

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 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")

20 באוגוסט 2020

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 המיידים 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 המיידים האמור.

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

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

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

2. 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) ובעולם שוררת אי ודאות באשר ליכולת למגר אותה באמצעות תרופה או חיסון ומשך הזמן שיידרש לכך. 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). במהלך הרבעון השני של השנה, החליטה הממשלה בישראל על הסרת מרבית המגבלות על מנת לאפשר חזרה לפעילות עסקית מלאה אולם בשל עליה חדה במספר הנדבקים, הוטלו מגבלות חדשות אשר עיקרן נועד לצמצם התקהלויות. במועד פרסום דוח זה, המשבר הכלכלי עדיין בעיצומו ולא ניתן לצפות את משכו ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בעולם ובישראל בפרט.

בשלב זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבלם, אין באפשרות החברה לאמוד את השלכות האפשריות 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 המשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות. בתוך כך, במהלך תקופת הדוח נמשכה הבנייה בפרויקטים בהקמה של החברה (פרויקט החרש והאומן ופרויקט וולנברג), ולאחר שברבעון הראשון נרשמה האטה מסוימת בביצועם ובשיווקם, במהלך הרבעון השני עיקר ההשפעות שנבעו מהמשבר לא פגעו בפעילות החברה (לפרטים בדבר שיווק פרויקט החרש והאומן, ראו סעיף 1.1.2 בנספח א' להלן). יצוין, כי נכון למועד דוח זה, לא ניכרת השפעה בכל הקשור לקצב תכנון וביצוע 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 החוב 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 30 ביוני 2020.

יודגש, כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, את השלכות משבר הקורונה על פעילותה של החברה, ולהערכתה, נכון למועד דוח 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 ולאז 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 לגרום 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.

בהקשר זה יצוין, כי לאחר תקופת הדוח, נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט וולנברג (אודותיו פורט בסעיף 7.3 לדוח התקופתי לשנת 2019) שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת שטחים בפרויקט, תוך הערכה כי הסטטוס בו נמצא הפרויקט ולוח הזמנים הפוטנציאלי לביצועו יוצרים ודאות מסוימת אשר תקל על איתור שוכר עוגן ו/או מכירת שטחים כאמור.

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 30 ביוני (אלפי ש"ח)		נכסים
		2019	2019	
				נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים	9,397	2,603	17,454	
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	3,622	11,062	2,109	
מזומנים בנאמנות	1,288	3,332	2,724	
לקוחות	-,-	-,-	26,209	
הלוואה לצד קשור	6,480	-,-	6,387	
חייבים ויתרות חובה	8,825	12,402	10,443	
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	9,123	10,289	7,465	
מלאי מקרקעין	115,529	122,441	108,112	
קיטון נובע ממכירות בפרויקט החרש והאומן (ICE).	154,264	162,129	180,903	סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים:
מלאי מקרקעין	263,129	260,588	266,159	
נדל"ן להשקעה	130,533	126,372	138,062	
הגידול נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט וולנברג לצורך בניית המרתפים.				
פיקדונות בנאמנות	1,737	1,688	-,-	
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	5,518	12,229	5,182	
הוצאות מראש	8,174	7,700	8,908	
מיסים נדחים		-,-	631	
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	593	9,757	593	
נכס בגין זכות שימוש	3,695	3,865	3,528	
רכוש קבוע, נטו	1,879	456	1,677	
סה"כ נכסים לא שוטפים	415,258	422,655	424,740	
סה"כ נכסים	569,522	584,784	605,643	

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		התחייבויות
		2019	2019	
				התחייבויות שוטפות
הגידול נובע מהעובדה שהאשראי הבנקאי, שפירעונו צפוי לחול במהלך השנה הקרובה, טרם הוארך. החברה פועלת להארכת תקופת האשראי.	49,611	12,151	91,223	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע, מהפירעון הצפוי של יתרת האג"ח בפברואר 2021.	7,083	6,800	60,630	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
הקיטון נובע מהתקדמות שחלה בביצוע פרויקט החרש והאומן (ICE).	41,812	50,114	30,657	התחייבויות בגין שירותי בנייה
עיקר הגידול נובע מיתרת תשלום לקבלן הביצוע של פרויקט החרש והאומן (ICE) לחודש יוני שלתאריך המאזן טרם שולמה.	7,882	2,954	16,498	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	2,017	20,221	998	מקדמות מלקוחות
	-,-	122	-,-	הלוואות בעלים
	6,824	10,117	4,525	זכאים ויתרות-זכות
	270	286	274	חלויות שוטפות של

				התחייבות בגין חכירה
	2,358	181	2,360	מס הכנסה לשלם
	117,857	102,946	207,165	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
הקיסון נובע מסיווג חלק מהאשראי לזמן קצר. החברה פועלת להארכת תקופת האשראי.	180,023	207,473	157,975	הלוואות מתאגידים בנקאיים
עקב פירעון בזמן הקצר.	60,428	60,573	-,-	אגרות חוב
תקבולים בגין מכירת 65% מזכויות הקרקע בפרויקט הכפר הלבן בחדרה ויצירת התחייבות עד להתבטלות התנאי המפסיק שנקבע בעסקה.	-,-	-,-	33,617	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
	3,434	3,593	3,296	התחייבויות בגין חכירה
	1,920	4,063	2,810	מסים נדחים
	245,805	275,702	197,698	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
				הון:
	204,233	203,242	202,958	הון מניות נפרע וקרנות הון
	(24,211)	(23,214)	(24,497)	יתרת רווח (הפסד)
	180,022	180,028	178,461	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	25,838	26,108	22,319	זכויות שאינן מקנות שליטה
	205,860	206,136	200,780	סה"כ הון
	569,522	584,784	605,643	סה"כ התחייבויות והון

3.2. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		התחייבויות
		2019	2019	2020	2019	
בתקופה המקבילה אשתקד ההכנסות כוללות גם את מכירת הזכויות הנוספות בפרויקט וולנברג בסך של כ-8 מיליון ש"ח. יתר ההכנסות משקפות את ההתקדמות שחלה בביצוע פרויקט החרש והאומן (ICE).	55,159	15,002	32,560	19,090	47,971	הכנסות
	(39,881)	(6,036)	(27,538)	(9,732)	(40,416)	עלות ההכנסות
	15,278	8,966	5,022	9,358	7,555	רווח גולמי
ללא שינוי מהותי בקצב הוצאות הנהלה וכלליות השנתיות של החברה.	(6,895)	(1,726)	(1,841)	(3,296)	(3,580)	הוצאות וכלליות הנהלה
	(879)	(150)	(98)	(309)	(372)	הוצאות מכירה ושיווק
	1,608	431	442	885	906	הכנסות (הוצאות) אחרות
	(1,117)	(1,275)	-,-	(1,275)	-,-	שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
	7,995	6,246	3,525	5,363	4,509	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
	(9,566)	(1,881)	(2,150)	(3,960)	(4,376)	הוצאות מימון

	501	125	127	208	256	הכנסות מימון
	(9,065)	(1,756)	(2,023)	(3,752)	(4,120)	הוצאות מימון, נטו
	(1,070)	4,490	1,502	1,611	389	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים
	(1,077)	(2,319)	(479)	(2,479)	(701)	מסים על ההכנסה
	(2,147)	2,171	1,023	(868)	(312)	רווח (הפסד) לתקופה
						רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
						נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
	(4,953)	4,596	(662)	5,377	(1,657)	רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה
	79	(1,089)	153	(1,241)	382	הכנסות (הוצאות) מס
	(4,874)	3,507	(509)	4,136	(1,275)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
	(7,021)	5,678	514	3,268	(1,587)	סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

3.3. נזילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2019	2020	2019	2020	
(30,046)	(4,529)	(2,540)	(22,671)	6,377	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(11,624)	(1,514)	(3,524)	(6,064)	(7,665)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
38,201	2,007	10,846	18,471	9,345	תזרימי מזומנים לפעילות מימון

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בששת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהעובדה שבתקופה הנוכחית החברה קיבלה כספים ממכירת חלק מהזכויות במלאי המקרקעין בפרויקט הכפר הלבן בחדרה ומאידך לא שילמה עבור מלאי מקרקעין בניגוד לתקופה המקבילה אשתקד. העודף התזרימי מפעילות שוטפת מימן, בין היתר, את פירעון קרן וריבית של סדרת אגרות החוב בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

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

השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בששת החודשים הראשונים של שנת 2020, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהעובדה שבתקופת הדוח החברה פרעה תשלום קרן בסך של כ-7 מיליון ש"ח לבעלי אגרות החוב (סדרה א') וחברה הבת חילקה דיבידנד.

יצוין, כי על אף הגירעון הקיים בהון החוזר של החברה, להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בגירעון כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, מכירת 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. 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.

3.4. מקורות מימון

3.4.1. ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2020 הסתכם לסך של כ-178,461 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-180,028 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019.

בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה בין היתר, מקבלת חלק מהתמורה בגין מכירת זכויות בקרקע בחדרה, קבלת מימון בפרויקטים בליווי בנקאי ומהונה העצמי אשר היווה כ-33% 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).

3.4.1.1. נכון ליום 30 ביוני 2020 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכסים פנויים משעבוד בשווי של כ-35 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי לא מנוצלות בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי בנקאי (החרש והאומן ו-וולנברג) בהיקף של 180 מיליון ש"ח.

3.4.1.2. 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 של הבנק המלווה כמקובל בהסכמי ליווי בנקאיים ותלוי בשיעור השיווק וקצב התקדמות הביצוע בפרויקט. לפרטים נוספים באשר לשיעור השיווק וקצב הביצוע, ראו סעיף 9 להלן.

3.4.1.3. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, תחת ההנחה שהשפעותיה של מגפת הקורונה על הענף יותרו כפי שהן למועד פרסום דוח זה וללא שינוי מהותי, 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, הן 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.

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

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

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

3.4.5 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.5.1. היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ- 168,999 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן ארוך, כ- 157,975 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.

3.4.5.2. היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ- 70,417 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן קצר, כ- 91,223 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות לחברות בנות של החברה, שתיים מהן לצורך מימון רכישת הקרקעות בפרויקט הכפר הלבן ב"מתחם בילוי" בחדרה וביפו (להערכת החברה, תקופתן של הלוואות אלו תוארך במהלך הרבעון השלישי) והשלישית לפרויקט החרש והאומן אשר נמצא בליווי בנקאי.

יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של הלוואות 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.

3.4.5.3. היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו 12,190 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו 13,105 אלפי ש"ח הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות כאמור, אינו מהותי.

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 30 ביוני 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

- 4.1. לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה, ראו סעיף 2 לעיל.
- 4.2. ביום 22 ביוני 2020, הודיעה החברה כי לא התקיימו התנאים להשלמת העסקה לרכישת יתרת החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת") בחברת וולנברג טוורס בע"מ, ולפיכך, העסקה לא תצא אל הפועל. עם זאת, צוין כי החברה והמוכרת פועלות לגיבוש מתווה חלופי לעסקה.

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- 1,005	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח
60,630	השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ- 62,189	שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.95% (פירעון בתשלומים חצי שנתיים). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ¹ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בסעיף 9.4 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
<p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(ב) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(ה) כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי ע.ג. של אגרות החוב המוחזקות;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(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 שנתרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם;</p> <p>(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').</p>	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

1.1. 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.

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

9.3. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

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

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

- (א) החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה בהתאם להתחייבות לפי סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות.
- (ב) היחס שבין סך העודפים הצפויים מפרויקט החרש והאומן לבין החוב נטו (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) ("יחס העודפים") עולה על 1 (100%) בהתאם להתחייבותה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות. יצוין, כי למועד פרסום הדוח יחס העודפים הינו 148%.
- (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 9.4 להלן.
- (ה) החברה עומדת במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 19.3 לשטר הנאמנות.

9.4. עמידה באמות מידה פיננסיות

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.6.2020	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-179 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-201 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 547 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-37%. 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.

9.5. 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').

9.6. 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 שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.

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

(ג) שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל 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).

9.7. 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 27.6(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: 20 באוגוסט 2020

נספח א'

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

1.1.1. פרויקט החרש והאומן

1.1.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו

שנת 2019	שנת 2020			
	רבעון 2	רבעון 1		
	אלפי ש"ח			
-,-		-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²	עלויות שהושקעו
18,972	23,984	21,196	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים	
23,242	23,232	23,226	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
32,968	58,527	40,534	עלויות מצטברות בגין בניה	
7,754	10,192	7,950	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
82,936	115,934	92,906	סה"כ עלות מצטברת	
88,821	81,403	85,914	סה"כ עלות מצטברת בספרים³	
-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 12,000	כ- 7,000	כ- 9,800	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 300	כ- 300	כ- 300	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 88,000	כ- 62,500	כ- 80,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 2,300	כ- 1,000	כ- 2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
כ- 103,000	כ- 71,000	כ- 92,600	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
כ- 28%	כ- 48%	כ- 34%	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 3, 2021	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.

1.1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020			
	רבעון 2	רבעון 1		
	אלפי ש"ח			
14	2	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,321	111	263	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
43.7	46.5	44.2	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
41	46	44	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
3,998	4,372	4,261	יחידות דיור (מ"ר)	
44.3	44.4	44.4	יחידות דיור	שיעור השיווק של הפרויקט
234,000	234,000	234,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
151,627	165,965	161,546		

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

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

65%	71%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
23	18	20	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים נכון ליום 30.6.2020 :
2,159	1,785	1,896	יחידות דיור (מ"ר)	
			81,403	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי

			3 (318 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
			43.3	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

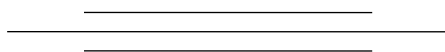
פרויקט הכפר הלבן – קרקעות לבנייה עצמית – במהלך תקופת הדוח לא נחתמו חוזים בקשר עם פרויקט זה.

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 ביוני 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
12-14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים





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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 לנו מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
20 באוגוסט 2020

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	30 ביוני		ביאור
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
9,397	2,603	17,454	
3,622	11,062	2,109	
1,288	3,332	2,724	
-,-	-,-	26,209	
6,480	-,-	6,387	
8,825	12,402	10,443	
9,123	10,289	7,465	ב'6
115,529	122,441	108,112	
154,264	162,129	180,903	
263,129	260,588	266,159	
130,533	126,372	138,062	
1,737	1,688	-,-	
5,518	12,229	5,182	
8,174	7,700	8,908	
-,-	-,-	631	
593	9,757	593	ב'6
3,695	3,865	3,528	
1,879	456	1,677	
415,258	422,655	424,740	
569,522	584,784	605,643	

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מזומנים בנאמנות
לקוחות
הלוואה לצד קשור
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
מלאי מקרקעין

נכסים לא שוטפים:

מלאי מקרקעין
נדל"ן להשקעה
פיקדון בנאמנות
הלוואות לזמן ארוך שניתנו
הוצאות מראש
מיסים נדחים
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
נכס בגין זכויות שימוש
רכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2019	30 ביוני 2019 2020		ביאור
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
49,611	12,151	91,223	
7,083	6,800	60,630	
41,812	50,114	30,657	
7,882	2,954	16,498	
2,017	20,221	998	
-,-	122	-,-	
6,824	10,117	4,525	
270	286	274	
2,358	181	2,360	
<u>117,857</u>	<u>102,946</u>	<u>207,165</u>	
180,023	207,473	157,975	
60,428	60,573	-,-	
-,-	-,-	33,617	ב'5
3,434	3,593	3,296	
1,920	4,063	2,810	
<u>245,805</u>	<u>275,702</u>	<u>197,698</u>	
<u>363,662</u>	<u>378,648</u>	<u>404,863</u>	
26,734	25,159	26,734	
200,548	190,176	200,548	
6,354	8,300	6,354	
390	9,400	(885)	
(1,519)	(1,519)	(1,519)	
(24,211)	(23,214)	(24,497)	
(28,274)	(28,274)	(28,274)	
<u>180,022</u>	<u>180,028</u>	<u>178,461</u>	
<u>25,838</u>	<u>26,108</u>	<u>22,319</u>	
<u>205,860</u>	<u>206,136</u>	<u>200,780</u>	
<u>569,522</u>	<u>584,784</u>	<u>605,643</u>	

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

הון:

הון מניות
פרמיה
כתבי אופציה
קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן 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: 20 באוגוסט 2020.

אלדד ארוטשס
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח והפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
	2019	2020	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
55,159 (39,881)	15,002 (6,036)	32,560 (27,538)	19,090 (9,732)	47,971 (40,416)	4 הכנסות עלות ההכנסות
15,278	8,966	5,022	9,358	7,555	רווח גולמי
(6,895) (879)	(1,726) (150)	(1,841) (98)	(3,296) (309)	(3,580) (372)	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק
1,608	431	442	885	906	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,117)	(1,275)	-,-	(1,275)	-,-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
7,995	6,246	3,525	5,363	4,509	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(9,566) 501	(1,881) 125	(2,150) 127	(3,960) 208	(4,376) 256	הוצאות מימון הכנסות מימון
(9,065)	(1,756)	(2,023)	(3,752)	(4,120)	הוצאות מימון, נטו
(1,070)	4,490	1,502	1,611	389	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים על הכנסה
(1,077)	(2,319)	(479)	(2,479)	(701)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(2,147)	2,171	1,023	(868)	(312)	רווח (הפסד) לתקופה
(4,844) 2,697	(760) 2,931	1,083 (60)	(3,835) 2,967	(293) (19)	ייחוס הרווח (ההפסד) לתקופה: לבעלי מניות החברה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
(2,147)	2,171	1,023	(868)	(312)	
	ש"ח				
(0.026)	(0.004)	0.006	(0.021)	(0.001)	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה - בסיסי ובדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
(2,147)	2,171	1,023	(868)	(312)
(4,953)	4,596	(662)	5,377	(1,657)
79	(1,089)	153	(1,241)	382
(4,874)	3,507	(509)	4,136	(1,275)
(7,021)	5,678	514	3,268	(1,587)
(9,718)	2,747	574	301	(1,568)
2,697	2,931	(60)	2,967	(19)
(7,021)	5,678	514	3,268	(1,587)

רווח (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

רווח (הפסד) כולל לתקופה

ייחוס הרווח (ההפסד) הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

1 - (המשך)

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	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה			פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	הון המניות הנפרע
				יתרת רווח (הפסד)	כתבי אופציות	אלפי ש"ח			
205,860	25,838	180,022	(28,274)	(24,211)	(1,519)	6,354	200,548	390	26,734
(312)	(19)	(293)		(293)					
(3,500)	(3,500)								
(1,275)	-,-	(1,275)						(1,275)	
(5,087)	(3,519)	(1,568)		(293)				(1,275)	
7	-,-	7		7					
7	-,-	7		7					
200,780	22,319	178,461	(28,274)	(24,497)	(1,519)	6,354	200,548	(885)	26,734
202,848	23,141	179,707	(28,274)	(19,399)	(1,519)	8,300	190,176	5,264	25,159
(868)	2,967	(3,835)		(3,835)					
4,136		4,136						4,136	
3,268	2,967	301		(3,835)				4,136	
20	-,-	20		20					
20	-,-	20	-,-	20	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
206,136	26,108	180,028	(28,274)	(23,214)	(1,519)	8,300	190,176	9,400	25,159

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

רווח (הפסד) לתקופה
חלוקת דיבידנד בחברה הבת
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות
סך עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 2

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה			פרמיה על המניות	קרן הון בגין פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	הון המניות הנפרע
				יתרת רווח (הפסד)	כתבי אופציות	אלפי ש"ח			
203,763	25,879	177,884	(28,274)	(25,583)	(1,519)	6,354	200,548	(376)	26,734
1,023	(60)	1,083		1,083					
(3,500)	(3,500)								
(509)		(509)						(509)	
(2,986)	(3,560)	574		1,083				(509)	
3	-,-	3		3					
3	-,-	3		3					
200,780	22,319	178,461	(28,274)	(24,497)	(1,519)	6,354	200,548	(885)	26,734
200,449	23,177	177,272	(28,274)	(22,463)	(1,519)	8,300	190,176	5,893	25,159
2,171	2,931	(760)		(760)					
3,507		3,507						3,507	
5,678	2,931	2,747		(760)				3,507	
9		9		9					
9	-,-	9		9					
206,136	26,108	180,028	(28,274)	(23,214)	(1,519)	8,300	190,176	9,400	25,159

יתרה ליום 1 באפריל 2020 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר):

רווח (הפסד) לתקופה
חלוקת דיבידנד בחברה הבת
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה עסקאות עם בעלים -

עלות תשלום מבוסס מניות
סך עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2019 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 דרך 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.

1 - (המשך)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח				
(2,147)	2,171	1,023	(868)	(312)
32	9	3	20	7
32	-,-	-,-	31	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	(25)
288	25	382	48	531
1,117	1,275	-,-	1,275	-,-
(798)	206	419	25	641
407	77	43	388	134
1,078	1,592	847	1,787	1,288
(1,759)	(1,432)	(2,242)	(5,279)	(2,352)
2,177	-,-	2	-,-	2
1,717	(3,474)	(934)	(5,723)	1,513
5,764	776	6,881	836	8,616
(9,915)	1,645	(290)	11,500	(719)
-,-	-,-	(17,818)	-,-	(26,209)
1,894	-,-	1,636	-,-	(2,299)
-,-	-,-	13,617	-,-	33,617
(10,174)	(1,054)	(8,014)	(1,872)	(11,155)
(18,681)	(4,753)	2,752	(23,052)	4,387
(28,977)	(8,292)	(4,410)	(23,590)	5,401
(30,046)	(4,529)	(2,540)	(22,671)	6,377
(1,590)	(22)	-,-	(111)	(206)
(14,791)	(1,483)	(3,524)	(10,789)	(7,529)
-,-	-,-	-,-	-,-	70
6,986	-,-	-,-	6,986	-,-
(2,229)	(9)	-,-	(2,150)	-,-
(11,624)	(1,514)	(3,524)	(6,064)	(7,665)
-,-	-,-	-,-	-,-	498
10,001	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	(3,500)	-,-	(3,500)
(175)	(16)	(68)	(16)	(134)
(2,720)	-,-	-,-	(2,720)	(7,083)
2,693	-,-	-,-	2,693	-,-
(1,631)	-,-	-,-	(1,509)	-,-
32,033	2,023	14,414	20,023	19,564
(2,000)	-,-	-,-	-,-	-,-
38,201	2,007	10,846	18,471	9,345
(3,469)	(4,036)	4,782	(10,264)	8,057
12,898	6,639	12,672	12,898	9,397
(32)	-,-	-,-	(31)	-,-
9,397	2,603	17,454	2,603	17,454

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות בגין:
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
הוצאות (הכנסות) הפרשי שער בגין יתרות מזומנים
במט"ח
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
פחת והפחתות
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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
החזר הלוואות שניתנו
מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה
חלוקת דיבידנד בחברה הבת
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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

2 - (סיום)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
10,280	1,242	1,811	3,620	5,289
(38)	-;	-;	(38)	-;
6,586	8,079	277	11,841	277
3,879	3,879	-;	3,879	-;

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
מיסים על ההכנסה ששולמו

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של החברה ליום 30 ביוני 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 ומיידיים), התשל"ו-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 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
35,490	5,646	24,236	8,498	36,170
11,778	1,465	8,324	2,701	11,801
7,891	7,891	-,-	7,891	-,-
55,159	15,002	32,560	19,090	47,971

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 קיבלה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2020, סך של 33.6 מיליון ש"ח מסך התמורה אשר סווג לתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין (סך של כ-1.4 מיליון ש"ח בגין השתתפות בהוצאות במהלך התקופה מיום חתימת ההסכם וכ-32.2 מיליון ש"ח כחלק מהסכם המכר). יתר התשלומים בגין מכר הזכויות, בסך של כ-9 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 ערך של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי החברה.
- ירידה בשערי הדולר והאירו לעומת השקל משפיעה על ירידת ערכם של המזומנים ושל הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בגין היתרות הדולריות ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי החברה.
- ב.** שווי הוגן:

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

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

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

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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

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

30 ביוני 2020		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
7,907	593	7,314
151		151
<u>8,058</u>	<u>593</u>	<u>7,465</u>

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל
 אחר:
 מניות
 תעודות סל

30 ביוני 2019		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
19,886	9,757	10,129
160		160
<u>20,046</u>	<u>9,757</u>	<u>10,289</u>

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל
 אחר:
 מניות
 תעודות סל

31 בדצמבר 2019		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
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

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
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.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2020, ולתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 מבידורים, 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 מזהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
20 באוגוסט 2020

ווי"ב 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)	30 ביוני	
	2019	2020
(בלתי מבוקר)		
ח	ש	א
966	1,601	4,325
3,000	2,489	28
-,-	-,-	1,688
9,123	10,289	7,465
13,089	14,379	13,506
1,688	1,688	-,-
342	342	342
3,695	3,865	3,528
10,737	10,434	10,953
26,079	26,403	26,750
593	9,757	593
1,748	316	1,557
227,971	222,507	220,908
272,853	275,312	264,631
285,942	289,691	278,137
7,083	6,800	60,630
-,-	122	-,-
-,-	2,000	18,023
4,053	4,734	2,255
270	286	274
287	181	289
11,693	14,123	81,471
60,428	60,573	-,-
18,023	18,023	-,-
3,434	3,593	3,296
48	1,434	-,-
81,933	83,623	3,296
12,294	11,917	14,909
180,022	180,028	178,461
285,942	289,691	278,137

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
מזומנים בנאמנות
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
הלוואת בעלים
הלוואה מתאגיד בנקאי
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 כספיים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 20 באוגוסט, 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 ומיידים), התש"ל - 1970

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
5,286	1,159	1,533	2,262	3,057	הכנסות דמי ניהול
(6,634)	(1,626)	(1,827)	(3,237)	(3,548)	הוצאות הנהלה וכלליות
(422)	(113)	(64)	(185)	(249)	הוצאות שיווק
(1,117)	(1,275)	-,-	(1,275)	-,-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(120)	-,-	(41)	69	(68)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(3,007)	(1,855)	(399)	(2,366)	(808)	הפסד מפעולות רגילות
(4,639)	(932)	(915)	(1,965)	(1,932)	הוצאות מימון
3,917	970	921	1,892	1,891	הכנסות מימון
(722)	38	6	(73)	(41)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(3,729)	(1,817)	(393)	(2,439)	(849)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
617	-,-	(152)	(38)	(333)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(3,112)	(1,817)	(545)	(2,477)	(1,182)	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
(1,732)	1,057	1,628	(1,358)	889	סך הכל רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
(4,844)	(760)	1,083	(3,835)	(293)	
					רווח (הפסד) כולל אחר - פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(4,953)	4,596	(662)	5,377	(1,657)	שערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
79	(1,089)	153	(1,241)	382	הכנסות (הוצאות) מס
(4,874)	3,507	(509)	4,136	(1,275)	סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
(9,718)	2,747	574	301	(1,568)	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 ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(4,844)	(760)	1,083	(3,835)	(293)
32	9	3	20	7
1,732	(1,057)	(1,628)	1,358	(889)
32	-	-	31	-
1,117	1,275	-	1,275	-
-	-	-	-	(25)
270	21	374	39	519
(412)	(41)	153	(346)	334
678	138	77	541	203
3,449	345	(1,021)	2,918	149
(2,155)	2,879	598	(1,630)	2,972
(13,895)	(1,448)	(421)	(14,219)	(671)
106	-	2	-	2
402	(3,502)	767	1,099	(1,798)
(15,542)	(2,071)	946	(14,750)	505
(16,937)	(2,486)	1,008	(15,667)	361
(1,590)	(21)	-	(111)	(206)
6,986	-	-	6,986	-
-	-	-	(6,172)	70
(6,316)	(2,458)	(148)	-	(216)
(13,703)	(1,207)	1,719	(8,242)	10,567
(14,623)	(3,686)	1,571	(7,539)	10,215
(2,720)	-	-	(2,720)	(7,083)
(175)	(16)	(68)	(16)	(134)
2,693	-	-	2,693	-
10,001	-	-	-	-
(1,631)	-	-	(1,509)	-
20,023	2,023	-	20,023	-
(2,000)	-	-	-	-
26,191	2,007	(68)	18,471	(7,217)
(5,369)	(4,165)	2,511	(4,735)	3,359
6,367	5,766	1,814	6,367	966
(32)	-	-	(31)	-
966	1,601	4,325	1,601	4,325

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

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 והפחתות
מסים נדחים, נטו
הוצאות מימון, נטו

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

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
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

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

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 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
3,856	144	142	1,827	1,971
-;	-;	-;	-;	-;
(38)	-;	-;	(38)	-;
3,879	3,879	-;	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 30
ביוני 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 30 ביוני 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 הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי הכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות וההוצאות האמורים משקפים את הכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

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

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

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

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

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. 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 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(לא מבוקר)</u>	
<u>3,057</u>	הכנסות דמי ניהול
<u>1,891</u>	הכנסות מימון

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני 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: 20 באוגוסט 2020

יהודה גורסד, מנכ"ל

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

אני, אלדד ארוטשס, 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 השני 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: 20 באוגוסט 2020

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים