

## **וויי - בוקס נדל"ן בע"מ**

**דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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")

26 בנובמבר 2020

## דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 המיידית שפרסמה החברה ביום 9 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-008442), אשר המידע הכלול בו מובא כאן על דרך ההפניה, וזאת החל ממועד פרסומו של הדוח התקופתי לשנת 2013. דירקטוריון החברה החליט לאמץ את מלוא ההקלות שנקבעו בתיקון, כמפורט בדוח המיידית האמור.

### 1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

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

יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר הושלמה במהלך חודש פברואר 2017, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, החברה לא תהיה רשאית לרכוש מקרקעין ו/או כל נכסי נדל"ן אחרים מחוץ למדינת ישראל, למעט התקשרויות בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן מניב בחו"ל כנגד הנפקת מניות בלבד, ובכפוף לכך 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 השלישי של השנה, חוותה ישראל עלייה תלולה בהיקף התחלואה ועל כן הוטל סגר נוסף במדינה שנמשך כשלושה שבועות. במהלך חודש אוקטובר 2020, לאור שיפור במדדי התחלואה, גובשה אסטרטגיית יציאה מהסגר ופתיחת המשק אשר כוללת מספר שלבים שהמעבר ביניהם תלוי בעמידה ביעדי תחלואה שהוגדרו. נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שחלק ניכר מהמשק חזר לפעילות, 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 ההשלכות 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 (סיום שלב המרתפים)), ולאחר שבמחצית הראשונה של שנת 2020 נרשמה האטה מסוימת בביצועם ובשיווקם, במהלך הרבעון השלישי 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 המשבר 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 30 בספטמבר 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.

החברה בוחנת באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגייה 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 במהלך 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 בספטמבר (אלפי ש"ח)		נכסים
		2019	2019	
	2019	2019	2020	
				<b>נכסים שוטפים:</b>
	9,397	8,708	11,309	מזומנים ושווי מזומנים
	3,622	6,755	1,496	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
	1,288	2,682	2,148	מזומנים בנאמנות
בגין פרויקט החרש והאומן (ICE).	-,-	-,-	45,428	לקוחות
	6,480	-,-	6,387	הלוואה לצד קשור
	8,825	13,373	10,292	חייבים ויתרות חובה
הגידול בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע משערוך חיובי של הנכסים הפיננסיים.	9,123	6,224	8,435	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הקיטון נובע ממכירות בפרויקט החרש והאומן (ICE).	115,529	120,219	94,901	מלאי מקרקעין
	<b>154,264</b>	<b>157,961</b>	<b>180,396</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
				<b>נכסים בלתי שוטפים:</b>
	263,129	261,982	267,634	מלאי מקרקעין
הגידול נובע בעיקר מהשקעות שבוצעו בפרויקט וולנברג לצורך בניית המרתפים.	130,533	127,411	139,377	נדל"ן להשקעה
	1,737	1,688	-,-	פיקדונות בנאמנות
	5,518	12,298	5,239	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
	8,174	7,882	9,381	הוצאות מראש
	-,-	-,-	635	מיסים נדחים
הקיטון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע מירידת ערך בהתאם להערכת שווי שנערכה ע"י מעריך שווי חיצוני.	593	9,527	593	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
	3,695	3,782	3,443	נכס בגין זכות שימוש
	1,879	493	1,632	רכוש קבוע, נטו
	<b>415,258</b>	<b>425,063</b>	<b>427,934</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
	<b>569,522</b>	<b>583,024</b>	<b>608,330</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		התחייבויות
		2019	2019	
	2019	2019	2020	
				<b>התחייבויות שוטפות</b>
	49,611	45,476	42,723	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הגידול נובע מהפירעון הצפוי של יתרת האג"ח בפברואר 2021 ולפיכך מוין לזמן קצר.	7,083	6,800	60,728	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
הקיטון נובע מהתקדמות שחלה בביצוע פרויקט החרש והאומן (ICE).	41,812	46,425	21,371	התחייבות בגין שירותי בנייה
עיקר הגידול נובע מיתרת תשלום לקבלן הביצוע של פרויקט החרש והאומן (ICE) לחודש ספטמבר שלתאריך המאזן טרם שולמה.	7,882	50	12,170	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הקיטון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע מפרויקט חרש והאומן. התקדמות הפרויקט הקטינה את המקדמות ובהתאם נרשמו לקוחות בצד הנכסים במאזן.	2,017	16,144	423	מקדמות מלקוחות
	-,-	122	-,-	הלוואות בעלים

	6,824	7,156	2,914	זכאים ויתרות-זכות
	270	267	276	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
	2,358	181	2,555	מס הכנסה לשלם
	<b>117,857</b>	<b>122,621</b>	<b>143,160</b>	<b>התחייבויות סה"כ שוטפות</b>
				<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
הגידול נובע מהארכת חלק מההלוואות לזמן קצר לזמן ארוך.	180,023	180,000	219,683	הלוואות מתאגידים בנקאיים
היתרה מוינה לזמן קצר עקב פירעון האג"ח בחודש פברואר 2021.	60,428	60,685	-,-	אגרות חוב
תקבולים בגין מכירת 65% מזכויות הקרקע בפרויקט הכפר הלבן בחדרה ויצירת התחייבות עד לביטול התנאי המפסיק שנקבע בעסקה.	-,-	-,-	34,086	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
	3,434	3,525	3,226	התחייבויות בגין חכירה
	1,920	3,436	3,552	מסים נדחים
	<b>245,805</b>	<b>247,646</b>	<b>260,547</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
				<b>הון:</b>
	204,233	209,935	203,264	הון מניות נפרע וקרנות הון
	(24,211)	(23,054)	(20,986)	יתרת רווח (הפסד)
	180,022	186,881	182,278	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	25,838	25,876	22,345	זכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>205,860</b>	<b>212,757</b>	<b>204,623</b>	<b>סה"כ הון</b>
	<b>569,522</b>	<b>583,024</b>	<b>608,330</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

### 3.2 תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		התחייבויות
		2019	2020	2019	2020	
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	15,479	42,649	34,569	90,620	הכנסות
עלות המלאי של פרויקט חרש והאומן (ICE).	(39,881)	(11,784)	(35,468)	(21,516)	(75,884)	עלות ההכנסות
	<b>15,278</b>	<b>3,695</b>	<b>7,181</b>	<b>13,053</b>	<b>14,736</b>	<b>רווח גולמי</b>
ללא שינוי מהותי בקצב הוצאות הנהלה וכלליות השנתיות של החברה.	(6,895)	(1,670)	(1,911)	(4,966)	(5,491)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(879)	(124)	(127)	(433)	(499)	הוצאות מכירה ושיווק
	1,608	581	449	1,466	1,355	הכנסות (הוצאות) אחרות
	(1,117)	284	-,-	(991)	-,-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

	7,995	2,766	5,592	8,129	10,101	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
	(9,566)	(2,676)	(2,200)	(6,636)	(6,576)	הוצאות מימון
	501	192	158	400	414	הכנסות מימון
	(9,065)	(2,484)	(2,042)	(6,236)	(6,162)	הוצאות מימון, נטו
	(1,070)	282	3,550	1,893	3,939	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים
	(1,077)	(361)	(15)	(2,840)	(716)	מסים על ההכנסה
	(2,147)	(79)	3,535	(947)	3,223	רווח (הפסד) לתקופה
						רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממש: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
						נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
	(4,953)	(4,294)	971	1,083	(686)	רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה
	79	986	(665)	(255)	(283)	הכנסות (הוצאות) מס
	(4,874)	(3,308)	306	828	(969)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממש
	(7,021)	(3,387)	3,841	(119)	2,254	סך-הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממש

### 3.3. נזילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2019	2019	2020	2019	
(30,046)	(8,829)	(17,970)	(31,500)	(11,593)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(11,624)	(848)	(1,315)	(6,912)	(8,980)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
38,201	15,783	13,140	34,254	22,485	תזרימי מזומנים לפעילות מימון

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בתשעת 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 וכן גידול ביתרת הלקוחות בפרויקט חרש האומן וקיטון ביתרת התחייבות לשירותי הבניה.

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

השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בתשעת 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 איגרות החוב (סדרה א') וחברה הבת חילקה דיבידנד לעומת התקופה המקבילה אשתקד במהלכה מימש בעל השליטה אופציות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

יצוין, כי על אף קיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת של החברה, להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בתזרים המזומנים השלילי 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 לפרויקטים 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 בספטמבר 2020 הסתכם לסך של כ-182,278 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-186,881 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכסים פנויים משעבוד בשווי של כ-18 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לא מנוצלת בפרויקט החרש והאומן הנמצא תחת ליווי בנקאי בהיקף של כ-15 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. נכון למועד פרסום דוח זה, נמצאת החברה בשלבי משא ומתן מתקדמים מול הבנק המלווה לשם קבלת אשראי בנקאי על חשבון שחרור עודפים בסך 62 מיליון ש"ח עד לחודש פברואר 2021, זאת בכפוף לעמידה בשיעור ביצוע של 70% מהפרויקט וכן חתימה על לכל הפחות על 52 חוזי מכר במסגרתם תשולם מקדמה העומדת על לכל הפחות 15%. יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בשיעור הביצוע האמור ואף קרובה מאוד להשלמת היעד שנקבע ביחס לחתימה על חוזי מכר. לפרטים נוספים באשר לשיעור השיווק וקצב הביצוע נכון למועד דוח זה, ראו סעיף 1.1 לנספח א' 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. ביום 2 בספטמבר 2019, מימש בעל השליטה, מר יעקב גורסד 15,750,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה אשר הניבו לחברה סך של 10 מיליון ש"ח. כמו כן, התמורה הצפויה מממושם של כל כתבי האופציה (סדרה 2), ככל שימומשו במלואם בעתיד, מסתכמת לסך של כ- 18 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018, 15 בנובמבר 2018 ו- 2 בספטמבר 2019 (אסמכתאות: 2018-01-097578, 2018-01-108906 ו- 2019-01-091921, 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- 199,853 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן ארוך, כ- 219,683 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- 46,167 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן קצר, כ- 42,723 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואה לחברת ווי בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בת של החברה, בגין פרויקט בהקמה והעמדת הלוואה בחברת האם בגין מלאי ונדל"ן להשקעה בבית הסקוטי ביפו.

3.4.5.3 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.

3.4.5.4 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו 10,026 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו 22,714 אלפי ש"ח הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מפרויקט חרש והאומן ונוצר כתוצאה מכך שתקבולים מלקוחות בפרויקט מתקבלים רק בעת אבני דרך מסוימות ורק בגין מכירות שבוצעו ואילו הספקים משקפים את השירות עבור כל הפרויקט לחתך הדוח.

### 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 בספטמבר 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 27 באוקטובר 2020, הודיעה החברה כי חרף אי קבלת רולינג מרשויות המס ביחס לעסקה לרכישת יתרת החזקותיה של יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("המוכרת") בחברת וולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג") על ידי החברה ("העסקה"), הושלמה העסקה ובכלל זאת העבירה המוכרת לחברה 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג והוקצו למוכרת 6.5% מההון המונפק של החברה (בדילול מלא). לפרטים נוספים אודות העסקה ראו דיווח החברה מיום 30 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-097180).
- 4.3 בהמשך לדוח המידי שפרסמה החברה ביום 29 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-074599) אודות התקשרותם של וולנברג ביחד עם שותפיה (להלן יחד: "הלוויים") בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, ברחוב ראול וולנברג 16, בתל אביב ("הבנק", "המקרקעין" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה), וכן בהמשך לדוח המידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 (אסמכתא: 2020-01-086314) לפיו נעתר הבנק לבקשת הלוויים לסיים את הסכם הליווי לפרויקט, ביום 17 בנובמבר 2020 חתמו הלוויים והבנק על כתב תיקון להסכם הליווי ("כתב התיקון"), לפיו סך של עד 65 מיליון ש"ח אשר הועמדו לטובת ליווי הפרויקט, יועמדו על-ידי הבנק כהלוואה לטובת מימון המקרקעין, בהתאם לתנאים המפורטים

להלן (חלקה של וולנברג בהלוואה הינו 50%) :

מאפייני המלווה	תאגיד בנקאי
מועד נטילת ההלוואה	17 בנובמבר 2020
שם הלווה	וולנברג טוורס בע"מ ביחד עם שותפיה במקרקעין
מסגרת המימון (לכל הפרויקט)	עד 65 מיליון ש"ח
לוח סילוקין (קרן וריבית)	הקרן תפרע לא יאוחר מיום 31 באוקטובר 2022. תשלום ריבית מידי שלושה חודשים.
יתרת ההלוואה בספרים (לרבות ריבית לשלם) ליום 30 בספטמבר 2020 (חלק החברה)	30,233 אלפי ש"ח
שיעור הריבית	פריים+0.7%
מנגנון הצמדה (ככל שקיים)	-
שווי הוגן של הלוואות (לרבות ריבית לשלם) החברה סולו למועד הדוח (לפי כללי חשבונאות מקובלים) (אלפי ש"ח).	30,233 אלפי ש"ח
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	ניתנו לבנק בטוחות מקובלות בהסכמים מעין אלו, ובין היתר : (א) משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין ; (ב) שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווים כלפי חברת הפרויקט לפי הסכם המכר, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של הלווים (חברת הפרויקט והשותפים) ועל כל זכויות הלווים על פי הסכם שיתוף הפעולה ; (ג) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וזכויות הקשורות אליו ; (ד) ערבויות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ושל קבוצת תדהר בע"מ.
מגבלות על החברה בקשר עם ההלוואה, לרבות אמות מידה פיננסיות ופירוט החישוב למועד הדוח	היעדר שינוי בשליטה בחברת הפרויקט (למעט החריגים הקבועים בהסכם הליווי).
חדלות פרעון צולבת - Cross Default ותנאים מהותיים נוספים	הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות וכן התחייבויות שונות של הלווים כמקובל בהסכמי ליווי. בהקשר זה, יובהר כי בכל מקרה בו תתקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי או הפרת התחייבות לגבי אחד מיחדי הלווים, ייחשב המקרה האמור גם כאירוע הפרה של הלווים האחרים.
זכות חזרה ללווה/ללא זכות חזרה ללווה – Recourse/Non-Recourse	ישנה זכות חזרה ללווה וישנה אף ערבות של החברה.

4.4 ביום 26 בנובמבר 2020, החליט דירקטוריון החברה על פידיון מוקדם מלא של איגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בד בבד עם פרסום דוח זה.

## **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
60,728	השווי שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ- 61,513	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 <sup>1</sup> בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות להלן בסעיף 9.5 להלן. הריבית בגין קרן אגרות החוב שולמה לראשונה ביום 31 באוגוסט 2017 ולאחר מכן היא תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר בכל אחת מהשנים 2018-2021 וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2018-2020.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ביום 28 בפברואר 2019 פרעה החברה 4% מהקרן; ביום 28 בפברואר 2020 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.נ. של אגרות החוב המוחזקות;</p> <p>(ו) עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם;</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 שנותרו, 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 כפופה
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?

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

שם הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: עו"ד דן אבנון.

טלפון: 03-5272271; פקס: 03-5272272; כתובת דוא"ל: [avnon@hermetic.co.il](mailto:avnon@hermetic.co.il).

<sup>1</sup> 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 145%.
- (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 30.9.2020	התחייבות פיננסית
סעיפים 8.1.16 ו-19.5.1 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-182 מיליון ש"ח. <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.
סעיף 19.5.2 לשטר הנאמנות	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-205 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 565 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-36%. <b>החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.</b>	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 פירוטיהם.

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

(ג) שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירוטיהם), ראשון בדרגה יחיד, 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: 26 בנובמבר 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 3	רבעון 2	רבעון 1			
	אלפי ש"ח					
-,-			-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>2</sup>	עלויות שהושקעו	
18,972	25,589	23,984	21,196	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים		
23,242	23,232	23,232	23,226	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות		
32,968	78,781	58,527	40,534	עלויות מצטברות בגין בניה		
7,754	10,589	10,192	7,950	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)		
<b>82,936</b>	<b>138,191</b>	<b>115,934</b>	<b>92,906</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>		
<b>88,821</b>	<b>68,193</b>	<b>81,403</b>	<b>85,914</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים<sup>3</sup></b>		
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		עלויות שטרם הושקעו
כ- 12,000	כ- 5,400	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	כ- 300	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		
כ- 88,000	כ- 42,000	כ- 62,500	כ- 80,500	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)		
כ- 2,300	כ- 600	כ- 1,000	כ- 2,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)		
כ- 103,000	כ- 48,300	כ- 71,000	כ- 92,600	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>		
כ- 28%	כ- 64%	כ- 48%	כ- 34%	<b>שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)</b>		
רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	מועד השלמת בנייה צפוי		

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

##### 1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020				
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
	אלפי ש"ח				
14	3	2	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,321	299	111	263	יחידות דיור (מ"ר)	
43.7	43.3	46.5	44.2	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת

<sup>2</sup> יצוין כי מאחר והפרויקט הינו פרויקט קומבינציה, עלות הקרקע נכללת בעיקר בעלויות הבניה.  
<sup>3</sup> 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.

41	49	46	44	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
3,998	4,671	4,372	4,261	יחידות דיור (מ"ר)	
44.3	44.3	44.4	44.4	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
234,000	234,000	234,000	234,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
151,627	177,036	165,965	161,546	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	
65%	76%	71%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
23	15	18	20	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים נכון ליום 30.9.2020
2,159	1,486	1,785	1,896	יחידות דיור (מ"ר)	
				68,193	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
*****					
				2 (190 מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
				43.4	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 בספטמבר 2020**

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

**תוכן העניינים**

<b>דף</b>	<b>דוח סקירה של רואה חשבון המבקר</b>
2	<b>דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים (ש"ח):</b>
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
12-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

---

---



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל"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 ומידיים), התשל"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
26 בנובמבר, 2020

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	30 בספטמבר		ביאור	
	2019	2020		
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים:</b>
9,397	8,708	11,309		מזומנים ושווי מזומנים
3,622	6,755	1,496		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,288	2,682	2,148		מזומנים בנאמנות
-,-	-,-	45,428		לקוחות
6,480	-,-	6,387		הלוואה לצד קשור
8,825	13,373	10,292		חייבים ויתרות חובה
9,123	6,224	8,435	ב'6	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
115,529	120,219	94,901		מלאי מקרקעין
154,264	157,961	180,396		
				<b>נכסים לא שוטפים:</b>
263,129	261,982	267,634		מלאי מקרקעין
130,533	127,411	139,377		נדל"ן להשקעה
1,737	1,688	-,-		פיקדון בנאמנות
5,518	12,298	5,239		הלוואות לזמן ארוך שניתנו
8,174	7,882	9,381		הוצאות מראש
-,-	-,-	635		מיסים נדחים
593	9,527	593	ב'6	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,695	3,782	3,443		נכס בגין זכויות שימוש
1,879	493	1,632		רכוש קבוע
415,258	425,063	427,934		
569,522	583,024	608,330		

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 (מבוקר)	30 בספטמבר		ביאור
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
49,611	45,476	42,723	<b>התחייבויות והון</b>
7,083	6,800	60,728	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
41,812	46,425	21,371	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,882	50	12,170	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
2,017	16,144	423	התחייבויות בגין שירותי בניה
-,-	122	-,-	ספקים ונותני שירותים
6,824	7,156	2,914	מקדמות מלקוחות
270	267	276	הלוואת בעלים
2,358	181	2,555	זכאים ויתרות זכות
117,857	122,621	143,160	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
			מס הכנסה לשלם
180,023	180,000	219,683	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
60,428	60,685	-,-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-,-	-,-	34,086	אגרות חוב
3,434	3,525	3,226	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
1,920	3,436	3,552	התחייבות בגין חכירה
245,805	247,646	260,547	מיסים נדחים
363,662	370,267	403,707	
26,734	26,734	26,734	<b>הון:</b>
200,548	200,548	200,548	הון מניות
6,354	6,354	6,354	פרמיה
			כתבי אופציה
390	6,092	(579)	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
(1,519)	(1,519)	(1,519)	כולל אחר
(24,211)	(23,054)	(20,986)	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
(28,274)	(28,274)	(28,274)	יתרת הפסד
180,022	186,881	182,278	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
25,838	25,876	22,345	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
205,860	212,757	204,623	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
569,522	583,024	608,330	<b>סך ההון</b>

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 26 בנובמבר, 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.



## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על הרווח והפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
	2019	2020	2019	2020	
<b>אלפי ש"ח</b>					
55,159	15,479	42,649	34,569	90,620	4
(39,881)	(11,784)	(35,468)	(21,516)	(75,884)	הכנסות עלות ההכנסות
<u>15,278</u>	<u>3,695</u>	<u>7,181</u>	<u>13,053</u>	<u>14,736</u>	<b>רווח גולמי</b>
(6,895)	(1,670)	(1,911)	(4,966)	(5,491)	הוצאות הנהלה וכלליות
(879)	(124)	(127)	(433)	(499)	הוצאות מכירה ושיווק
1,608	581	449	1,466	1,355	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,117)	284	-	(991)	-	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
<u>7,995</u>	<u>2,766</u>	<u>5,592</u>	<u>8,129</u>	<u>10,101</u>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
(9,566)	(2,676)	(2,200)	(6,636)	(6,576)	הוצאות מימון
501	192	158	400	414	הכנסות מימון
<u>(9,065)</u>	<u>(2,484)</u>	<u>(2,042)</u>	<u>(6,236)</u>	<u>(6,162)</u>	הוצאות מימון, נטו
(1,070)	282	3,550	1,893	3,939	<b>רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים על הכנסה</b>
(1,077)	(361)	(15)	(2,840)	(716)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
<u>(2,147)</u>	<u>(79)</u>	<u>3,535</u>	<u>(947)</u>	<u>3,223</u>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
(4,844)	153	3,509	(3,682)	3,216	<b>ייחוס הרווח (ההפסד) לתקופה:</b>
2,697	(232)	26	2,735	7	לבעלי מניות החברה
<u>(2,147)</u>	<u>(79)</u>	<u>3,535</u>	<u>(947)</u>	<u>3,223</u>	לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
<b>ש"ח</b>					
(0.026)	0.001	0.018	(0.020)	0.016	<b>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה -</b>
					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 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(2,147)	(79)	3,535	(947)	3,223
(4,953)	(4,294)	971	1,083	(686)
79	986	(665)	(255)	(283)
(4,874)	(3,308)	306	828	(969)
(7,021)	(3,387)	3,841	(119)	2,254
(9,718)	(3,155)	3,815	(2,854)	2,247
2,697	(232)	26	2,735	7
(7,021)	(3,387)	3,841	(119)	2,254

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)

ויי-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
3,223	7	3,216		3,216					
(3,500)	(3,500)								
(969)	-	(969)						(969)	
(1,246)	(3,493)	2,247		3,216				(969)	
9		9		9					
9		9		9					
204,623	22,345	182,278	(28,274)	(20,986)	(1,519)	6,354	200,548	(579)	26,734
202,848	23,141	179,707	(28,274)	(19,399)	(1,519)	8,300	190,176	5,264	25,159
(947)	2,735	(3,682)		(3,682)					
828		828						828	
(119)	2,735	(2,854)		(3,682)				828	
10,001		10,001				(1,946)	10,372		1,575
27		27		27					
10,028		10,028		27		(1,946)	10,372		1,575
212,757	25,876	186,881	(28,274)	(23,054)	(1,519)	6,354	200,548	6,029	26,734

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)  
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):  
רווח (הפסד) לתקופה  
חלוקת דיבידנד בחברה הבת  
רווח כולל אחר לתקופה  
סך הכל הפסד כולל לשנה עסקאות עם בעלים -  
עלות תשלום מבוסס מניות  
סך עסקאות עם בעלים  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)  
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):  
רווח (הפסד) לתקופה  
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה  
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה עסקאות עם בעלים -  
מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה  
עלות תשלום מבוסס מניות-  
סך עסקאות עם בעלים  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

2 - (המשך)

ויי-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 בדרך רווח כולל אחר	הון המניות הנפרע
				יתרת רווח (הפסד)	כתבי אופציות	אלפי ש"ח			
200,780	22,319	178,461	(28,274)	(24,497)	(1,519)	6,354	200,548	(885)	26,734
3,535	26	3,509		3,509					
306	-	306						306	
3,841	26	3,815		3,509				306	
2		2		2					
2		2		2					
204,623	22,345	182,278	(28,274)	(20,986)	(1,519)	6,354	200,548	(579)	26,734
206,136	26,108	180,028	(28,274)	(23,214)	(1,519)	8,300	190,176	9,400	25,159
(79)	(232)	153		153					
(3,308)	-	(3,308)						(3,308)	
(3,387)	(232)	(3,155)		153				(3,308)	
10,001		10,001				(1,946)	10,372		1,575
7		7		7					
10,008		10,008		7		(1,946)	10,372		1,575
212,757	25,876	186,881	(28,274)	(23,054)	(1,519)	6,354	200,548	6,092	26,734

יתרה ליום 1 ביולי 2020 (מבוקר)  
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2019 (מבוקר)  
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר):  
רווח (הפסד) לתקופה  
רווח כולל אחר לתקופה  
סך הכל הפסד כולל לשנה עסקאות עם בעלים - מימוש כתבי אופציות על ידי בעל השליטה עלות תשלום מבוסס מניות  
סך עסקאות עם בעלים  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

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.

**וויי-בוקס נדל"ן בע"מ**

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	<b>אלפי ש"ח</b>			
(2,147)	(79)	3,535	(947)	3,223
32	7	2	27	9
32	1	-	32	-
-	-	-	-	(25)
288	99	129	147	660
1,117	(284)	-	991	-
(798)	360	73	385	714
407	98	42	486	176
1,078	281	246	2,068	1,534
(1,759)	(1,167)	(322)	(6,446)	(2,674)
2,177	-	195	-	197
1,717	4,307	613	(1,416)	2,126
5,764	(2,904)	(4,328)	(2,068)	4,288
(9,915)	(4,069)	2	2,867	(717)
-	-	(19,219)	-	(45,428)
1,894	(2,338)	(1,611)	2,226	(3,910)
-	-	469	-	34,086
(10,174)	(3,688)	(9,286)	(5,560)	(20,441)
(18,681)	828	11,736	(22,224)	16,123
(28,977)	(9,031)	(21,751)	(32,621)	(16,350)
(30,046)	(8,829)	(17,970)	(31,500)	(11,593)
(1,590)	(38)	-	(149)	(206)
(14,791)	(755)	(1,315)	(11,544)	(8,844)
-	-	-	-	70
6,986	-	-	6,986	-
(2,229)	(55)	-	(2,205)	-
(11,624)	(848)	(1,315)	(6,912)	(8,980)
-	-	-	-	498
10,001	10,001	-	10,001	-
-	-	-	-	(3,500)
(175)	(70)	(68)	(86)	(202)
(2,720)	-	-	(2,720)	(7,083)
2,693	-	-	2,693	-
(1,631)	-	-	(1,509)	-
32,033	7,852	13,208	27,875	32,772
(2,000)	(2,000)	-	(2,000)	-
38,201	15,783	13,140	34,254	22,485
(3,469)	6,106	(6,145)	(4,158)	1,912
12,898	2,603	17,454	12,898	9,397
(32)	(1)	-	(32)	-
9,397	8,708	11,309	8,708	11,309

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

רווח (הפסד) לתקופה התאמות בגין: מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים הוצאות 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 מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: עליה בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך) עליה 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, 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 מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה 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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
10,280	1,625	3,518	5,245	8,807
(38)	-,-	-,-	(38)	-,-
6,586	94	92	11,935	369
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 בספטמבר 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), התשל"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 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
35,490	11,388	33,117	19,886	69,287
11,778	4,091	9,532	6,792	21,333
7,891	-,-	-,-	7,891	-,-
<u>55,159</u>	<u>15,479</u>	<u>42,649</u>	<u>34,569</u>	<u>90,620</u>

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 תשעת החודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2020, סך של כ-34 מיליון ש"ח מסך התמורה אשר סווגו לתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין (סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין השתתפות בהוצאות במהלך התקופה מיום חתימת ההסכם וכ-32 מיליון ש"ח כחלק מהסכם המכר). יתר התשלומים בגין מכר הזכויות, בסך של כ-9 מיליון ש"ח צפויים להתקבל בחודשים הקרובים. בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר שנחתם ביום 27 בנובמבר 2019, ("המועד הקובע"), זכאית הרוכשת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לסיים את התקשרותה בהסכם המכר ולקבל את מלוא התמורה אשר שולמה על ידה (בצירוף הפרשי הצמדה) ("התנאי המפסיק"), אלא אם כן עובר למועד הקובע התקיימו תנאים מסוימים בקשר עם פיתוח המקרקעין והיתרי הבניה בגינם או לחילופין במקרה של הסכמה הדדית של שני הצדדים לגבי מועד הארכה לתנאי המפסיק והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר.
- ג.** ביום 30 באוגוסט, 2020, החליטה הנהלת החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט ראול וולנברג שעם סיום בניית המרתפים וקבלת היתר בניה כללי לפרויקט, המשך ביצוע הפרויקט יושהה עד להתקשרות עם שוכר עוגן ביחס לשטחים מהותיים או מכירת חלק מהשטחים בפרויקט. אי לכך, הבנק המלווה נעתר לבקשת החברה ושותפיה לסיים את הסכם הליווי לפרויקט בשלב זה עד להודעה חדשה. האשראי בפרויקט יועמד כהלואה על הקרקע לתקופה בת שנתיים בריבית של פריים+0.7%. ביום ה-17 בנובמבר, 2020 חתמה החברה ושותפיה על כתב התיקון מול הבנק ובכך הפך האשראי להלוואה כנגד מימון הקרקע.

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### 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.

#### 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 בספטמבר 2020		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח		
8,875	593	8,282
153		153
<u>9,028</u>	<u>593</u>	<u>8,435</u>

#### נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:

מניות

תעודות סל

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

### ביאור 7 - אירוע לאחר תאריך המאזן:

ביום 27 באוקטובר, 2020 השלימה החברה את רכישת 50% הנותרים של חברת הבת, ראול וולנברג טוורס בע"מ כנגד הקצאת 16,326,531 מניות ותשלום במזומן בסך של כ-8 מיליון ש"ח. לאחר העסקה החברה תחזיק ב-100% מהונה המונפק והנפרע של חברת הבת.

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

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

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020, ולתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
26 בנובמבר 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)	30 בספטמבר		נ
	2019	2020	
א ל פ י ש "			
966	6,943	2,153	<b>נכסים שוטפים:</b>
3,000	9	178	מזומנים ושווי מזומנים
-,-	-,-	1,688	חייבים ויתרות חובה
9,123	6,224	8,435	מזומנים בנאמנות
13,089	13,176	12,454	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
1,688	1,688	-,-	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
342	342	342	פיקדונות בנאמנות
3,695	3,782	3,443	הוצאות מראש
10,737	10,482	11,044	נכס בגין זכויות שימוש
26,079	26,044	27,046	נדל"ן להשקעה
593	9,527	593	מלאי מקרקעין
1,748	353	1,516	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
227,971	226,255	221,361	רכוש קבוע
272,853	278,473	265,345	יתרות בגין חברות מוחזקות
285,942	291,649	277,799	<b>סך נכסים שאינם שוטפים</b>
			<b>סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם</b>
7,083	6,800	60,728	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
-,-	122	-,-	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
-,-	-,-	18,023	הלוואת בעלים
4,053	3,242	1,304	הלוואה מתאגיד בנקאי
270	267	276	זכאים ויתרות זכות
287	181	485	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
11,693	10,612	80,816	מס הכנסה לשלם
60,428	60,685	-,-	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
18,023	18,000	-,-	אגרות חוב
3,434	3,523	3,226	הלוואה מתאגיד בנקאי
48	447	-,-	התחייבות בגין חכירה
81,933	82,655	3,226	מסים נדחים
12,294	11,501	11,479	<b>סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות</b>
180,022	186,881	182,278	<b>הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
285,942	291,649	277,799	

אלדד ארוטש  
סמנכ"ל כספיים

יהודה גורסד  
מנכ"ל

יוסף תורג'מן  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 26 בנובמבר, 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 שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
5,286	1,149	1,372	3,411	4,429	הכנסות דמי ניהול
(6,634)	(1,679)	(1,849)	(4,916)	(5,397)	הוצאות הנהלה וכלליות
(422)	(69)	(63)	(254)	(312)	הוצאות שיווק
(1,117)	284	-,-	(991)	-,-	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(120)	17	(103)	86	(171)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(3,007)	(298)	(643)	(2,664)	(1,451)	<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
(4,639)	(962)	(922)	(2,927)	(2,854)	הוצאות מימון
3,917	994	987	2,886	2,878	הכנסות מימון
(722)	32	65	(41)	24	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(3,729)	(266)	(578)	(2,705)	(1,427)	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
617	-,-	662	(38)	329	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(3,112)	(266)	84	(2,743)	(1,098)	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
					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)	419	3,425	(939)	4,314	<b>סך הכל רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
(4,844)	153	3,509	(3,682)	3,216	
					<b>רווח (הפסד) כולל אחר -</b>
(4,953)	(4,294)	971	1,083	(686)	<b>פריטים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:</b>
79	986	(665)	(255)	(283)	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(4,874)	(3,308)	306	828	(969)	הכנסות (הוצאות) מס
(9,718)	(3,155)	3,815	(2,854)	2,247	<b>סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b>
					<b>סך רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם</b>

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



וו"י 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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
(4,844)	153	3,509	(3,682)	3,216
32	7	2	27	9
1,732	(419)	(3,425)	939	(4,314)
32	1	-	32	-
1,117	(284)	-	991	-
-	-	-	-	(25)
270	98	126	137	645
(412)	(1)	(665)	(347)	(331)
678	110	99	651	302
3,449	(488)	(3,863)	2,430	(3,714)
(2,155)	2,466	(150)	836	2,822
(13,895)	359	(296)	(13,860)	(967)
106	-	196	-	198
402	(1,508)	(951)	(409)	(2,749)
(15,542)	1,317	(1,201)	(13,433)	(696)
(16,937)	982	(1,555)	(14,685)	(1,194)
(1,590)	(38)	-	(149)	(206)
6,986	-	-	6,986	-
-	-	-	-	70
(6,316)	236	(91)	(5,936)	(307)
(13,703)	(3,745)	(458)	(11,987)	10,109
(14,623)	(3,547)	(549)	(11,086)	9,666
(2,720)	-	-	(2,720)	(7,083)
(175)	(70)	(68)	(86)	(202)
2,693	-	-	2,693	-
10,001	-	-	-	-
(1,631)	-	-	(1,509)	-
20,023	-	-	20,023	-
(2,000)	(2,023)	-	(2,023)	-
-	10,001	-	10,001	-
26,191	7,908	(68)	26,379	(7,285)
(5,369)	5,343	(2,172)	608	1,187
6,367	1,601	4,325	6,367	966
(32)	(1)	-	(32)	-
966	6,943	2,153	6,943	2,153

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  
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות  
הנפקה

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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	אלפי ש"ח			
3,856	1,687	1,824	3,514	3,795
(38)	-,-	173	(38)	173
3,879			3,879	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

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  
בספטמבר 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 בספטמבר 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 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020:

<u>אלפי ש"ח</u> <u>(לא מבוקר)</u>	
<u>4,429</u>	הכנסות דמי ניהול
<u>2,870</u>	הכנסות מימון

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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: 26 בנובמבר 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 השלישי 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: 26 בנובמבר 2020

---

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים