצוני בחברה וכן החלטת מסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 10 באפריל 2019 ו- 15 במאי 2019 (אסמכתאות: 2019-01-035464 ו- 2019-01-046693, בהתאמה).

2. ביום 12 בספטמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את התקשרות החברה בהסכם רכישת מניות עם יוניון, לפיו תרכוש החברה מאת יוניון את מלוא מניותיה בוולנברג, כנגד הקצאה פרטית של מניות רגילות של החברה וכן כנגד תשלום תמורה נוספת במזומן. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 29 באוגוסט 2019 ו- 12 בספטמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-090496 ו- 2019-01-095848, בהתאמה).

תקנה 29א:

החלטות החברה

להלן יפורטו החלטות החברה בהתאם להוראות תקנה 29א:

פטור שיפוי וביטוח

החלטת מסגרת להתקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את החלטת המסגרת להתקשרויות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן מחזיקה החברה מניות, כפי שיכהנו בהן מעת לעת, ראו תקנה 22 לעיל.

מתן פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

למועד הדוח העניקה החברה לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בה כתבי פטור מאחריות וכתבי שיפוי. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לעיל וכן דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18 בינואר 2012, 1 בפברואר 2012, 2 בספטמבר 2018 ו-7 באוקטובר 2018 (אסמכתאות: 2012-01-019323, 2012-01-030870, 2012-01-01-2018-083640 ו-2018-01-092886, בהתאמה).

תאריך הדוח: 31 במרץ, 2020

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

שמות החותמים	תפקידם
יוסף תורג'מן	יו"ר הדירקטוריון
יהודה גורסד	מנהל כללי

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי על פי תקנה 9ב(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

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

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרס 2020
תאריך

יהודה גורסד, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

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

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרס 2020
תאריך

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

הערכת שווי החזקות
וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
ב-Highcon Systems Ltd
ליום 31.12.2019

מרץ, 2020



25 במרץ, 2020

לכבוד :

מר אלדד ארוטש, CFO

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

הנדון : הערכת שווי החזקות ליום 31.12.2019

לבקשת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן : "וויי בוקס") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן : "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות ויי בוקס בחברת Highcon Systems Ltd (להלן : "החברה" ו/או "הייקון"), ליום 31.12.2019 (להלן : "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13. מטרת עבודה זו הינה לסייע להנהלת ווי בוקס (להלן : "ההנהלה") בביצוע אומדן החזקותיה בהייקון. עבודה זו נערכה בהתאם לתנאי ההתקשרות בין החברה לבין IFS מחודש מרץ 2020.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של וויי בוקס. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של וויי בוקס לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

הגבלת אחריות

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של חלק מחברות וויי בוקס, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלות החברה והנהלת וויי בוקס, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בחברה בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

החברה מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם על ידי החברה לנו בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות ויי בוקס בהייקון נכון ליום 31.12.2019 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
 - כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
 - להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:
- | | |
|---|---------------------|
| וויי בוקס ו/או החברה – וויי-בוקס נדל"ן בע"מ | |
| IFS – אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ | |
| מועד ההערכה – | 31.12.2019 |
| החברה ו/או הייקון – | Highcon Systems Ltd |
| דולר/\$ – | דולר ארה"ב |

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של וויי בוקס והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת וויי בוקס והחברות המוערכות. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו:

- ◀ מסמכי התאגדות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון.
- ◀ דיווחי וויי בוקס לבורסה.
- ◀ נתונים פיננסיים, תחזיות וביאורים שונים.
- ◀ מאגרי מידע של IFS ; וכן
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 מתודולוגיה

2.1 מדרג שווי הוגן²

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- **נתוני רמה 1** הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- **נתוני רמה 2** מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- **נתוני רמה 3** הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי ההוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

2.2 גישות להערכת שווי חברות

בבואנו לאמוד את שווי מניות רגילות או מניות בכורה, בהתאם לאחזקתה של ויי בוקס בחברות המוחזקות, בחנו את המתודולוגיות המקובלות לביצוע הערכות שווי ואת התאמתן לעבודתנו.

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

2.2.1 גישת ההשוואה (Market Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה בר השוואה לשווי השוק של חברות נסחרות דומות, או לחליפין, בר השוואה לשווי החברה הנגזר מעסקאות שנעשו בעבר הלא רחוק, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. העיקרון המנחה גישה זו הינו שהכפלת נתון כלכלי חזוי הקשור במישרין או בעקיפין לרווחיותה העתידית של החברה ביחס, שהינו המכפיל שלפיו חברות ציבוריות דומות נסחרות או שלפיו חברות פרטיות דומות גייסו הון, מעניק סדר גודל לגבי שווייה של החברה המוערכת.

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו:

◀ Guideline Public Company Method – השוואה בין החברה

הציבורית לפרטית, בהתאם למדדים כגון מכפיל רווח, לצורך הערכה שווי החברה, תוך ביצוע התאמות נוספות הנובעות מאי סחירות, והבדלים אחרים בין החברות.

◀ Guideline Transaction Method – לפי שיטה זו מעריך השווי

משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה.

המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

2.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה הוא תזרים המזומנים החזוי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה-DCF³, לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

הערכת השווי תלויה, במידה רבה, בשיעור ההיוון הנבחר אשר אמור לשקף את ערך הזמן, האינפלציה ואת הסיכון הגלום בפעילות חברה.

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM⁴). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

2.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה כי שווי החברה הינו ערך נכסי החברה בניכוי ערך התחייבויות החברה. ההנחה עליה מושתתת גישה זו הינה ששווי החברה שקול לשווי ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוגן של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

מתודולוגיה נפוצה להערכת שווי הנכסים הינה הערכת גובה העלויות שתיווצרנה במידה שהנכס יוחלף בנכס אחר המפיק את אותה התועלת ("עלות ההחלפה").

בהעדר מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים מהותיים, שווי החברה הינו שווי הנכסים המוחשיים בניכוי שווי ההתחייבויות. לפיכך, גישת השווי הנכסי יעילה ביותר כאשר היא מיושמת על חברות אשר מרבית נכסיהן מוחשיים. על פי רוב, יישום גישת השווי הנכסי אינו נאות במקרים בהם לחברה נכסים לא מוחשיים ומוניטין פנימי מהותיים.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

2.3 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

2.3.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערכן בהנחה המרה.

2.3.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקרות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

2.3.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה ויי בוקס אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה" Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד

הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

בהערכת שווי זו, במקרים הרלוונטיים, בחרנו להשתמש ב- Option Pricing Method.

2.4 הנחות יסוד כלליות

◀ שווי למועדי עסקאות - בעבודה זו בחנו את העסקאות שבוצעו במניות החברות המוחזקות בשנים הרלוונטיות. הערכת השווי של החברות בוצעה, כאמור, בשיטת Option Pricing Method, בהתבסס על שווי מניות הבכורה/רגילות למועד העסקה, תוך התחשבות באופציות והלוואות המירות במידה וקיימות.

פרק 3

הערכת שווי החזקות בחברה

4.1 תיאור החברה

על פי הנהלת ווי בוקס, הייקון, חברה ישראלית פרטית, נוסדה בחודש נובמבר, 2009, על ידי מר אביב רצמן ומר מיכאל צימר. משרדי החברה ממוקמים בעיר יבנה.

החברה מביאה מהפכה דיגיטאלית לעולם האריזות. החברה מפתחת, מייצרת ומשווקת מענה דיגיטלי מהפכני, במטרה לייעל ולזרז את כל תהליך יצור האריזות.

מדובר בטכנולוגיה חדשנית הקרויה Digital Adhesive Rule Technology. בשיטה זו מבוצע יישום של חומר פולימרי על גבי גיליון גמיש. הידוק הגיליון עם הסימון הפולימרי אל האריזה המודפסת, יוצר את תבנית קווי הקיפול. נוסף על כך, מכילה המכונה ראשי לייזר המאפשרים חיתוכים והטבעות מתוחכמים. המכונה של הייקון מייצרת תבניות דיגיטליות מדויקות וזולות, כאשר אין צורך לשמור במחסנים את התבניות, אלא אפשר לייצרן מחדש מהקובץ שנשמר במחשב. נוסף על הייעוד המקורי שלה, מאפשרת המכונה ליצור עבודות מורכבות ביותר, כולל יצירת מבנים תלת ממדיים.

4.2 סבב השקעה אחרון בחברה

בחודש מאי 2019 בוצע סבב השקעה בחברה בסך של כ-6.1 מיליון דולר כנגד הנפקת 764,879 מניות בכורה מסוג G (PPS של \$ 7.98)

⁵ ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).

⁶ אין צבירת ריבית.

4.3 הערכת שווי החזקות וויי בוקס בחברה ליום 31.12.2019

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות וויי בוקס התבססנו על סבב ההשקעה אחרון בחברה מחודש מאי 2019, אשר לגישת ווי בוקס מהווה אינדיקציה לשווי הוגן.

4.3.1 הון המניות

להלן הון המניות של החברה למועד הסבב וליום 31.12.2019 :

סוג הנייר	31.12.19
מניות רגילות	116,229
בכורה G2	764,879
בכורה G1	1,393,332
בכורה F	1,766,793
בכורה E	773,131
בכורה AD	1,213,838
Warrants	58,956
ESOP 3\$	557,387
ESOP שלא הוענקו	189,891
סה"כ	6,834,436

4.3.2 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה⁵ כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהן⁶:

- ◀ ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג G יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה G יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעל מניות בכורה מסוג G קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג F יהא זכאי לקבל, לפני שער בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה F יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעל מניות בכורה מסוג F ו-G קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג E יהא זכאי לקבל, לפני שער בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה E יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.
- ◀ לאחר שכל בעל מניות בכורה מסוג E, F ו-G קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג AD יהא זכאי לקבל, לפני שער בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה AD יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

⁷מועד הנזלה חזוי הנו כ-2 שנים.

- ◀ במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.
 - ◀ במקרה של QIPO (המוגדר בתנאיו בתקנון וכולל שווי חברה של 200 מיליון דולר לפני הגיוס), הזכויות בהנזלה יהיו שוות לזכויות המניות הרגילות ויחולקו בין כל בעלי המניות פרו-רטה.
- להלן טבלה המציגה את סך ההשקעה של כל שכבת מניות בכורה למועד ההנזלה⁷ (מוצג באלפי-\$):

מספר מניות	מחיר מניה ב-\$	סה"כ למועד
מניות רגילות	116,229	
בכורה G2	764,879	6,100
בכורה G1	1,393,332	15,477
בכורה F	1,766,793	27,000
בכורה E	773,131	12,899
בכורה AD	1,213,838	22,014
Warrants	58,956	
ESOP 3%	557,387	
ESOP שלא הוענקו	189,891	
סה"כ	6,834,436	83,489

להלן טבלה המרכזת את סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה והחלוקה בין הסגמנטים השונים למועד הסבב (מוצג באלפי-\$):

4.3.3 פרמטרים נוספים

- חשוב שווי המניה הרגילה ובכורה בוצע על-ידי יישום מודל ה- OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה.
- אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו סוף 2021.
- ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת ליום 31.12.2019 בכ-1.6%⁸.

- תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנזילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-35.4%⁹.
- על פי הנהלת וויי בוקס הסבירות ל-QIPO הנה בשיעור מאוד זניח.

4.3.4 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתירה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג G2 בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו¹⁰.

	85,687	83,489	61,475	48,576	21,577
מניות רגילות	66%	0%	0%	0%	0%
בכורה G2	0%	0%	0%	0%	28%
בכורה G1	0%	0%	0%	0%	72%
בכורה F	0%	0%	0%	100%	0%
בכורה E	0%	0%	100%	0%	0%
בכורה AD	0%	100%	0%	0%	0%
Warrants	34%	0%	0%	0%	0%
ESOP 3%	0%	0%	0%	0%	0%
ESOP שלא הוענקו	0%	0%	0%	0%	0%
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%

אינסוף	181,979	161,194	127,665	100,122	89,331
2%	2%	2%	4%	8%	16%
12%	14%	16%	26%	51%	0%
21%	26%	30%	48%	0%	0%
27%	33%	38%	0%	0%	0%
12%	14%	0%	0%	0%	0%
18%	0%	0%	0%	0%	0%
0.9%	1%	1%	2%	4%	8%
8.4%	10%	12%	19%	37%	76%
0%	0%	0%	0%	0%	0%
100%	100%	100%	100%	100%	100%

⁹ Packaging & Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu, ממוצע ענפי : Paper/Forest Products ו- Container. נלקח מדגם Global
¹⁰ מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

⁸ מקור : <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

4.3.5 שווי החזקות ויי בוקס בחברה ליום 31.12.2019

על בסיס ההנחות המפורטות לעיל ולאחר גזירת שווי החברה, אמדנו את השווי ההוגן של מניית בכורה מסוג AD ומסוג E בהתאם לזכויות המוקנות לכל בעל מניה.

להלן טבלה מרכזת את שווי החזקות ויי בוקס בחברה (באלפי-\$):

סוג הנייר	כמות	PPS	סה"כ באלפי \$
בכורה E	8,792	3.9	34
בכורה AD	72,291	1.9	138
סה"כ	81,083		172

- נכס זה מוצג בספרי החברה בכ-2,736 אלפי דולר.

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-18 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למערכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuators and Analysts – IACVA