

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2020

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - הצהרות מנהלים

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

31 במאי 2020

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("התקנות").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2019 אשר התפרסם ביום 31 במרץ 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-033693) ("הדוח התקופתי לשנת 2019").

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

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

החברה, שפעלה בעבר כקרן הון סיכון, התמקדה עד שנת 2014 בהשקעה בתחום התעשייה. ביום 14 במאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. כך, לצד ניהול השקעותיה מהעבר בחברת הייקון מערכות בע"מ, פועלת החברה בתחום הנדל"ן.

יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר הושלמה במהלך חודש פברואר 2017, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לרכוש מקרקעין ו/או כל נכסי נדל"ן אחרים מחוץ למדינת ישראל, למעט התקשרויות בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן מניב בחו"ל כנגד הנפקת מניות בלבד, ובכפוף לכך שיחסי החוב לנכס (LTV) בגין נכס נדל"ן מניב כאמור לא יעלה על שיעור של 70%.

2. השפעת נגיף הקורונה (COVID-19)

בשלהי שנת 2019 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19), המהווה על פי ארגון הבריאות העולמי מגפה עולמית (פנדמיה). התפשטות הנגיף הביאה 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 הפיננסיים העולמיים וגם בישראל, שמקורם באי הוודאות באשר להשפעת המגיפה ולמשכה. מטבע הדברים, לאור אופי המגבלות שהוטלו על ידי המדינה, חלה האטה מהותית כמעט בכל ענפי המשק. לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה במידה ובהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם (בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב). לאחרונה, גיבשו משרדי הממשלה "אסטרטגיית יציאה מהמשבר" ו-"צעדי חזרה לשגרה" במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה בטווח הזמן הקצר, בכפוף לעמידה בהנחיות. יחד עם זאת, שינוי במגמות של נתוני ההדבקה ו/או כמות החולים שמצבם קשה, עלול להביא לביטול ההקלות והשתת מגבלות נוספות.

בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבלם, אין באפשרות החברה לאמוד את השלכות האפשרויות של המשבר על פעילותה, עוצמתן והיקפן, ואולם החברה צופה כי איתנותה הפיננסית, איכות נכסיה ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר. בהקשר זה, יצוין, כי מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות. בתוך כך, במהלך תקופת הדוח נמשכה הבנייה בפרויקטים בהקמה של החברה (פרויקט החרש והאומן ופרויקט וולנברג), אך נרשמה האטה לא מהותית לעומת קצב הבנייה המתוכנן. בהקשר זה, יצוין כי לאור העובדה שהחברה טרם השלימה את הקמתם של הפרויקטים שבבעלותה ונכון למועד זה, לחברה שני פרויקטים בביצוע, עיקר ההשפעות שנבעו עד כה מהמשבר, הינן בהיבטי שיווק שם מורגשת האטה במכירות (לפרטים בדבר שיווק פרויקט החרש והאומן, ראו סעיף 1.1.2 בנספח א' להלן). מאידך, נכון למועד דוח זה, לא ניכרת השפעה בכל הקשור לקצב תכנון הפרויקטים או בקבלת תשלומים מלקוחות.

להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי בעקבות משבר הכלכלי וכמו כן, למשבר אין בשלב זה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת התקשרותה מול מוסדות בנקאיים ו/או מול מחזיקי אגרות חוב שלה.

בנוסף, יצוין, כי להערכת הנהלת החברה ובהתבסס על שיחות שקיימה הנהלת החברה עם שמאים חיצוניים, להתפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי אשר נוצר בעקבותיו, אין השפעה מהותית לרעה על שווי נכסי החברה נכון ליום 31 במרץ 2020.

יודגש, כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, את השלכות משבר הקורונה על פעילותה של החברה, ולהערכתה, נכון למועד זה, השלכות התפשטות נגיף הקורונה והמגבלות שהוטלו בעקבותיו, כפי שבאו לידי ביטוי בתקופת הדוח, ישפיעו על פעילות החברה בטווח הקצר בלבד – בייחוד בכל הקשור לשיווק הפרויקטים ולא דווקא ביחס להתקדמות ביצוע הפרויקטים ולהערכת הנהלת החברה, הן אינן עתידות להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה. יחד עם זאת, היה והמשבר האמור יתגבר ויגרום למיתון משמעותי בפעילות הכלכלית הגלובלית, אזי צפויה להיות לכך השפעה לרעה על התוצאות הכספיות של החברה, בין היתר, נוכח אפשרות לירידת מחירים; ירידת שווי נכסי הנדל"ן, התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; פגיעה בשרשרת האספקה של חומרים וציודי בנייה לפרויקטים בשלבי ייזום והקמה, דבר העשוי לגרור עיכוב בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים תוך כדי התייקרויות בעלויות ההקמה; 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.

בכוונת החברה לבחון במהלך החודשים הקרובים האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה – בדגש על פרויקטי נדל"ן מניב בסגמנט משרדים, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

יודגש, כי הערכות החברה בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי שנוצר בעקבותיו, כוללות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המתבסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, על ניסיון העבר של הנהלת החברה והידע שצברה בנושא זה וכן על הערכות שונות ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה וגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בדוח זה ביחס להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה העסקית של החברה ותוצאותיה, אכן יתממש והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מההערכות האמורות.

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		נכסים
	2019	2019	2020	
				נכסים שוטפים:
	9,397	6,639	12,672	מזומנים ושווי מזומנים
	3,622	7,588	1,175	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	1,288	3,333	981	פקדונות בנאמנות
בגין פרויקט חרש והאומן.	-,-	-,-	8,391	לקוחות
	6,480	-,-	6,387	הלוואה לצד קשור
	8,825	10,930	8,878	חייבים ויתרות חובה
	9,123	5,553	8,128	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	115,529	120,253	112,622	מלאי מקרקעין
	154,264	154,296	159,234	סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים:
	263,129	258,025	264,401	מלאי מקרקעין
	130,533	126,165	134,538	נדל"ן להשקעה
	1,737	1,688	1,737	פיקדונות בנאמנות
	5,518	12,154	5,148	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
	8,174	7,726	8,231	הוצאות מראש
	593	9,938	593	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	3,695	-,-	3,612	נכס בגין זכות שימוש
	1,879	460	1,974	רכוש קבוע, נטו
	415,258	416,156	420,234	סה"כ נכסים לא שוטפים
	569,522	570,452	579,468	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2019	2019	2020	
				התחייבויות שוטפות
הקיטון נובע כתוצאה מהעברת חלק מהאשראי לזמן ארוך.	49,611	37,601	31,950	הלוואות מתאגידים בנקאיים
השינוי נובע ממיון מזמן ארוך לזמן קרוב עקב פירעון האג"ח הצפוי בחודש פברואר 2021.	7,083	6,800	60,554	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
	41,812	51,168	38,671	התחייבות בגין שירותי בנייה
	7,882	2,178	9,617	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	2,017	15,260	1,282	מקדמות מלקוחות
	-,-	122	-,-	הלוואות בעלים
הקיטון נובע מעיתוי תשלומי הריבית בחברות הקבוצה הן לבנקים והן בגין סדרת האג"ח וכן תשלומי מע"מ. כמו כן, תשלום בגין היטלי השבחה שולמו ברבעון בפרויקט הבית הסקוטי.	6,824	13,450	2,889	זכאים ויתרות-זכות
	270		272	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
	2,358	181	2,358	מס הכנסה לשלם
	117,857	126,760	147,593	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים	202,834	180,000	180,023	הגידול נובע כתוצאה מהעברת חלק מהאשראי מזמן קצר לזמן ארוך.
אגרות חוב	-,-	60,475	60,428	מיון לחלות שוטפת.
תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין	20,000	-,-	-,-	מקדמות שהתקבלו כתוצאה ממכירת זכויות בפרויקט הכפר הלבן בחדרה והעמדתם כהתחייבות במידה והתנאי המפסיק ימומש בסוף חודש נובמבר 2021.
התחייבויות בגין חכירה	3,366	-,-	3,434	
מסים נדחים	1,912	2,768	1,920	
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	228,112	243,243	245,805	
הון				
הון מניות נפרע וקרנות הון	203,467	199,735	204,233	
יתרת רווח (הפסד)	(25,583)	(22,463)	(24,211)	
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	177,884	177,272	180,022	
זכויות שאינן מקנות שליטה	25,879	23,177	25,838	
סה"כ הון	203,763	200,449	205,860	
סה"כ התחייבויות והון	579,468	570,452	569,522	

3.2. תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2020	2019	2019	
הכנסות	15,411	4,088	55,159	ההכנסות משקפות את ההתקדמות בפרויקט חרש והאומן. בשנת 2019 ההכנסה כוללת גם כ- 8 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות נוספות בפרויקט וולנברג.
עלות ההכנסות	(12,878)	(3,696)	(39,881)	עלות ההכנסות מפרויקט החרש והאומן בלבד.
רווח גולמי	2,533	392	15,278	
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,739)	(1,570)	(6,895)	
הוצאות מכירה ושיווק	(274)	(159)	(879)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	464	454	1,608	
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-,-	-,-	(1,117)	
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	984	(883)	7,995	
הוצאות מימון	(2,226)	(2,079)	(9,566)	
הכנסות מימון	129	83	501	
הוצאות מימון, נטו	(2,097)	(1,996)	(9,065)	
הפסד לאחר מימון ולפני מסים	(1,113)	(2,879)	(1,070)	
מסים על ההכנסה	(222)	(160)	(1,077)	
הפסד לתקופה	(1,335)	(3,039)	(2,147)	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:				
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:				
רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה	(995)	781	(4,953)	

הכנסות (הוצאות) מס	229	(152)	79
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	(766)	629	(4,874)
סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(2,101)	(2,410)	(7,021)

3.3. נזילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
	2020	2019
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	8,917	(18,142)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(4,141)	(4,550)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון	(1,501)	16,464
		38,201

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהעובדה שבתקופה הנוכחית החברה לא שילמה עבור מלאי מקרקעין בניגוד לתקופה המקבילה אשתקד וכן מקבלת תשלום ראשון בסך של 20 מיליון ש"ח בגין מכירת חלק מהזכויות במלאי המקרקעין בפרויקט הכפר הלבן בחדרה. עודף התזרימי מפעילות שוטפת מימן, בין היתר, פירעון קרן של סדרת אגרות החוב בסך של כ-7 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

השינוי שחל במזומנים מפעילות השקעה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אינו מהותי.

השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2020, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהעובדה שבתקופת הדוח החברה הגדילה את המימון הבנקאי ומאידך פרעה תשלום בסך של כ-7 מיליון ש"ח לבעלי אגרות החוב (סדרה א'), ואילו בתקופה המקבילה אשתקד קיבלה מימון בנקאי בסך של 18 מיליון ש"ח עקב רכישת הקרקע ביפו.

3.4. מקורות מימון

2.4.1. ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2020 הסתכם לסך של כ-177,884 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-177,272 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2019.

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה בין היתר, מקבלת חלק מהתמורה בגין מכירת זכויות בקרקע בחדרה ומהונה העצמי אשר היווה כ-35% מסך המאזן.

יצוין, כי נכון למועד דוח זה, חוב החברה כולל, סדרת איגרות חוב ציבורית סחירה וכן הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים (לרבות הסכמי ליווי לשני פרויקטים בביצוע).

2.4.1.1. נכון ליום 31 במרץ 2020 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכסים פנויים משעבוד בשווי של כ-10 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי לא מנוצלות בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי בנקאי (החרש והאומן ו-וולנברג) בהיקף של 200 מיליון ש"ח.

2.4.1.2. יצוין, כי כחלק ממקורות המימון של החברה נלקח בחשבון שחרור עודפים עתידי מפרויקט החרש והאומן הנמצא בליווי בנקאי, עם זאת שחרור עודפים כאמור כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הבנק המלווה כמקובל בהסכמי ליווי בנקאיים.

2.4.1.3. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או גיוס בשוק ההון בעקבות משבר הכלכלי, אם כי יתכן ועלויות המימון אשר ינבעו מגיוסים כאמור יתייקרו, אך להערכת הנהלת החברה, אינן צפויות להשפיע באופן מהותי על

החברה. כמו כן, נראה כי למשבר לא תהיה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת התקשרותה מול מוסדות בנקאיים ו/או מול מחזיקי אגרות החוב שלה.

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

2.4.2 בחודש פברואר 2017 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 68,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-019518), וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 68,000,000 ש"ח (סכום נטו של כ- 66,625 אלפי ש"ח). לתמצית תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו סעיף 9 להלן. בהמשך לכך, ביום 7 במרץ 2019, השלימה החברה הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה למשקיע פרטי הנמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, של 2,720,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, במחיר של 99 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג., ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 2,693,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-018244).

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

2.4.4 יתרות אשראי ממוצעות

2.4.4.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ- 191,428 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, כ- 202,834 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות לחברת האם ולחברות בנות של החברה לצורך מימון קרקעות. כמו כן, יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 9 להלן.

2.4.4.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ- 40,780 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר, כ- 31,950 אלפי ש"ח נובעות מהעמדת הלוואות לחברות בנות של החברה, האחת לצורך מימון קרקע במתחם ג' בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילו" בחדרה והשנייה לפרויקט החרש והאומן אשר נמצא בליווי בנקאי. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. יובהר, כי ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי בנקאי

לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

2.4.4.3 יתרות האשראי מספקים ומלקוחות של החברה בתקופת הדיווח אינן מהותיות.

3.5. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

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

ליום 31 במרץ 2020 התקשרה הקבוצה בהסכמים הבאים:

א. שישה הסכמים לביצוע תמ"א 38;

ב. הסכם לביצוע פרויקט "פינוי בינוי" וקומבינציה במתחם החרש והאומן בתל אביב;

ג. הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה;

ד. שלושה מתחמי קרקע בחדרה, אשר להערכת החברה, ניתן יהיה לבנות על גביהם עד כ- 550 יח"ד; לפרטים נוספים ראה סעיף 6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019;

ה. קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו;

ו. קרקע ברחוב ראול וולנברג בתל אביב;

ז. חלק מהזכויות בשני נכסי נדל"ן עם זכויות בניה בתל אביב (פרויקט הבית הסקוטי ופרויקט עמק ברכה).

3.5.2. לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות הפרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגבי כל אחד מהם בדוח התקופתי לשנת 2019, ככל שחלו שינויים מהותיים כאמור, וכן לעדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך, ראו נספח א' לדוח זה.

4. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה, ראו סעיף 2 לעיל.

5. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. במהלך תקופת הדוח, לא נרשמו תשלומים בגין תרומות.

6. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

החברה רואה בה"ה יוסף כהן (דח"צ), שרית חרל"פ (דירקטורית בלתי תלויה), אהרון זהר (דירקטור בלתי תלוי) וגיל גזית (דח"צ) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 26 בפרק ד' לדוח תקופתי לשנת 2019.

7. דירקטורים בלתי תלויים

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

8. מבקר פנים

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2019.

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

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

אגרות החוב (סדרה א')	
סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?
27 בפברואר 2017 וכן הרחבת סדרה באמצעות הקצאה פרטית מיום 7 במרץ 2019	מועד ההנפקה
68,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
60,917	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
כ- 250	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח
67,511	השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ- 60,447	שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ¹ בגין חריגה מאיזון מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בסעיף 9.5 להלן. הריבית בגין קרן אגרות החוב שולמה לראשונה ביום 31 באוגוסט 2017 ולאחר מכן היא תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר בכל אחת מהשנים 2018-2021 וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2018-2020.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ביום 28 בפברואר 2019 פרעה החברה 4% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2020 פרעה החברה 10% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2021 תפרע החברה 86% מהקרן.	מועדי תשלום הקרן
לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי: (א) החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר לבורסה; (ב) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; (ג) נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור; (ד) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ- 1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; (ה) כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות; (ו) עם קבלת החלטת של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם; (ז) מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שיפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן; (ח) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם; (ט) בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א').	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

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

שם הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד דן אבנון.

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

¹ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית.

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

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

9.4. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

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

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

- (א) החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה בהתאם להתחייבות לפי סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.
- (ב) היחס שבין סך העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין החוב נטו (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) ("יחס העודפים") עולה על 1 (100%) בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות. יצוין, כי למועד פרסום הדוח יחס העודפים הינו 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 בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 19.5 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 9.5 להלן.
- (ה) החברה עומדת במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות.

9.5. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31.3.2020	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ- 178 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- 204 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 518 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-39%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) לא יפחת מ- 23%, במשך שני רבעונים רצופים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים.

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

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

בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א')

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

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

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

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

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

שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד

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

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

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

מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

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

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

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

9.8. לפירוט אודות פרויקט החרש והאומן, בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה ע"י סגל רשות ניירות ערך, ראו סעיף 6.5.2 לחלק א' של הדוח התקופתי לשנת 2019 (פרק תיאור עסקי התאגיד) וכן סעיף 12.9 לדוח הדירקטוריון לשנת 2019. בהתאם להוראות סעיף 7.6(2) לשטר הנאמנות, **בנספח א'** לדוח זה, יובאו פרטים בדבר שינויים מהותיים שחלו עד למועד הדוח בנתונים שהובאו אודות פרויקט החרש והאומן בדוח התקופתי ובדוח הדירקטוריון לשנת 2019.

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

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 31 במאי 2020

נספח א'

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2019

1.1. פרויקט החרש והאומן

1.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו

שנת 2019	שנת 2020	
רבעון 1	רבעון 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²
18,972	21,196	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים
23,242	23,226	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
32,968	40,534	עלויות מצטברות בגין בניה
7,754	7,950	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
82,936	92,906	סה"כ עלות מצטברת
88,821	85,914	סה"כ עלות מצטברת בספרים ³
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
כ- 12,000	כ- 9,800	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)
כ- 300	כ- 300	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
כ- 88,000	כ- 80,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
כ- 2,300	כ- 2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
כ- 103,000	כ- 92,600	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
כ- 28%	כ- 34%	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	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 ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020		
רבעון 1	רבעון 1		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
14	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,321	263	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
43.7	44.2	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
41	44	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
3,998	4,261	יחידות דיור (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט
44.3	44.4	יחידות דיור	
234,000	234,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	
151,627	161,546	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	

² יצוין כי מאחר והפרויקט הינו פרויקט קומבינציה, עלות הקרקע נכללת בעיקר בעלויות הבניה.

³ הפערים בין עלות בספרים לליות מצטברת נובעים מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מרבעון 4, 2018 המלאי מופחת בהתאם ל-IFRS15.

65%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
23	20	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,159	1,896	יחידות דיור (מ"ר)	נכון ליום 31.3.2020 :
		85,914	סה"כ עלות מצטברת (ייתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

		1 (55 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
		47	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [מגורים] כולל מע"מ

1.2. פרויקט הכפר הלבן – בנייה רוויה

1.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו – נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט, לעומת הגילוי אשר ניתן לכך בסעיף 6.5.1(ג) לדוח התקופתי לשנת 2019. יודגש, כי פרויקט זה מצוי בשלבים ראשוניים מאוד וטרם התקבל לגביו היתר בנייה.

1.2.2. שיווק הפרויקט – נכון למועד הדוח, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

1.3. פרויקט גת רימון

1.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו – נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט, לעומת הגילוי אשר ניתן לכך בסעיף 6.5.3(ג) לדוח התקופתי לשנת 2019. יודגש, כי פרויקט זה מצוי בשלבים ראשוניים מאוד וטרם התקבל לגביו היתר בנייה.

1.3.2. שיווק הפרויקט – נכון למועד הדוח, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

2. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2019

פרויקט הכפר הלבן – קרקעות לבנייה עצמית – במהלך תקופת הדוח לא נחתמו חוזים בקשר עם פרויקט זה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2020

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2020

תוכן העניינים

דף	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
2	דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי על הרווח והפסד
6	דוח תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל
7-9	דוח תמציתי על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
12-13	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במאי, 2020

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	31 במרס		ביאור
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		

נכסים

נכסים שוטפים:

9,397	6,639	12,672		מזומנים ושווי מזומנים
3,622	7,588	1,175		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,288	3,333	981		פיקדונות בנאמנות
-,-	-,-	8,391		לקוחות
6,480	-,-	6,387		הלוואה לצד קשור
8,825	10,930	8,878		חייבים ויתרות חובה
9,123	5,553	8,128	ב'6	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
115,529	120,253	112,622		מלאי מקרקעין
154,264	154,296	159,234		

נכסים לא שוטפים:

263,129	258,025	264,401		מלאי מקרקעין
130,533	126,165	134,538		נדל"ן להשקעה
1,737	1,688	1,737		פיקדון בנאמנות
5,518	12,154	5,148		הלוואות לזמן ארוך שניתנו
8,174	7,726	8,231		הוצאות מראש
593	9,938	593	ב'6	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,695	-,-	3,612		נכס בגין זכויות שימוש
1,879	460	1,974		רכוש קבוע
415,258	416,156	420,234		
569,522	570,452	579,468		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	2020	ביאור
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			

49,611	37,601	31,950
7,083	6,800	60,554
41,812	51,168	38,671
7,882	2,178	9,617
2,017	15,260	1,282
-,-	122	-,-
6,824	13,450	2,889
270	-,-	272
2,358	181	2,358
117,857	126,760	147,593

180,023	180,000	202,834
60,428	60,475	-,-
-,-	-,-	20,000
3,434	-,-	3,366
1,920	2,768	1,912
245,805	243,243	228,112
363,662	370,003	375,705

26,734	25,159	26,734
200,548	190,176	200,548
6,354	8,300	6,354
390	5,893	(376)
(1,519)	(1,519)	(1,519)
(24,211)	(22,463)	(25,583)
(28,274)	(28,274)	(28,274)
180,022	177,272	177,884
25,838	23,177	25,879
205,860	200,449	203,763
569,522	570,452	579,468

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
חלות שוטפת בגין אגרות חוב
התחייבויות בגין שירותי בניה
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מלקוחות
הלוואות בעלים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
התחייבות בגין חכירה
מיסים נדחים

ב'5

הון:

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

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

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
סמנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח והפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		ביאור
	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
55,159 (39,881)	4,088 (3,696)	15,411 (12,878)	4
15,278	392	2,533	הכנסות עלות ההכנסות רווח גולמי
(6,895) (879)	(1,570) (159)	(1,739) (274)	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק
1,608 (1,117)	454 -	464 -	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
7,995	(883)	984	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(9,566) 501	(2,079) 83	(2,226) 129	הוצאות מימון הכנסות מימון
(9,065)	(1,996)	(2,097)	הוצאות מימון, נטו
(1,070) (1,077)	(2,879) (160)	(1,113) (222)	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים על הכנסה הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(2,147)	(3,039)	(1,335)	הפסד לתקופה
(4,844) 2,697	(3,075) 36	(1,376) 41	ייחוס ההפסד לתקופה: לבעלי מניות החברה
(2,147)	(3,039)	(1,335)	לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח			
(0.026)	(0.017)	(0.001)	הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה - בסיסי ובדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
(2,147)	(3,039)	(1,335)
(4,953)	781	(995)
79	(152)	229
(4,874)	629	(766)
(7,021)	(2,410)	(2,101)
(9,718)	(2,446)	(2,142)
2,697	36	41
(7,021)	(2,410)	(2,101)

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שערוך של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הכנסות (הוצאות) מס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

הפסד כולל לתקופה

ייחוס ההפסד הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

הפסד כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	סך הכל הון
אלפי ש"ח									
26,734	390	200,548	6,354	(1,519)	(24,211)	(28,274)	25,838	180,022	205,860
	(766)			(1,376)	(1,376)	(1,376)	41	(1,376)	(1,335)
	(766)			(1,376)	(1,376)	(1,376)	41	(2,142)	(2,101)
				4	4	4		4	4
				-,-	4	-,-	-,-	4	4
26,734	(376)	200,548	6,354	(1,519)	(25,583)	(28,274)	25,879	177,884	203,763
25,159	5,264	190,176	8,300	(1,519)	(19,399)	(28,274)	23,141	179,707	202,848
	629			(3,075)	(3,075)	(3,075)	36	(3,075)	(3,039)
	629			(3,075)	(3,075)	(3,075)	36	(2,446)	(2,410)
				11	11	11		11	11
	-,-			-,-	11	-,-	-,-	11	11
25,159	5,893	190,176	8,300	(1,519)	(22,463)	(28,274)	23,177	177,272	200,449

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר):

רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים -
עלות תשלום מבוסס מניות
סך עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה
ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר):

רווח (הפסד) לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לשנה
עסקאות עם בעלים -
עלות תשלום מבוסס מניות
סך עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על השינויים בהון

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציות	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בדרך רווח כולל אחר	הון המניות הנפרע
202,848	23,141	179,707	(28,274)	(19,399)	(1,519)	8,300	190,176	5,264	25,159
(2,147)	2,697	(4,844)		(4,844)					
(4,874)		(4,874)						(4,874)	
(7,021)	2,697	(9,718)		(4,844)				(4,874)	
10,001		10,001				(1,946)	10,372		1,575
32		32		32					
10,033	-,-	10,033	-,-	32	-,-	(1,946)	10,372	-,-	1,575
205,860	25,838	180,022	(28,274)	(24,211)	(1,519)	6,354	200,548	390	26,734

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

(2,147)	(3,039)	(1,335)
32	11	4
32	31	-
-	-	(25)
288	23	149
1,117	-	-
(798)	(181)	222
407	311	91
1,078	195	441

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים

הוצאות (הכנסות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במט"ח

רווח הון ממכירת רכוש קבוע

פחת

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

מסים נדחים, נטו

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)

עליה (ירידה) במס הכנסה לשלם, נטו

ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות

עליה ביתרת הלקוחות

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עליה בתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין

התחייבות בגין שירותי בניה

מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין

מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

תמורה ממכירת רכוש קבוע

תמורה ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

מתן הלוואה לזמן ארוך

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(1,590)	(89)	(206)
(14,791)	(9,306)	(4,005)
-	-	70
6,986	6,986	-
(2,229)	(2,141)	-
(11,624)	(4,550)	(4,141)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

החזר הלוואות שניתנו

מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה

פירעון התחייבות בגין חכירה

פירעון אגרות חוב

תמורה מהנפקת אגרות חוב

החזר הלוואות בעלים

קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי

החזר הלוואות מתאגיד בנקאי

מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

-	-	498
10,001	-	-
(175)	-	(66)
(2,720)	(2,720)	(7,083)
2,693	2,693	-
(1,631)	(1,509)	-
32,033	18,000	5,150
(2,000)	-	-
38,201	16,464	(1,501)

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

הכנסות (הוצאות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(3,469)	(6,228)	3,275
12,898	12,898	9,397
(32)	(31)	-
9,397	6,639	12,672

(סיום) - 2

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס 2019 2020 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
10,280	2,378	3,478
<u>(38)</u>	<u>(38)</u>	<u>-,-</u>
6,586	3,762	-,-
<u>3,879</u>	<u>-,-</u>	<u>-,-</u>

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
מיסים על ההכנסה ששולמו

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 31 במרס 2020 (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן – תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. אומדנים

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

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (Significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2019.

א. מסים על ההכנסה

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

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2019.

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

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2019.

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

ביאור 4 - הכנסות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
35,490	2,851	11,934
11,778	1,237	3,477
7,891	-,-	-,-
55,159	4,088	15,411

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

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א.** בסוף חודש פברואר 2020, כחלק מלוח הסילוקין שנקבע בשטר נאמנות מיום 27 בפברואר, 2017, החברה פרעה את התשלום השני של אגרות חוב (סדרה א') בסך של 7,083 אלפי ש"ח.
- ב.** כחלק מעסקת מכירת 65% מזכויות המקרקעין בכפר הלבן בחדרה, החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ב-31 במרס 2020, תשלום ראשון בסך 20 מיליון ש"ח מסך התמורה אשר סווגו לתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין. לאחר תאריך המאזן התקבל תשלום נוסף בסך 6.1 מיליון ש"ח. יתר התשלומים, בסך של כ-15 מיליון ש"ח צפויים להתקבל בחודשים הקרובים.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים:

- א.** **שינויים בנסיבות הכלכליות אשר עלולים להשפיע לרעה על השווי ההוגן של נכסים פיננסיים של החברה:**
- חלק ניכר מהשקעות החברה במניות הינו במניות סחירות, לפיכך, ירידות בשוק המניות בארץ ובעולם עלולה להשפיע על ירידת ערכן של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי החברה.
- ירידה בשערי הדולר והאירו לעומת השקל משפיעה על ירידת ערכם של המזומנים ושל הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בגין היתרות הדולריות ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי החברה.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. שווי הוגן:

- (1) טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן של נכסים אינם סחירים:
- ניירות ערך שאינם סחירים - השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות מחושב בהתאם לגיוס ההון המשמעותי האחרון שהיה בשנה השוטפת או בסמוך למועד תאריך המאזן. השווי ההוגן של ההשקעה באופציות מחושב בהתאם למודל בלק אנד שולס.

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

31 במרס 2020		
סך-הכל	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
8,588	593	7,995
133		133
8,721	593	8,128

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:

מניות

תעודות סל

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

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:

מניות

תעודות סל

31 בדצמבר 2019		
סך-הכל	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1
9,540	593	8,947
176		176
9,716	593	9,123

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:

מניות

תעודות סל

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

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

תוכן העניינים

עמוד

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



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

א.ג.ב.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2020, ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 במאי, 2020

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	31 במרץ	
	2019	2020
(בלתי מבוקר)		
ח ש י פ י א		
966	5,766	1,814
3,000	5,354	626
9,123	5,553	8,128
13,089	16,673	10,568
1,688	1,688	1,688
342	342	342
3,695	-	3,612
10,737	11,052	10,805
26,079	24,955	26,329
593	9,938	593
1,748	315	1,848
227,971	221,300	219,122
272,853	269,590	264,339
285,942	286,263	274,907
7,083	6,800	60,554
-	122	-
4,053	10,052	1,488
270	-	272
287	181	287
11,693	17,155	62,601
60,428	60,475	-
18,023	18,000	18,023
3,434	-	3,366
48	387	-
81,933	78,862	21,389
12,294	12,974	13,033
180,022	177,272	177,884
285,942	286,263	274,907

נכסים שוטפים:

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

נכסים שאינם שוטפים:

פיקדונות בנאמנות
הוצאות מראש
נכס בגין זכויות שימוש
נדל"ן להשקעה
מלאי מקרקעין
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
רכוש קבוע

יתרות בגין חברות מוחזקות

סך נכסים שאינם שוטפים

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

התחייבויות שוטפות:

חלות שוטפת בגין אגרות חוב
הלוואות בעלים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
הלוואה מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה
מסים נדחים

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 31 במאי, 2020.

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה	תקופה של 3 החודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ב-31 במרס	
ב-31 בדצמבר	2019	2020
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	ש	א
5,286	1,103	1,524
(6,634)	(1,611)	(1,721)
(422)	(72)	(185)
(1,117)	-,-	-,-
(120)	69	(27)
(3,007)	(511)	(409)
(4,639)	(1,033)	(1,017)
3,917	922	970
(722)	(111)	(47)
(3,729)	(622)	(456)
617	(38)	(181)
(3,112)	(660)	(637)
(1,732)	(2,415)	(739)
(4,844)	(3,075)	(1,376)

הכנסות דמי ניהול

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות שיווק

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הפסד מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

הטבת מס (מסים על ההכנסה)

רווח (הפסד) לתקופה

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך

ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות

הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין

חברות מוחזקות

סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

רווח (הפסד) כולל אחר -

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או

הפסד:

שערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח

כולל אחר

הוצאות מס

סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של

החברה האם

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

(4,844)	(3,075)	(1,376)
---------	---------	---------

התאמות בגין:

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

32	11	4
1,732	2,415	739
32	31	-,-
1,117	-,-	-,-
-,-	-,-	(25)
270	18	145
(412)	(305)	181
678	402	126
3,449	2,572	1,170

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

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

(2,155)	(4,509)	2,374
(13,895)	(12,771)	(250)
106	-,-	-,-
402	4,601	(2,565)
(15,542)	(12,679)	(441)
(16,937)	(13,182)	(647)

מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

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

(1,590)	(90)	(206)
6,986	6,986	-,-
-,-	-,-	70
(6,316)	(3,714)	(68)
(13,703)	(7,035)	8,848
(14,623)	(3,853)	8,644

מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון -

פירעון אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
הקצאה פרטית אגרות חוב
מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה
החזר הלוואת בעלים
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
החזר הלוואות מתאגיד בנקאי
מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות מימון

(2,720)	(2,720)	(7,083)
(175)	-,-	(66)
2,693	2,693	-,-
10,001	-,-	-,-
(1,631)	(1,509)	-,-
20,023	18,000	-,-
(2,000)	-,-	-,-
26,191	16,464	(7,149)

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

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

(5,369)	(570)	848
6,367	6,367	966
(32)	(31)	-,-
966	5,766	1,814

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
3,856	1,683	1,829
-;	-;	-;
(38)	(38)	-;
3,879	-;	-;

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים על ההכנסה ששולמו

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין
חכירה

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

א. הגדרות

"החברה" - וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים).

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

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

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

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

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

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

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 2 - עסקות עם החברות הבנות

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020:

אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
1,524	הכנסות דמי ניהול
969	הכנסות מימון

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 במאי 2020

יהודה גורסד, מנכ"ל

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

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 31 במאי 2020

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים