

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2021

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")

24 במאי 2021

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 ("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 2020 אשר התפרסם ביום 25 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-046587) ("הדוח התקופתי").

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

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

בחודש מאי 2014 נרכשה השליטה בחברה על ידי ווי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד, והתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה על שינוי תחום הפעילות של החברה לנדל"ן. יצוין, כי עד רכישת השליטה בחברה כאמור, פעלה החברה כקרבן הון סיכון, והתמקדה בהשקעה בתחום התעשייה.

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

ליום 31 במרץ 2021 התקשרה הקבוצה בהסכמים הבאים:

- א. חמישה 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 ;
- ה. קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו ;
- ו. קרקע ברחוב ראוול וולנברג בתל אביב ;
- ז. חלק מהזכויות בשני נכסי נדל"ן עם זכויות בניה בתל אביב (פרויקט הבית הסקוטי ופרויקט עמק ברכה).

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

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). נכון למועד דוח זה, על אף פיתוח חיסונים כנגד הנגיף והוצאה לפועל של מבצעי חיסונים ברחבי העולם, עדיין שוררת אי ודאות באשר ליכולת למגר את המגפה ומשך הזמן שיידרש לכך. התפשטות הנגיף הביאה לנקיטת צעדים חסרי תקדים על ידי מדינות העולם (כולל ישראל), בניסיון לצמצם את השפעות המגיפה. במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה, 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. בזמנים בהם שיעור היקף התחלואה בישראל עלה במידה חריגה, הטילה ממשלת ישראל סגרים שנמשכו, כל אחד מהם, מספר שבועות. אחד הגורמים המשמעותיים לעליה בתחלואה העולמית, היה ועודנו התפתחותם והתפשטותם של וריאנטים שונים, ולעיתים מדבקים יותר, של נגיף הקורונה.

במטרה לחזור לשגרה מלאה, פעלה ועודנה פועלת ממשלת ישראל בשני מישורים עיקריים. ראשית, גיבוש ועדכון אסטרטגיית פתיחת המשק אשר כוללת מספר שלבים שהמעבר ביניהם תלוי בעמידה ביעדי תחלואה שהוגדרו ושימוש באמצעים כגון תו ירוק הניתן לכל אדם שהתחסן או החלים מקורונה ומהווה אישור כניסה למקומות הדורשים את הצגתו לפי הנחיות משרד הבריאות. שנית, לקראת סוף חודש דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד הנגיף. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנה למעלה ממחצית אוכלוסיית המדינה והמבצע עודנו נמשך. מחקרים ומידע שפורסמו על ידי משרד הבריאות וקופות החולים מלמדים כי יעילות החיסון גבוהה מאוד, הן במניעת הדבקה והן במניעת תחלואה קשה.

המגיפה הובילה לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים העולמיים בכלל ובישראל בפרט אשר מקורם באי הוודאות באשר להשפעותיה ומשכה. עם זאת, על פי נתוני הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, לאור מבצע החיסונים שהוביל לירידה בתחלואה והיציאה מהסגר השלישי, התאפיין הרבעון הראשון לשנת 2021 בעליות שערים ומחזורי מסחר גבוהים.

בעוד ברבעון הראשון לשנת 2021 נצפתה ברחבי העולם התפרצות מחודשת של הנגיף, בישראל החל תהליך של פתיחת המשק על רקע הצלחת מבצע החיסונים וירידת התחלואה. 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. 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; התפתחותם של וריאנטים עמידים לחיסון; יעילותם של החיסונים לאורך זמן והמשך אספקת חיסונים באופן סדיר למדינה; היקף ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך; רמת התמיכה הממשלתית במשק; המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב).

נכון למועד פרסום דוח זה, לנגיף הקורונה והשלכותיו לא הייתה השפעה שלילית מהותית על החברה, בין היתר, הואיל ומרבית הפרויקטים של החברה הינם פרויקטי נדל"ן למגורים, תחום אשר לא נפגע באופן משמעותי מהמשבר, ורובם (למעט פרויקט החרש והאומן) הינם בשלבים ראשוניים של מימון רכישת הקרקע. עם זאת, בשלב

זה, בשל חוסר הוודאות באשר להשפעות המגיפה ולמועד בו תיבלם, אין באפשרות החברה לאמוד את ההשלכות האפשריות של המשבר על פעילותה, עוצמתן והיקפן. החברה צופה כי איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה ושיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, עשויים לסייע לה בטווח הקצר להתמודד עם ההשפעה האפשרית של המשבר. בהקשר זה, יצוין, כי מאז החלה התפשטות המגיפה פעלה החברה לשמירה על רציפות תפקודית לצורך ניהול ההמשכיות העסקית שלה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות. בתוך כך, במהלך תקופת הדוח נמשכה הבנייה בפרויקט בהקמה של החברה (פרויקט החרש והאומן). 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 או חוב משוק ההון לטובת החברה בעקבות המשבר הכלכלי וכמו כן, למשבר אין בשלב זה השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת התקשרותה מול מוסדות בנקאיים.

בנוסף, יצוין, כי להערכת הנהלת החברה ובהתבסס בין היתר, על שיחות שקיימה הנהלת החברה עם שמאים חיצוניים, להתפשטות נגיף הקורונה והמשבר הכלכלי אשר נוצר בעקבותיו, אין השפעה מהותית לרעה על שווי נכסי החברה נכון ליום 31 במרץ 2021.

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 ולאזן 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 באסטרטגיית 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 הכללית משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

בהקשר זה יצוין, כי נוכח ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכללית משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה, במהלך שנת 2020 החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט וולנברג (אודותיו פורט בסעיף 7.3.1 לפרק א' לדוח התקופתי), כי המשך ביצוע הפרויקט (לאחר שהסתיימה בניית המרתפים והתקבל היתר בניה כללי לפרויקט) 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 32 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

נכסים	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי מול מספרי דצמבר 2020
	2021	2020	2020
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	5,314	12,672	11,106
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	2,652	1,175	5,441
מזומנים בנאמנות	465	981	465
לקוחות	75,368	8,391	67,500
הלוואה זמן קצר	1,893	6,387	1,879
חייבים ויתרות חובה	9,184	8,878	12,365
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	8,936	8,128	9,525
מלאי מקרקעין	72,795	112,622	78,708
סה"כ נכסים שוטפים	176,607	159,234	186,989
נכסים בלתי שוטפים:			
מלאי מקרקעין	269,890	264,401	268,662
נדל"ן להשקעה	163,830	134,538	163,742
פיקדונות בנאמנות	-,-	1,737	-,-
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	3,396	5,148	3,376
הוצאות מראש	9,550	8,231	9,055
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	-,-	593	-,-
נכס בגין זכות שימוש	3,276	3,612	3,359
רכוש קבוע, נטו	1,675	1,974	1,584
סה"כ נכסים לא שוטפים	451,617	420,234	449,778
סה"כ נכסים	628,224	579,468	636,767

התחייבויות	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2021	2020	2020
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	149,994	31,950	146,117
תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין	33,165	-,-	33,165
חלות שוטפת בגין אגרות חוב	-,-	60,554	-,-
התחייבות בגין שירותי בנייה	9,156	38,671	14,292
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	6,142	9,617	7,660
מקדמות מלקוחות	478	1,282	478
זכאים ויתרות-זכות	4,524	2,889	9,724
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	281	272	279
מס הכנסה לשלם	2,555	2,358	2,555

התחייבויות	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2020	2020	2021
סה"כ התחייבויות שוטפות	206,295	147,593	214,270
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	193,005	202,834	192,983
תקבולים על חשבון מלאי	-,-	20,000	-,-
מקרקעין	3,084	3,366	3,155
התחייבויות בגין חכירה	6,863	1,912	6,755
מסים נדחים			
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	202,952	228,112	202,893
הון:			
הון מניות נפרע וקרנות הון	218,159	203,467	218,422
יתרת רווח (הפסד)	818	(25,583)	1,182
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	218,977	177,884	219,604
זכויות שאינן מקנות שליטה	-,-	25,879	-,-
סה"כ הון	218,977	203,763	219,604
סה"כ התחייבויות והון	628,224	579,468	636,767

3.2. תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2020	2020	2021
הכנסות	21,764	15,411	130,650
עלות ההכנסות	(18,665)	(12,878)	(109,620)
רווח גולמי	3,099	2,533	21,030
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,929)	(1,739)	(8,941)
הוצאות מכירה ושיווק	(101)	(274)	(595)
הכנסות (הוצאות) אחרות	512	464	1,658
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-,-	-,-	25,882
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	1,581	984	39,034
הוצאות מימון	(1,850)	(2,226)	(9,413)
הכנסות מימון	138	129	619
הוצאות מימון, נטו	(1,712)	(2,097)	(8,794)
רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים	(131)	(1,113)	30,240
מסים על ההכנסה	(233)	(222)	(4,876)
רווח (הפסד) לתקופה	(364)	(1,335)	25,364
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:			
רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה	(590)	(995)	(190)

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2021	2020	2020
הכנסות (הוצאות) מס	114	229	46
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	(476)	(766)	(144)
סך - הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(840)	(2,101)	25,220

3.3. נזילות

התחייבויות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
	2021	2020
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(12,384)	6,470
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	2,549	(4,141)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון	4,043	(1,501)
		36,530

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2021 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהעובדה שבתקופה אשתקד החברה קיבלה כספים (20 מיליון ש"ח) ממכירת חלק מהזכויות במלאי המקרקעין בפרויקט הכפר הלבן בחדרה.

השינוי שחל במזומנים מפעילות השקעה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2021 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהעובדה שבתקופה המקבילה אשתקד היקף השקעת החברה בנדל"ן להשקעה היה גבוה יותר. השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2021, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שתקופה מקבילה אשתקד החברה פרעה תשלום של אג"ח בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

3.4. מקורות מימון

3.4.1 ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021 הסתכם לסך של כ-218,977 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-177,884 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2020.

3.4.2 בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה בין היתר, מקבלת מימון בפרויקט בליווי בנקאי ומהונה העצמי אשר היווה כ-35% מסך המאזן. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, חוב החברה כולל הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים (לרבות הסכם ליווי לפרויקט בביצוע).

3.4.3 נכון ליום 31 במרץ 2021 ולמועד פרסום הדוח, לחברה נכסים מקרקעין פנויים משעבוד בשווי של כ-6.5 מיליון ש"ח.

3.4.4 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. בהקשר זה יצוין, כי ביום 13 בדצמבר 2020 הבנק המלווה שחרר לחברה עודפים בסך של כ-62 מיליון ש"ח בדרך של הלוואת גישור עד סוף חודש יולי 2021, אשר שימשו לטובת ביצוע פידיון מוקדם מלא לאיגרות החוב (סדרה א') של החברה.¹

3.4.5 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

¹ לפרטים אודות הפדיון המוקדם המלא לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-122653).

כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה אשר הניבו לחברה סך של 10 מיליון ש"ח. כמו כן, התמורה הצפויה ממימושם של כל כתבי האופציה (סדרה 2), ככל שימומשו במלואם בעתיד, מסתכמת לסך של כ- 18 מיליון ש"ח.² יצוין, כי עד למועד פרסום דוח זה, מומשו 335,608 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה. כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה ניתנים למימוש עד ליום 30 באוקטובר 2021.

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 בוצעה התאמה למחירי המימוש של כתבי האופציה שאינם סחירים של החברה, כמפורט בדיווח מידי מתקן שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-101325).

3.4.6 לפרטים אודות הודעת החברה כי היא בוחנת אפשרות להנפקת ורישום למסחר של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראו סעיף 4.3 להלן.

3.4.7 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, תחת ההנחה שהשפעותיה של מגפת הקורונה על הענף יוותרו כפי שהן למועד פרסום דוח זה וללא שינוי מהותי, לא צפויים להיות קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או גיוס בשוק ההון בעקבות המשבר 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.

3.4.8 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.8.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ- 192,994 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, כ-193,005 אלפי ש"ח נובעת מהעמדת הלוואות בנקאיות בחברות הבנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת.

3.4.8.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ- 148,055 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר, כ-149,994 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות לחברה ולחברות בנות שלה לצורך מימון קרקעות ובמסגרת ליווי בנקאי בפרויקט חרש והאומן.

3.4.8.3 יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. יובהר, כי ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

3.4.8.4 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו 6,901 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו 71,434 אלפי ש"ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מכך שתקבולים מלקוחות בפרויקט החרש והאומן מתקבלים רק בעת אבני דרך מסוימות ורק בגין מכירות שבוצעו ואילו הספקים משקפים את השירות עבור כל הפרויקט למועד החתך של הדוח.

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

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

² יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח מומשו על-ידי בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, 15,750,000 אופציות סדרה 2 של החברה.

4.2. ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות: (א) אימוץ מדיניות תגמול לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021; (ב) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מנכ"ל החברה, מר יהודה גורסד; (ג) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם יו"ר הדירקטוריון והאחראי על תחום ההנדסה בחברה, מר יוסף תורג'מן; (ד) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם, בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי; (ה) הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם; (ו) הארכת תוקפה של ההתחייבות לשיפוי ביחס לדירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 4 במרץ 2021 ו- 15 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-026751 ו- 2021-01-034203, בהתאמה).

4.3. ביום 27 באפריל 2021 הודיעה החברה כי היא בוחנת אפשרות להנפקה ורישום למסחר של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ב') בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. יובהר, כי בשלב זה החברה מצויה בבחינה של הנושא וטרם נתקבלה החלטה סופית בדבר ביצוע ההנפקה, אם בכלל, עיתויה, היקפה ותנאיה, ואין כל וודאות כי ההנפקה האמורה אכן תצא אל הפועל. ההנפקה, ככל שתבוצע, תהיה בתנאים אשר יקבעו על ידי דירקטוריון החברה ואשר יפורטו בדוח הצעת מדף שיפורסם (אם יפורסם). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באפריל 2021 (אסמכתא: 2021-01-072129).

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 התקופתי.

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 6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדוח התקופתי.

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

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 24 במאי 2021

נספח א'

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2020

1.1. פרויקט החרש והאומן

1.1.1. עלויות שהושקעו³ ויושקעו

שנת 2020	רבעון 1, 2021		
אלפי ש"ח			
-,-		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁴	עלויות שהושקעו
27,022	28,021	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, יועצים, שיווק ופינוי דיירים בתום התקופה	
23,274	23,274	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
94,496	106,087	עלויות מצטברות בגין בניה	
10,942	11,106	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
155,734	168,488	סה"כ עלות מצטברת	
52,000	46,087	סה"כ עלות מצטברת בספרים ⁵	
-,-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁶	עלויות שטרם הושקעו אלקטרה
5,000 כ-	4,000 כ-	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	
240 כ-	240 כ-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
26,260 כ-	15,000 כ-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) ⁷	
1,000 כ-	850 כ-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
32,500 כ-	20,090 כ-	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
80% כ-	90% כ-	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)	
76% כ-	86% כ-	שיעור השלמה כספי (%)	
2021, 3 רבעון	2021, 3 רבעון	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2020	רבעון 1, 2021		
אלפי ש"ח			
13	-,-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה
1,108	-,-	יחידות דיור (מ"ר)	השוטפת
44.2	-,-	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
54	54	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
5,106	5,106	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
44.3	44.3	יחידות דיור	
236,000	236,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) ⁸	שיעור השיווק של הפרויקט

³ בהתאם לעלויות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

⁴ יצוין כי מאחר והפרויקט הינו פרויקט קומבינציה, עלות הקרקע נכללת בעיקר בעלויות הבניה.

⁵ 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.

⁶ ראו בה"ש 4 לעיל.

⁷ לרבות עלויות בניה לבעלי הקרקע.

⁸ לא כולל הצמדה למדד.

שנת 2020	רבעון 1, 2021		
אלפי ש"ח			
193,283	193,283	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ⁹	
82%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
10	10	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים נכון ליום 31.3.2021 :
1,051	-,-	יחידות דיור (מ"ר)	
52,000	46,087		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי ¹⁰

		1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
		46	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח 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. יודגש, כי פרויקט זה מצוי בשלבים ראשוניים מאוד וטרם התקבל לגביו היתר בנייה.¹¹

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. 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 2020

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

⁹ ראו בה"ש 8 לעיל.

¹⁰ כולל התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע.

¹¹ בהקשר זה, ראו פרטים אודות עתירה מינהלית שהוגשה נגד עיריית חדרה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה בסעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2021

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
31 במרס 2021

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 מאוחד על הרווח או הפסד
6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל
7-9	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
12-13	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח (הפסד) הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
24 במאי 2021

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	31 במרס		ביאור
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
11,106	12,672	5,314	בב'
5,441	1,175	2,652	
465	981	465	
67,500	8,391	75,368	
1,879	6,387	1,893	
12,365	8,878	9,184	
9,525	8,128	8,936	
78,708	112,622	72,795	
186,989	159,234	176,607	
268,662	264,401	269,890	בב'
163,742	134,538	163,830	
-,-	1,737	-,-	
3,376	5,148	3,396	
9,055	8,231	9,550	
-,-	593	-,-	
3,359	3,612	3,276	
1,584	1,974	1,675	
449,778	420,234	451,617	
636,767	579,468	628,224	

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מזומנים בנאמנות
לקוחות והכנסות לקבל
הלוואה לזמן קצר
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
מלאי מקרקעין

נכסים לא שוטפים:

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

סך נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	31 במרס		ביאור
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

146,117	31,950	149,994
33,165	-,-	33,165
-,-	60,554	-,-
14,292	38,671	9,156
7,660	9,617	6,142
478	1,282	478
9,724	2,889	4,524
279	272	281
2,555	2,358	2,555
214,270	147,593	206,295

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
חלות שוטפת בגין אגרות חוב
התחייבויות בגין שירותי בניה
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מלקוחות
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

התחייבויות לא שוטפות:

192,983	202,834	193,005
-,-	20,000	-,-
3,155	3,366	3,084
6,755	1,912	6,863
202,893	228,112	202,952
417,163	375,705	409,247

הלוואות מתאגידים בנקאיים
תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
התחייבות בגין חכירה
מסי הכנסה נדחים

סך התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה

28,367	26,734	28,401
208,057	200,548	211,059
6,354	6,354	3,531
246	(376)	(230)
3,672	(1,519)	3,672
1,182	(25,583)	818
(28,274)	(28,274)	(28,274)
219,604	177,884	218,977
-,-	25,879	-,-
219,604	203,763	218,977
636,767	579,468	628,224

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 רווח (הפסד)
מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך ההון

סך התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 24 במאי 2021

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		ביאור	
	2020	2021		
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
130,650	15,411	21,764	4	הכנסות
(109,620)	(12,878)	(18,665)		עלות ההכנסות
21,030	2,533	3,099		רווח גולמי
(8,941)	(1,739)	(1,929)		הוצאות הנהלה וכלליות
(595)	(274)	(101)		הוצאות מכירה ושיווק
1,658	464	512		הכנסות אחרות, נטו
25,882	-,-	-,-		שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
39,034	984	1,581		רווח מפעולות
(9,413)	(2,226)	(1,850)		הוצאות מימון
619	129	138		הכנסות מימון
(8,794)	(2,097)	(1,712)		הוצאות מימון, נטו
30,240	(1,113)	(131)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(4,876)	(222)	(233)		מסים על ההכנסה
25,364	(1,335)	(364)		רווח (הפסד) לתקופה
ייחוס רווח (הפסד) לתקופה:				
25,383	(1,376)	(364)		לבעלים של החברה
(19)	41	-,-		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
25,364	(1,335)	(364)		
ש"ח				
0.13	(0.001)	(0.001)		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה
				בסיסי ובדילול מלא

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

25,364	(1,335)	(364)
--------	---------	-------

רווח (הפסד) לתקופה

(190)	(995)	(590)
46	229	114
(144)	(766)	(476)
25,220	(2,101)	(840)

25,239	(2,142)	(840)
(19)	41	-
25,220	(2,101)	(840)

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:

סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
הכנסות מס

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

הפסד כולל לתקופה

ייחוס ההפסד הכולל לתקופה:

לבעלי מניות החברה

לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאין מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	זכויות שאין מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח								
28,367	246	208,057	6,354	3,672	1,182	(28,274)	-,-	219,604
					(364)		-,-	(364)
	(476)						-,-	(476)
	(476)				(364)		-,-	(840)
		2,781	(2,781)				-,-	-,-
34		221	(42)				-,-	213
34		3,002	(2,823)	-,-	-,-	-,-	-,-	213
28,401	(230)	211,059	3,531	3,672	818	(28,274)	-,-	218,977
26,734	390	200,548	6,354	(1,519)	(24,211)	(28,274)	25,838	205,860
					(1,376)		41	(1,335)
	(766)						-,-	(766)
	(766)				(1,376)		41	(2,101)
					4		-,-	4
-,-		-,-	-,-	-,-	4	-,-	-,-	4
26,734	(376)	200,548	6,354	(1,519)	(25,583)	(28,274)	25,879	203,763

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים:

פקיעת כתבי אופציות (סדרה א')

מימוש כתבי אופציות (סדרה ב')

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 במרס 2021 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)

תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר):

רווח (הפסד) לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לשנה

עסקאות עם בעלים:

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

(המשך) - 2

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח (הפסד)	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
26,734	390	200,548	6,354	(1,519)	(24,211)	(28,274)	180,022	25,838	205,860
					25,383		25,383	(19)	25,364
	(144)						(144)		(144)
	(144)				25,383		25,239	(19)	25,220
								(3,500)	(3,500)
1,633		7,509		5,191	10		14,333	(22,319)	(7,986)
					10		10		10
1,633	-,-	7,509	-,-	5,191	10	-,-	14,343	(25,819)	(11,476)
28,367	246	208,057	6,354	3,672	1,182	(28,274)	219,604	-,-	219,604

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
תנועה במהלך שנת 2020:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר

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

חלוקת דיבידנד בחברה הבת

רכישת מניות המיעוט בוולנברג בתמורה

להנפקת מניות

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

(המשך) - 1

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2020	2021
	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

25,364	(1,335)	(364)
--------	---------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות בגין:

10	4	-,-
(25)	(25)	-,-
792	149	144
(25,882)	-,-	-,-
4,881	222	222
414	91	(35)
(19,810)	441	331

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים
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:

(4,421)	(110)	2,686
197	-,-	-,-
(222)	1,735	(1,518)
(668)	(429)	-,-
(67,500)	(8,391)	(7,868)
2,900	(3,935)	(5,200)
33,165	20,000	-,-
(27,520)	(3,141)	(5,136)
31,288	1,635	4,685
(32,781)	7,364	(12,351)
(27,227)	6,470	(12,384)

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)
עליה במס הכנסה לשלם, נטו
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ירידה במקדמות מלקוחות
עליה בלקוחות
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עליה בתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
התחייבות בגין שירותי בניה
מלאי מקרקעין

מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(206)	(206)	(152)
(7,327)	(4,005)	(88)
70	70	-,-
1,688	-,-	-,-
(1,819)	2,447	2,789
(7,594)	(4,141)	2,549

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בפיקדונות
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

-,-	498	-,-
-,-	-,-	213
(270)	(66)	(69)
(68,000)	(7,083)	-,-
(1,166)	-,-	-,-
(3,500)	-,-	-,-
109,466	5,150	3,922
-,-	-,-	(23)
36,530	(1,501)	4,043

החזר הלוואות שניתנו
מימוש כתבי אופציות סדרה ב'
פירעון התחייבות בגין חכירה
פירעון אגרות חוב
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחרה בת
דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
החזר הלוואות מתאגיד בנקאי
מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

1,709	3,275	(5,792)
9,397	9,397	11,106
11,106	12,672	5,314

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

(סיום) - 2

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים (המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2020	2021
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
11,184	3,478	2,657
173	-,-	-,-
15,961	-,-	-,-

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

מיסים על ההכנסה שהתקבלו

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

רכישת מניות המיעוט בחברת הבת בתמורה להנפקת מניות ומחילה על הלוואה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ **ביאורים לדוחות 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.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של הקבוצה ליום 31 במרס 2021 ולתקופת הביניים של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 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.

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 2020.

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 2020.

א. מסים על ההכנסה

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

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

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2020.

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

ביאור 4 – הכנסות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס 20202021 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
102,066	11,934	16,513
28,584	3,477	5,251
130,650	15,411	21,764

הכנסות מחוזים עם לקוחות
 שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
 סה"כ

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א.** ביום 31 בינואר 2021 פקעו כתבי אופציות סחירות (סדרה א') של החברה ללא מימוש.
- ב.** במהלך הרבעון הראשון מומשו 335,608 כתבי אופציות סדרה ב' ל-335,608 מניות רגילות של החברה. תוספת המימוש מסך כל המימושים לעיל הסתכמה לסך של 213 אלפי ש"ח.
- ג.** ביום 11 במרץ 2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות: (א) מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021; (ב) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר' יהודה גורסד אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל החברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול יהיה זכאי מר' יהודה גורסד לדמי ניהול חודשיים בסך של 67,500 ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים של 50,000 ש"ח פלוס מע"מ והחזר הוצאות עד לסכום של 17,500 ש"ח בחודש). מנגנון הזכאות למענק שנתי נשאר ללא שינוי. (ג) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר' יוסף תורג'מן אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי תחום ההנדסה בחברה. בתמורה להעמדת שירותי הניהול יהיה זכאי מר' יוסף תורג'מן לדמי ניהול חודשיים בסך של 70,000 ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים של 60,000 ש"ח פלוס מע"מ והחזר הוצאות עד לסכום של 10,000 ש"ח בחודש). מנגנון הזכאות למענק שנתי נשאר ללא שינוי (ד) עדכון והארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר' יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, אשר יעמיד לחברה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי. בתמורה להעמדת שירותי הניהול יהיה זכאי מר' יעקב גורסד לדמי ניהול חודשיים בסך של 55,000 ש"ח בתוספת מע"מ (חלף דמי ניהול חודשיים של 40,000 ש"ח פלוס מע"מ והחזר הוצאות עד לסכום של 15,000 ש"ח בחודש). מנגנון הזכאות למענק שנתי נשאר ללא שינוי. היקף המשרה יהיה לפחות 70% (חלף 65% בתקופה הקודמת) (ה) הארכת תוקפו של פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם; (ו) הארכת תוקפה של התקשרות החברה עם דירקטורים ונושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם או נושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם.
- ד.** ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה מענק שנתי בהתאם להסכמי העסקה של יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בסך 1,285 אלפי ש"ח (428 אלף ש"ח לכל אחד). המענקים שולמו לאחר תאריך המאזן.

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 - השווי ההוגן של ההשקעה במניות שאינן סחירות מחושב בהתאם לגיוס ההון המשמעותי האחרון שהיה בשנה השוטפת או בסמוך למועד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(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:

31 במרס 2021

סך-הכל	רמה 2	רמה 1
	אלפי ש"ח	
8,753	-,-	8,753
183	-,-	183
8,936	-,-	8,936

נכסים פיננסיים:

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

31 במרס 2020

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

נכסים פיננסיים:

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

31 בדצמבר 2020

סך-הכל	רמה 2	רמה 1
	אלפי ש"ח	
9,357	-,-	9,357
168	-,-	168
9,525	-,-	9,525

נכסים פיננסיים:

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



24 במאי 2021

לכבוד
הדירקטוריון של ווי-בוקס נדל"ן בע"מ

רחוב מנחם בגין 23
תל אביב

אדונים נכבדים

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש נובמבר 2018.

1. דוח סקירה מיום 24 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של ה-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה מיום 24 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות הדוחות ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של ה-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב PricewaterhouseCoopers International Limited

דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

תוכן העניינים

עמוד

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



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

א.ג.ב.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרס 2021, ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
24 במאי 2021

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 2020 (מבוקר)	31 במרס	
	2020	2021
(בלתי מבוקר)		
ח ש י פ ל א		
3,182	1,814	2,188
3,784	626	-,-
16,491	8,128	8,936
23,457	10,568	11,124
-,-	1,688	-,-
-,-	342	-,-
3,359	3,612	3,276
11,064	10,805	11,146
27,187	26,329	27,408
-,-	593	-,-
1,473	1,848	1,568
188,141	219,122	189,444
231,224	264,339	232,842
247,715	274,907	243,966
-,-	60,554	-,-
18,023	-,-	18,000
6,169	1,488	3,139
279	272	281
485	287	485
24,956	62,601	21,905
-,-	18,023	-,-
3,155	3,366	3,084
3,155	21,389	3,084
-,-	13,033	-,-
219,604	177,884	218,977
247,715	274,907	243,966

נכסים שוטפים:

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

נכסים שאינם שוטפים:

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

יתרות בגין חברות מוחזקות

סך נכסים שאינם שוטפים

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואה מתאגיד בנקאי
התחייבות בגין חכירה

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

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 24 במאי 2021.

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 ומיידיים), התש"ל - 1970

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020	תקופה של 3 החודשים שהסתיימה ב-31 במרס 2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	ש	י
7,139	1,524	1,540
(8,790)	(1,721)	(1,910)
(349)	(185)	(38)
(188)	(27)	43
(2,188)	(409)	(365)
(4,194)	(1,017)	(78)
3,777	970	523
(417)	(47)	445
(2,605)	(456)	80
3	(181)	(114)
(2,602)	(637)	(34)
27,985	(739)	(331)
25,383	(1,376)	(365)

הכנסות דמי ניהול

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות שיווק

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

הפסד מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

הטבת מס (מסים על ההכנסה)

הפסד לתקופה

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך
ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות
פעילות בגין חברות מוחזקות

סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

רווח (הפסד) כולל אחר:

פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

שערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הוצאות מס

סך הפסד כולל אחר לתקופה

סך רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2020	2021
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(13,875)	(1,376)	(365)
10	4	-,-
(27,985)	739	331
(25)	(25)	-,-
770	145	139
3	181	114
492	126	-,-
(26,735)	1,170	584
(442)	2,374	3,784
(1,108)	(250)	(221)
198	-,-	-,-
2,116	(2,565)	(3,030)
764	(441)	533
(588)	(647)	752
(206)	(206)	(151)
(327)	(68)	(82)
70	70	-,-
69,849	8,848	(1,634)
71,074	8,644	(1,867)
-,-	-,-	213
-,-	-,-	(23)
(68,000)	(7,083)	-,-
(270)	(66)	(69)
19,120	(7,149)	121
2,216	848	(994)
966	966	3,182
3,182	1,814	2,188

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות

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

עליה במס הכנסה לשלם

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע

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

תמורה ממכירת רכוש קבוע

תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם חברות מוחזקות

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

מימוש כתבי אופציות

פירעון הלוואה בנקאית

פירעון אגרות חוב

פירעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים, נטו, שנבעו (שימוש) מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

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 2020	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
4,447	1,829	138
-,-	-,-	-,-
173	-,-	-,-
9,143	-,-	-,-

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים על ההכנסה שהתקבל (שולמו)

נספח ב' – פעילות שלא במזומן:

רכישת מניות המיעוט בחברת הבת בתמורה להנפקת מניות

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 ומידיים), התש"ל - 1970

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם
של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2021
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
ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנות דוחות תקופתיים).

בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים
מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9ג לתקנות דוחות תקופתיים
(להלן - תקנה 9ג), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים
המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2021 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 המזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 2 – עסקות עם החברות הבנות

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021:

אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
1,540	הכנסות דמי ניהול
513	הכנסות מימון

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יהודה גורסד, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("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: 24 במאי 2021

יהודה גורסד, מנכ"ל

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

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 ("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: 24 במאי 2021

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים