

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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")

25 בנובמבר 2021

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 לשנת 2020").

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 ייזום פרויקטים וכן איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופרויקטים של "פינוי בינוי".

ליום 30 בספטמבר 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 לשנת 2020 ;
- ה. קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו ;
- ו. קרקע ברחוב ראוול וולנברג בתל אביב ;
- ז. חלק מהזכויות בנכס נדל"ן עם זכויות בניה בתל אביב (פרויקט הבית הסקוטי)¹ ;

¹ לפרטים אודות מכירת מלוא זכויות החברה בפרויקט עמק ברכה, ראו סעיף 4.6 להלן.

ח. הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מקרקעין בדרום תל אביב. לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות הפרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגבי כל אחד מהם בדוח התקופתי לשנת 2020, 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. אחד הגורמים המשמעותיים לגלי התחלואה ברחבי העולם, היה ועודנו התפתחותם והתפשטותם של וריאנטים שונים, ולעיתים מדבקים יותר, של נגיף הקורונה.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021, עקב התפשטותו של וריאנט דלתא ולאור החשש מגל תחלואה רביעי, החליטה הממשלה לשוב ולהטיל מגבלות על אזרחי המדינה, כגון הטלת מגבלות על כניסה ויציאה מהארץ והחזרת השימוש במתווה התו הירוק תוך נקיטה במדיניות "בלימה רכה" שעיקרה הוא בלימת התפשטות הנגיף תוך פגיעה מינימאלית בשגרת החיים ובכלכלה. בכלל זה החליטה ממשלת ישראל על הרחבת מבצע החיסונים ומתן מנת חיסון שלישית. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד פרסום דוח זה חוסנו בחיסון השלישי למעלה משליש מאוכלוסיית המדינה.

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, הסיכונים שבנטילת מנות חיסון נוספות 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 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 ובמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

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 30 בספטמבר 2021.

יודגש, כי הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף, את השלכות משבר הקורונה על פעילותה של החברה, ולהערכתה, נכון למועד דוח זה, 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; התייקרות חומרי הגלם בענף הנדל"ן; 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 באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב ההתקדמות בפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה – בדגש על פרויקטי נדל"ן מניב בסגמנט משרדים, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך התפשטות המגיפה על הפעילות הכללית משקית בארץ ובעולם ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

בהקשר זה יצוין, כי נוכח ההשלכות האפשריות של 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. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021, החליטה החברה ביחד עם שותפיה לפרויקט לחדש את ביצוע הפרויקט ולצורך כך להתקשר בהסכם ליווי בנקאי.

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
	2020	2020	2021	
				נכסים שוטפים:
	11,106	11,309	29,330	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול הינו תוצאה של קבלת כספים הנובעת מקבלת טופס 4 בפרויקט החרש והאומן (ICE) והכנה למסירת הדירות.	5,441	1,496	21,954	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבוניות ליווי
	465	2,148	465	מזומנים בנאמנות
	67,500	45,428	72,718	לקוחות
	1,879	6,387	4,848	הלוואה לזמן קצר
	12,365	10,292	13,639	חייבים ויתרות חובה
	9,525	8,435	8,984	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הקיטון נובע מהתקדמות בביצוע ומכירות בפרויקט החרש והאומן (ICE).	78,708	94,901	60,578	מלאי מקרקעין
	186,989	180,396	212,516	סך הכל נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים:
מחד, הקיטון נובע ממכירת מלאי בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח על ידי חברת ווי-בוקס עמק ברכה בע"מ. מאידך, התווספו עלויות ליתר המלאי בתקופה הנוכחית.	268,662	267,634	266,184	מלאי מקרקעין
השינויים משקפים עלויות שהונו בתקופה ושערוך חיובי בסך של כ-26 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.	163,742	139,377	164,728	נדל"ן להשקעה
סכומים שהופקדו אצל הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ומהווים כרית ביטחון לטובת מחזיקי אגרות החוב.	-	-	2,002	פיקדונות בנאמנות
סיווג הלוואה כהלוואה שניתנה לזמן קצר עקב מכירת הזכויות בחברת ווי-בוקס עמק ברכה בע"מ ופירעון הלוואה שהעמידה החברה לשותפה בגין חלקו בפרויקט ברבעון 4, 2021.	3,376	5,239	15	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
	9,055	9,381	10,907	הוצאות מראש
עקב התקשרות וויי בוקס גת רימון בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית בנכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל אביב, על גבי בנוי מבנה לשימור מחמיר.	-	-	22,139	תשלומים על חשבון מקרקעין
	-	635	-	מיסים נדחים
	-	593	-	נכסים פיננסיים זמינים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		נכסים
				למכירה
	3,359	3,443	3,107	נכס בגין זכות שימוש
	1,584	1,632	1,598	רכוש קבוע, נטו
	449,778	427,934	470,680	סה"כ נכסים לא שוטפים
	636,767	608,330	683,196	סה"כ נכסים

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		התחייבויות
	2020	2020	2021	
				התחייבויות שוטפות
הקיטון בחשואה ליום 31 בדצמבר 2020 נובע מהקטנת היקף האשראי שנטלה החברה עבור פרויקט החרש והאומן.	146,117	42,723	124,541	הלוואות מתאגידים בנקאיים
	33,165	-,-	33,165	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
	-,-	60,728	-,-	חלות שוטפת בגין אגרות חוב
קיטון בשירותי בניה לבעלי הקרקע בפרויקט החרש והאומן בהתאם לקצב ההתקדמות בפרויקט.	14,292	21,371	3,533	התחייבות בגין שירותי בנייה
	7,660	12,170	2,851	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
	478	423	478	מקדמות מלקוחות
	9,724	2,914	9,199	זכאים ויתרות-זכות
	279	276	285	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
עקב מכירת מלאי בחברת בת.	2,555	2,555	5,667	מס הכנסה לשלם
	214,270	143,160	179,719	סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
	192,983	219,683	195,100	הלוואות מתאגידים בנקאיים
הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 1 ביוני 2021.	-,-	-,-	69,745	אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה
	-,-	34,086	-,-	תקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
	3,155	3,226	2,941	התחייבויות בגין חכירה
	6,755	3,552	7,216	מסים נדחים
	202,893	260,547	275,002	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
				הון:
	218,422	203,264	220,649	הון מניות נפרע וקרנות הון
	1,182	(20,986)	7,826	יתרת רווח (הפסד)
	219,604	182,278	228,475	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
	-,-	22,345	-,-	זכויות שאינן מקנות שליטה
	219,604	204,623	228,475	סה"כ הון
	636,767	608,330	683,196	סה"כ התחייבויות והון

3.2 תוצאות הפעילות

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
	2020	2021	2020	2021	2020	
הכנסות	77,735	90,620	38,256	42,649	130,650	ההכנסות מפרויקט החרש והאומן בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15. כמו כן, מכירת זכויות בנכס מקרקעין שהוחזק על ידי חברה בת של החברה בתמורה לסך של כ-20 מיליון ש"ח.
עלות ההכנסות	(54,324)	(75,884)	(20,981)	(35,468)	(109,620)	עלויות שנובעות מפרויקט החרש והאומן בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15 ומלאי שנמכר בחברה הבת בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.
רווח גולמי	23,411	14,736	17,275	7,181	21,030	
הוצאות הנהלה וכלליות	(6,310)	(5,491)	(2,086)	(1,911)	(8,941)	
הוצאות מכירה ושיווק	(555)	(499)	(111)	(127)	(595)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	(83)	1,355	(147)	449	1,658	
שינויים בשווי ההגון של נדל"ן להשקעה	-,-	-,-	-,-	-,-	25,882	לא היו שערוכים בנדל"ן מניב בתקופה.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	16,463	10,101	14,931	5,592	39,034	
הוצאות מימון	(6,545)	(6,576)	(2,581)	(2,200)	(9,413)	
הכנסות מימון	320	414	55	158	619	
הוצאות מימון, נטו	(6,225)	(6,162)	(2,526)	(2,042)	(8,794)	
רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים	10,238	3,939	12,405	3,550	30,240	
הטבת מסים (מסים על ההכנסה)	(3,594)	(716)	(3,611)	(15)	(4,876)	
רווח (הפסד) לתקופה	6,644	3,223	8,794	3,535	25,364	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:						
נכסים פיננסיים						

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הסבר לשינוי
זמינים למכירה:						
רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה	(742)	(686)	84	971	(190)	
הכנסות (הוצאות) מס	-,-	(283)	-,-	(665)	46	
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	(742)	(969)	84	306	(144)	
סך - הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	5,902	2,254	8,878	3,841	25,220	

3.3 נזילות

התחייבויות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)
	2021	2020	2021	2020	2020
תזרימי מפעילות שוטפת	(14,777)	(13,719)	19,972	(18,583)	(27,227)
תזרימי מפעילות השקעה	(19,903)	(6,854)	(18,852)	(702)	(7,594)
תזרימי מפעילות מימון	52,904	22,485	1,767	13,140	36,530

השינוי שחל במזומנים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מתשלום של כ-20 מיליון ש"ח בגין התקשרות חברה בת של החברה בעסקה לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית של בנקס מקרקעין בדרום תל אביב. לפרטים נוספים אודות העסקה, ראו בסעיף 4.4 להלן.

השינוי שחל במזומנים מפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול במזומנים בחשבון הליווי של החברה מפרויקט החרש והאומן (ICE). השינוי שחל במזומנים מפעילות מימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מכך שבתחילת חודש יוני 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כספי כולל של 71 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, התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב במהלך הרבעון השני לשנת 2021, תמורה שהתקבלה בגין מכירת מלוא הזכויות בפרויקט עמק ברכה, תמורה שהתקבלה כתוצאה ממימוש כתבי אופציות (סדרה 2) של החברה, תזרים מזומנים חזוי מפעילות

שוטפת, מסגרות אשראי בלתי מנוצלות, צפי להארכתן של מסגרות אשראי שהועמדו לחברה על ידי מוסדות בנקאיים (במועד ההארכה, ההלוואות המסווגות לזמן קצר יסווגו כיתרת התחייבות לזמן ארוך), מלאי מקרקעין זמין למכירה ונכסים זמינים למכירה. בתוך כך, יובהר, כי החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

3.4 מקורות מימון

3.4.1 ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם לסך של כ-228,475 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-182,278 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020.

3.4.2 בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה בין היתר, באמצעות התמורה שהתקבלה מגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה במהלך הרבעון השני של שנת 2021, 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 הסכם ליווי לפרויקט בביצוע).

3.4.3 נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, לחברה מסגרת אשראי לא מנוצלת במסגרת מימון קרקע בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה תיק נכסים פיננסיים זמינים למכירה לא משועבד בהיקף של כ-9 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 (לפרטים נוספים באשר לשיעור השיווק וקצב הביצוע, ראו סעיף 9 להלן).

בהקשר זה יצוין, כי ביום 13 בדצמבר 2020 הבנק המלווה שחרר לחברה עודפים בסך של כ-62 מיליון ש"ח בדרך של הלוואת גישור, אשר שימשו לטובת ביצוע פידיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ("הלוואת הגישור"). נכון למועד פרסום הדוח, הלוואת הגישור טרם נפרעה במלואה על ידי החברה אך החברה הזרימה 30 מיליון ש"ח מכספי האג"ח לצורך הקטנת היקף האשראי שנטלה במסגרת הפרויקט.

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.

יצוין, כי עד למועד המימוש האחרון של האופציות (סדרה 2) של החברה שחל ביום 31 באוקטובר 2021, מומשו 44,625,681 כתבי אופציה (סדרה 2), אשר התמורה בגינם הסתכמה לסך של כ-28 מיליון ש"ח² (מתוכם, 4,678,409 כתבי אופציה (סדרה 2) מומשו בתקופת הדוח, אשר התמורה שהתקבלה בגינם הסתכמה לסך של כ-3 מיליון ש"ח). 33,755 כתבי אופציות (סדרה 2) פקעו ולא מומשו.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17 באוקטובר 2018, 15 בנובמבר 2018, 2 בספטמבר 2019 ו-1 בנובמבר 2021 (אסמכתאות: 2018-01-097578, 2018-01-108906, 2019-01-091921 ו-2021-01-162120, בהתאמה). יצוין, כי בעקבות הנפקת הזכויות האמורה בוצעה התאמה למחירי המימוש של

² ביום 2 בספטמבר 2019, מימש בעל השליטה, מר יעקב גורסד 15,750,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה מומשו על ידי בעל השליטה, מר יעקב גורסד, והניבו לחברה סך של 10 מיליון ש"ח.

כתבי האופציה שאינם סחירים של החברה, כמפורט בדיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2018 (אסמכתא: 2018-01-101325).

3.4.6 ביום 1 ביוני 2021 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 71,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 30 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-092640), וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 71,000,000 ש"ח (סכום נטו של כ-69,600 אלפי ש"ח). לתמצית תנאיהן של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 9 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 צפויה להיות השפעה מהותית על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת התקשרותה מול מוסדות בנקאיים ו/או מול מחזיקי אגרות החוב שלה.

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-194,041 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן ארוך, בסכום של כ-195,100 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות בנקאיות בחברות בנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת. כמו כן, יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 9.1 להלן.

3.4.8.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ-135,329 אלפי ש"ח. בתוך כך, יצוין, כי מרבית יתרת הלוואות לזמן קצר, כ-124,541 אלפי ש"ח, נובעת מהעמדת הלוואות בנקאיות לחברה ולחברות בנות שלה לצורך מימון קרקעות ובמסגרת ליווי בנקאי בפרויקט החרש והאומן.

3.4.8.3 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.

3.4.8.4 היקפו הממוצע של האשראי מספקים בתקופת הדוח הינו 5,255 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע של האשראי מלקוחות בתקופת הדוח הינו 70,109 אלפי ש"ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות כאמור, נובע מכך שחלק גדול מתקבולי הלקוחות בפרויקט החרש והאומן מתקבל רק בעת התקיימות אבני דרך מסוימות וחלקם הגדול אף לפני מסירת הדירות 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.
- 4.2 בהמשך לאמור בסעיף 20 לדוח התקופתי לשנת 2020, בקשר עם החלטת בית המשפט לפיה חויבה עיריית חדרה לפרסם תוכנית אסטרטגית לשלבי פיתוח למספר מתחמים, ובכללם "מתחם בילוי" בצפון מזרח חדרה בו רכשה החברה שלושה מתחמי קרקע, פרסמה עיריית חדרה ביום 8 באפריל 2021 את התוכנית האסטרטגית כאמור, לפיה תועדפו תוכניות בינוי בעיר, בין היתר על פי שיקולים עירוניים וכלכליים שונים. החברה פנתה לעיריית חדרה לקבלת הבהרות, ובשלב זה, לומדת את התכנית כפי שפורסמה ובוחנת את התיעדוף שנקבע

ל"מתחם בילוי" על פיה וכן את המשך צעדיה בעניין זה. בהקשר זה, ראו גם דיווח מידי של החברה מיום 24 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-089235).

בהמשך לאמור לעיל, יצוין כי ביום 11 ביולי 2021, הגישה וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ (בסעיף זה: **"העותרות"** או **"התובעת"**, לפני העניין) עתירה מנהלית נוספת נגד עיריית חדרה והוועדה לתכנון ובניה חדרה, בו השיגה על הוראות התוכנית האסטרטגית, בין היתר, לאור הסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פסק דין בעבר ונוכח אי הסבירות של הקריטריונים והמשקלות שנקבעו בה.

בנוסף לכך, ביום 10 בנובמבר 2021, הגישה התובעת תביעה כנגד עיריית חדרה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה וראש עיריית חדרה (ביחד: **"הנתבעים"**), לקבלת פיצוי כספי בסך של כ-29 מיליון ש"ח וסעדים הצהרתיים נוספים, בגין נזקים שנגרמו לתובעת כתוצאה ממעשיהם ומחדליהם של הנתבעים בכל הקשור לקידום פיתוח המקרקעין ב"מתחם בילוי" בו ממוקמים המקרקעין שבבעלות התובעת.

4.3 ביום 30 במאי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה 71 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 9 להלן.

4.4 ביום 1 ביוני 2021 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: **"חברת הפרויקט"**) עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (בסעיף זה: **"המוכרים"**), בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית של המוכרים בנכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל אביב, על גביו בנוי מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר, בתמורה לסך של 31 מיליון בתוספת מע"מ, אשר תשולם ב-3 תשלומים עד ליום 30 במאי 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 24 במאי 2021 ו-2 ביוני 2021 (אסמכתאות: 2021-01-089235 ו-2021-01-094980, בהתאמה).

4.5 ביום 26 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, קביעת גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), כך שהגמול לו יהיו זכאים הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (**"תקנות הגמול"**) או בהתאם להוראות דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, בהתחשב בדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, וזאת על פי הסכום הקבוע כהגדרתו בתקנות הגמול. לפרטים נוספים אודות קביעת הגמול האחיד לדירקטורים בחברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2021 (אסמכתא: 2021-01-138957).

4.6 ביום 1 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה בחלקה 21 גוש 7110 ברחוב עמק ברכה בתל אביב (שכונת נחלת יצחק), המהוות חלק ממגרש מספר 1 כהגדרתו בתכנית תא/4007 בשטח של כ-5 דונם, בתמורה לסך של כ-20.4 מיליון ש"ח (חלק החברה 70%). ביום 30 בספטמבר 2021, הועברה מלוא התמורה לחברה (למעט סכום של כ-2 מיליון ש"ח אשר נותרו בחשבון נאמנות כפיקדון עד להמצאת אישורים מסוימים). לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 2 בספטמבר 2021 ו-30 בספטמבר 2021 (אסמכתאות: 2021-01-143268 ו-2021-01-149643, בהתאמה).

4.7 ביום 27 באוקטובר 2021, דיווחה החברה על ניהול מגעים מתקדמים להתקשרות בעסקה עם שותף אסטרטגי הפועל בתחום המלונאות (**"השותף"**), להקמתו וניהולו של מלון בשטח של כ-12,000 ש"ח מ"ר ברוטו על גבי קרקע ברחוב גת רימון בתל-אביב (**"המלון"** ו-**"העסקה"**) כחלק מפרויקט גת רימון של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 באוקטובר 2021 (אסמכתא: 2021-01-160455).

4.8 בהמשך לאמור בסעיף 1 שבטבלה המצורפת לתקנה 22 שבפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביום 25 בנובמבר 2021 אישרה ועדת הביקורת את הארכת התקשרות החברה בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ-100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטיין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של בעל השליטה בחברה, בשלושה חודשים נוספים

(עד ליום 26 בפברואר 2022) ללא שינויים מהותיים, וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה מהותית עם בעלת השליטה בחברה. למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.

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 לשנת 2020.

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 לשנת 2020.

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

אגרות החוב (סדרה ב')	
סדרה מהותית	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?
1 ביוני 2021	מועד ההנפקה
71,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
71,000	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
כ-1,140	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון למועד הדוח
69,745	השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ-75,274	שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.84%, אשר תיפרע בתשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 בדצמבר 2024. שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ³ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות.	
קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה (3) תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), כדלקמן: בתשלום הראשון ישולם שיעור של 15% מתשלום הקרן, בתשלום השני ישולם שיעור של 30% מתשלום הקרן ובתשלום השלישי ישולם שיעור של 55% מתשלום הקרן.	
לא	מועדי תשלום הקרן
לא	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
(1) החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד הרישום למסחר של איגרות החוב (סדרה ב'), בכל עת ובמקרה כאמור יחולו הנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי: (א) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; (ב) נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי או הסופי, לפי העניין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי; (ג) 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; (ד) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק איגרות החוב (סדרה ב') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. (2) כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), פרו-ראטה לפי ע.ג. של אגרות החוב המוחזקות;	

³ בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 1% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ב')	
(3) עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם;	
(4) מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') לבין מועד תשלום הריבית בפועל;	
(5) בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור בשטר הנאמנות. במועד פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב את הריבית שנצברה עבור החלק הנפרד בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת;	
(6) במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (א) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (ב) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (ג) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (ד) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (ה) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.	
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?
אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה או חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse) בהיקף העולה על 10% מסך המאזן של החברה (בניכוי חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי או 35 מיליון ש"ח, לפי הנמוך, ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך שלושים (30) ימים.	מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת

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

שם הנאמן: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: רו"ח רמי סבטי.

טלפון: 03-6374351; **פקס:** 03-6374344; **כתובת דוא"ל:** Office@mttrust.co.il.

כתובת למשלוח דואר: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, רחוב מנחם בגין 46-48, תל אביב.

9.3 אגרות החוב (סדרה ב') אינן מדורגות.

9.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 30 במאי 2021 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ("שטר הנאמנות") המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 30 במאי 2021. כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לפירעון מיידי.

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 4.10 לשטר הנאמנות.
- (ב) החברה הפקידה בחשבון הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להתחייבותה בסעיף 4.9 לשטר הנאמנות.
- (ג) החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 4.5, 4.7.1 ו-4.11.1 לשטר הנאמנות. לפרטים ראו סעיף 9.5 להלן.
- (ד) החברה עומדת במגבלות על החלוקה שנטלה כאמור בסעיף 4.6 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	עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30.6.2021	התחייבות פיננסית
סעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מידי)	כן	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-228 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.
סעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות (לעניין התאמת שיעור ריבית)	כן		ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), לא יפחת מ-175 מיליון ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).
סעיף 4.5.2 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מידי)	כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-228 מיליון ש"ח; "מאזן נטו" (סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות) הינו 619 מיליון ש"ח; כך שהיחס הינו כ-37%.	היחס שבין ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה, וכן מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-23.5% במשך שני רבעונים רצופים.
סעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות (לעניין התאמת שיעור ריבית)	כן		יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25% על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרלוונטיים.
סעיף 4.11.1 לשטר הנאמנות (לעניין העמדה לפירעון מידי)	כן	נכון למועד דוח זה, לחברה אין חוב סולו מוגבל כהגדרתו בשטר הנאמנות.	סך חובות הסולו המוגבלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) של החברה עצמה לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.

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

נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אספות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'). כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות חוב (סדרה ב').

9.7 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

9.7.1 כל עוד איגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים המוחזקים על ידה במישרין בלבד, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:

- (א) התקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת; או
- (ב) החברה תיצור לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף שיהיה זהה (מבחינת הנכסים שהוא מקיף) ושווה בדרגתו (פארי-פאסו) ביחס לחובות המובטחים על ידו, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), אשר יהא בתוקף עד לאחר פירעון מלוא איגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור או עד לאחר הסרת השעבוד השוטף שניתן לטובת הצד השלישי, לפי המוקדם, על פי מסמכי שעבוד והמצאת אישורים שיהיו לשיעור רצון הנאמן.

- 9.7.2 מובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את החברה מלשעבד את רכושה ו/או נכסיה (כולם או חלקם) בשעבודים שאינם שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לרבות יצירת שעבודים כלשהם, קבועים או צפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה לצד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי איגרות החוב. עוד מובהר, כי התחייבות החברה בסעיף 9.7 זה לעיל לא תחול על חברות מוחזקות של החברה, אשר תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או חלקו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת הנאמן או אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').
- 9.7.3 יובהר, כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, ההתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה נשוא סעיף 9.7 זה תאבד מתוקפה האפקטיבי.

9.8 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

- 9.8.1 החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת, לרבות למחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בשאר הנאמנות), בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהצעה פרטית או בכל דרך אחרת, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב או הנאמן, איגרות חוב (סדרה ב') נוספות, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב שתוצענה לציבור בדוח ההצעה הראשונה ("הרחבת סדרה"), בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות שיעור ניכיון או פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- (א) היקפן של אגרות החוב (סדרה ב') שיהיו במחזור לאחר ההרחבה, לא יעלה על ערך נקוב כולל של 80 מיליון ש"ח.
- (ב) ככל שאיגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות, אזי התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג איגרות החוב (סדרה ב'), אשר במסגרתו נלקחו בחשבון איגרות החוב הנוספות, לרבות איגרות חוב (סדרה ב') נוספות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה לאיגרות חוב, אם וככל שיונפקו כתבי אופציה כאמור, ובתנאי כי הדירוג שניתן לאגרות החוב בעקבות הרחבת הסדרה ו/או הנפקת כתבי האופציה איננו נופל מדירוג איגרות החוב הקיימות (סדרה ב') באותה עת, קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור. יובהר, כי ככל שאיגרות החוב תהיינה מדורגות בו-זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע דירוג איגרות החוב על פי הגבוה מביניהן.
- (ג) עובר למועד הרחבת הסדרה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות, והיא תעמוד בהן גם מיד לאחר הרחבת הסדרה, הכל – בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה ובהתחשב באיגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה;
- (ד) לא מתקיימת עילה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
- (ה) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 9.7.1 ככל שהחברה תנפיק סדרת איגרות חוב נוספת או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב, כאשר סדרת אגרות חוב או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב כאמור אינם מובטחים בבטחונות (וכל עוד הם אינם מובטחים בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב כאמור בפירוק לא תהיינה עדיפות על זכויות איגרות החוב (סדרה ב') בפירוק.
- 9.7.2 החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב חדשה שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם ינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור בטוחות ורק ביחס לאותן בטוחות שינתנו, ככל שינתנו.

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

יהודה גורסד
מנכ"ל

יוסף תורג'מן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 25 בנובמבר 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 שהושקעו⁴ ויושקעו

שנת 2020	שנת 2021				
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
אלפי ש"ח					
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁵	עלויות שהושקעו
27,022	30,575	29,551	28,021	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, יועצים שיווק ופינוי דיירים בתום התקופה	
23,274	23,294	23,288	23,274	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
94,496	117,419	112,262	106,087	עלויות מצטברות בגין בניה	
10,942	13,802	13,282	11,106	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
155,734	185,090	178,383	168,488	סה"כ עלות מצטברת	
52,000		41,306	46,087	סה"כ עלות מצטברת בספרים ⁶	
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ⁷	עלויות שהיו אמורות להישקע ויושקעו שטרם הושקעו
כ-5,000	כ-900	כ-1,900	כ-4,000	עלויות בגין תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, פיקוח, שיווק ופינוי דיירים שטרם הושקעו (אומדן)	
כ-240	כ-240	כ-240	כ-240	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
כ-26,260	כ-6,000	כ-10,000	כ-15,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) ⁸	
כ-1,000	0	0	כ-850	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
כ-32,500	כ-7,140	כ-12,140	כ-20,090	סה"כ עלות שנוותרו להשלמה	
כ-80%	כ-99%	כ-95%	כ-90%	שיעור השלמה (הנדסי) (לא כולל קרקע) (%)	
כ-76%	כ-94%	כ-90%	כ-86%	שיעור השלמה כספי (%)	
רבעון 3, 2021	רבעון 4, 2021	רבעון 3, 2021	רבעון 3, 2021	מועד השלמת בנייה צפוי	

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה 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.

⁴ בהתאם לעלויות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

⁵ יצוין כי מאחר והפרויקט הינו פרויקט קומבינציה, עלות הקרקע נכללת בעיקר בעלויות הבניה.

⁶ הפערים בין עלות בספרים לעלות מצטברת נובעים מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן החל מרבעון 4, 2018 המלאי מופחת בהתאם ל-IFRS15.

⁷ ראו בה"ש 5 לעיל.

⁸ לרבות עלויות בניה לבעלי הקרקע.

1.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2020	שנת 2021				
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
אלפי ש"ח					
13	2	1	-,-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,108	211	102	-,-	יחידות דיור (מ"ר)	
44.2	43.3	46	-,-	יחידות דיור (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
54	57	55	54	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
5,106	5,419	5,208	5,106	יחידות דיור (מ"ר)	
44.3	44.3	44.3	44.3	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
236,000	238,000	236,000	236,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח) ⁹	שיעור השיווק של הפרויקט
193,283	205,520	197,300	193,283	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ¹⁰	
82%	86%	84%	82%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
10	7	9	10	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים נכון ליום 30.9.2021:
1,051	738	949	1,051	יחידות דיור (מ"ר)	
52,000	33,870	41,306	46,087		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי ¹¹

	3	-,-	1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [מגורים]
	45	-,-	44.3		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [מגורים] כולל מע"מ

1.2. פרויקט הכפר הלבן – בנייה רוויה

1.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו – נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט, לעומת הגילוי אשר ניתן לכך בסעיף 6.5.2 (ג) לדוח התקופתי לשנת 2020. יודגש, כי פרויקט זה מצוי בשלבים ראשוניים מאוד וטרם התקבל לגביו היתר בנייה.¹²

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 2020. 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

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

⁹ לא כולל הצמדה למדד.

¹⁰ ראו בה"ש 9 לעיל.

¹¹ כולל התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע.

¹² בהקשר זה, ראו פרטים אודות עתירה מינהלית שהוגשה נגד עיריית חדרה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה בסעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי, סעיף 4.2 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 24 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-089235).

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 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 הכולל
7-9	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי מאוחד 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 2021 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח 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), 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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,
25 בנובמבר 2021

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	30 בספטמבר		ביאור
	2020	2021 (בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		

נכסים			
נכסים שוטפים:			
11,106	11,309	29,330	מזומנים ושווי מזומנים
5,441	1,496	21,954	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
465	2,148	465	מזומנים בנאמנות
67,500	45,428	72,718	לקוחות והכנסות לקבל
1,879	6,387	4,848	הלוואה לזמן קצר
12,365	10,292	13,639	חייבים ויתרות חובה
9,525	8,435	8,984	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
78,708	94,901	60,578	מלאי מקרקעין
186,989	180,396	212,516	
נכסים לא שוטפים:			
268,662	267,634	266,184	מלאי מקרקעין
163,742	139,377	164,728	נדל"ן להשקעה
-	-	2,002	פיקדונות בנאמנות
3,376	5,239	15	הלוואות לזמן ארוך
9,055	9,381	10,907	הוצאות מראש
-	-	22,139	תשלומים על חשבון מקרקעין
-	635	-	מסים נדחים
-	593	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,359	3,443	3,107	נכס בגין זכויות שימוש
1,584	1,632	1,598	רכוש קבוע
449,778	427,934	470,680	
636,767	608,330	683,196	

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)	30 בספטמבר		ביאור
	2020	2021	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
146,117	42,723	124,541	
33,165	-	33,165	
-	60,728	-	
14,292	21,371	3,533	
7,660	12,170	2,851	
478	423	478	
9,724	2,914	9,199	
279	276	285	
2,555	2,555	5,667	
214,270	143,160	179,719	
192,983	219,683	195,100	
-	-	69,745	
-	34,086	-	
3,155	3,226	2,941	
6,755	3,552	7,216	
202,893	260,547	275,002	
417,163	403,707	454,721	
28,367	26,734	28,834	
208,057	200,548	213,919	
6,354	6,354	2,994	
246	(579)	(496)	
3,672	(1,519)	3,672	
1,182	(20,986)	7,826	
(28,274)	(28,274)	(28,274)	
219,604	182,278	228,475	
-	22,345	-	
219,604	204,623	228,475	
636,767	608,330	683,196	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

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:

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

סך התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות
פרמיה
כתבי אופציה
קרן הון בגין נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר
קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה עודפים
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית
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: 25 בנובמבר 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	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור	
2020	2020	2021	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח						
130,650	42,649	38,256	90,620	77,735	4	הכנסות
(109,620)	(35,468)	(20,981)	(75,884)	(54,324)		עלות ההכנסות
21,030	7,181	17,275	14,736	23,411		רווח גולמי
(8,941)	(1,911)	(2,086)	(5,491)	(6,310)		הוצאות הנהלה וכלליות
(595)	(127)	(111)	(499)	(555)		הוצאות מכירה ושיווק
1,658	449	(147)	1,355	(83)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,882	-,-	-,-	-,-	-,-		שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
39,034	5,592	14,931	10,101	16,463		רווח מפעולות
(9,413)	(2,200)	(2,581)	(6,576)	(6,545)		הוצאות מימון
619	158	55	414	320		הכנסות מימון
(8,794)	(2,042)	(2,526)	(6,162)	(6,225)		הוצאות מימון, נטו
30,240	3,550	12,405	3,939	10,238		רווח לפני מסים על הכנסה
(4,876)	(15)	(3,611)	(716)	(3,594)		מסים על ההכנסה
25,364	3,535	8,794	3,223	6,644		רווח לתקופה
25,383	3,509	8,794	3,216	6,644		ייחוס רווח לתקופה:
(19)	26	-	7	-		לבעלים של החברה
25,364	3,535	8,794	3,223	6,644		לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
ש"ח						
0.13	0.018	0.041	0.016	0.031		רווח בסיסי ומדולל למניה
0.13	0.018	0.041	0.016	0.031		רווח בסיסי למניה
						רווח מדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
25,364	3,535	8,794	3,223	6,644
(190)	971	84	(686)	(742)
46	(665)	-,-	(283)	-,-
(144)	306	84	(969)	(742)
25,220	3,841	8,878	2,254	5,902
25,239	3,815	8,878	2,247	5,902
(19)	26	-,-	7	-,-
25,220	3,841	8,878	2,254	5,902

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:
 סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:
 שערור של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
 דרך רווח כולל אחר
 הכנסות (הוצאות) מס
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
 רווח כולל לתקופה

ייחוס הרווח הכולל לתקופה:
 לבעלי מניות החברה
 לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
 רווח 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	פרמיה על מניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים אלפי ש"ח	עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
28,367	208,057	6,354	246	3,672	1,182	(28,274)	219,604	-,-	219,604
					6,644		6,644	-,-	6,644
			(742)		-,-		(742)	-,-	(742)
			(742)		6,644		5,902	-,-	5,902
	2,781	(2,781)					-,-	-,-	-,-
467	3,081	(579)					2,969	-,-	2,969
467	5,862	(3,360)			-,-	-,-	2,969	-,-	2,969
28,834	213,919	2,994	(496)	3,672	7,826	(28,274)	228,475	-,-	228,475
26,734	200,548	6,354	390	(1,519)	(24,211)	(28,274)	180,022	25,838	205,860
					3,216		3,216	7	3,223
			(969)		-		(969)	-	(969)
			(969)		3,216		2,247	7	2,254
					9		9	(3,500)	(3,500)
					9		9	-	9
	200,548	6,354			9		9	(3,500)	(3,491)
26,734		6,354	(579)	(1,519)	(20,986)	(28,274)	182,278	22,345	204,623

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):
רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים:

פקיעת כתבי אופציות (סדרה א')

מימוש כתבי אופציות (סדרה ב')

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)

תנועה בתקופה של 9 החודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר):
רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

עסקאות עם בעלים:

חלוקת דיבידנד בחברה הבת

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 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	פרמיה על מניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי ש"ח									
28,600	212,376	3,284	(580)	3,672	(968)	(28,274)	218,110	-,-	218,110
				8,794			8,794	-,-	8,794
			84				84	-,-	84
			84	8,794			8,878	-,-	8,878
234	1,543	(290)					1,487	-,-	1,487
234	1,543	(290)		-,-	-,-	-,-	1,487	-,-	1,487
28,834	213,919	2,994	(496)	3,672	7,826	(28,274)	228,475	-,-	228,475
26,734	200,548	6,354	(885)	(1,519)	(24,497)	(28,274)	178,461	22,319	200,780
				3,509			3,509	26	3,535
			306				306	-,-	306
			306	3,509			3,815	26	3,841
				2			2		2
				2			2		2
26,734	200,548	6,354	(579)	(1,519)	(20,986)	(28,274)	182,278	22,345	204,623

יתרה ליום 1 ביולי 2021 (בלתי מבוקר)
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):
רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים:

מימוש כתבי אופציות (סדרה ב')

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

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

רווח כולל אחר לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה
עסקאות עם בעלים:

עלות תשלום מבוסס מניות

סך עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	כתבי אופציות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	עלות מניות החברה המוחזקות בהחזקה עצמית	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי ש"ח									
26,734	200,548	6,354	390	(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	208,057	6,354	246	3,672	1,182	(28,274)	219,604	-,-	219,604

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

רווח (הפסד) לשנה

רווח (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	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
25,364	3,535	8,794	3,223	6,644
10	2	-	9	-
(25)	-	-	(25)	-
792	129	151	660	439
(25,882)	-	-	-	-
4,881	73	488	714	461
414	42	112	176	74
(19,810)	246	751	1,534	974
(4,421)	(322)	(4,317)	(2,674)	(3,126)
197	195	3,122	197	3,112
(222)	(4,328)	(1,199)	4,288	(4,809)
(668)	2	-	(717)	-
(67,500)	(19,219)	8,127	(45,428)	(5,218)
2,900	(1,611)	9,138	(3,910)	2,597
-	-	(12,139)	-	(22,139)
33,165	469	-	34,086	-
(27,520)	(9,286)	(2,283)	(20,441)	(10,759)
31,288	11,736	13,100	16,123	21,069
(32,781)	(22,364)	10,427	(18,476)	(22,395)
(27,227)	(18,583)	19,972	(13,719)	(14,777)
(206)	-	(18)	(206)	(201)
(7,327)	(1,315)	(370)	(8,844)	(986)
-	-	(201)	-	(201)
70	-	-	70	-
1,688	-	-	-	(2,002)
(1,819)	613	(18,263)	2,126	(16,513)
(7,594)	(702)	(18,852)	(6,854)	(19,903)
-	-	-	-	69,602
-	-	-	498	-
-	-	1,487	-	2,969
(270)	(68)	(70)	(202)	(208)
(68,000)	-	-	(7,083)	-
(1,166)	-	-	-	-
(3,500)	-	-	(3,500)	-
109,466	13,208	350	32,772	10,564
-	-	-	-	(30,023)
36,530	13,140	1,767	22,485	52,904
1,709	(6,145)	2,887	1,912	18,224
9,397	17,454	26,443	9,397	11,106
11,106	11,309	29,330	11,309	29,330

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח לתקופה

התאמות בגין:

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:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)
גידול במס הכנסה לשלם, נטו
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות
קיטון (גידול) בלקוחות
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
גידול תשלומים על חשבון מקרקעין
גידול בתקבולים על חשבון מלאי מקרקעין
קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה
גידול מלאי מקרקעין

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בפיקדונות
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')
החזר הלוואות שניתנו
מימוש כתבי אופציות (סדרה ב')
פירעון התחייבות בגין חכירה
פירעון אגרות חוב (סדרה א')
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
החזר הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו, שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

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	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

11,184	3,518	2,634	8,807	7,965
173	173	-,-	173	(10)

15,961

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

מיסים על ההכנסה שהתקבלו (שולמו)

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 30 בספטמבר 2021 ולתקופת הביניים של תשעה ושלשה 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 למעט האמור בסעיף 3א להלן.

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	3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
102,066	33,117	15,516	69,287	46,329	ממכירת דירות למגורים
28,584	9,532	2,329	21,333	10,995	שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
-	-	20,411	-	20,411	ממכירת מלאי מקרקעין (ראה ביאור 5')
130,650	42,649	38,256	90,620	77,735	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 התשעה והשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, מומשו 4,678,409 ו-2,343,129 כתבי אופציות סדרה ב' ל-4,678,409 ו-2,343,129 מניות רגילות של החברה בהתאמה. תוספת המימוש מסך כל המימושים לעיל הסתכמה לסך של 2,969 אלפי ש"ח ו-1,487 אלפי ש"ח בהתאמה.
- 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 במהלך הרבעון השני.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

ה. ביום 1 ביוני 2021 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית של המוכרים בנכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל אביב, על גביו בנוי מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר ("המקרקעין" ו-"הנכס", בהתאמה), בתמורה לסך של 31 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). נכון ליום המאזן, חברת הפרויקט שילמה סך של 20 מיליון ש"ח מתוך התמורה.

ו. ביום 1 ביוני 2021 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 71,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 30 במאי 2021, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-71,000,000 ש"ח (סכום נטו של כ-69.6 מיליון ש"ח).

קרן האג"ח תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון שהינו 15% מתשלום הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, התשלום השני אשר הינו 30% מתשלום הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום השלישי אשר הינו 55% מתשלום הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.

ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.84%, אשר תיפרע בתשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 בדצמבר 2024.

ז. במהלך הרבעון השלישי השלימה החברה עסקה למכירת מלוא זכויותיה בחלקת הקרקע ברחוב עמק ברכה בתל אביב בתמורה לסך של 20,411 אלפי ש"ח (חלק החברה, לא כולל מע"מ). עלות הקרקע בספרי החברה טרם העסקה הסתכמה לסך של 6,838 אלפי ש"ח.

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 הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בגין מניות מצותות בדולר ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי החברה.

ב. **שווי הוגן:**

(1) השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנמדדים במאזן בעלות מופחתת.

ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות המפורטים להלן, מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן וכוללים: לקוחות והכנסות לקבל, חייבים אחרים, מזומנים, ושווי מזומנים ספקים וזכאים אחרים ואגרות חוב.

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 2021		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
	אלפי ש"ח	
8,585	-,-	8,585
204	-,-	204
195	-,-	195
8,984	-,-	8,984

נכסים פיננסיים:

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

30 בספטמבר 2020		
סך-הכל	רמה 2	רמה 1
	אלפי ש"ח	
8,875	593	8,282
153	-,-	153
9,028	593	8,435

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

ביאור 7 - אירוע לאחר תאריך המאזן

במהלך חודש אוקטובר 2021, מומשו 24,197,272 כתבי אופציות סדרה ב' ל-24,197,272 מניות רגילות של החברה. סך תוספת המימוש הסתכמה ל-15,365 אלפי ש"ח. ביום 31 באוקטובר 2021, 33,755 כתבי אופציה פקעו ולא מומשו.

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 30 בספטמבר 2021, ולתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
25 בנובמבר 2021

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

31 בדצמבר 2020	30 בספטמבר 2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
ח	ש	א
3,182	2,153	6,071
3,784	178	-,-
-,-	1,688	-,-
9,525	8,435	8,984
16,491	12,454	15,055
-,-	-,-	2,002
-,-	342	-,-
3,359	3,443	3,107
11,064	11,044	11,313
27,187	27,046	27,967
-,-	593	-,-
1,473	1,516	1,496
188,141	221,361	261,298
231,224	265,345	307,183
247,715	277,799	322,238
-,-	60,728	-,-
18,023	18,023	18,000
6,169	1,304	2,317
279	276	285
485	485	475
24,956	80,816	21,077
-,-	-,-	69,745
3,155	3,226	2,941
3,155	3,226	72,686
-,-	11,479	-,-
219,604	182,278	228,475
247,715	277,799	322,238

נכסים שוטפים:

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

נכסים שאינם שוטפים:

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

יתרות בגין חברות מוחזקות

סך נכסים שאינם שוטפים

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
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: 25 בנובמבר 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 ומידיים), התש"ל - 1970

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
7,139	1,372	1,648	4,429	4,984	הכנסות דמי ניהול
(8,790)	(1,849)	(2,069)	(5,397)	(6,240)	הוצאות הנהלה וכלליות
(349)	(63)	(48)	(312)	(158)	הוצאות שיווק
(188)	(103)	(72)	(171)	(216)	הוצאות אחרות, נטו
(2,188)	(643)	(541)	(1,451)	(1,630)	הפסד מפעולות רגילות
(4,194)	(922)	(1,050)	(2,854)	(1,511)	הוצאות מימון
3,777	987	909	2,878	2,031	הכנסות מימון
(417)	65	(141)	24	520	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(2,605)	(578)	(682)	(1,427)	(1,110)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
3	662	-,-	329	-,-	הטבת מס
(2,602)	84	(682)	(1,098)	(1,110)	רווח (הפסד) לתקופה
					סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
27,985	3,425	9,476	4,314	7,754	סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
25,383	3,509	8,794	3,216	6,644	
רווח (הפסד) כולל אחר:					
פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
(190)	971	84	(686)	(742)	שערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
46	(665)	-,-	(283)	-,-	הוצאות מס
(144)	306	84	(969)	(742)	סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
25,239	3,815	8,878	2,247	5,902	סך רווח 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	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:				
רווח לתקופה				
25,383	3,509	8,794	3,216	6,644
התאמות בגין:				
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים				
10	2	-	9	-
(27,985)	(3,425)	(9,476)	(4,314)	(7,754)
(25)	-	-	(25)	-
770	126	147	645	428
3	(665)	-	(331)	-
492	99	112	302	143
(26,735)	(3,863)	(9,217)	(3,714)	(7,183)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:				
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)				
(442)	(150)	5	2,822	3,784
(1,108)	(296)	(223)	(967)	(780)
198	196	-	198	(10)
2,116	(951)	401	(2,749)	(3,852)
764	(1,201)	183	(696)	(858)
(588)	(1,555)	(240)	(1,194)	(1,397)
מזומנים, נטו, שימשו מפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
רכישת רכוש קבוע				
(206)	-	(17)	(206)	(199)
1,688	-	-	-	(2,002)
רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
-	-	(201)	-	(201)
70	-	70	70	-
(327)	(91)	(58)	(307)	(249)
69,849	(458)	(19,785)	10,109	(65,403)
71,074	(549)	(20,061)	9,666	(68,054)
מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה				
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
מימוש כתבי אופציות (סדרה ב')				
-	-	1,487	-	2,969
-	-	-	-	(23)
-	-	-	-	69,602
(68,000)	-	-	(7,083)	-
(270)	(68)	(70)	(202)	(208)
(68,270)	(68)	1,417	(7,285)	72,340
מזומנים, נטו, שנבעו (שימשו) מפעילות מימון				
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים				
2,216	(2,172)	(18,884)	1,187	2,889
966	4,325	24,955	966	3,182
3,182	2,153	6,071	2,153	6,071
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 ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
4,447	1,824	162	3,795	439
173	173	-,-	173	(10)
9,143				

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

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 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
2021 ולתקופה של שלושה ותשעה 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.

"תורות 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 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 ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 2 - עסקות עם החברות הבנות

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021:

אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
4,984	הכנסות דמי ניהול
2,020	הכנסות מימון

ביאור 3- אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 31 בינואר 2021 פקעו כתבי אופציות סחירות (סדרה א') של החברה ללא מימוש.
- ב. במהלך התשעה והשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, מומשו 4,678,409 ו- 2,343,129 כתבי אופציות סדרה ב' ל-4,678,409 ו- 2,343,129 מניות רגילות של החברה בהתאמה. תוספת המימוש מסך כל המימושים לעיל הסתכמה לסך של 2,969 אלפי ש"ח ו-1,487 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ג. ביום 1 ביוני 2021 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 71,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 30 במאי 2021, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 71,000,000 ש"ח (סכום נטו של כ-69.6 מיליון ש"ח).
קרן האג"ח תיפרע בשלושה תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון שהינו 15% מתשלום הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, התשלום השני אשר הינו 30% מתשלום הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום השלישי אשר הינו 55% מתשלום הקרן ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.
ריבית שנתי קבועה בשיעור של 4.84%, אשר תיפרע בתשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 4 - אירוע לאחר תאריך המאזן

במהלך חודש אוקטובר 2021, מומשו 24,197,272 כתבי אופציות סדרה ב' ל-24,197,272 מניות רגילות של החברה. סך תוספת המימוש הסתכמה ל-15,365 אלפי ש"ח. ביום 31 באוקטובר 2021, 33,755 כתבי אופציה פקעו ולא מומשו.

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 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: 25 בנובמבר 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 השלישי 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: 25 בנובמבר 2021

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים