וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2024

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

נספחים א', ב'1 ו-ב'2 לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
("החברה")

19 באוגוסט 2024

דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה
לתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר התפרסם ביום 28 במרץ 2024 ("**הדוח התקופתי לשנת 2023**").[1]

1. **<u>תיאור החברה וסביבתה העסקית</u>**

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

<u>להלן יפורטו עיקר הפרויקטים שבבעלות חברות הקבוצה וכן ההסכמים בהם התקשרו חברות הקבוצה נכון ליום 30 ביוני 2024</u>:

א. <u>ארבעה הסכמים לביצוע פרויקטי התחדשות עירונית ותמ"א 38</u>. (1) <u>פרויקט גליפולי</u>: נכון למועד פרסום הדוח, התקבלה תעודת גמר לפרויקט והחברה נמצאת בשלב הכנה למסירת הדירות לרוכשים ולבעלי הקרקע. למועד פרסום הדוח נמכרו 19 יחידות דיור בפרויקט (מתוך 27 יחידות דיור שיוחדו לחברת הפרויקט); (2) <u>פרויקט טור מלכא</u>: ביום 28 בפברואר 2024 נחתם הסכם לליווי הפרויקט וביום 10 במרץ 2024 התקבל היתר בנייה לביצועו. יצוין, כי החברה החלה בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח נמכרו 10 יחידות דיור. למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות ההריסה, הפינוי והדיפון והחלו עבודות החפירה בפרויקט; (3) <u>פרויקט יד לבנים-המערכה</u>: ביום 16 ביולי 2024 נחתם הסכם לליווי הפרויקט ולהערכת החברה, היתר הבניה לפרויקט צפוי להתקבל במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024. יצוין, כי החברה החלה בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח נמכרו 17 יחידות דיור בפרויקט; (4) <u>פרויקט קק"ל</u>: נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט.

ב. <u>פרויקט חסן עראפה</u>: הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה שבתל אביב. ביום 19 בפברואר 2024 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה של עיריית תל אביב תכנית עיצוב

[1] מספר אסמכתא: 2024-01-034356.

לפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח, התקבלה החלטת ועדה להיתר חפירה ודיפון (בכפוף לעמידה בתנאים המקובלים בנסיבות העניין) והחברה פועלת לקבלת היתרי בניה מלאים לפרויקט.

ג. פרויקט גת רימון: קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו על גביה יוקם פרויקט המשלב מגורים, משרדים ומלונאות. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות הדיפון והביסוס בפרויקט. כמו כן, בד בבד עם ביצוע הפרויקט, החלה החברה במכירת יחידות דיור בפרויקט ובקידום קבלת היתר בניה כללי. לפרטים אודות התקיימות התנאים להשלמת העסקה להקמתו וניהולו של מלון בפרויקט ראו סעיף 4.5 להלן.

ד. פרויקט וולנברג: פרויקט המשלב משרדים ומסחר ברחוב ראול וולנברג בתל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בליווי בנקאי ובשלב השלמת התנאים לקבלת אישור איכלוס.

ה. פרויקט הבית הסקוטי: חלק מהזכויות בנכס נדל"ן ביפו. נכון למועד פרסום הדוח, המבנים המיועדים לשימור המצויים בפרויקט הינם בשלבי שיפוץ לצורכי הקמת מלון במתחם, והחברה נמצאת בשלבי סיום השלמת התנאים לקבלת היתר בניה.

ו. פרויקט בית רומנו: נכס מקרקעין ברחוב דרך יפו, תל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקידום תכנית מחוזית תא/5227 לפיה הזכויות בפרויקט יועברו לידי עיריית תל אביב כנגד קבלת זכויות בנייה בפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין. לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 1 באוגוסט 2023 ו-9 באוגוסט 2023, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.[2]

ז. בית ברין: מבנה לשימור ברחוב הרצל 25 תל אביב בשטח בנוי של כ-500 מ"ר, המצוי על קרקע בשטח של כ-323 מ"ר. יצוין, כי בית ברין מהווה חלק (כ-13%) ממגרש 101A במתחם ניבה גת רימון עליו עתיד להיבנות מגדל בעירוב שימושים למגורים ולתעסוקה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת היתר שימור לשימוש משרדים ומסחר במבנה ופועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש 101A.

ח. מתחם גבולות: הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת הזכויות במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר המצויים בשכונת פלורנטין, תל אביב. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

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

[2] אסמכתא: 2023-01-088299 ו-2023-01-091839, בהתאמה.

2. **סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

2.1 מצב המשק[3]

2.1.1 המצב הביטחוני-מדיני בישראל – מלחמת 'חרבות ברזל'

רקע

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' במתקפת פתע רצחנית של ארגוני טרור על מדינת ישראל ובפרט על יישובי עוטף עזה, במסגרתה נרצחו ונפצעו אלפי ישראלים. בתגובה, הכריזה ממשלת ישראל על כוונתה למוטט את ארגון החמאס ופעלה, בין היתר, לגיוס מאות אלפי חיילי מילואים. מלחמת 'חרבות ברזל' הינה מלחמה רב-זירתית מול "ציר ההתנגדות" בהובלת אירן ושלוחיה, כאשר במקביל ללחימה ברצועת עזה, ישנם בין היתר גם חילופי אש בין צה"ל לארגון הטרור חיזבאללה, תקיפות של אוניות תובלה המבוצעות על ידי ארגון הטרור החות'י ואף תקיפות ישירות שבוצעו על ידי איראן.

בשלביה הראשונים, הובילה המלחמה להאטה בפעילות העסקית במשק, אשר נבעה בין היתר מסגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על מערכת החינוך וכן הגבלות על התכנסויות. על פי הערכות מומחים, למלחמה השפעה שלילית מהותית על הכלכלה בישראל, זאת על אף איתנותה של הכלכלה הישראלית ערב פרוץ המלחמה וגם במקרה שבו תימשך המלחמה בחזית אחת בלבד. ההשפעה השלילית על הכלכלה הישראלית נובעת, בין היתר, מגיוסם של מאות אלפי חיילי מילואים, פינויים של עשרות אלפי תושבים ממקום מגוריהם, קיטון בהכנסות המדינה וגידול בהוצאות מערכת הביטחון.

השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' על החברה

(א) קצב בניית הפרויקטים ומועדי השלמתם

עם פרוץ המלחמה, הושבתו עבודות ההקמה בפרויקטים של החברה וביניהם פרויקט גליפולי, גת רימון, הבית הסקוטי ופרויקט וולנברג. עבודות ההקמה חודשו לאחר תקופה קצרה ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקטי החברה ובמועדי השלמתם.

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה פעילות הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה לא נפגעה באופן מהותי, אם כי היווצרות מחסור בכוח אדם בענף הבנייה עלולה להוביל לפגיעה בקצב הקמת הפרויקטים. כמו כן, להערכת החברה המצב הביטחוני עלול להוביל לקשיים בהתקשרויות עם קבלנים מבצעים עבור פרויקטי החברה שהקמתם טרם החלה, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים המתגוררים ברצועת עזה, הגבלות על כניסת עובדים המתגוררים ביהודה ושומרון וכן עזיבת עובדים זרים אשר פעלו בענף הבנייה. על מנת להתמודד עם מחסור עתידי בעובדים, פעלה הממשלה להבאתם של

---

[3] הנתונים לקוחים מאתר בנק ישראל: https://www.boi.org.il/; אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx; אתר משרד האוצר (אגף הכלכלן הראשי): https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0; אתר המכון למחקרי ביטחון לאומי: https://www.inss.org.il/he/publication/war-economy/; אתר סוכנות הדירוג Fitch: https://www.fitchratings.com/; אתר סוכנות הדירוג מודיס: https://www.moodys.com/credit-ratings; ואתר סוכנות הדירוג S&P: https://www.maalot.co.il/.

אלפי עובדים זרים לעבוד בענף הנדל"ן, אם כי נכון למועד פרסום דוח זה, פעולותיה כאמור טרם הבשילו לכדי פתרון מספק.

התארכות מלחמת 'חרבות ברזל' לתקופת זמן ממושכת ו/או התרחבות המלחמה לגזרות נוספות עלולה להוביל לעיכוב והתארכות הליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים, וכן להתייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ובאספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה, בין היתר, נוכח התקיפות המבוצעות על ידי המיליציה החות'ית בתימן על ספינות אזרחיות העלולות להביא לפגיעה בשרשרת האספקה של ההובלה הימית לישראל.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף.

(ב) <u>קצב שיווק ומכירת דירות</u>

בהמשך לקיטון שחל במשק בהיקף מכירת הדירות כתוצאה מעליית האינפלציה והריבית כמפורט בסעיף 2.1.3 להלן, הובילה מלחמת 'חרבות ברזל' לקיטון נוסף בהיקף מכירת הדירות. עם זאת, יצוין, כי החל מחודש ינואר 2024 מורגשת התאוששות בשוק הנדל"ן כאשר בשלושת החודשים פברואר - אפריל 2024 נמכרו כ-22,640 דירות, עלייה של 35.4% בהשוואה לשלושת החודשים פברואר - אפריל 2023. כך גם, בחודש מאי 2024 נמכרו 7,908 דירות, גידול של 28% בהשוואה לחודש מאי 2023.

בהקשר זה יצוין, כי החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, מכרה החברה 26 יחידות דיור בפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון. יצוין, כי בד בבד עם פעילות שיווק יחידות הדיור בשוק המקומי, פועלת החברה לשיווק ומכירת יחידות דיור לרוכשים מחוץ לישראל. להערכת הנהלת החברה, מגמת ההתאוששות בקצב המכירות כאמור צפויה להימשך בתקופה הקרובה כאשר היקפי המכירות בטווח הזמן הבינוני והארוך תלויים, בין היתר, במשך ובתוצאות המלחמה. עם זאת, התארכות המלחמה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות עלולה להוביל בטווח הקצר לקיטון נוסף בהיקף רכישת הדירות על רקע ההאטה הכלכלית במשק ואי הוודאות ואף לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה הנובעת מקשיים פיננסיים. יצוין בהקשר זה, כי על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן, החלה החברה להציע לרוכשים תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור. בהתאם לכך, גובר הסיכון לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה כמפורט לעיל.

בכפוף להמשך התמתנות קצב האינפלציה בישראל, השלכות המלחמה על הכלכלה הישראלית עשויות להוביל להפחתת ריבית בנק ישראל, באופן אשר עשוי להשפיע לחיוב על הפעילות במשק והצמיחה הכלכלית ובכלל זה על ענף הנדל"ן.

(ג) <u>עלויות הקמת פרויקטי החברה</u>

מלחמת חרבות ברזל הובילה, בין היתר, להתייקרות בעלויות ההקמה של פרויקטי נדל"ן. הגידול בעלויות ההקמה כאמור נובע, בין היתר, ממחסור בכח אדם בענף הבנייה כמפורט בסעיף (א) לעיל וכן ממשבר הסחר עם טורקיה. נכון למועד פרסום דוח זה, השפעתה של ההתייקרות בעלויות ההקמה על החברה אינה מהותית, בין היתר, הואיל והתקשרויות החברה עם הקבלנים המבצעים את פרויקטיה הינן לרוב על פי הסכמים פאושליים. עם זאת, ההתייקרות כאמור עלולה להוביל לגידול בעלויות ההקמה של פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

(ד) <u>מימון</u>

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. נכון למועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהסכמי המימון והליווי הבנקאי והחוץ בנקאי בהם התקשרו חברות הקבוצה. לפרטים אודות התקשרות חברה בת של החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי מימון לטובת פירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראו סעיף 5.2 להלן.

יצוין, כי חברות הקבוצה עומדות בתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון כאמור. לפרטים אודות אגרות החוב סדרות ב'-ה' שהנפיקה החברה, ובכלל זה לפרטים אודות עמידת החברה בהוראות שטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 11 להלן.

השינוי החד בריבית בנק ישראל במהלך השנים 2022-2023 ופרוץ מלחמת 'חרבות ברזל', מגדילים את אי הוודאות בקשר עם תנאי המימון בכלל ועם צרכי ההון הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה בפרט. בכלל זה, התארכות המלחמה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות עלולה להוביל להגבלת היקף האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי המועמד לענף הנדל"ן, התייקרות תנאי המימון וכן לדחייה במועדי העמדת המימון, בין היתר, במקרה של ירידה בהיקף ובקצב המכירות. נוכח האמור לעיל, החברה בוחנת מקורות נוספים למימון הקמת הפרויקטים, בין היתר, בדרך של הכנסת שותפים לפרויקטים השונים של החברה.

לפרטים אודות הורדת הדירוג של מדינת ישראל, ראו סעיף 2.2.3 להלן. יצוין, כי הורדת דירוג האשראי של ישראל עלולה לגרום לפגיעה בשוק האשראי הישראלי וכן בתנאי ובאפשרויות המימון למגזר העסקי.

על אף השפעות המלחמה על המשק הישראלי, יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה. עם זאת, קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, התרחבותה לגזרות נוספת, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות (לרבות ביחס לעלויות ההקמה של הפרויקטים והכנסות החברה מהם). החברה בוחנת באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה,

לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך המלחמה ו/או התרחבותה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

2.1.2 <u>השפעות האינפלציה ועליית הריבית</u>

האינפלציה בישראל אשר הגיעה בשיאה לשיעור של 5.4% בתחילת שנת 2023, החלה להתמתן ועמדה בשנת 2023 ובמהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 על שיעור של 3%, והיא מצויה בסביבת הגבול העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2024, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2024 על שיעור של 3% ובשנת 2025 על שיעור של 2.8%.
להערכת הנהלת החברה, השפעת העלייה באינפלציה על פעילות החברה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. התמתנות נוספת בקצב האינפלציה עשויה להוביל להפחתת הריבית במשק ובכך להשפיע לטובה על החברה הן בדרך של קיטון בהוצאות המימון בהן נושאת החברה בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה והן מבחינת גידול צפוי בפעילות ענף הנדל"ן בכלל ובמכירת יחידות דיור בפרויקטים של החברה בפרט.

2.1.3 ביום 8 ביולי 2024 החליטה הוועדה המוניטרית להותיר את ריבית בנק ישראל ברמתה הנוכחית (4.5%). בהחלטתה, ציינה הוועדה כי קצב ההתאוששות הכלכלית התמתן ברבעון השני של שנת 2024 וכי על רקע המשך מלחמת חרבות ברזל מדיניותה מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע על ידי הוועדה בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך יציבות השווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. על פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2024, ברבעון השני של שנת 2025, תעמוד הריבית על שיעור של 4.25%.

נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-428 מיליון ש"ח וכן סדרת אגרות חוב בריבית משתנה בהיקף של כ-167 מיליון ש"ח (קרן וריבית). נוכח האמור לעיל, עליית שיעור ריבית בנק ישראל משמעותה גידול בעלויות המימון של החברה באופן שבו עלייה בשיעור של 0.25% תביא לגידול בתשלומי ריבית בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זהה). יצוין בהקשר זה, כי ביום 31 באוגוסט 2024 צפויה החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ד'), שהינה סדרת אגרות חוב בריבית משתנה, במלואן, אשר יתרתן נכון למועד פרסום הדוח הינה בסך של כ-169 מיליון ש"ח (קרן וריבית). לפרטים אודות התקשרות חברה בת של החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי מימון לטובת פירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראו סעיף 5.2 להלן.

יודגש, כי התמתנות נוספת בקצב האינפלציה עשויה להוביל להפחתת שיעור ריבית בנק ישראל ובכך לקיטון בהוצאות המימון של החברה. כמו כן, יצוין כי לחברה

סדרות אגרות חוב בריבית קבועה בסך כולל של כ- 179 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע במהלך השנים 2024-2027.

בהקשר זה, יצוין כי עליית הריבית הובילה להתייקרות המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, וכנגזרת מכך לפגיעה בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש לרכישת דירות. לפרטים אודות התאוששות שחלה בשוק הנדל"ן החל מחודש ינואר 2024, ראו סעיף 2.1.1(ב) לעיל. כמו כן, לפרטים אודות מכירת דירות בפרויקטים של החברה, ראו **נספח א'** לדוח זה.

כמו כן, עליית הריבית משפיעה על שיעורי הריבית המוצעים בעת מתן הלוואות לגופים עסקיים במשק על-ידי מוסדות בנקאיים וחוץ בנקאיים.

המשך עליית שיעור הריבית ו/או שמירה על סביבת ריבית גבוהה, עלולים להוביל לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשוויים של נכסי נדל"ן. יובהר בהקשר זה, כי נכון למועד פרסום הדוח, לא נרשמו ירידות ערך של נכסי החברה.

מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה הנוכחית, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה בשני נכסים המושכרים לצדדים שלישיים, כאשר התקשרויותיה עם השוכרים בנכסים אלו צמודה למדד המחירים לצרכן אם כי הכנסותיה של החברה משוכרים כאמור אינה מהותית.

2.1.4 מדד תשומות הבניה

מדד תשומות הבנייה (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) השלים עלייה של כ-0.7% במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024. עלייתו של מדד תשומות הבנייה נובעת, בין היתר, מעיכובים בייצור ובשרשרת האספקה של חומרי בנייה. יצוין בהקשר זה, כי בחודשים פברואר ואפריל 2024 מדד תשומות הבנייה היה שלילי (0.2%- ו-0.1%-, בהתאמה).

ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי מחירי רכישת דירות לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי (למעט בשל איחור לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים). עם זאת, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבנייה ("**התיקון לחוק המכר**").

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה פרויקטים בשלבי ביצוע אשר במסגרתם התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבנייה. מאידך, יצוין, כי חלק מהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה צמודים גם הם למדד תשומות הבנייה, בהתאם לתיקון לחוק המכר[4]. בהתאם לכך, להערכת החברה, השפעת העלייה במדד תשומות הבניה, אינה צפויה להיות מהותית.

2.2 תנאי מימון ושוק ההון

2.2.1 ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. בתקופות של מיתון ומשברים

[4] מובהר, כי נכון למועד דוח זה לחברה הסכמי מכר עם דיירים בפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה.

כלכליים נוהגים הבנקים והגופים הפיננסיים להקשיח מדיניות מתן האשראי ולהגדיל את עלותו. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, החברה לא נתקלה בקשיים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה.

2.2.2 המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (״**הבורסה**״) התנהל, בין היתר, על רקע המשכה של מלחמת חרבות ברזל, כאשר במרבית מדדי המניות הענפיים נרשמה עליית שערים. חברות הנדל״ן רשמו ירידות שערים על רקע השפעות המלחמה, כאשר מדד ת״א-נדל״ן רשם ירד בכ-11%. המסחר בשוק אגרות החוב התנהל בתנודתיות רבה והסתכם במגמה מעורבת במדדי אגרות החוב. המסחר כאמור הושפע, בין היתר, מעלייה ברמת הסיכון של המדינה. אגרות החוב הקונצרניות רשמו עלייה של כ-2% בממוצע. סך הגיוסים בשוק איגרות החוב על-ידי חברות נדל״ן הסתכם בסכום של כ-17.7 מיליארד ש״ח, לעומת סכום של כ-14.8 מיליארד שגויס במחצית המקבילה אשתקד.[5]

2.2.3 ביום 9 בפברואר 2024 הורידה סוכנות הדירוג מודי׳ס את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג של A1 לדירוג של A2 וכן שינתה את תחזית הדירוג שלה לשלילית. הורדת הדירוג כאמור נעשתה, בין היתר, על רקע מלחמת ׳חרבות ברזל׳ וכן על רקע סיכונים הנובעים מהמערכת הפוליטית.

ביום 19 באפריל 2024 הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמת AA- ל-A+ (עם תחזית שלילית) וביום 12 באוגוסט 2024 הודיעה חברת הדירוג Fitch על הורדת הדירוג של ישראל מרמת +A ל-A (עם תחזית שלילית), וזאת, בין היתר, על רקע הימשכותה של המלחמה והסיכון להתרחבותה. כמו כן, סוכנויות הדירוג השונות הורידו את הדירוג ותחזיות הדירוג של הבנקים הגדולים בישראל. יצוין, כי הורדת דירוג האשראי של ישראל ושל הגופים הבנקאיים עלולה לגרום לפגיעה בשוק האשראי הישראלי וכן בתנאי ובאפשרויות המימון למגזר העסקי.

2.2.4 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחות כי לא תהיינה העלאות ריבית משמעותיות נוספות וכי מלחמת ׳חרבות ברזל׳ לא תתרחב באופן משמעותי, לחברה לא צפויים קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או בגיוס בשוק ההון בעקבות עליית הריבית והאינפלציה, וכמו כן, לא קיים חשש מהותי לאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת התקשרויותיה עם מוסדות פיננסיים ו/או עם מחזיקי אגרות החוב שלה.

המשך מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית וכן המשכה ו/או התרחבותה של מלחמת ׳חרבות ברזל׳, עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבנייה למגורים ולהשקעה. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה עם השלכות פוטנציאליות ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

[5] לפרטים נוספים, ראו סיכום המחצית הראשונה של שנת 2024 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב: https://www.tase.co.il/he.

החברה נערכת להתפתחויות במשק ובוחנת באופן שוטף את השלכות עליית הריבית והאינפלציה והשלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' על פעילותה וכן את דרכי התמודדותה. בכלל זה, פועלת החברה להרחיב את מקורותיה הנזילים בין באמצעות בחינת גיוסי הון ו/או מכשירי חוב שונים ובין באמצעות בחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של החברה. יצוין בהקשר זה, כי במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024, פעלה החברה לחיזוק בסיס ההון שלה באמצעות הנפקות של מניות וכתבי אופציה בתמורה לסכום כולל של כ-58 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות השקעות בהון החברה, ראו סעיפים 4.1 ו-4.2 להלן. כמו כן, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של 60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.4 להלן.

הערכות החברה לעיל ביחס להשפעת גורמים חיצוניים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי. לאור האמור, השפעותיהם של גורמים חיצוניים כאמור על פעילות החברה עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לפעילותה, בין היתר, ככל שיחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים ובכלל זה השלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' אודותיה פורט בסעיף 2.1.1 לעיל על הפעילות במשק ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים בריאותיים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 22 לדוח התקופתי.

3. **<u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד</u>**

3.1. **<u>המצב הכספי</u>**

נכסים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	6,814	5,007	4,870	להסבר אודות עיקר השינויים ראו סעיף 3.3 להלן.
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	5,744	630	943	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקט טור מלכא.
מזומנים בנאמנות	6,419	-,-	-,-	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מחברת מלונות פתאל בע"מ בגין ההתקשרות בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין כחלק מהפרויקט גת רימון של החברה וכניסתו לתוקף של הסכם המכר.
פיקדונות בנאמנות	37,206	1,092	3,731	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מכספי

נכסים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
				תמורת הנפקת אג"ח (סדרה ה') בחודש מרץ 2024 בסך של כ-60 מיליון ש"ח. מאידך, חל קיטון בסך של כ-24.8 מיליון ש"ח בגין העברת חלק מתמורת הנפקת אגרות החוב כאמור לחברה בחודש אפריל 2024 וקיטון בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח בגין שחרור חלק מכרית הריבית שהופקדה בידי הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ב' ו-ג'.
לקוחות והכנסות לקבל	19,968	65,696	5,365	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקבלת כספים מהחברה לנכסים ובניין בע"מ בקשר עם פרויקט הכפר הלבן בחדרה לאור השלמת מכירת המקרקעין נשוא הפרויקט במהלך חודש נובמבר 2023. הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מההתקדמות בהקמת פרויקט גליפולי והכרה בהכנסה בגין מכירת יחידות דיור בפרויקט.
נכסים פיננסים זמינים למכירה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	15,469	15,525	15,435	השינוי נובע בעיקר משערוך השקעות בניירות ערך.
חייבים ויתרות חובה	9,587	9,878	9,890	-,-
מלאי מקרקעין	199,414	201,646	149,489	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת מכירת המקרקעין בחדרה (פרויקט הכפר הלבן) בחודש נובמבר 2023. הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מסיווג עלויות שהושקעו בפרויקט טור מלכא מסעיף הוצאות מראש לסעיף מלאי בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח וכן מיצירת נכס כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-40.7 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	**300,621**	**299,474**	**189,723**	-,-
נכסים לא שוטפים				
מלאי מקרקעין	429,554	399,443	418,215	הגידול במלאי מקרקעין ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים.

נכסים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
תשלומים על חשבון מקרקעין	33,619	-,-	26,179	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממקדמות ששולמו לבעלי הקרקע בפרויקט מתחם גבולות (לפרטים אודותיו ראו סעיף 1(ח) לעיל). הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים ומעלויות הנובעות מההתקשרות בעסקת מתחם גבולות.
נדל"ן להשקעה	500,195	471,095	494,346	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט וולנברג, מהשלמת עבודות הדיפון והביסוס והתקדמות בעבודות החפירה בפרויקט גת רימון וכן משערוך נכסי נדל"ן להשקעה. מנגד, חל קיטון כתוצאה מסיווג החלק המלונאי בפרויקט הבית הסקוטי מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן לפי מודל הערכה מחדש. הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקט וולנברג ומהתקדמות בעבודות החפירה בפרויקט גת רימון.
פיקדונות בנאמנות	1,792	3,873	1,788	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מסיווגה לזמן קצר של כרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן חלק מכרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). יצוין, כי הסכומים שהיו מצויים בכריות הריבית הנ"ל, שוחררו לחברה במהלך חודש פברואר 2024.
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	359	336	359	-,-
הוצאות מראש	17,216	16,053	17,978	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מעלויות שהושקעו, בין היתר, בפרויקטי התחדשות עירונית ופינוי בינוי שטרם התקבלו בגינם היתרי בניה ועל כן טרם סווגו כמלאי. מאידך, חל קיטון כתוצאה מסיווג עלויות שהושקעו בפרויקט טור מלכא של החברה מסעיף הוצאות מראש לסעיף

נכסים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
				מלאי בסך של כ-8.6 מיליון ש"ח.
נכס בגין זכות שימוש	2,401	2,886	2,642	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 נובע מהפחתת נכס זכות שימוש בגין משרדים ורכבים בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS16.
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת	1,519	1,808	1,663	-,-
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש	47,237	-,-	44,430	הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מעלויות הביצוע בחלק המלונאי בפרויקט הבית הסקוטי.
נכס מס נדחה	910	6,599	702	השינוי ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן וכן מהפסדים מועברים.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,034,802**	**902,093**	**1,008,302**	-,-
סה"כ נכסים	**1,335,423**	**1,201,567**	**1,198,025**	-,-
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	301,185	339,250	274,000	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע הן מניצול מסגרות אשראי (בעיקר בפרויקט גליפולי) בסך של 17 מיליון ש"ח והן מסיווגן של הלוואות לזמן ארוך בסך של 10 מיליון ש"ח כהלוואות לזמן קצר בפרויקט מתחם גבולות. הקיטון ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים לאור השלמת מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן. מאידך, חל גידול כתוצאה מניצול מסגרות אשראי (בעיקר בפרויקטים גליפולי, מתחם גבולות וגת רימון).
חלות שוטפת בגין אגרות חוב	212,919	62,291	222,514	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מחלויות שוטפות בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בחודש מרץ 2024. מאידך, חל קיטון בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח בגין פירעון קרן אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בחודש אפריל 2024. הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר

נכסים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
				מסיווג מלוא אגרות החוב סדרות ב' ו-ד' כחלויות שוטפות בגין אג"ח.
התחייבות בגין שירותי בנייה	42,629	14,894	8,431	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מיצירת נכס כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של כ-40.7 מיליון ש"ח בפרויקט טור מלכא. מנגד, חל קיטון כתוצאה מהתקדמות בהקמת פרויקט גליפולי.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	4,259	3,168	284	הפרשי עיתוי לתאריך הדוח הכספי.
מקדמות מלקוחות	11,609	5,922	-,-	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקט טור מלכא של החברה וממקדמות שהתקבלו מחברת מלונות פתאל בע"מ בגין ההתקשרות בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין כחלק מפרויקט גת רימון של החברה וכניסתו לתוקף של הסכם המכר.
זכאים ויתרות-זכות	18,591	29,901	39,651	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מתשלום לרשויות בקשר עם מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן ומתשלום ריבית בגין אשראי מתאגידים ואגרות חוב.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	468	442	450	-,-
מס הכנסה לשלם	5,019	6,543	7,134	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר מתשלום מיסים בקשר עם פרויקט החרש והאומן אשר מכירתו ומסירתו הושלמו.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**596,679**	**462,411**	**552,464**	-,-
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	126,575	67,769	129,100	הקיטון ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מסיווגן של הלוואות לזמן ארוך בקשר עם פרויקט גבולות כהלוואות לזמן קצר. מאידך, חל גידול בתקופת הדוח כתוצאה מניצול מסגרת אשראי שהועמדה לפרויקט וולנברג.

נכסים	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינוי
	2024	2023		
	אלפי ש"ח			
				הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מניצול מסגרת אשראי שהועמדה לפרויקט וולנברג ומהגדלת מסגרת האשראי בפרויקט בית ברין.
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	49,065	201,128	-,-	הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מסיווג מלוא אגרות החוב סדרות ב' ו-ד' לחלויות שוטפות בגין אג"ח. הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מהנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בחודש מרץ 2024 (היתרה כוללת את רכיב הקרן לזמן ארוך).
אגרות חוב הניתנות להמרה	78,120	76,958	77,533	-,-
התחייבויות בגין חכירה	2,189	2,656	2,430	-,-
מיסים נדחים	27,675	27,655	33,017	השינוי ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן וכן מהפסדים מועברים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**283,624**	**376,166**	**242,080**	-,-
הון				
הון מניות נפרע וקרנות הון	343,077	281,174	279,822	הגידול ליום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בחודש ינואר 2024 בסך של כ-20 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור בדרך של הנפקת זכויות בחודש פברואר 2024 בסך של כ-39 מיליון ש"ח.
עודפים/יתרת רווח	112,043	81,816	123,659	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובעים בעיקר מהרווחים וההפסדים בתקופת הדוח, בהתאמה.
סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה	**455,120**	**362,990**	**403,481**	-,-
סה"כ התחייבויות והון	**1,335,423**	**1,201,567**	**1,198,025**	-,-

3.2. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

התחייבויות	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינוי
	אלפי ש"ח					
	2024	2023	2024	2023	2023	
הכנסות	25,229	11,902	12,308	4,842	131,853	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בעבודות הביצוע בפרויקט גליפולי. הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהשלמת מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן בחודש נובמבר 2023.
עלות ההכנסות	(21,762)	(10,272)	(10,756)	(4,128)	(86,377)	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתקדמות בעבודות הביצוע בפרויקט גליפולי. הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהשלמת מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן והפשרת המלאי לעלות המכר בחודש נובמבר 2023.
רווח גולמי	**3,467**	**1,630**	**1,552**	**714**	**45,476**	-,-
הוצאות מכירה ושיווק	(556)	(155)	(301)	(76)	(664)	-,-
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,869)	(8,976)	(4,604)	(4,675)	(19,958)	-,-
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-,-	-,-	-,-	-,-	27,867	-,-
הכנסות (הוצאות) אחרות	(176)	73	(211)	6	(434)	-,-
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**(6,134)**	**(7,428)**	**(3,564)**	**(4,031)**	**52,287**	-,-
הוצאות מימון	(12,388)	(8,247)	(7,070)	(4,662)	(16,573)	העלייה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מגידול בהיקף האשראי של הפרויקטים, מהנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בחודש מרץ 2024 וכן מהעלאת ריבית בנק ישראל.
הכנסות מימון	994	235	674	196	660	הגידול ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בתאגידים בנקאיים.
הוצאות מימון, נטו	**(11,394)**	**(8,012)**	**(6,396)**	**(4,466)**	**(15,913)**	-,-

התחייבויות	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינוי
	אלפי ש"ח					
	2024	2023	2024	2023	2023	
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	**(17,528)**	**(15,440)**	**(9,960)**	**(8,497)**	**36,374**	-,-
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	6,036	10,416	3,277	2,329	(1,313)	השינוי ליום 30 ביוני 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (בדבר ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית לנכסים), משערוך נכסי נדל"ן להשקעה וכן מהפסדים מועברים.
רווח (הפסד) לתקופה	**(11,492)**	**(5,024)**	**(6,683)**	**(6,168)**	**35,061**	-,-
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד						
נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר						
רווחים (הפסדים) שנבעו התקופה	34	1,362	157	2,095	1,647	השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע משערוך השקעות בניירות ערך.
הכנסות (הוצאות) מס	(8)	(262)	(36)	(482)	(336)	השינוי נובע משערוך השקעות בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	**26**	**1,100**	**121**	**1,613**	**1,311**	-,-
רווח (הפסד) כולל לתקופה	**(11,466)**	**(3,924)**	**(6,562)**	**(4,555)**	**36,372**	-,-

3.3. **<u>נזילות</u>**

התחייבויות	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברים
	2024	2023	2024	2023		
	אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(71,663)	(54,488)	(22,759)	(14,384)	23,809	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בזכאים ויתרות זכות לאור תשלום לרשויות בסך של כ-15 מיליון ש"ח בקשר עם מכירת המקרקעין נשוא פרויקט הכפר הלבן.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(18,085)	(12,540)	(15,151)	(8,178)	(44,990)	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מחברת מלונות פתאל בע"מ בגין ההתקשרות בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין כחלק מפרויקט גת רימון וכניסתו לתוקף של הסכם המכר.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	91,692	40,615	22,189	13,034	(5,369)	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בחודש ינואר 2024 בסך של כ-20 מיליון ש"ח ומהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור בדרך של הנפקת זכויות בחודש פברואר 2024 בסך של כ-39 מיליון ש"ח. מאידך, חל קיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין פרעון אגרות חוב (בתקופת הדוח פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-10.6 מיליון ש"ח אשתקד).

<u>להלן יתרות ההון החוזר של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)</u>:

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2023
	2024	2023	
נכסים שוטפים	300,621	299,474	189,723
התחייבויות שוטפות	596,679	462,411	552,464
עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים	(296,058)	(162,937)	(362,741)

<u>גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ("**הדוחות הכספיים המאוחדים**" ו-"**דוחות הסולו**", בהתאמה), קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-296 מיליון ש"ח וכ-162 מיליון ש"ח, בהתאמה. יצוין, כי הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, פירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-213 מיליוני ש"ח, מתוכו סך של כ-164 צפויים להיפרע ביום 31 באוגוסט 2024, כ-39 מיליוני ש"ח נוספים צפויים להיפרע ביום 31 בדצמבר 2024 וכ-10 מיליון ש"ח נוספים צפויים להיפרע ביום 31 במרץ 2025. יצוין, כי פירעון קרן אגרות החוב ביום 31 באוגוסט 2024 צפוי להתבצע בדרך של מימוש מחדש מתאגידים בנקאיים, אשר יועמד לתקופה של שנתיים ובהתאם לכך יסווג כאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך.

כמו כן, בדוחות הסולו קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-14 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מתשלומי ריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך של כ-9 מיליון ש"ח, מעלויות שהושקעו במלאי מקרקעין של החברה ובפרויקטי התחדשות עירונית ופינוי בינוי שטרם התקבלו בגינם היתרי בניה בסך של כ-2 מיליון ש"ח ומתשלומי ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים.

על אף קיומו של גירעון בהון החוזר בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו, להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בגירעון בהון החוזר ובתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, (א) תמורה בסך של כ-20 מיליון ש"ח שנבעה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בחודש ינואר 2024 ; (ב) תמורה בסך של כ-38.8 מיליון ש"ח שנבעה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות בחודש פברואר 2024 ; (ג) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה') בחודש מרץ 2023 בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח המובטחת בשעבוד על העודפים שינבעו משלושה פרויקטי נדל"ן של החברה הממוקמים בשכונת יד אליהו בתל אביב ; (ד) צפי להארכתן של מסגרות אשראי שהועמדו לחברה על ידי מוסדות בנקאיים (במועד ההארכה, חלקן של ההלוואות המסווגות לזמן קצר יסווגו כיתרת התחייבות לזמן ארוך) ; (ה) מימוש אופציות (סדרה א') בסך של כ-5 מיליון ש"ח ; ו-(ו) נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

יצוין בהקשר זה, כי ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה חברה בת של החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי מימון בסכום כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר ישמשו בין היתר, לטובת פירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים, ראו סעיף 5.2 להלן.

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.

ההערכות המפורטות לעיל הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתחרשותם של שינויים מהותיים לרעה במצב המשק (אשר עשויים להתרחש, בין היתר, כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת 'חרבות ברזל') ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

3.4. **<u>מקורות מימון</u>**

3.4.1 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ-455,120 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-362,990 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2023. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מהונה העצמי, אשר היווה כ-34% מסך

המאזן, מניצול מסגרות אשראי וכן מהתמורה שהתקבלה מגיוסי חוב והון שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח כמפורט בסעיף 3.4.2 להלן.

יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, חוב החברה כולל ארבע סדרות איגרות חוב ציבוריות סחירות וכן הלוואות ומסגרות אשראי מגופים פיננסיים (לרבות הסכמי ליווי לפרויקטים בביצוע).

3.4.2 <u>במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה ניירות ערך כדלקמן</u>:[6]

(א) במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות (סדרות א' ו-ב') הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות בתמורה לסכום כולל של 20 מיליון ש"ח. ביום 30 ביוני 2024 מומשו 7,633,588 אופציות סדרה א' שהקצתה החברה כאמור בתמורה לסך כולל של כ-4.8 מיליון ש"ח. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש 7,633,588 אופציות (סדרה ב'), ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח. לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 בינואר 2024, 25 בינואר 2024 ו-1 ביולי 2024.[7]

(ב) במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות בתמורה לסך של כ-38.8 מיליון ש"ח. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2024.[8]

(ג) במהלך חודש מרץ 2024, הנפיקה החברה 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2024.[9]

3.4.3 נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-85 מיליון ש"ח, אשר הועמדו לחברה לצורך הקמת פרויקטים אותם היא יוזמת.

3.4.4 לפרטים בדבר מצב המשק והשפעות גורמים מאקרו כלכליים על פעילות החברה, ראו בסעיף 2.1 לעיל.

3.4.5 <u>יתרות אשראי ממוצעות</u>

3.4.5.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ-127,838 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, בסך של כ-126,575 אלפי ש"ח כוללת הלוואה בנקאית בסך של כ-101,575 אלפי ש"ח כחלק מליווי בנקאי סגור בפרויקט וולנברג. כמו כן, יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות

---

[6] יצוין, כי ביום 27 במרץ 2024 הומרו 250,000 יחידות מניה חסומות אשר הוקצו למר אלדד ארוטשס, סמנכ"ל הכספים של החברה, ל-258,830 מניות רגילות של החברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 2023-01-014262).

[7] מס' אסמכתאות: 2024-01-001512, 2024-01-010485 ו-2024-01-067171, בהתאמה.

[8] מס' אסמכתא: 2024-01-008223.

[9] מס' אסמכתא: 2024-01-023946.

את יתרת אגרות החוב סדרות ב׳-ה׳ שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 11 להלן.

3.4.5.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ-287,593 אלפי ש״ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר, בסך של כ-301,185 אלפי ש״ח, נובעת מהעמדת הלוואות בנקאיות לחברות הבנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת.

יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף 3.4.5.2 לעיל עד לכניסה לליווי בנקאי. ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

3.4.5.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו כ-2,272 אלפי ש״ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו כ-12,667 אלפי ש״ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מכך שנכון למועד הדוח, יתרת הלקוחות מורכבת מחייבים בגין נכסי חוזה ביחס למכירות יח״ד בפרויקט גליפולי, ואילו האשראי מספקים משקף תשלום לספקים בקשר עם פרויקטים של החברה, אשר נכון לתאריך המאזן, הינם בשלבי ביצוע.

3.4.6 אשראי בר דיווח[10]

(א) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו בהסכם הלוואה מהותי של החברה:

זהות הנושה	תאגיד בנקאי
מהות ההלוואה	מימון הרכישה וההקמה של פרויקט גת רימון
תיאור בדוח התקופתי	ראו בסעיף 6.5.1(ז)-(ח) לדוח התקופתי
יתרת ההלוואה ליום 30.6.2024	כ-238 מיליון ש״ח
אמות מידה פיננסיות וחישובן ליום 30.6.2024	א. ההון העצמי של החברה עפ״י דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת בכל עת מ-150 מיליון ש״ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-455 מיליון ש״ח. ב. יחס הון למאזן עפ״י דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-23.5% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בניה. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו כ-37%.

[10] על פי עמדה משפטית מספר 104-15 : אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה הרשות לניירות ערך.

(ב) נכון ליום 30 ביוני 2024 לקבוצה 7 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-210 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן כשלעצמה אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח.

מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת הקבוצה מעת לעת לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של החברה או הקבוצה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה או אשראים שהועמדו על ידי מלווה כלשהו) ו/או עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. נוכח כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה מחברות הקבוצה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים.

עוד יצוין, כי על אף שתרחיש של קיומה של עילת פרעון מיידי בשל תניית הפרה צולבת כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

4. **<u>שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח</u>**

4.1. לפרטים אודות הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה שאינם סחירים בתמורה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, ראו סעיף 3.4.2(א) לעיל.

4.2. לפרטים אודות הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה (סדרה 3) הרשומות למסחר בבורסה בתמורה לסך של כ-38.8 מיליון ש"ח, ראו סעיף 3.4.2(ב) לעיל.

4.3. ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם גורם מממן בהסכם ליווי לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב טור מלכא שבשכונת יד אליהו בתל אביב ("**הפרויקט**") וביום 10 במרץ 2024 התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 בפברואר 2024, ו-11 במרץ 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.[11]

4.4. לפרטים אודות הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ה') בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב, ראו סעיף 3.4.2(ג) לעיל. לפרטים אודות העברת חלק מתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לחברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.[12]

4.5. בהמשך לדיווחים המיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בינואר 2022 ("**הדיווח המקורי**") ו-16 בפברואר 2022,[13] בדבר התקשרות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, המחזיקה בקרקע שברחוב גת רימון בתל אביב ("**המקרקעין**"), עם חברת מלונות פתאל בע"מ בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין כחלק מפרויקט גת רימון של החברה ("**הפרויקט**"), מתכבדת החברה להודיע כי ביום 6 במאי 2024 התקיימו

[11] אסמכתאות: 2024-01-020685 ו-2024-01-024102, בהתאמה.
[12] אסכמתא: 2024-01-041263.
[13] אסמכתאות: 2022-01-011689 ו-2022-01-018997, בהתאמה.

התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר (כהגדרתו בדיווח המקורי) ובהתאם לכך, שולמו כ-5.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיפים 6.5.1 ו-7.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 28 במרץ 2024.[14]

4.6. לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים שהתרחשו בתקופת הדוח, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן הדיווחים המיידים של החברה אשר פורסמו במהלך תקופת הדוח.

5. **<u>אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן</u>**

5.1 ביום 16 ביולי 2024 התקשרה וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם גורם מממן בהסכם ליווי לפרויקט יד לבנים-המערכה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביולי 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.[15] לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1(א) לעיל וסעיף 1.3 ב**<u>נספח א'</u>** להלן.

5.2 ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה וויי-בוקס גת רימון בע"מ, חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "**הלווה**") בהסכם הלוואה עם כל אחד מבין בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ ("**הבנקים**"), לפיהם, יעמידו הבנקים ללווה הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר תפרענה (קרן) בתוך 24 חודשים ממועד העמדתן ושתישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 1%-2%. סך של 170 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות ישמש את החברה לפירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ויתרת ההלוואות תשמש לצרכי פעילותה השוטפת של הלווה.

יצוין, כי לאחר ובכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב להפקדת תב"ע חדשה, לפיה מתחם 'בית רומנו' יועבר לבעלות עיריית תל אביב, כנגד, בין היתר, תוספת זכויות בנייה למגורים ולדיור בר השגה לזכויותיה של הלווה בפרויקט 'בית ברין', יועברו ההלוואות לטובת מימון פרויקט 'גת רימון' ולטובת מימון פרויקט 'בית ברין'.

יצוין, כי בד בבד עם ההתקשרות בהסכמי ההלוואה המתוארים לעיל, התקשרה הלווה בהסכמי הלוואה נוספים עם הבנקים בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח אשר ישמש להחלפת מימון קיים על פרויקט 'בית ברין' ואשר לטובתו תירשם משכנתא על זכויות הלווה במקרקעי פרויקט 'בית ברין'.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 ביולי 2024 ו-19 באוגוסט 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.[16]

5.3 ביום 19 באוגוסט 2024 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה למנות את הגב' כרמית שרון אלרואי לכהן כדירקטורית בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2024.[17]

5.4 ביום 19 באוגוסט 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לפי העניין, את

---

[14] מס' אסמכתא: 2024-01-034356.
[15] אסמכתא: 2024-01-074665.
[16] אסמכתאות: 2024-01-079522 ו-2024-01-090115, בהתאמה.
[17] אסמכתא: 2024-01-091048.

ההחלטות המפורטות להלן: (א) התקשרות בפוליסת ביטוח ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן החברה מחזיקה מניות, והמכהנים בכל אחת מהן בהתאם לבקשת החברה, וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם; (ב) קביעת גמול אחיד לדירקטורים המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת 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).

לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2024.[18]

5.5 לפרטים נוספים אודות אירועים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן לרבות בדבר תביעה שהתקבלה בחברה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. **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. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה, תרמה החברה סך של כ-20 אלפי ש"ח. יובהר, כי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

7. **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), גיל גזית (דח"צ), סבינה בירן (דב"ת), אסף פתאל (דירקטור) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

8. **דירקטורים בלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח, הגב' סבינה בירן מכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

9. **מבקר פנים**

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 ("**דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023**").

יצוין, כי ביום 14 באוגוסט 2024 הוגשה לוועדת הביקורת תכנית עבודה מוצעת לשנת 2024 ובישיבתה מיום 19 באוגוסט 2024 החליטה ועדת הביקורת להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את תכנית הביקורת כאמור במסגרתה ייערך סקר סיכונים בחברה. ביום 19 באוגוסט 2024 דירקטוריון החברה אישר את התכנית כאמור.[19]

---

[18] אסמכתא: 2024-01-091054.

[19] יצוין, כי תכנית ביקורת הפנים עוסקת גם בחברות בנות של החברה.

10. **<u>הערכות שווי</u>**

10.1 <u>הערכות שווי מהותית מאוד – פרויקט וולנברג</u>

הערכת שווי שנערכה לפרויקט וולנברג הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023. ביום 6 באוגוסט 2024 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח, והוא מצורף לדוח זה כ**<u>נספח ב'1</u>**. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 7.2.1(ז) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

10.2 <u>הערכת שווי מהותית מאוד – גת רימון</u>

הערכת שווי שנערכה לפרויקט גת רימון הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023. ביום 6 באוגוסט 2024 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח והוא מצורף לדוח זה כ**<u>נספח ב'2</u>**. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 7.2.2(ו) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

10.3 <u>הערכת שווי מהותית – בית רומנו</u>

הערכת שווי שנערכה לפרויקט בית רומנו הינה הערכת שווי מהותית והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח ג' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 7.2.3(ה) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

10.4 לפרטים אודות מעריך השווי של נכסי החברה, המסווג כמעריך שווי מהותי מאוד, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 אשר פורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023.

11. **<u>גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב סדרות ב'-ה' של החברה</u>**

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב סדרות ב'-ה' שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד פרסום דוח זה:

	אגרות החוב (סדרה ב׳)	אגרות החוב (סדרה ג׳)	אגרות החוב (סדרה ד׳)	אגרות החוב (סדרה ה׳)
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
מועד ההנפקה	1 ביוני 2021	9 במרץ 2022	20 ביוני 2022	12 במרץ 2024
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש״ח)	71,000	80,000	204,954	60,300
שווי נקוב למועד הדוח (אלפי ש״ח)	39,050	80,000	163,963	60,300
סכום הריבית שנצברה נכון למועד הדוח (אלפי ש״ח)	-,-	-,-	כ-2,576	כ-1,348
השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש״ח)	כ-38,902	כ-78,120	כ-163,766	כ-59,316
שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש״ח)	כ-38,835	כ-76,720	כ-168,521	כ-61,880
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.84%, אשר תיפרע בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם[20] בגין חריגה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.47%, אשר תיפרע בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם[21] בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות לאג״ח ג׳.	ריבית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 4.9%, אשר תיפרע ביום 31 בדצמבר 2022 ופעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של שנת 2023 ובימים 30 באפריל ו-31 באוגוסט של שנת 2024. שיעור מרווח הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם[22] בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 4.8.1 לשטר הנאמנות לאג״ח ד׳.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם[23] בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות

[20] בשיעור של 0.5% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 1% לשנה.
[21] בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.
[22] בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת מרווח ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.
[23] בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

	אגרות החוב (סדרה ב׳)	אגרות החוב (סדרה ג׳)	אגרות החוב (סדרה ד׳)	אגרות החוב (סדרה ה׳)
	מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות לאג״ח ב׳.			המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג״ח ה׳.
מועדי תשלום הקרן	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.	קרן איגרות החוב תיפרע בתשלום אחד אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025.	קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה (3) תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2023 ישולם שיעור של 10% מתשלום הקרן, ביום 30 באפריל 2024 ישולם שיעור של 10% מתשלום הקרן וביום 31 באוגוסט 2024 ישולם שיעור של 80% מתשלום הקרן.	קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרץ 2025 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרץ 2026 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרץ 2027 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא			
האם ניתנות להמרה	לא	כן	לא	לא
תנאי ההמרה	-,-	**נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ג׳) להמרה**[24] מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש״ח ע.נ. כל אחת של החברה.	-,-	-,-

[24] לפרטים אודות האופציה שניתנה לחברת פתאל מלונות בע״מ לרכישת מניות נוספות של החברה במקרה של המרת אגרות החוב (סדרה ג׳) של החברה, ראו סעיף 5 לדוח ההצעה הפרטית שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-057493).

	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')		אגרות החוב (סדרה ד')	אגרות החוב (סדרה ה')
		יחס ההמרה	כל 2.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה ל-1.03532 מניות רגילות של החברה.[25] יחס ההמרה כפוף להתאמות שנקבעו לרבות במקרים של חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2022 (**"דוח הצעת המדף"**).[26]		
		מועדי ההמרה	אגרות החוב (סדרה ג') ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2025, למעט במועדים המפורטים בדוח הצעת המדף.		
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו בסעיף 11 לתנאים הרשומים מעבר לדף ובסעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.	-,-		לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו בסעיף 11 לתנאים הרשומים מעבר לדף ובסעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף ובסעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?	לא				
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	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[27], 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.				

[25] לפרטים אודות התאמת שבוצעה ליחס ההמרה עקב הנפקת זכויות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010095)

[26] אסמכתא: 2022-01-027583.

[27] בשטרי הנאמנות לאגרות החוב סדרות ד'-ה' נקבע כי חוב ו/או חובות מצטברים כאמור הינם גם כלפי גוף שעיסוקו מתן הלוואות.

11.1 <u>פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ב'-ה' של החברה</u>

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@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

11.2 אגרות החוב סדרות ב'-ה' אינן מדורגות.

11.3 <u>עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות</u>

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

11.3.2 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 8 במרץ 2022 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 8 במרץ 2022 (**"שטר הנאמנות לאג"ח ג"**). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') כאמור לפירעון מיידי.

11.3.3 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 19 ביוני 2022 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 19 ביוני 2022 (**"שטר הנאמנות לאג"ח ד"**). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.

11.3.4 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 10 במרץ 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 10 במרץ 2024 (**"שטר הנאמנות לאג"ח ה"**). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.

11.4 <u>עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

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

	הוראות שטר הנאמנות	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ד')	אגרות החוב (סדרה ה')	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.6.2024	עמידת החברה באמת המידה
הון עצמי	**לעניין העמדה לפירעון מיידי:** סעיף 4.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב'-ד' וסעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.		ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (**כולל** זכויות מיעוט) הינו כ-455 מיליון ש"ח.	כן
	לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב'-ד' וסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-175 מיליון ש"ח.		ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-225 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (**ללא** זכויות מיעוט) הינו כ-455 מיליון ש"ח.	כן
יחס ההון העצמי לסך המאזן	**לעניין העמדה לפירעון מיידי:** סעיף 4.5.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב'-ד' וסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	היחס שבין ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי הסכומים המפורטים בשטרי הנאמנות ("**מאזן נטו**" ו-"**יחס ההון למאזן**", בהתאמה), לא יפחת מ-23.5% במשך שני רבעונים רצופים.		יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23.5%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-22.5%.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-455 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,213 מיליון ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-37%.	כן
	לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטרי הנאמנות וסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25% על פי הדוחות הכספיים המאוחדים.					כן
חוב סולו	**לעניין העמדה לפירעון מיידי:** סעיף 4.11.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ב' ולשטר הנאמנות לאג"ח ג'	סך חובות הסולו המוגבלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ב') של החברה עצמה לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.	סך חובות הסולו המוגבלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ג') של החברה עצמה לא יעלה על סך של 35% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.	-,-	-,-	נכון למועד דוח זה, לחברה אין חוב סולו מוגבל כהגדרתו בשטרי הנאמנות.	כן
יחס חוב לבטוחה	**לעניין העמדה לפירעון מיידי:** סעיפים 4.6 ו-7.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ד' ולאג"ח ה'	-,-		היחס שבין: (1) הערך המתואם עד למועד פרסום דוח זה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, לא יעלה על 72.5%.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים הצפויים מהפרויקטים, לא יעלה על 80%.	<u>אג"ח ד'</u>: נכון למועד פרסום דוח זה, הערך המתואם הינו כ-169 מיליון ש"ח; השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הינו כ-367 מיליון ש"ח, כך שיחס החוב לבטוחה הינו כ-46%.	כן

	הוראות שטר הנאמנות	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ד')	אגרות החוב (סדרה ה')	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.6.2024	עמידת החברה באמת המידה
						אג"ח ה': נכון למועד הדוח (30.6.2024) הועבר לחברה סכום של 40% מתמורת ההנפקה (המהווה כ-24.8 מיליון ש"ח) כנגד שעבוד עודפי הפרויקטים גליפולי וטור מלכא (בסעיף זה: "**הפרויקטים ששועבדו**"). יתרת תמורת ההנפקה מופקדת בחשבון הנאמנות. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות) הינה כ-26 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפרויקטים הינם כ-107 מיליון ש"ח, כך שיחס החוב לבטוחה כ- 24%.	

11.5 <u>כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ב'-ה' ושינוי תנאיהן</u>

נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות ב'-ה'. כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב סדרות ב'-ה'. יצוין, כי בימים 14 ביולי 2024 ו-15 ביולי 2024 אשררו אסיפות מחזיקי אגרות החוב סדרות ד' ו-ג', בהתאמה, את כהונתו של הנאמן למחזיקי אגרות החוב.[28]

11.6 <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ראו סעיף 13.7 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, סעיף 4.10 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב'-ד' וכן סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

11.7 <u>מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה</u>

לפרטים ביחס למגבלות בקשר עם הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב והרחבת סדרות אגרות החוב ב'-ה', ראו סעיף 13.9 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיפים 2.3-2.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ב'-ה'.

11.8 <u>בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ד')</u>

11.8.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 13.10 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח ד'. יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיף 11.8 זה על דרך ההפניה תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

11.8.2 נכון למועד הדוח, ערכם של הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024 עומד על כ-452 מיליון ש"ח.

11.8.3 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת, ראו סעיפים 4.6.2 ו-5 לשטר הנאמנות לאג"ח ד'.

11.8.4 לפירוט אודות פרויקט בית רומנו בהתאם להצעת החקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, אשר פורסמה על-ידי רשות ניירות ערך, על פי הוראות סעיף 5.8.14 לשטר הנאמנות לאג"ח ד', ראו ב**<u>נספח א'</u>** לדוח זה.

11.9 <u>בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')</u>

11.9.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו ויועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 13.11 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

---

[28] לפרטים, ראו דיווחים מיידים מהימים ה-14 ביולי 2024 ו-15 ביולי 2024 (אסמכתאות: 2024-01-073438 ו--2024-01-073987, בהתאמה).

11.9.2 נכון למועד פרסום הדוח, מתוך השעבודים המפורטים בסעיף 11.9 זה על דרך ההפניה, נרשמו שעבודים בגין הפרויקטים גליפולי וטור מלכא אשר הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח טרם נרשמו השעבודים בקשר עם פרויקט יד לבנים-המערכה.

11.9.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') הינם העודפים הצפויים מהפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה (בסעיף זה: "**הנכסים המשועבדים**"), הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.

11.9.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת, ראו סעיפים 7.5.3 ו-7.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

11.9.5 לפירוט אודות הפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה בהתאם לגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', ראו ב**נספח א'** לדוח זה.

כמו כן, לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', ראו סעיפים 6.6, 6.5.3, 6.5.5 ו-6.5.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

יהודה גורסד יו"ר הדירקטוריון	**יוסף תורג'מן** מנכ"ל

תאריך: 19 באוגוסט 2024

נספח א'

1. **פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023 ו/או שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה**

1.1 פרויקט גליפולי

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	9,405	8,993	8,701	8,010
	עלויות מצטברות בגין בניה(*)	42,362	36,701	30,616	8,180
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,023	972	959	-,-
	סה"כ עלות מצטברת(*)	**52,790**	**46,666**	**40,276**	**16,190**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)	**19,403**	**22,915**	**27,231**	**30,185**
עלויות עתידיות (אומדן)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,680	3,076	3,351	4,411
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	6,854	12,487	18,519	39,864
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	3,033	3,076	3,081	3,983
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**12,567**	**18,639**	**24,951**	**48,258**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**כ-88%**	**כ-77%**	**כ-64%**	**כ-18%**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 3, 2024	רבעון 4, 2024	רבעון 4, 2024	רבעון 2, 2025

(*) יובהר, כי העלות המצטברת אינה כוללת התחייבות בגין שירותי בניה.

(**) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים 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, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

<u>שיווק הפרויקט</u>

		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	1	3	1	8
	יחידות דיור (מ"ר)	104	159	53	628
מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)		כ-43	כ-47	כ-42	כ- 41
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	18	17	14	13
	יחידות דיור (מ"ר)	1,461	1,357	1,198	1,145
מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)		כ-40	כ-39	כ-38	כ- 37
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	75,143	73,589	72,615	71,887
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)	56,851	52,213	44,687	41,407
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	כ-78%	כ-63%	כ-52%	כ- 48%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (#)	9	10	13	14
	יחידות דיור (מ"ר)	כ-864	כ-968	כ-1,127	כ- 1,180
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		**19,403**	**22,915**	**27,231**	**30,185**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח		1	-,-		
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)		כ-43	-,-		
שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)		כ-4,638	כ-7,526	כ-3,280	כ-26,576

להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2023 נובעת מההשפעות הרוחביות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה זו, וכן מהשפעותיה של מלחמת חרבות ברזל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 0 לעיל.

1.2 <u>פרויקט טור מלכא</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מצטברות (אלפי ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	9,409	8,382	3,456	2,525
	עלויות מצטברות בגין בניה	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	739	10	-,-	-,-
	סה"כ עלות מצטברת (*)	**10,148**	**8,392**	**3,456**	**2,525**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)	**50,869**	**8,392**	**3,456**	**2,525**
עלויות עתידיות (אלפי ש"ח)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	21,785	22,812	27,738	28,669
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	66,880	66,880	66,880	64,197
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	4,365	5,094	5,104	5,104
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**93,030**	**94,786**	**99,722**	**97,970**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**-,-**	**-,-**	**-,-**	**-,-**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 1, 2026

(*) יובהר, כי העלות המצטברת אינה כוללת התחייבות בגין שירותי בניה.

(**) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים 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, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

<u>שיווק הפרויקט</u>

		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	2	7	-,-	-,-
	יחידות דיור (מ"ר)	162	534	-,-	-,-
מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)		כ-36	כ-36	-,-	-,-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	9	7	-,-	-,-
	יחידות דיור (מ"ר)	696	534	-,-	-,-
מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)		כ-36	כ-36	-,-	-,-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	117,344	117,344	-,-	-,-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)	27,026	20,799	-,-	-,-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	כ-26%	כ-20%	-,-	-,-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (#)	26	28	35	35
	יחידות דיור (מ"ר)	2,622	2,784	3,318	3,318
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		**50,869**	**8,392**	**3,456**	**2,525**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח		1	-,-		
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)		כ-36	-,-		
שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)		כ-6,227	כ-20,799	-,-	-,-

1.3 פרויקט יד לבנים-המערכה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות שהוצאו בפועל (אלפי ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	4,051	3,943	3,751	2,647
	עלויות מצטברות בגין בניה	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-,-	-,-	-,-	-,-
	סה"כ עלות מצטברת	**4,051**	**3,943**	**3,751**	**2,647**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**4,051**	**3,943**	**3,751**	**2,647**
עלויות שהוערכו ולא הוצאו (אלפי ש"ח)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	50,061	51,192	51,384	52,488
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	122,422	127,527	127,527	121,527
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	15,386	8,798	8,798	8,798
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**187,869**	**187,517**	**187,709**	**182,813**
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	**-,-**	**-,-**	**-,-**	**-,-**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2027	רבעון 1, 2026

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים 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, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

שיווק הפרויקט

		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	3	5	7	-,-
	יחידות דיור (מ״ר)	278	474	536	-,-
מחיר ממוצע למ״ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש״ח למ״ר כולל מע״מ)		כ-38	כ-41	כ-37	-,-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	15	12	7	-,-
	יחידות דיור (מ״ר)	1,288	1,010	536	-,-
מחיר ממוצע למ״ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש״ח למ״ר כולל מע״מ)		כ-39	כ-39	כ-37	-,-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש״ח, לא כולל מע״מ)	223,370	219,287	219,287	-,-
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש״ח, כולל מע״מ)	כ-52,630	כ-41,495	כ-20,738	-,-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	כ-26.8%	כ-21.4%	כ-12.5%	-,-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (#)	41	44	49	-,-
	יחידות דיור (מ״ר)	4,987	5,265	5,739	-,-
סה״כ עלות מצטברת(*) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש״ח)		**4,051**	**3,943**	**3,751**	**2,647**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח		2	-,-		
מחיר ממוצע למ״ר (כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש״ח (כולל מע״מ)		כ-47	-,-		
שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש״ח, כולל מע״מ)		כ-11,135	כ-20,757	כ-20,738	-,-

(*) יצוין, כי ליום 30 ביוני 2024 העלות בגין הפרויקט מסווגות כהוצאות מראש.

1.4 <u>פרויקט גת רימון</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
עלויות מצטברות (אלפי ש"ח)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	91,918	91,918	91,918	91,918
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, פיקוח אגרות ועוד	16,543	16,218	15,961	14,166
	עלויות מצטברות בגין בניה	11,755	11,755	10,817	1,194
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	31,115	28,482	25,749	11,179
	סיווג זכויות דיור בר השגה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה	(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)
	סה"כ עלות מצטברת	**129,143**	**126,185**	**122,257**	**96,269**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**129,143**	**126,185**	**122,257**	**96,269**
עלויות שטרם הושקעו (אלפי ש"ח)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	כ-19,042	כ-19,054	כ-19,054	כ-32,650
	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם הושקעו (אומדן)	כ-24,733	כ-25,046	כ-25,303	כ-6,720
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	כ-62,080	כ-62,080	כ-63,018	כ-52,566
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	כ-18,483	כ-21,116	כ-23,849	כ-4,501
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**כ-124,338**	**כ-127,296**	**כ-131,224**	**כ-96,437**

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**
	מועד השלמת בנייה צפוי	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	שנת 2027

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים 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, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

<u>שיווק הפרויקט</u>

		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	-,-	1	2	-,-
	יחידות דיור (מ"ר)	-,-	85	165	-,-
מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)		-,-	כ-74	כ-75	-,-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	3	3	2	-,-
	יחידות דיור (מ"ר)	250	250	165	-,-
מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)		כ-75	כ-75	כ-75	-,-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	כ-342	כ-342	כ-342	כ-342
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)	כ-19	כ-19	כ-12	-,-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	כ-3.9%	כ-3.9%	כ-2.6%	-,-
	יחידות דיור (#)	74	74	75	-,-

		רבעון 2, 2024	רבעון 1, 2024	שנת 2023	שנת 2022
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (מ"ר)	כ-4,744	כ-4,744	כ-4,829	-,-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)		**129,143**	**126,185**	**122,257**	**96,269**
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח		-,-			
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)		-,-			

1.5 ביחס ליתר הפרויקטים אשר סווגו על ידי החברה כמהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023, קרי, בית רומנו (הרכיב היזמי), חסן עראפה (רכיב המגורים), ומתחם גבולות, יצוין, כי נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקטים כאמור, בהשוואה לגילוי אשר ניתן בקשר אליהם בסעיפים 6.5.1-6.5.2, 6.5.4 ו-6.5.6 לדוח התקופתי. יצוין בהקשר זה, כי בתקופה של ששת החודשים ינואר – יוני 2024, היוונה החברה עלויות אשראי בסך של כ-10 מיליון ש"ח לפרויקט בית רומנו. כמו כן, בתקופה כאמור חל גידול בעלויות שהושקעו בפרויקט מתחם גבולות בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי ומעלויות הנוגעות להתקשרות בעסקה.

עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח, החברה טרם החלה בשיווק של הפרויקטים הנ"ל.

2. **<u>פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023</u>**

במהלך תקופת הדוח לא נחתמו חוזים בקשר עם פרויקט קק"ל של החברה אשר החברה בחרה להציגו כנכס שאינו מהותי מאוד בדוח התקופתי לשנת 2023. לפרטים נוספים, ראו הערת שוליים מס' 2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

נספח ב'1

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט וולנברג

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

6 באוגוסט, 2024
דו"ח 26831.2/24

לכבוד
עסקה משותפת ראול וולנברג

דווח לרבעון Q2 לשנת 2024
פרויקט מגדל מסחר ומשרדים בשלבי הקמה
חלקה 349 בגוש 6638
רחוב ראול ולנברג 16, אזור תל אביב - יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי הזכויות בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 26831/23 מיום 27/03/2024 למועד קובע 31/12/2023.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה וחוסר הוודאות השורר בשוק כיום, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/06/24 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד קובע 31/12/23, למעט השקעות שבוצעו בהתאם להתקדמות הבניה בפועל בסך של 8,030 אש"ח.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דוחות הדירקטוריון, הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של חברת ווייבוקס נדל"ן בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,
רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נספח ב'2

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט גת רימון

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

6 באוגוסט, 2024

דו"ח 26832.2/24

לכבוד

חברת וויי-בוקס גת רימון בע"מ

דווח לרבעון Q2 לשנת 2024

קרקע לפרויקט בעירוב שימושים

חלקה 10 בגוש 7283 (מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע תא/מק/4816)

דרך יפו 33-23 ורחוב גת רימון 16-6, תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "ווי בוקס גת רימון בע"מ" ביחס **למרכיב הנדל"ן להשקעה** בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 26832/23 למועד קובע 31/12/23 על סך 234,000,000 ש"ח + מע"מ.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה, מכירות בפרויקט וחוסר הוודאות השורר בשוק כיום, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס נכון ליום 30/06/24 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד הקובע 31/12/23, למעט השקעות שבוצעו במסגרת קידום הפרויקט בסך של כ- 1,580,000 ₪ (עפ"י מאזן בוחן של החברה).

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דוח הדירקטוריון, הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של חברת וויבוקס נדל"ן בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,
רון זרניצקי
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2024

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2024

תוכן העניינים

	ד ף
דוח סקירה של רואה חשבון המבקר	2
דוחות כספיים תמציתיים – בשקלים חדשים (ש"ח):	
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי	3-4
דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד	5
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל	6
דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון	7-9
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים	10-11
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים	12-20

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 וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב,
19 באוגוסט 2024

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, 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

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

	ביאור	30 ביוני 2024	30 ביוני 2023	31 בדצמבר 2023
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		6,814	5,007	4,870
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		5,744	630	943
מזומנים בנאמנות		6,419	-,-	-,-
פיקדונות בנאמנות		37,206	1,092	3,731
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	6ב'	15,469	15,525	15,435
לקוחות והכנסות לקבל		19,968	65,696	5,365
חייבים ויתרות חובה		9,587	9,878	9,890
מלאי מקרקעין		199,414	201,646	149,489
		300,621	299,474	189,723
נכסים לא שוטפים:				
פיקדונות בנאמנות		1,792	3,873	1,788
הלוואות לזמן ארוך		359	336	359
הוצאות מראש		17,216	16,053	17,978
מלאי מקרקעין		429,554	399,443	418,215
תשלומים על חשבון מקרקעין		33,619	-,-	26,179
נדל"ן להשקעה		500,195	471,095	494,346
נכס בגין זכויות שימוש		2,401	2,886	2,642
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת		1,519	1,808	1,663
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש		47,237	-,-	44,430
נכסי מיסים נדחים		910	6,599	702
		1,034,802	902,093	1,008,302
סך נכסים		1,335,423	1,201,567	1,198,025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	301,185	339,250	274,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	212,919	62,291	222,514
התחייבויות בגין שירותי בניה	42,629	14,894	8,431
ספקים ונותני שירותים	4,259	3,168	284
מקדמות מלקוחות	11,609	5,922	-,-
זכאים ויתרות זכות	18,591	29,901	39,651
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	468	442	450
מס הכנסה לשלם	5,019	6,543	7,134
	596,679	462,411	552,464
התחייבויות לא שוטפות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, בניכוי חלויות שוטפות	126,575	67,769	129,100
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	49,065	201,128	-,-
אגרות חוב הניתנות להמרה	78,120	76,958	77,533
התחייבות בגין חכירה	2,189	2,656	2,430
מסי הכנסה נדחים	27,675	27,655	33,017
	283,624	376,166	242,080
סך התחייבויות	880,303	838,577	794,544
הון:			
הון המיוחס לבעלים של החברה			
הון מניות	40,220	31,523	31,523
פרמיה על המניות	314,739	265,873	265,873
קרנות הון אחרות	3,333	3,333	3,333
כתבי אופציה	5,666	-,-	-,-
קרן הון בגין נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	3,721	5,047	3,695
קרן הון בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה	3,672	3,672	3,672
עודפים	112,043	81,816	123,659
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	(28,274)	(28,274)	(28,274)
סך הון	455,120	362,990	403,481
סך התחייבויות והון	1,335,423	1,201,567	1,198,025

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 19 באוגוסט, 2024

יהודה גורסד	**יוסף תורג'מן**	**אלדד ארוטשס**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד

	ביאור	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
		2024	2023	2024	2023	2023
		(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
		אלפי ש"ח				
הכנסות	4	25,229	11,902	12,308	4,842	131,853
עלות ההכנסות		(21,762)	(10,272)	(10,756)	(4,128)	(86,377)
רווח גולמי		3,467	1,630	1,552	714	45,476
הוצאות מכירה ושיווק		(556)	(155)	(301)	(76)	(664)
הוצאות הנהלה וכלליות		(8,869)	(8,976)	(4,604)	(4,675)	(19,958)
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה		-,-	-,-	-,-	-,-	27,867
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		(176)	73	(211)	6	(434)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		(6,134)	(7,428)	(3,564)	(4,031)	52,287
הוצאות מימון		(12,388)	(8,247)	(7,070)	(4,662)	(16,573)
הכנסות מימון		994	235	674	196	660
הוצאות מימון, נטו		(11,394)	(8,012)	(6,396)	(4,466)	(15,913)
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה		(17,528)	(15,440)	(9,960)	(8,497)	36,374
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)		6,036	10,416	3,277	2,329	(1,313)
רווח (הפסד) לתקופה		(11,492)	(5,024)	(6,683)	(6,168)	35,061
		ש"ח				
רווח (הפסד) בסיסי למניה		(0.03)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	0.13
רווח (הפסד) מדולל למניה		(0.03)	(0.02)	(0.02)	(0.02)	0.12

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח (הפסד) לתקופה	(11,492)	(5,024)	(6,683)	(6,168)	35,061
רווח 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, נטו ממס	26	1,100	121	1,613	1,311
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	26	1,100	121	1,613	1,311
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(11,466)	(3,924)	(6,562)	(4,555)	36,372

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 המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
					אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**3,695**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**123,659**	**(28,274)**	**403,481**
תנועה בתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):									
הפסד לתקופה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(11,492)	-,-	(11,492)
רווח כולל אחר לתקופה	-,-	-,-	26	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	26
סך הכל הפסד כולל לתקופה	-,-	-,-	26	-,-	-,-	-,-	(11,492)	-,-	(11,466)
הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה	3,053	13,684	-,-	-,-	2,949	-,-	-,-	-,-	19,686
הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות	4,855	29,615	-,-	-,-	4,082	-,-	-,-	-,-	38,552
מימוש יחידות מניה חסומות	26	187	-,-	-,-	-,-	-,-	(213)	-,-	-,-
תשלום מבוסס מניות	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	89	-,-	89
מימוש אופציות – ראה ביאור 5א'	763	5,380	-,-	-,-	(1,365)	-,-	-,-	-,-	4,778
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	**40,220**	**314,739**	**3,721**	**3,333**	**5,666**	**3,672**	**112,043**	**(28,274)**	**455,120**
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**3,947**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**86,645**	**(28,274)**	**366,719**
תנועה בתקופה של 6 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):									
הפסד לתקופה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(5,024)	-,-	(5,024)
רווח כולל אחר לתקופה	-,-	-,-	1,100	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1,100
סך הכל הפסד כולל לתקופה	-,-	-,-	1,100	-,-	-,-	-,-	(5,024)	-,-	(3,924)
תשלום מבוסס מניות	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	195	-,-	195
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**5,047**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**81,816**	**(28,274)**	**362,990**

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

	הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
					אלפי ש"ח				
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)	**39,457**	**309,359**	**3,600**	**3,333**	**7,031**	**3,672**	**118,681**	**(28,274)**	**456,859**
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):									
הפסד לתקופה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(6,683)	-,-	(6,683)
רווח כולל אחר לתקופה	-,-	-,-	121	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	121
סך הכל הפסד כולל לתקופה	-,-	-,-	121	-,-	-,-	-,-	(6,683)	-,-	(6,562)
תשלום מבוסס מניות	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	45	-,-	45
מימוש כתבי אופציה – ראה ביאור 5א'	763	5,380	-,-	-,-	(1,365)	-,-	-,-	-,-	4,778
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	**40,220**	**314,739**	**3,721**	**3,333**	**5,666**	**3,672**	**112,043**	**(28,274)**	**455,120**
יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**3,434**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**87,887**	**(28,274)**	**367,448**
תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר):									
הפסד לתקופה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(6,168)	-,-	(6,168)
רווח כולל אחר לתקופה	-,-	-,-	1,613	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1,613
סך הכל הפסד כולל לתקופה	-,-	-,-	1,613	-,-	-,-	-,-	(6,168)	-,-	(4,555)
תשלום מבוסס מניות	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	97	-,-	97
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**5,047**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**81,816**	**(28,274)**	**362,990**

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

	הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**3,947**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**86,645**	**(28,274)**	**366,719**
רווח לשנה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	35,061	-,-	35,061
רווח כולל אחר	-,-	-,-	1,311	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1,311
סך הכל רווח כולל לשנה	-,-	-,-	1,311	-,-	-,-	-,-	35,061	-,-	36,372
העברה של רווח מצטבר בגין גריעת מכשיר הוני בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לעודפים	-,-	-,-	(1,563)	-,-	-,-	-,-	1,563	-,-	-,-
תשלום מבוסס מניות	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	390	-,-	390
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	**31,523**	**265,873**	**3,695**	**3,333**	**-,-**	**3,672**	**123,659**	**(28,274)**	**403,481**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) לתקופה	(11,492)	(5,024)	(6,683)	(6,168)	35,061
התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
פחת והפחתות	418	379	210	191	792
תשלום מבוסס מניות	89	195	45	97	390
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-,-	-,-	-,-	-,-	(27,867)
ירידת ערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש	-,-	-,-	-,-	-,-	440
הוצאות מימון, נטו	11,394	8,012	6,396	4,466	15,913
	11,901	8,586	6,651	4,754	(10,332)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	(14,603)	3,147	(5,310)	(793)	63,478
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)	(7,477)	(1,046)	3,269	2,078	(7,451)
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין	(1,245)	(16,488)	(1,054)	(4,401)	37,443
גידול בתשלומים על חשבון מקרקעין	(7,120)	-,-	(4,840)	-,-	(26,131)
גידול (קיטון) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים	3,975	(7,020)	3,332	(12,038)	(9,905)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(42,785)	(15,881)	(20,936)	9,005	(36,793)
גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות	11,609	(5,672)	10,433	(2,448)	(11,593)
מיסים נדחים, נטו	(5,557)	(10,416)	(3,277)	(2,329)	759
גידול (קיטון) במס הכנסה לשלם, נטו	(2,242)	(61)	(727)	-,-	541
קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה	(6,626)	(4,613)	(3,616)	(2,044)	(11,268)
	(72,071)	(58,050)	(22,726)	(12,970)	(920)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(71,662)**	**(54,488)**	**(22,758)**	**(14,384)**	**23,809**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות	(33)	(362)	(12)	(294)	(389)
השקעה ברכוש קבוע במודל הערכה מחדש	(2,697)	-,-	(1,546)	-,-	(1,914)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(5,849)	(23,789)	(3,569)	(16,855)	(58,515)
תמורה ממכירת זכויות במקרקעין	-,-	-,-	-,-	-,-	4,476
שינוי בפיקדונות בנאמנות	(4,705)	455	(5,937)	455	106
מימוש נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-,-	-,-	-,-	-,-	403
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	(4,801)	11,256	(4,087)	8,556	10,943
הלוואות שניתנו	-,-	(100)	-,-	(40)	(100)
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה	**(18,085)**	**(12,540)**	**(15,151)**	**(8,178)**	**(44,990)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
תמורה הנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה	24,780	-,-	24,780	-,-	-,-
תמורה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה	19,686	-,-	-,-	-,-	-,-
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות, נטו מהוצאות הנפקה	38,552	-,-	-,-	-,-	-,-
תמורה ממימוש אופציות (סדרה א') שהנפיקה החברה על פי הסכם הקצאה פרטית	4,778	-,-	4,778	-,-	-,-
תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירה	(270)	(270)	(135)	(135)	(540)
פירעון אגרות חוב	(20,495)	(10,650)	(20,495)	-,-	(52,445)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	24,660	51,535	13,260	13,169	146,066
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	-,-	-,-	-,-	-,-	(98,450)
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**91,691**	**40,615**	**22,188**	**13,034**	**(5,369)**
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**1,944**	**(26,413)**	**(15,721)**	**(9,528)**	**(26,550)**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**4,870**	**31,420**	**22,535**	**14,535**	**31,420**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**6,814**	**5,007**	**6,814**	**5,007**	**4,870**

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים (המשך)

	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:					
ריבית ששולמה	26,419	38,714	17,771	20,986	66,484
ריבית שהתקבלה	906	217	607	176	639
מיסים על ההכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	(1,763)	61	(727)	-,-	(55)
נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:					
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע במודל הערכה מחדש	-,-	-,-	-,-	-,-	42,955
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות	-,-	-,-	-,-	-,-	9,811
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה, כנגד פיקדונות בנאמנות- ראה ביאור 5ד'	34,426	-,-	(24,780)	-,-	-,-

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. החברה, וחברות הבת שלה (להלן: "הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן בישראל.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

א. השפעת מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתיחות בגזרות נוספות עלתה.

באשר להשפעת מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה במהלך שנת 2023, ראו ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023.

בשלב זה הקבוצה אינה יכולה להעריך באופן סביר את השלכות המשך מלחמת חרבות ברזל על תוצאות פעילותה. השלכות אלה תלויות בין היתר במשך המלחמה ובהיקפה, בהשפעותיה הכלכליות על כלל המשק בישראל ועל הענף בו פועלת הקבוצה. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר התפתחות האירועים, ובוחנת באופן שוטף האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך המלחמה ו/או התרחבותה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בקבוצה ובלקוחותיה.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המלחמה וההאטה בפעילותה, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 30 ביוני 2024, ותעמוד בעתיד הנראה לעין באמות המידה הפיננסיות החלות עליה בקשר להתחייבויותיה הפיננסיות, וכפועל יוצא תתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

ב. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בהמשך לאמור בביאור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2023, בתחילת חודש ינואר 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25%, לשיעור של 4.5%.

ביום 8 ביולי 2024 החליטה הוועדה המוניטרית להותיר את ריבית בנק ישראל ברמתה הנוכחית (4.5%). בהחלטתה, ציינה הוועדה כי קצב ההתאוששות הכלכלית התמתן ברבעון השני של שנת 2024 וכי על רקע המשך מלחמת חרבות ברזל מדיניותה מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע על ידי הוועדה בהתאם להמשך התכנסות האינפלציה ליעדה, המשך יציבות השווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. על פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2024, ברבעון השני של שנת 2025, תעמוד הריבית על שיעור של 4.25%.

האינפלציה בישראל אשר הגיעה בשיאה לשיעור של 5.4% בתחילת שנת 2023, החלה להתמתן ועמדה בשנת 2023 ובמהלך המחצית הראשונה של שנת 2024 על שיעור של 3%, והיא מצויה בסביבת הגבול העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2024, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2024 על שיעור של 3% ובשנת 2025 על שיעור של 2.8%.

להערכת הנהלת הקבוצה, המשך מגמת העלייה באינפלציה על פעילות הקבוצה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולקבוצה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. התמתנות נוספת בקצב האינפלציה עשויה להוביל להפחתת הריבית במשק ובכך להשפיע לטובה על הקבוצה הן בדרך של קיטון בהוצאות המימון בהן נושאת הקבוצה בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה והן מבחינת גידול צפוי בפעילות ענף הנדל"ן בכלל ובמכירת יחידות דיור בפרויקטים של הקבוצה בפרט.

אמנם אין בידי הקבוצה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש כתוצאה מהמשך המגמה כאמור, אך להערכת הנהלת הקבוצה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה בהתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של המשך מגמת העלייה בשיעורי המדדים והריבית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. כמו כן, יובהר, כי הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את השלכות עליית הריבית והאינפלציה במשק על פעילותה, ובכלל זה את דרכי ההתמודדות עם המשך מגמת העלייה.

ביאור 1 – כללי (המשך):

ג. מצבה הכספי של הקבוצה

נכון ליום 30 ביוני 2024, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר בסך של כ-296 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-72 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, פירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-213 מיליוני ש"ח מתוכו סך של כ-203 מיליוני ש"ח ייפרעו במהלך שנת 2024, כאשר כ-164 מיליוני ש"ח בגין סדרה ד' וכ-39 מיליוני ש"ח בגין סדרה ב'. יצוין כי ביום 30 באפריל 2024 פרעה הקבוצה כ-20.5 מיליון ש"ח מתוך קרן אגרות החוב (סדרה ד').

תוכניות הנהלת הקבוצה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססת, בין היתר, על הנפקת אגרות חוב ומכשירים הוניים של הקבוצה, מימוש נכסים פיננסיים והגדלה של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה.

כאמור בביאור 7ב' להלן, ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה הקבוצה בהסכמי הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן - "הבנקים"), לפיהם, יעמידו הבנקים לקבוצה הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר תפרענה (קרן) בתוך 24 חודשים ממועד העמדתן ושתישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 1%-2%. סך של 170 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות ישמש את הקבוצה לפירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של הקבוצה, ויתרת ההלוואות תשמש לצרכי פעילותה השוטפת של הקבוצה.

בנוסף, במהלך החציון הראשון לשנת 2024, גייסה הקבוצה כ-58 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת מניות וכתבי אופציה והנפיקה אגרות חוב סדרה ה' בסכום של כ-60 מיליון ש"ח.

יצוין כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

בהקשר זה יצוין, כי בכוונת הקבוצה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו. במועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לקבוצה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי וכך תתקיים הלימה בין סיווג הנכס וההתחייבות, בדוח על המצב הכספי. במסגרת זו, כאמור בביאורים 5ג' ו-7א', התקשרה הקבוצה בהסכמי ליווי לביצוע הפרוייקטים טור מלכא ויד לבנים-המערכה.

בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של הקבוצה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות הביניים של 6 ו-3 החודשים 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), 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 2023 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.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה 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 המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

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 המאוחדים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023.

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

1) תיקונים לתקנים קיימים אשר נכנסו לתוקף ומחייבים החל משנת 2024:

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא סיווג התחייבויות כשוטפות או כהתחייבויות לא שוטפות ובנושא התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות (להלן בסעיף זה - התיקונים ל-IAS 1)

התיקונים ל-IAS 1 מבהירים את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקונים מבהירים, בין היתר כי:

(1) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות קיימת זכות ממשית, בתום תקופת הדיווח, לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(2) הזכות לדחות סילוק של התחייבות בגין הסכם הלוואה למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח כפופה לעיתים לעמידת הישות בתנאים שנקבעו בהסכם ההלוואה (להלן - אמות מידה פיננסיות). סיווג התחייבות בגין הסכם הלוואה כאמור כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר בהן נדרשת הישות לעמוד במועד תום תקופת הדיווח או לפניו. אמות מידה פיננסיות בהן נדרשת הישות לעמוד לאחר תום תקופת הדיווח לא יובאו בחשבון בקביעה זו.

(3) ככל שהתחייבות בגין הסכם הלוואה לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות לא שוטפת, יובא גילוי בביאורים המאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. בכלל זה, יובא גילוי לגבי מהות התנאים בהן נדרשת הישות לעמוד, מועד הבחינה שלהם, הערך בספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה להתקשות לעמוד בתנאים אלה. גילוי זה עשוי להתייחס לפעולות מסוימות בהן נקטה הישות על מנת למנוע הפרה פוטנציאלית של התנאים וכן את העובדה שהישות לא מצייתת לתנאים בהתבסס על הנסיבות הקיימות בתום תקופת הדיווח.

(4) כוונת הישות בנוגע למימוש זכות קיימת לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות.

(5) סילוק של התחייבות יכול שיעשה בדרך של העברת מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. סיווג התחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת לא יושפע מזכות הקיימת לצד האחר לדרוש את סילוק ההתחייבות על ידי העברת מכשירים הוניים של הישות, אם זכות זו סווגה על ידי הישות במסגרת ההון.

בהתאם להוראות התיקונים ל-IAS 1, התיקונים יושמו על ידי הקבוצה באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2024. ליישום לראשונה של התיקונים ל-IAS 1 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

2) תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2023, למעט תקן דיווח כספי בינלאומי 18 *הצגה וגילוי בדוחות כספיים* (להלן - IFRS 18).

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 *הצגת דוחות כספיים* (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 *דוח על תזרימי מזומנים* (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 *רווח למניה* (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 *דיווח כספי לתקופות ביניים* (IAS 34).

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

א) מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה.

להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. תפעולית - קטגוריה זו לא הוגדרה על ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שיורית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות הקבוצה מפעילותה העסקית העיקרית.

2. השקעה - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.

3. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כמו הלוואות מבנקים); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (למשל בגין התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 חברות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

1. רווח תפעולי.
2. רווח לפני מימון ומיסים על הכנסה.

ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined performance measures)

חברות רבות מדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור. כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב חברות לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של הקבוצה בכללותה.

ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי ההשוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן יושם על ידי הקבוצה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, וזאת באופן רטרוספקטיבי. הקבוצה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ביאור 4 – הכנסות:

	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
ממכירת דירות למגורים	18,467	6,317	8,788	2,452	18,356
שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה	5,323	3,768	2,595	1,479	10,142
ממכירת מלאי מקרקעין	-,-	-,-	-,-	-,-	99,677
הכנסות שכירות	1,439	1,817	925	911	3,678
סך הכל	25,229	11,902	12,308	4,842	131,853

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה הקבוצה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ-19.7 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. ביום 30 ביוני 2024 מומשו מחצית מהאופציות בתמורה לסך של כ-4.8 מיליון ש"ח. המחצית השנייה של האופציות ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2025, וככל שימומשו במלואן, התמורה שתתקבל הינה כ-5.2 מיליון ש"ח.

ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה הקבוצה 48,548,258 מניות רגילות של החברה ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של כ-38.6 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. יצוין, כי התמורה שתנבע לקבוצה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח.
אופציות סדרה 3 ניתנות למימוש עד ליום 1 במרס 2026 (כולל).

ג. ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה חברת וויי בוקס טור מלכא בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם גורם מממן בהסכם ליווי לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב טור מלכא שבשכונת יד אליהו בתל אביב ("הפרויקט") וביום 10 במרס 2024 התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט. במסגרת הפרויקט ייהרס מבנה בן 4 קומות (הכולל 24 יחידות דיור) הממוקם על קרקע בשטח של כ-1,600 מ"ר ("הבניין הקיים"), ובמקומו יוקם בניין מגורים חדש אשר צפוי לכלול 59 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, מתוכן 24 יחידות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ו-35 יחידות הדיור ייוחדו לקבוצה.

יצוין, כי העודפים שינבעו מהפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ה' של הקבוצה. לפרטים אודות הנפקה לציבור של אגרות חוב סדרה ה' בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב ראו סעיף 5ד' להלן.

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

ד. ביום 12 במרס 2024, הנפיקה הקבוצה לציבור 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ה' וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 60.3 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה").
קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרס 2025 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרס 2026 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרס 2027 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.

האג"ח נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על איגרות החוב, בהתחשב בהוצאות ההנפקה, הינה בשיעור שנתי של כ-8.33%.

תמורת ההנפקה תועבר מחשבון הנאמנות לקבוצה לאחר שהקבוצה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים בשטר הנאמנות, והנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) באופן מדורג, בהתאם למפורט להלן:

(א) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט גליפולי, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 15% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
(ב) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט טור מלכא, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 25% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
(ג) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט יד לבנים-המערכה, הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה נטו לחברה.

ביום 21 אפריל 2024 הושלמו כלל התנאים האמורים בסעיפים א'-ב' לעיל המנויים בשטר הנאמנות להעברת 40% מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לקבוצה, זאת כנגד שעבוד עודפי הפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ובהתאם לכך בחודש אפריל 2024 הועבר לחברה סך של כ-24.8 מיליון ש"ח.

הקבוצה התחייבה במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה ה') לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

(1) ההון העצמי של הקבוצה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.

(2) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של הקבוצה לבין סך המאזן המאוחד של הקבוצה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, 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- 22.5%.

במידה והקבוצה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

ה. ביום 27 במרס 2024 אישר דירקטוריון הקבוצה מענק שנתי בהתאם להסכמי העסקה של יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בסך כולל של כ-2,100 אלפי ש"ח.

ביאור 6 – מכשירים פיננסיים:

א. שינויים בנסיבות הכלכליות אשר עלולים להשפיע לרעה על השווי ההוגן של נכסים פיננסים של הקבוצה

חלק ניכר מהשקעות הקבוצה במניות הינו במניות סחירות, לפיכך, ירידות בשוק המניות בארץ ובעולם עלולה להשפיע על ירידת ערכן של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי הקבוצה.

ירידה בשערי הדולר והאירו לעומת השקל משפיעה על ירידת ערכם של המזומנים ושל הנכסים הפיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בגין היתרות הדולריות ובאירו האמורות המוחזקות על-ידי הקבוצה.

ב. שווי הוגן

1. **מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, לקוחות, חייבים אחרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן בבורסה של אגרות חוב של הקבוצה הינו כדלקמן:

	ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2023		ליום 31 בדצמבר 2023	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)	
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב סחירות	261,984	266,578	263,419	268,884	222,514	222,448
אגרות חוב הניתנות להמרה	78,120	75,600	76,958	67,120	77,533	70,400

2. **מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי**

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

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	רמה 1		
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
מניות ואגרות חוב	15,469	15,322	15,435
תעודות סל	-,-	203	-,-
	15,469	15,525	15,435

ביאור 7 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. ביום 16 ביולי 2024 התקשרה וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, עם גורם מממן בהסכם ליווי בפרויקט תמ"א 38/2 בשכונת יד אליהו לביצוע פרויקט יד לבנים-המערכה ("הפרויקט"). במסגרת הפרויקט ייהרסו שני מבנים בני 3 קומות הכוללים 36 יחידות דיור ("הבניין הקיים"), ובמקומם יוקמו ארבעה בנייני מגורים חדשים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים, מתוכן 36 יחידות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ו-56 יחידות הדיור ייוחדו לקבוצה.
העודפים שינבעו מהפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ה' של הקבוצה. לפרטים אודות הנפקה לציבור של אגרות חוב סדרה ה' בהיקף של כ-60.3 מיליון ש"ח ערך נקוב ראו סעיף 5ד' לעיל.

ב. ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה הקבוצה בהסכמי הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן -"הבנקים"), לפיהם, יעמידו הבנקים לקבוצה הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר תפרענה (קרן) בתוך 24 חודשים ממועד העמדתן ושתישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 1%-2%. סך של 170 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות ישמש את הקבוצה לפירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של הקבוצה, ויתרת ההלוואות תשמש לצרכי פעילותה השוטפת של הקבוצה.
יצוין, כי לאחר ובכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב להפקדת תב"ע חדשה, לפיה מתחם 'בית רומנו' יועבר לבעלות עיריית תל אביב, כנגד, בין היתר, תוספת זכויות בנייה למגורים ולדיור בר השגה לזכויותיה של הלווה בפרויקט 'בית ברין', יועברו ההלוואות לטובת מימון פרויקט 'גת רימון' ולטובת מימון פרויקט 'בית ברין'.

יצוין, כי בד בבד עם ההתקשרות בהסכמי ההלוואה המתוארים לעיל, התקשרה הקבוצה בהסכמי הלוואה נוספים עם הבנקים בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח אשר ישמש להחלפת מימון קיים על פרויקט 'בית ברין' ואשר לטובתו תירשם משכנתא על זכויות הקבוצה במקרקעי פרויקט 'בית ברין'.

ג. ביום 4 באוגוסט 2024 התקבל אצל החברה כתב תביעה כנגד החברה ו-וויי-בוקס החרש והאומן בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר הוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב על-ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין על גביהם הוקם פרויקט החרש והאומן של החברה ("התובעים" ו-"הפרויקט", בהתאמה), בדרישה לתשלום פיצויים על סך של כ-9 מיליון ש"ח בגין איחורים במסירת דירות בפרויקט לתובעים.
למועד דוח זה, החברה בוחנת את צעדיה בקשר עם כתב התביעה כאמור בשיתוף עם יועציה המשפטיים והיא תגיב בהתאם להוראות הדין.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),

התש"ל - 1970

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),

התש"ל - 1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):	
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	3
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח כולל	4
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	5-6
ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד	7-11

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2024

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, 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 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

	30 ביוני		31 בדצמבר
	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	4,878	3,590	392
פיקדונות בנאמנות	36,767	1,092	3,295
הלוואות ויתרות שוטפות עם חברות מוחזקות	21,802	72,487	22,082
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	15,469	15,525	15,435
חייבים ויתרות חובה	1,370	199	971
	80,286	92,893	42,175
נכסים שאינם שוטפים:			
פיקדונות בנאמנות	1,792	3,873	1,788
הלוואות לזמן ארוך	345	315	345
הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות	552,907	452,194	489,546
הוצאות מראש	3,208	1,295	1,876
מלאי מקרקעין	33,883	32,031	33,146
נדל"ן להשקעה	-,-	42,647	-,-
נכס בגין זכויות שימוש	2,401	2,886	2,642
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת	1,276	1,533	1,418
רכוש קבוע במודל הערכה מחדש	47,237	-,-	44,430
	643,049	536,774	575,191
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין	108,708	99,866	117,814
סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה	832,043	729,533	735,180
התחייבויות שוטפות:			
הלוואה מתאגיד בנקאי	18,000	18,000	18,000
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	212,919	62,291	222,514
זכאים ויתרות זכות	11,189	867	4,331
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	468	442	450
מס הכנסה לשלם	-,-	391	391
	242,576	81,991	245,686
התחייבויות שאינן שוטפות:			
אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות	49,065	201,128	-,-
אגרות חוב הניתנות להמרה	78,120	76,958	77,533
התחייבות בגין חכירה	2,189	2,656	2,430
מסים נדחים	4,973	3,810	6,050
	134,347	284,552	86,013
סך הכול התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה	376,923	366,543	331,699
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם	455,120	362,990	403,481
	832,043	729,533	735,180

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 19 באוגוסט, 2024.

יהודה גורסד	**יוסף תורג'מן**	**אלדד ארוטשס**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

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

	ביאור	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר
		2024	2023	2024	2023	2023
		(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
		אלפי ש"ח				
הכנסות דמי ניהול	2	6,590	6,189	3,341	3,315	23,486
הוצאות הנהלה וכלליות		(8,315)	(7,815)	(4,207)	(4,118)	(17,852)
הוצאות שיווק		(525)	(155)	(276)	(76)	(336)
הוצאות אחרות, נטו		(4,683)	(83)	(4,680)	(1)	(523)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות		(6,933)	(1,864)	(5,822)	(880)	4,775
הוצאות מימון		(13,494)	(14,026)	(7,124)	(7,338)	(28,637)
הכנסות מימון	2	16,480	13,959	8,478	7,288	28,687
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		2,986	(67)	1,354	(50)	50
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		(3,947)	(1,931)	(4,468)	(930)	4,825
הטבת מס (מסים על ההכנסה)		1,564	1,379	1,113	508	(739)
רווח (הפסד) לתקופה		(2,383)	(552)	(3,355)	(422)	4,086
סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות		(9,109)	(4,472)	(3,328)	(5,746)	30,975
סך הכל רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם		(11,492)	(5,024)	(6,683)	(6,168)	35,061
רווח כולל אחר, נטו ממס:						
פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:						
שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		26	1,100	121	1,613	1,311
סך רווח כולל אחר לתקופה		26	1,100	121	1,613	1,311
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם		(11,466)	(3,924)	(6,562)	(4,555)	36,372

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

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

	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) לתקופה	(11,492)	(5,024)	(6,683)	(6,168)	35,061
התאמות בגין:					
תשלום מבוסס מניות	89	195	45	97	390
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	9,109	4,472	3,328	5,746	(30,975)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(2,986)	67	(1,354)	50	(50)
ירידת ערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש	-,-	-,-	-,-	-,-	440
פחת והפחתות	406	369	203	185	771
מיסים נדחים, נטו	(1,085)	(1,379)	(1,113)	(508)	787
	5,533	3,724	1,109	5,570	(28,637)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:					
עליה בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)	(1,604)	(1,217)	(1,191)	(528)	(2,570)
עלייה במלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מלאי מקרקעין	(541)	(725)	(243)	(255)	(1,610)
עלייה (ירידה) במס הכנסה לשלם	(518)	(61)	3	-,-	(61)
ירידה בזכאים ויתרות זכות	(5,485)	(28,856)	(7,800)	(14,929)	(38,839)
	(8,148)	(30,859)	(9,231)	(15,712)	(43,080)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(14,107)	(32,159)	(14,805)	(16,310)	(36,656)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות	(24)	(323)	(10)	(294)	(367)
השקעה בנדל"ן להשקעה	-,-	(3,094)	-,-	(2,501)	(3,402)
שינוי בפיקדונות	1,718	-,-	45	-,-	87
השקעה ברכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן	(2,697)	-,-	(1,546)	-,-	(1,914)
מימוש נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-,-	-,-	-,-	-,-	403
מתן הלוואות לזמן ארוך	-,-	(100)	-,-	(40)	(100)
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם חברות מוחזקות	(47,435)	23,961	(8,779)	20,453	69,101
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(48,438)	20,444	(10,290)	17,618	63,808
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
תמורה הנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה	24,780	-,-	24,780	-,-	-,-
פירעון אגרות חוב	(20,495)	(10,650)	(20,495)	-,-	(52,445)
תמורה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה	19,686	-,-	-,-	-,-	-,-
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור דרך של הנפקת זכויות	38,552	-,-	-,-	-,-	-,-
תמורה ממימוש אופציות (סדרה א') שהנפיקה החברה על פי הסכם הקצאה פרטית	4,778	-,-	4,778	-,-	-,-
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(270)	(270)	(135)	(135)	(540)
פירעון הלוואה בנקאית	-,-	91	-,-	-,-	91
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	67,031	(10,829)	8,928	(135)	(52,894)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	4,486	(22,544)	(16,167)	1,173	(25,742)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	392	26,134	21,045	2,417	26,134
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,878	3,590	4,878	3,590	392

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)

	6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר
	2024	2023	2024	2023	2023
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:					
ריבית ששולמה	9,142	25,473	8,806	12,893	39,395
ריבית שהתקבלה	767	139	477	101	279
מיסים ששולמו	42	61	-,-	-,-	61
נספח ב' – פעילות שלא במזומן:					
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן	-,-	-,-	-,-	-,-	42,955
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה, כנגד פיקדונות בנאמנות – ראו ביאור 3ג'	34,426	-,-	(24,780)	-,-	-,-

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

א. הגדרות

"החברה" – וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו 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. מצבה הכספי של החברה

נכון ליום 30 ביוני 2024, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר בסך של כ-296 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת של כ-72 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, פירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-213 מיליוני ש"ח מתוכו סך של כ-203 מיליוני ש"ח ייפרעו במהלך שנת 2024, כאשר כ-164 מיליוני ש"ח בגין סדרה ד' וכ-39 מיליוני ש"ח בגין סדרה ב'. יצוין כי ביום 30 באפריל 2024 פרעה החברה כ-20.5 מיליון ש"ח מתוך קרן אגרות החוב (סדרה ד').

תוכניות הנהלת הקבוצה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססת, בין היתר, על הנפקת אגרות חוב ומכשירים הוניים של הקבוצה, מימוש נכסים פיננסיים והגדלה של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה.

ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה הקבוצה בהסכמי הלוואה עם בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ (להלן - "הבנקים"), לפיהם, יעמידו הבנקים לקבוצה הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח, אשר תפרענה (קרן) בתוך 24 חודשים ממועד העמדתן ושתישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח של 1%-2%. סך של 170 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות ישמש את הקבוצה לפירעונן המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של הקבוצה, ויתרת ההלוואות תשמש לצרכי פעילותה השוטפת של הקבוצה.

בנוסף, במהלך החציון הראשון לשנת 2024, גייסה הקבוצה כ-58 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת מניות וכתבי אופציה ובנוסף הנפיקה הקבוצה סדרת אג"ח חדשה בסכום של כ-60 מיליון ש"ח.

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך

(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

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

יצוין כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

בהקשר זה יצוין, כי בכוונת הקבוצה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים או כל חוב ששועבד במשכנתא מדרגה ראשונה, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו. במועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לקבוצה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי וכך תתקיים הלימה בין סיווג הנכס וההתחייבות, בדוח על המצב הכספי. במסגרת זו, בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בהסכמי ליווי לביצוע הפרוייקטים טור מלכא ויד לבנים-המערכה.

בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

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

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.
נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.
סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ביאור 2 – עסקות עם החברות הבנות:

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024:

	אלפי ש"ח (לא מבוקר)
הכנסות דמי ניהול	6,590
הכנסות מימון	15,646

ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ-19.7 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח. מחצית מהאופציות ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2024 והמחצית השנייה ניתנות למימוש עד ליום 30 ביוני 2025.
ביום 30 ביוני 2024 מומשו המחצית הראשונה של האופציות שהקצתה החברה כאמור בתמורה לסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח.

ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות של החברה ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של כ-38.6 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. יצוין, כי התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשנה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח. אופציות סדרה 3 ניתנות למימוש עד ליום 1 במרס 2026 (כולל).

ג. ביום 12 במרס 2024, הנפיקה החברה לציבור 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 60.3 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת ההנפקה").
קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרס 2025 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרס 2026 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרס 2027 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.

האג"ח נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרס 2027. שיעור הריבית האפקטיבית על איגרות החוב, בהתחשב בהוצאות ההנפקה, הינה בשיעור שנתי של כ-8.33%.

תמורת ההנפקה תועבר מחשבון הנאמנות לחברה לאחר שהחברה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים בשטר הנאמנות, והנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה, כמפורט להלן) באופן מדורג, בהתאם למפורט להלן:

(א) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט גליפולי, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 15% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
(ב) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט טור מלכא, הנאמן יאשר העברת סכום השווה לשיעור של 25% מתוך תמורת ההנפקה נטו לחברה.
(ג) לאחר מסירת המסמכים ביחס לפרויקט יד לבנים-המערכה, הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה נטו לחברה.

יצוין כי ביום 21 אפריל 2024 הושלמו כלל התנאים האמורים בסעיפים א'-ב' לעיל המנויים בשטר הנאמנות להעברת 40% מתמורת ההנפקה (המהווים כ-24.8 מיליון ש"ח) מחשבון הנאמנות לחברה, זאת כנגד שעבוד עודפי הפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ובהתאם לכך הועבר חלק מהתמורה כאמור לחברה ביום 25 באפריל 2024.

ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

החברה התחייבה במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה ה') לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

(1) ההון העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.

(2) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של החברה לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, 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- 22.5%.

במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

ד. ביום 27 במרס, 2024 אישר דירקטוריון החברה מענק שנתי בהתאם להסכמי העסקה של יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בסך כולל של כ-2,100 אלפי ש"ח.

19 באוגוסט 2024

לכבוד:
הדירקטוריון של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה")
תל אביב.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש פברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש פברואר 2022:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

קסלמן וקסלמן, *PwC Israel*,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 :*

Kesselman & Kesselman is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity

YBOX נדל"ן

בנייה מעצבת חיים

חלק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("**החברה**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסף תורג'מן, מנכ"ל.
2. אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון) נמצאה הבקרת הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון ;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, יוסף תורג׳מן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ווי-בוקס נדל״ן בע״מ (״**התאגיד**״) לרבעון השני של שנת 2024 (״**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 והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש״ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר על פי כל דין.

יוסף תורג׳מן, מנכ״ל

תאריך: 19 באוגוסט 2024

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

אני, אלדד ארוטשס, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2024 ("**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 הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר על פי כל דין.

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

תאריך: 19 באוגוסט 2024