



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

("החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים (כל אלה יכוננו יחד להלן: "ניירות הערך הכלולים בתשקיף" או "ניירות הערך המוצעים").

הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף תעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ויתר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון הבאים הינם גורמי הסיכון העיקריים על פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה ("הקבוצה"): (1) אי התקשרות בהסכמי מימון: החברה טרם התקשרה בהסכמי מימון לצורך ביצוע חלק מהפרויקטים. הקשחת תנאי המימון בקשר עם ביצוע פרויקטים למגורים (אשר עשויה לנבוע מגורמים שונים לרבות גורמים מאקרו כלכליים) עלולה לעכב את ביצוע הפרויקטים ואף להביא לקושי תזרימי לחברה, אשר ייאלץ את החברה לאתר מקורות מימון חלופיים; (2) חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל: היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון האמורים וכן בדבר גורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-046587) ("הדוח התקופתי"), אשר המידע המובא בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

בין החברה לבין מר יעקב גורסד (בפסקה זו: "בעל השליטה") קיים הסדר בדבר תיחום פעילות לפיו בעל השליטה התחייב כי לא יעסוק ביוזום פרויקטים חדשים של נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, שלא הוחל בהם לפני יום 29 בינואר 2015 ("פרויקט חדש"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע הפרויקט החדש. לפרטים נוספים אודות הסדר תיחום הפעילות האמור ראו סעיף 1.4 לפרק א' לדוח התקופתי.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). נכון לתאריך התשקיף, אימצה החברה את שלושת ההקלות המנויות בתקנה 25(ב1)-(ב5) (4) לתקנות הדוחות.

החברה וניירות הערך שלה אינם מדורגים על-ידי חברת דירוג. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, אשר פורסם ביום 25 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-171798) ("דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2021"), וכן סעיף 11 לתנאים שמעבר לדף שבשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 30 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-092640) ("שטר הנאמנות לסדרה ב'"). אגרות החוב (סדרה ב') של החברה אינן מובטחות בשעבוד כלשהו, למעט התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.7 לשטר הנאמנות לסדרה ב'.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד בחברה, ראו סעיף 3 לדוח התקופתי וסעיף 4.6 לשטר הנאמנות לסדרה ב'.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 3 בפברואר 2022

תוכן עניינים

פרק 1 - מבוא	1-א
1.1 כללי	1-א
1.2 היתרים ואישורים	1-א
1.3 הון החברה	2-א
1.4 תעודות התחייבות של החברה שבמחזור	3-א
פרק 2 – פרטי הצעת ניירות הערך	1-ב
פרק 3 - הון החברה	1-ג
3.1 הון החברה	1-ג
3.2 כתבי אופציה	3-ג
3.3 בעל השליטה בחברה	3-ג
3.4 הסכמים בין בעלי מניות החברה	4-ג
3.5 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	4-ג
3.6 עשיית שוק במניות החברה	4-ג
3.7 מחירי המניות הרגילות הרשומות למסחר	4-ג
3.8 התחייבות בקשר להנפקה או קבלת מלווה	4-ג
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	1-ד
4.1 תקנון החברה	1-ד
4.2 האסיפה הכללית וסמכויותיה	1-ד
4.3 כינוס אסיפה כללית	2-ד
4.4 חלוקה	4-ד
4.5 דירקטוריון החברה	4-ד
פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה	1-ה
5.1 התמורה הצפויה	1-ה
5.2 ייעוד התמורה	1-ה
פרק 6 - תיאור עסקי החברה	1-ו
6.1 כללי	1-ו
6.2 דיווחים מידיים	1-ו
6.3 פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות של החברה	2-ו
6.4 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	4-ו
6.5 מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון	4-ו
פרק 7 - ניהול החברה	1-ז
7.1 דירקטוריון החברה	1-ז
7.2 נושאי משרה בכירה	3-ז
7.3 מורשי חתימה עצמאיים	4-ז
7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	4-ז
7.5 פרטים נוספים	5-ז

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	1-ח
8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	1-ח
8.2 פרטים אודות עסקאות עם בעל שליטה	3-ח
8.3 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	5-ח
פרק 9 - דוחות כספיים	1-ט
9.1 דוחות כספיים	1-ט
9.2 מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים	1-ט
9.3 הערכת שווי ומכתב הסכמה של מעריך השווי	1-ט
9.4 דוח אירועים	1-ט
נספחים	2-ט
פרק 10 - פרטים נוספים	1-י
10.1 חוות דעת עורך דין	1-י
10.2 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם	2-י
10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	2-י
10.4 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	2-י
10.5 עיון במסמכים	2-י
פרק 11 - חתימות	1-יא

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל בשנת 1993, בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, תחת השם זינוקים - קרן הון לפיתוח בע"מ. ביום 15 בספטמבר 2014 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. החברה הינה חברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

החל מיום 14 במאי 2014, נמצאת החברה בשליטתו של מר יעקב גורסד, אשר מחזיק נכון ליום 30 בספטמבר 2021 כ-51% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ ו-FOCH PARTNERS LUXEMBOURG S.A., שהינן, למיטב ידיעת החברה, חברות פרטיות בבעלותו ושליטתו המלאה. בנוסף, מר יעקב גורסד מחזיק בחברה באמצעות החזקותיו, במישרין ובעקיפין, בחברת 770 אנקור בע"מ, בחברת Volta Fonciere ובחברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ. לפרטים נוספים אודות החזקותיו של מר יעקב גורסד, ראו בסעיף 3.3 להלן.

בעבר פעלה החברה כקרן הון סיכון אשר התמקדה בתחום התעשייה. החל מחודש מאי 2014, פועלת החברה בתחום הנדל"ן. נכון למועד פרסום התשקיף, החברה פועלת בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת) (החברה ביחד עם חברותיה הבנות, "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ בהם תל אביב-יפו, כפר סבא וחדרה ולצד ייזום פרויקטים וכן איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת הקבוצה פרויקטים בתחום תמ"א 38 ופרויקטים של "פינוי בינוי".

1.2 היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה ("התשקיף" או "תשקיף המדף"), להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") והצעת ניירות ערך על פיו תיעשה על פי דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו הפרטים הרלוונטיים לאותה הצעה.

אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר בה של מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב אשר ניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים, ואשר יוצעו בדוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני").

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו על פי התשקיף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך האמורים, ורישומם למסחר של כל אחד מניירות הערך הכלולים בתשקיף יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005 ("דוח ההצעה" או "דוח הצעת המדף").

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך הנזכרים לעיל למסחר על פי דוח הצעת המדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת המדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

1.3 הון החברה

1.3.1 נכון למועד פרסום תשקיף זה הונה הרשום של החברה הינו 90,000,000 ש"ח, המחולק ל- 900,000,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות").

למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו כדלקמן :

הון מניות מונפק ונפרע		סוג המניות
ללא דילול ¹	בדילול מלא ²	
262,031,222	266,719,539	מניות רגילות

יצוין, כי מתוך הון המניות המונפק והנפרע של החברה המפורט לעיל, 24,197,272 מניות רגילות של החברה הונפקו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 עקב מימוש אופציות (סדרה 2) של החברה.

1.3.2 מרכיבי ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021 הנם כדלקמן :

ליום 30.9.21 (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.20 (באלפי ש"ח)	
28,384	28,367	הון מניות
213,919	208,057	פרמיה על מניות
2,994	6,354	כתבי אופציות
(28,274)	(28,274)	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
(496)	246	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה
3,672	3,672	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
7,826	1,182	עודפים
228,475	219,604	סה"כ הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
-,-	-,-	זכויות שאינן מקנות שליטה
228,475	219,604	סך ההון

¹ כולל 20,142,917 מניות רגילות המוחזקות על ידי החברה עצמה (אשר אינן מקנות זכויות בהון ובהצבעה) ("המניות הרדומות").

² בדילול מלא, משמע כולל המניות הרדומות ובהתחשב במימוש כתבי אופציה שאינם סחירים אשר הוקצו על ידי החברה לסמנכ"ל הכספים ולמור יוסף תורג'מן (בעת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון) בימים 9 ביולי 2015 ו-8 במאי 2018 (לפרטים נוספים בדבר הקצאת האופציות שאינן סחירות ראו דיווחים מיוחדים שפרסמה החברה בימים 28 במאי 2015 ו-26 באפריל 2018 (אסמכתאות : 2015-01-032778 ו-2018-01-041389, בהתאמה)).

יצוין, כי ביחס לכתבי האופציה שאינם סחירים, חושב מספר המניות אשר ינבעו ממימושן ביחס של 1:1. עם זאת, יובהר כי הנחה זו הינה הנחה תיאורטית בלבד שכן כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש בשיטה של "מימוש נטו" (Net Exercise), ובהתאם לא יוקצו בפועל לניצע שמימש את כתבי האופציה מלוא המניות הנובעות מהם, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלומה בכתבי האופציה.

1.4 תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה ושעדיין במחזור למועד התשקיף, ראו סעיף 9 לדו"ח הדירקטוריון בחלק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, אשר פורסם ביום 25 בנובמבר 2021 (אסמכתא : 2021-01-171798).

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 וכן בהתאם להוראות תקנה 25א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ("תקנות פרטי תשקיף"), הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף תעשה באמצעות דוחות הצעת מדף. הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי תשקיף, יובאו במסגרת דוחות הצעת מדף על פיהם יוצעו ניירות ערך לציבור ובהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ויתר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, והכול בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

פרק 3 - הון החברה

3.1 הון החברה

- 3.1.1 הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד התשקיף
- נכון למועד פרסום תשקיף זה, הון המניות הרשום של החברה הינו 90,000,000 ש"ח, המחולק ל-900,000 מניות רגילות.
- נכון למועד פרסום תשקיף זה, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 262,031,222 מניות רגילות.¹
- 3.1.2 שינויים שחלו בהון הרשום של החברה בשלוש השנים האחרונות שקדמו למועד התשקיף
- בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.
- 3.1.3 שינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף
- בשלוש השנים אשר קדמו למועד התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

¹ מתוכן 20,142,917 מניות המוחזקות על ידי החברה עצמה, אשר אינן מקנות זכויות בהון או בהצבעה.

תאריך	מהות השינוי	סה"כ הון מונפק נפרע לאחר השינוי	סה"כ כתבי אופציה (סדרה 1) לאחר השינוי	סה"כ כתבי אופציה (סדרה 2) לאחר השינוי	סה"כ כתבי אופציה לא סחירים לאחר השינוי	התמורה הכוללת שנתקבלה ברוטו (ש"ח)
	יתרת פתיחה – 1 בינואר 2019	201,079,010	19,980,000	44,659,436	4,688,317	-,-
2.9.2019	מימוש 15,750,000 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה במחיר של 0.635 ש"ח למניה ע"י מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה.	216,829,010	19,980,000	28,909,436	4,688,317	כ-10,001,000
27.10.2020	הקצאה פרטית של 16,326,531 מניות לבעל עניין במחיר של 0.91 ש"ח למניה.	233,155,541	19,980,000	28,909,436	4,688,317	2-
31.1.2021	פקיעת 19,980,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה.	233,155,541	-,-	28,909,436	4,688,317	-,-
ינואר 2021 – אוקטובר 2021	מימוש 28,875,681 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה.	262,031,222	-,-	33,755	4,688,317	18,336,057
31.10.2021	פקיעת 33,755 כתבי אופציה (סדרה 2) של החברה.	262,031,222	-,-	-,-	4,688,317	-,-
	יתרה למועד התשקיף	262,031,222	-,-	-,-	4,688,317	-,-

² המניות הונפקו בתמורה לתשלום סך של 7,987,000 ש"ח במזומן וכן בתמורה למחצית (50%) מהונה המונפק והנפרע של חברת וולנברג טוורס בע"מ. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית של החברה שפורסם ביום 30 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01097180).

3.2 כתבי אופציה

ביום 28 במאי 2015 אימצה החברה תכנית אופציות לעובדים, נושאי משרה ויועצים של החברה (וחברות קשורות) במסגרתה יכול ויוענקו לניצעים אופציות (שאינן סחירות) הניתנות למימוש למניות רגילות, השוות בזכויותיהן למניות הרגילות הקיימות בהון החברה ("תכנית האופציות"). תכנית האופציות כוללת הוראות בדבר התאמת מחיר המימוש או מספר המניות הנובעות ממימוש כתבי האופציה (לפי העניין) במקרים של חלוקת דיבידנד, הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה, פיצול או איחוד של הון המניות של החברה, אירוע מהותי (כהגדרתו בתכנית האופציות) ופירוק מרצון. כמו כן, כוללת תכנית האופציות הוראות בקשר עם כתבי האופציה במקרה של סיום עבודתו או כהונתו (לפי העניין) של הניצע בחברה.

נכון למועד התשקיף, הקצתה החברה מכוח תכנית האופציות 4,688,317 כתבי אופציה, שבהנחת מימושם באופן מלא, מהווים נכון למועד התשקיף, כ-2% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בדילול מלא. כתבי האופציה האמורים, כוללים, בין היתר, הוראות בדבר האצה של האופציות שהוקצו וטרם הבשילו במקרים של שינוי שליטה בחברה.

לפרטים נוספים אודות תכנית האופציות וכתבי האופציה שהוקצו כאמור ראו דיווחים מידעיים שפרסמה החברה בימים 28 במאי 2015 ו-26 באפריל 2018 (אסמכתאות: 2015-01-032778 ו-2018-01-041389, בהתאמה).

3.3 בעל השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב גורסד, המחזיק ב-118,821,031 מניות החברה (המהוות כ-49.1% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה), במישרין ובעקיפין, באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ, FOCH PARTNERS LUXEMBOURG S.A. ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה.

כמו כן, מר יעקב גורסד מחזיק, במישרין ובעקיפין, במניות החברה באמצעות (1) 770 אנקור בע"מ³; (2) Volta Fonciere⁴; ו-(3) יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ⁵, אשר

³ למיטב ידיעת החברה, חברת 770 אנקור בע"מ ("אנקור") הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל. אנקור מחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור שותפות שהשותפים בה הם, יעקב גורסד (25%), שרה ויינשטיין (10%), יהודה גורסד (26%), יוסף תורג'מן (23%), אלדד ארוטש (3%) ושני מחזיקים נוספים (13%). למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותפות הינו מר יעקב גורסד.

⁴ למיטב ידיעת החברה, חברת Volta Fonciere הינה חברה ציבורית שהתאגדה בצרפת ובעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יצוין, כי Volta Fonciere מסרה למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, יפוי כח בלתי חוזר להצביע בשמה ובמקומה את מלוא החזקותיה במניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל האסיפות הכלליות של החברה.

⁵ למיטב ידיעת החברה, יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון") הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר בעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יצוין, כי על פי הסכם מיום 30 בנובמבר 2016 (כפי שתוקן בימים 9 בינואר, 2017 ו-15 בינואר, 2017) והסכם מיום 8 באוגוסט 2019, יוניון התחייבה כלפי החברה שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן.

מחזיקות נכון למועד התשקיף ב-8,340,685, 20,600,000 ו-15,251,264 מניות החברה (המהוות כ-3.45%, 8.52%-ו-6.3% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה), בהתאמה.

3.4 הסכמים בין בעלי מניות החברה

Volta Fonciere, בעלת עניין בחברה, העניקה ייפוי כוח בלתי חוזר לבעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, להשתתף ולהצביע בשמה ובמקומה את מלוא החזקותיה במניות החברה, על פי שיקול דעתו הבלעדי ("ייפוי הכוח").

למיטב ידיעת החברה, למעט ייפוי הכוח, לא קיימים הסכמים בין בעלי מניות החברה.⁶

3.5 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה, בסמוך למועד התשקיף ובשנים עשר החודשים אשר קדמו לו, ראה סעיף 8.3 בפרק 8 לתשקיף.

3.6 עשיית שוק במניות החברה

מיטב דש טרייד בע"מ פועלת כעושה שוק למניות החברה החל מיום 28 ביוני 2021.

3.7 מחירי המניות הרגילות הרשומות למסחר

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך (באגורות) של מניות החברה החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד סמוך למועד התשקיף (בערכים נומינליים):⁷

שער גבוה		שער נמוך		תקופה
שער (באגורות)	תאריך	שער (באגורות)	תאריך	
124.7	3.1.2022	108.3	25.1.2022	בתקופה החל מיום 1.1.2022 ועד יום 30.1.2022
139.5	8.6.2021	67.4	7.1.2021	1.1.2021 - 31.12.2021
83.4	19.2.2020	44.1	18.3.2020	1.1.2020 - 31.12.2020
82.5	11.9.2019	46	7.1.2019	1.1.2019 - 31.12.2019

נכון ליום 30 בינואר 2022, סמוך למועד פרסום תשקיף זה, היה שער הנעילה של מניית החברה בבורסה 117.2 אגורות.

3.8 התחייבות בקשר להנפקה או קבלת מילווה

להלן התחייבויות אותן נטלה החברה במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 30 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-092640) ("שטר הנאמנות" ו-"דוח הצעת המדף", לפי העניין):

⁶ לפירוט בדבר התחייבותה של יוניון כלפי החברה שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן, ראו ה"ש 5 לעיל.

⁷ הנתונים לקוחים מאתר הבורסה, שכתובתו <http://www.tase.co.il/>, והינם בהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות, ככל שבוצעו כאלה בחברה. ככל ששער המניה הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין התאריך המאוחר ביניהם.

3.8.1 מגבלה על נטילת חוב סולו בחברה

החברה התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') של החברה טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה עצמה, לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.

"חוב סולו מוגבל" – הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: **"המלווה"**) שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאין מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) וכן שבמסגרת ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, החברה לא התחייבה כלפי המלווה לפרוע את ההלוואה כאמור מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, לא יחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה. **"עודפים"** לעניין זה, משמעם הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בניה למגורים של החברה.

3.8.2 לפרטים אודות מגבלות אותן נטלה החברה בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה, ראו בסעיף 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, אשר פורסם ביום 25 בנובמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-171798).

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, לרבות התנאים והשיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה, הזכות להשתתף בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה, תנאי הפדיון של מניות הניתנות לפדיון, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבל הודעות על אסיפות בעלי המניות של החברה, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן והמניין החוקי הדרוש בהן, הגבלות על העברת מניות, התנאים לשינוי הזכויות הנלוות למניות החברה והיות מניות החברה על שם או למוכ"ז, ראו הוראות תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 20 בספטמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-122694), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה ("תקנון החברה").

הסדרים בהתאם לתקנה 26(ד) לתקנות פרטי התשקיף

להלן יפורטו הסדרים שנקבעו בתקנון החברה בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות, כמפורט בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי התשקיף. יובהר, כי התיאור שלהלן הנו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת. ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שפורסם במערכת המגנ"א באתר www.isa.gov.il:

4.1 תקנון החברה

4.1.1 סעיף 20 לחוק החברות קובע כי חברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית של החברה, אלא אם כן נקבע בתקנון כי דרוש רוב אחר. תקנה 157 לתקנון החברה קובעת כי החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

4.1.2 סעיף 22 לחוק החברות קובע כי חברה רשאית להגביל בתקנון או בחוזה אחר את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו. תקנון החברה לא כולל הגבלה כאמור.

4.2 האסיפה הכללית וסמכויותיה

4.2.1 סעיף 50(א) לחוק החברות קובע כי חברה רשאית לקבוע בתקנונה הוראות לפיהן רשאית האסיפה הכללית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכות הדירקטוריון, הכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. סעיף 50(ב) לחוק החברות קובע כי ככל שנטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי חוק החברות לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

תקנון החברה קובע כדלקמן:

4.2.1.1 תקנה 63 לתקנון החברה קובעת כי האסיפה הכללית רשאית ליטול

סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי חוק החברות לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות;

4.2.1.2 תקנה 82 לתקנון החברה קובעת כי נוסף על ההחלטות שהסמכות

לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, החלטת החברה, בין היתר, בעניין הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מהדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות, תתקבל באסיפה ברוב רגיל;

4.2.1.3 תקנה 96 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות

הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים, וכי במידה והמנהל הכללי לא קיים את ההוראה ו/או נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה ו/או להפעיל את סמכויותיו במקומו.

4.3 כינוס אסיפה כללית

4.3.1 סעיף 81 לחוק החברות קובע כי ניתן להתנות בתקנון על האמור בסימן ה' בפרק

השני לחלק השלישי לחוק החברות (סעיפים 78 עד 81 לחוק החברות), כולו או מקצתו.

4.3.1.1 סעיף 78(א) לחוק החברות קובע כי המניין החוקי לקיום אסיפה

כללית הוא נוכחות של לפחות שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. סעיף 78(ב) לחוק החברות קובע כי ככל שלא נכח באסיפה כללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מנין חוקי, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו

יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד מאוחר יותר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה.

תקנה 76 לתקנון החברה קובעת כי להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מנין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי-כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות רבע ($1/4$) מזכויות ההצבעה בחברה. תקנה 77 לתקנון החברה קובעת כי אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה הכללית לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשם נקראה האסיפה הראשונה.

4.3.1.2

סעיף 79(א) לחוק החברות קובע כי ככל שלא נכח באסיפה הנדחית, כאמור בסעיפים 74 או 78(ב) לחוק החברות מנין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. סעיף 79(ב) לחוק החברות קובע כי על אף האמור בסעיף קטן 79(א) לחוק החברות, ככל שהאסיפה הכללית כונסה על פי דרישת בעלי מניות כאמור בסעיפים 63 או 64 לחוק החברות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור בסעיף 63 לחוק החברות.

תקנה 77 לתקנון החברה קובעת כי אם באסיפה הנדחית לא ימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. על אף האמור לעיל קובעת תקנה 77 לתקנון החברה כי אם כונסה האסיפה הכללית לדרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

4.3.1.3

סעיף 80 לחוק החברות קובע כי בכל אסיפה כללית ייבחר יו"ר לאותה אסיפה, וכי בחירת יו"ר האסיפה הכללית תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שייפתח על ידי יו"ר הדירקטוריון או על ידי דירקטור שהסמיך אותו.

תקנה 78 לתקנון החברה קובעת כי בכל אסיפה הכללית יבחר יושב ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב הראש תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

4.3.2 סעיף 85 לחוק החברות קובע כי החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

תקנה 81 לתקנון החברה קובעת כי החלטות האסיפה יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

4.4 חלוקה

4.4.1 סעיף 301 לחוק החברות קובע כי חברה רשאית לבצע חלוקה לפי הוראות הפרק השני לחלק השביעי של חוק החברות בלבד, אך כי חברה רשאית להתחייב בתקנונה או בחוזה שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות הפרק האמור. תקנון החברה אינו כולל מגבלות נוספות כאמור.

4.4.2 סעיף 307 לחוק החברות קובע כי החלטת החברה על חלוקת דיבידנד תתקבל בדירקטוריון החברה, ואולם חברה רשאית לקבוע בתקנונה כי ההחלטה תתקבל באחת מהדרכים האלה: (1) באסיפה הכללית, לאחר שתובא בפניה המלצת הדירקטוריון; האסיפה רשאית לקבל את ההמלצה או להקטין את הסכום אך לא להגדילו; (2) בדירקטוריון החברה, לאחר שהאסיפה קבעה את סכום החלוקה המרבי; (3) בדרך אחרת שנקבעה בתקנון, ובלבד שניתנה הזדמנות נאותה לדירקטוריון לקבוע, בטרם תבוצע החלוקה, כי החלוקה אינה חלוקה אסורה.

תקנה 129 לתקנון החברה קובעת כי החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.

4.4.3 סעיף 324 לחוק החברות קובע כי אין בהוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות כדי למנוע מחברה להתחייב בחוזה או בתקנון להימנע מביצוע מיזוג או להתנות את ביצוע המיזוג בתנאים. תקנון החברה אינו כולל התחייבות או התנאה כאמור ביחס לביצוע מיזוג.

4.5 דירקטוריון החברה

להסדרים מסוימים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה המתייחסים לדירקטוריון החברה, ראו סעיף 7.4 בפרק 7 לתשקיף.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 התמורה הצפויה

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם ולפיכך, לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסומו.

5.2 ייעוד התמורה

5.2.1 ככל שבעתיד יוצעו ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תשמש את החברה בהתאם לצרכיה ועל-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

5.2.2 אם יקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף, לרבות מדיניות החברה בקשר עם השקעת תמורת ההנפקה עד למועד השימוש בה בפועל.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

6.1 כללי

לתיאור עסקי החברה ראו החלק הראשון לדוח התקופתי של החברה החברה לשנת 2020, אשר פורסם על-ידי החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-046587) ("הדוח התקופתי לשנת 2020"), ועדכון מידע לגבי עסקי התאגיד בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2021, אשר פורסם ביום 24 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-089229), בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 במאי 2021, אשר פורסם ביום 26 באוגוסט 2021 (אסמכתא: 2021-01-138924) ובדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, אשר פורסם ביום 25 בנובמבר 2021, (אסמכתא: 2021-01-171798) ("דוח רבעון שלישי לשנת 2021"), אשר המידע המפורט בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

6.2 דיווחים מיידיים

ממועד הדוח התקופתי לשנת 2020 ועד למועד התשקיף, לא פרסמה החברה דיווחים מיידיים מהותיים כלשהם, למעט הדיווחים המפורטים להלן, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה:

תאריך	מספר אסמכתא	תוכן הדיווח
1.2.2021	2021-01-012670	דוח מיידי על שינויים ומצבת הון – פקיעת כתבי אופציות (סדרה 1) של החברה.
15.3.2021	2021-01-034203	דוח מיידי על תוצאות אסיפה.
25.3.2021	2021-01-046587	דוח כספי ודוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020.
7.4.2021	2021-01-059217	דוח מיידי על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה ליום 31.3.2021.
24.5.2021	2021-01-089229	דוח כספי ודוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2021.
24.5.2021	2021-01-089235	דוח מיידי אודות פרסום תוכנית אסטרטגית על ידי עיריית חדרה ביחס ל-"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה, בו רכשה החברה שלושה מתחמי קרקע.
30.5.2021	2021-01-092640	דוח הצעת מדף להנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ב').
1.6.2021	2021-01-094389	דוח מתקן אודות תוצאות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב').
2.6.2021	2021-01-094980	דוח מיידי אודות התקשרות חברה בת בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל-אביב.
6.6.2021	2021-01-096534	דוח מיידי – החל להיות בעל עניין.
19.7.2021	2021-01-118938	דוח מיידי על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה ליום 30.6.2021.
26.8.2021	2021-01-138924	דוח כספי ודוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2021.
26.8.2021	2021-01-138957	דוח מיידי אודות קביעת גמול אחיד לדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע).
2.9.2021	2021-01-143268	דוח מיידי אודות התקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בנכס המקרקעין הממוקם ברחוב עמק הברכה בתל-אביב.
30.9.2021	2021-01-149643	דוח מיידי אודות העברת מלוא התמורה לחברה בגין מכירת מלוא זכויותיה בנכס המקרקעין הממוקם ברחוב עמק הברכה בתל-אביב.

תאריך	מספר אסמכתא	תוכן הדיווח
25.10.2021	2021-01-159459	דוח מיידי מתקן על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה ליום 30.9.2021.
27.10.2021	2021-01-160455	דוח מיידי אודות ניהול מגעים מתקדמים על ידי חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה בעסקה עם שותף אסטרטגי הפועל בתחום המלונאות להקמתו וניהולו של מלון כחלק מפרויקט גת רימון של החברה.
1.11.2021	2021-01-162120	דוח מיידי מתקן על שינויים ומצבת הון – פקיעת כתבי אופציות (סדרה 2) של החברה.
25.11.2021	2021-01-171798	דוח כספי ודוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2021.
5.12.2021	2021-01-176433	דוח מיידי אודות אי מימושו של תנאי מפסיק בהסכם למכירת 65% מזכויותיה של חברה בת במקרקעין הממוקמים ב"מתחם בילו" שבחדרה.
16.12.2021	2021-01-181233	דוחות מיידיים אודות סיום כהונתם של ה"ה יוסי תורג'מן ויהודה גורסד כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה, בהתאמה, ביום 31 בדצמבר 2021, וכן מינויו של מר יוסף תורג'מן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2022 ומינויו של מר יהודה גורסד החל מאותו מועד לתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (ב-50% משרה).
	2021-01-181236	
	2021-01-181230	
2.1.2022	2022-01-000688	דיווח מיידי אודות קבלת היתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב גליפולי 19 בתל אביב.
	2022-01-000703	
27.12.2021	2021-01-185256	דיווח מיידי על החזקות בעלי עניין ונושאי משרה ליום 31.12.2021.
6.1.2022	2022-01-003508	דיווח מיידי אודות תיקון הסכם ליווי פיננסי ביחס לפרויקט וולנברג נוכח החלטה לחדש את ביצוע הפרויקט.
10.1.2022	2022-01-004990	דיווח מיידי אודות התקשרות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה בעסקה עם שותף בתחום המלונאות להקמתו וניהולו של מלון כחלק מפרויקט גת רימון.
26.1.2022	2022-01-011689	

לפרטים אודות אירועים מהותיים שאירעו לאחר תאריך חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, ראו דוח האירועים הכלול בסעיף 9.3 בפרק 9 לתשקיף זה.

6.3 פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות של החברה

6.3.1 לפרטים אודות מבנה ההחזקות של החברה ראו סעיף 1.5 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

6.3.2 תיאור כללי של חברות בת וחברות קשורות

(א) חברות הבת והחברות הכלולות של החברה, הינן חברות פרויקט. לפרטים נוספים בדבר עיסוקיהן של כל חברה בת וחברה קשורה כאמור, ראו סעיפים 6-7 לחלק הראשון לדוח התקופתי לשנת 2020.

(ב) להלן פרטים אודות הרווח הכולל של חברות בת של החברה, לפני הפרשה למס ואחריה (חלק החברה) וכל דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שקבלה החברה ושהיא זכאית לקבל מחברות הבת שלה בגין השנים 2019-2020 וכן בגין התקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח):¹

¹ יובהר, כי הפירוט בטבלה שלהלן, אינו כולל תשלומים של דיבידנד, דמי ניהול, השתתפות בהוצאות והוצאות ריבית שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מחברות בת שלה, שאינם עולים על סכום של 1 מיליון ש"ח לתקופה הרלוונטית, וכן אינו כולל חברות בת אשר תשלומים כאמור המגיעים מהן לחברה אינו עולה על הסכום הנ"ל.

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) לאחר מס		דיבידנד			דמי ניהול והשתתפות בהוצאות			הוצאות ריבית			
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח														
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	11,297	(575)	10,318	(592)	-,-	-,-	-,-	4,545	6,522	4,819	לא מהותי	1,251	1,131	
וולנברג טוורס בע"מ	1,819	7,287	1,461	5,393	-,-	3,500	-,-	-,-	-,-	-,-	לא מהותי			
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	(1,991)	(2,083)	(2,256)	(1,818)	-,-	-,-	-,-	-,-	לא מהותי	1,196	לא מהותי			
וויי בוקס גת רימון בע"מ	23,760	(46)	20,485	(84)	-,-	-,-	-,-	לא מהותי				לא מהותי		
וויי בוקס עמק ברכה בע"מ	(125)	(91)	(125)	(91)	-,-	-,-	-,-	לא מהותי				לא מהותי		

6.3.3 להלן נתונים אודות השקעות החברה בחברות בת וחברות קשורות ליום 30 בספטמבר 2021:²

שם החברה	מדינת התאגדות	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או בהצבעה ומועד המימוש	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ³	יתרת חו"ז ושוטרי הון העמידה לחברה המוחזקת	יתרת הערבויות שהחברה המוחזקת
באלפי ש"ח						
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	ישראל	100%	-	0.1	33,220	ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום בגין הסכם ליווי פיננסי לפרויקט
וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ	ישראל	100%	-	0.1	62,896	ערבויות ללא הגבלה בסכום ביחס לשלוש הלוואות בנקאיות אשר יתרתן נכון למועד התשקיף הינה 85,400 אלפי ש"ח (קרן)
וויי בוקס גת רימון בע"מ	ישראל	100%	-	0.1	110,806	ערבויות ללא הגבלה בסכום ביחס להלוואה בנקאית אשר יתרתה נכון למועד התשקיף הינה 105,500 אלפי ש"ח (קרן)

6.3.4 מחזיקים בחברות בנות וחברות קשורות של החברה

נכון למועד התשקיף, מחזיקה החברה במלוא ההון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה של חברות הבת שלה.

6.4 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 וביום 30 בספטמבר 2021, ראו פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020 ופרק ב' לדוח רבעון שלישי 2021, הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

6.5 מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון

דוחות מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי הפירעון לימים 31 בדצמבר 2020 ו-30 בספטמבר 2021, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדיווחים שפרסמה החברה בימים 25 במרץ 2021 ו-25 בנובמבר 2021 (אסמכתאות: 2021-01-046932 ו-2021-01-171822, בהתאמה).

² יובהר, כי הפירוט בטבלה שלהלן אינו כולל פירוט אודות יתרת הלוואות, חו"ז ושוטרי הון שהחברה העמידה לחברות מוחזקות ו/או השקעות בחברות מוחזקות, בסכומים שאינם עולים על 1 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021.

³ היקף ההשקעה בחברה המוחזקת, כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם:	יהודה גורסד ¹	שרה ויינשטיין	יוסף כהן	גיל גזית	אהרון זהר	שרית חרל"פ
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yehuda Gorsd	Sara Weinstein	Joseph Cohen	Gil Gazit	Aharon Zohar	Sarit Harlap
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית ²	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלוי
מספר זיהוי:	323638015	040918070	204914626	56670433	008858292	023969058
תאריך לידה:	04/02/1981	8/03/1981	2/08/1960	5/10/1960	8/02/1947	17/09/1968
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הגפן 10, כפר בן-נון	הגבעה 17, סביון	הדולפין 12/2 תל אביב	רחוב הגדודים 14, רמת השרון	הרקון 6, רמת גן 52521	צבי גרף 33' פתח-תקוה
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית וצרפתית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	01/01/2022 ³	14/05/2014	25/5/2016	7/11/2017	28/12/2014	14/05/2014
חברות בועדת דירקטוריון:	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית בלתי תלוי
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי-בוקס בע"מ, בעלת השליטה בחברה	לא	לא	לא	לא	לא

¹ בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 16 בדצמבר 2021, מר יהודה גורסד מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1 בינואר 2022. לפרטים נוספים אודות מינוי של מר יהודה גורסד לכהונה כיו"ר דירקטוריון החברה חלף כהונתו כמנכ"ל החברה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 16 בדצמבר 2021 ו-2 בינואר 2022 (אסמכתאות: 021-01-181230 ו-021-01-000703, בהתאמה).

² לפרטים אודות כהונתה של גבי ויינשטיין כיועצת משפטית של החברה, ראו בסעיף 7.2 להלן.

³ מר יהודה גורסד כיהן כמנכ"ל החברה החל מיום 14 במאי 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

שם: שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	יהודה גורסד ¹ Yehuda Gorsd	שרה ויינשטיין Sara Weinstein	יוסף כהן Joseph Cohen	גיל גזית Gil Gazit	אהרון זהר Aharon Zohar	שרית חרל"פ Sarit Harlap
השכלה:	בוגר משפטים, University Paris II (צרפת)	עו"ד. בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן	PHD MATHEMATICS – SUP TELECOM, MASTERS – ECONOMY DAUPHINE UNIVERSITY PARIS	בוגר תואר B.A. בחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב)	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן; עו"ד, בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן. מגשרת מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון וויי- בוקס השקעות בע"מ	יועצת משפטית בחברת וויי-בוקס השקעות בע"מ; יועצת משפטית בחברה	דירקטור ב GAMCO - מנכ"ל ודירקטור UNISONO 14 ,OCTAVES LTD. מנכ"ל ודירקטור M.SHAMEZ	יו"ר דירקטוריון לשעבר בחברת Israel BTB Ltd.; שותף בחברת Premium RG בע"מ; יו"ר דירקטוריון לשעבר בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields REIT.Ltd; דירקטור חיצוני בחברת אס.אר אקורד בע"מ	רו"ח. לשעבר משנה ליו"ר בדלויט ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' רואי חשבון; יו"ר זהר את זהר ושות' רואי חשבון, יו"ר קבוצת פלפוט בע"מ	מנהלת משרד שטיין חרל"פ – עו"ד; חברה בועדות רפואיות ואתיקה, מרכז רפואי רבין חברה בועד המנהל של התזמורת הקאמרית הישראלית. חברת הנהלה באגודה לרופאה ולמשפט.
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	יו"ר דירקטוריון וויי- בוקס השקעות בע"מ	י.ג. פיתוח קרקעות חדרה בע"מ, תיאודור קפיטל בע"מ ש.ו. חברה ליעוץ 2015 בע"מ; דירקטורית בחברות הבת של החברה; דירקטורית חיצונית בחברת סילברסטין נכסים לימיטד	UNISONO ,GAMCO 14 OCTAVES LTD ו- M.SHAMEZ	דירקטור בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields REIT.Ltd; דירקטור חיצוני בחברת אס.אר אקורד בע"מ	א. זהר שירותי ייעוץ בע"מ, אהרון זהר ניהול וייעוץ בע"מ, אשל מרדכי בע"מ (וחברות בנות וקשורות), פרויקט חן (1990) בע"מ (וחברות קשורות), שלרון ניהול ונאמנות בע"מ (וחברות בנות וקשורות), אשכ"ג בע"מ (וחברות בנות וקשורות).	אין.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	אין	אין	אין	אין
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	כן	כן	כן

7.2 נושאי משרה בכירה

שם:	יוסף תורג'מן ⁴	יעקב מנחם גורסד	שרה ויינשטיין	אלדד ארוטשס	יצחק קפילוטו
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Yaacov Menachem Gorsd	Sara Weinstein	Eldad Arotchas	Izhaq Kapiloto
מספר זיהוי:	022039119	326980703	040918070	032933434	057257586
תאריך לידה:	14/10/1965	19/04/1971	8/03/1981	31/03/1979	20/01/1962
תאריך תחילת כהונה:	⁵ 01/01/2022	⁶ 29/01/2015	⁷ 1/01/2022	4/05/2015	1/01/2005
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה. נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של ווי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ושל קבוצת וויי-בוקס.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור בווי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה; דירקטור בפאוש פי ישראל (אף פי אי) בע"מ חברה פרטית בשליטתו.	דירקטורית ויועצת משפטית בחברה.	סמנכ"ל כספים	מבקר פנים
האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	מנכ"ל החברה	בעל השליטה בחברה. אחיו של יהודה גורסד המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. בעלה של גב' שרה ויינשטיין, דירקטורית, ויועצת משפטית בחברה.	דירקטורית בחברה; אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן גם כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	לא	לא
השכלה:	הנדסאי בניין	תיכונית	עו"ד. בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן	מוסמך בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה; בעלים ומנכ"ל חברת החאן בניה בע"מ; מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע, מנהל פרויקטים וזם	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור ובעל השליטה בווי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה. בעל שליטה בחברת Fonciere Volta ובעל עניין בחברת Contral Des Bois (חברות ציבוריות בצרפת)	יועצת משפטית בחברת וויי-בוקס השקעות בע"מ; יועצת משפטית בחברה; דירקטורית בחברה	סמנכ"ל הכספים בחברה	שותף במשרד רבה-קפילוטו רו"ח

⁴ בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 16 בדצמבר 2021, מר יוסף תורג'מן מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2022. לפרטים נוספים אודות מינוי של מר יוסף תורג'מן לכהונה כמנכ"ל החברה חלף כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו דיווחים מיוחדים של החברה מהימים 16 בדצמבר 2021 ו-2 בינואר 2022 (אסמכתאות: 2021-01-181230 ו-2022-01-000688, בהתאמה).

⁵ מר יוסף תורג'מן כיהן כדירקטור בחברה החל מיום 14 במאי 2014 וכיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 12 ביוני 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

⁶ ממועד השלמת רכישת השליטה בחברה ועד ליום 29 בינואר 2015 כיהן כדירקטור בחברה.

⁷ לפרטים אודות כהונתה כדירקטורית בחברה, ראו סעיף **Error! Reference source not found.** לעיל.

7.3 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המירבי והמוזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, הצבעה בישיבות הדירקטוריון, תנאי העסקתם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנות 85 עד 111 לתקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 20 בספטמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-122694), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

להלן הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה:

7.4.1 סעיף 59 לחוק החברות קובע כי האסיפה הכללית השנתית תמנה את הדירקטורים, אלא אם נקבע אחרת בתקנון. תקנה 58 לתקנון החברה קובעת כי סדר היום באסיפה השנתית יכלול, בין היתר, מינוי דירקטורים. תקנה 86(א) לתקנון החברה קובעת כי הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית וכל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. תקנה 91 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על תשעה חברים.

7.4.2 סעיף 105 לחוק החברות קובע כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור, אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון. תקנה 103 לתקנון החברה קובעת כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

7.4.3 סעיף 107 לחוק החברות קובע כי החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל, וכי במידה והיו הקולות שקולים, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף, והכל אם לא נקבע אחרת בתקנון. תקנה 103 לתקנון החברה קובעת כי החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל, וכי ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

7.4.4 סעיף 222 לחוק החברות קובע כי כהונתם של דירקטורים שמונו בידי אסיפה כללית תסתיים בתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם נקבע אחרת בתקנון. תקנה 86(א) לתקנון החברה קובעת כי הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית וכל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. תקנה 91 לתקנון החברה קובעת כי הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על תשעה חברים.

7.4.5 סעיף 259 לחוק החברות קובע כי חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון, וכי על אף האמור, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. תקנה 151.1 לתקנון החברה קובעת כי החברה רשאית, בהחלטה שתתקבל באופן הקבוע בחוק החברות, לפטור מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל הפרת חובת

הזהירות כלפיה, וכי למרות האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. כמו כן, קובעת תקנה 151.1 לתקנון החברה כי פטור כאמור לא יחול על החלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש עניין אישי (וזאת גם אם העניין האישי הוא של נושא משרה אחר מנושא המשרה שלו מוענק הפטור).

7.5 פרטים נוספים

משרדה הרשום של החברה: רחוב מנחם בגין 23, תל אביב.

עורכי הדין של התשקיף: פישר (FBC & Co), רחוב מנחם בגין 146, תל אביב.

רואי החשבון של החברה: קסלמן וקסלמן, רחוב מנחם בגין 146, תל אביב.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה 8.1

- 8.1.1 לפרטים אודות התגמולים שניתנו בשנים 2019-2020 לבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה ולבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שהעניקו לחברה או לתאגידים בשליטתה, ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוחות התקופתיים של החברה לשנים 2019-2020, שפורסמו בימים 31 במרץ 2020 ו-25 במרץ 2021, בהתאמה (מס' אסמכתאות: 033693-01-2020 ו- 046587-01-2021, בהתאמה), אשר המידע המובא בהם בעניין זה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 8.1.2 להלן פירוט התגמולים ששילמה החברה החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021 כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2021, לכל אחד מבין חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו במהלך תקופה זו בחברה או בתאגידים בשליטתה בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגידים בשליטתה ולבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שהעניקו לחברה או לתאגידים בשליטתה:

סה"כ מיום 1.1.2021 ועד ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים	תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד(*)(**)	היקף משרה	תפקיד	שם
607	-/-	-/-	-/-	-/-	607	-/-	1-/-	-/-	1.69%	90%	מנכ"ל	יהודה גורסד
657	2162	-/-	-/-	-/-	495	-/-	1-/-	-/-	48.1%	70%	סמנכ"ל פיתוח	יעקב גורסד
630	-/-	-/-	-/-	-/-	630	-/-	1-/-	-/-	2.03%	90%	יו"ר דירקטוריון פעיל	יוסף תורג'מן
462	-/-	312	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	450	0.68	100%	סמנכ"ל כספים	אלדד ארוטש
233	-/-	-/-	-/-	-/-	233	-/-	-/-	-/-	גמול דירקטורים (למעט יו"ר דירקטוריון)			

(*) שיעור החזקה נכון למועד פרסום התשקיף, בדילול מלא.

(**) ה"ה יעקב גורסד, יהודה גורסד, יוסף תורג'מן ואלדד ארוטש מחזיקים במניות החברה, במישרין ובעקיפין, גם באמצעות חברת 770 אנקור בע"מ. כמו כן, ה"ה יעקב גורסד מחזיק במניות החברה, במישרין ובעקיפין, גם באמצעות החברות יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ו-Volta Fonciere. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3 להלן ודוח מידי של החברה מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-003508).

¹ יובהר, כי בהתאם להסכם השירותים בו התקשרה החברה עם נושא המשרה, זכאי נושא המשרה לקבלת מענק שנתי המותנה בעמידה ביעדים. הזכאות לקבלת מענק כאמור בגין שנת 2021, תיבחן בסוף חודש מרץ 2022 על בסיס דוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2021 ובד בבד עם אישורם.

² לפרטים אודות התקשרות החברה עם בעלת השליטה בה, בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ-100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטיין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (מס' אסמכתא: 2021-01-046587) וסעיף 8.2.3(ב) להלן. יובהר, כי ביום 25 בנובמבר 2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקפו של ההסכם עד ליום 26 בפברואר 2022.

³ הוצאות שחלו על החברה בקשר עם נשיאה בהוצאות הקשורות למילוי התפקיד.

8.1.3 בהתאם לתקנה 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, הפרטים אודות התקשרויות החברה במסגרתן הוענקו פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה בחברה, נכללים בתשקיף על דרך ההפניה לתקנה 29א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020.

8.2 פרטים אודות עסקאות עם בעל שליטה

8.2.1 לפרטים בנוגע לשליטה בחברה, ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף.

8.2.2 לפרטים, למיטב ידיעת החברה, ביחס לעסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן (בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 3.3 לעיל ובתקנה 21א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020), שבהן התקשרו החברה, חברות בשליטתה, או חברות קשורות של החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד פרסום תשקיף המדף, או שהן עדיין בתוקף במועד תשקיף מדף זה, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 ולדוח התקופתי לשנת 2020, וכן ביאור 22 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019 ולדוחות הכספיים המצורפים לפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2020, המובאים כולם בהכללה בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.2.3 להלן יובא עדכון בנוגע לעסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שבהן התקשרו החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות של החברה במהלך השנתיים שקדמו לפרסום תשקיף המדף, או שהן עדיין בתוקף במועד תשקיף מדף זה לעומת המתואר בדיווחים לעיל:

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

יצוין, כי למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטות, היות והוא, אחיו (מנכ"ל החברה מר יהודה גורסד), הגב' שרה ויינשטיין (אשתו המכהנת כדירקטורית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (יו"ר דירקטוריון החברה אשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של וויי-בוקס השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד), זכאים לגמול כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2021 (אסמכתא: 2021-01-138957).

ב. בהמשך לאמור בסעיף 1 בטבלה המצורפת לתקנה 22 שבפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2020, ביום 25 בנובמבר 2021 אישרה ועדת הביקורת את הארכת ההתקשרות בהסכם לשכירת משרדים בשטח של כ-100 מ"ר במתחם רביעיית פלורנטיין שבתל אביב, הנמצא בבעלותו של בעל השליטה בחברה, בשלושה חודשים נוספים (עד ליום 26 בפברואר 2022) באותם התנאים, וזאת כעסקה שאינה חריגה ואינה מהותית עם בעלת השליטה בחברה. למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות בעלת השליטה), צד להתקשרות.

8.3 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה בניירות ערך של החברה, החברות הבנות שלה או החברות הקשורות שלה, בתאריך סמוך למועד פרסום התשקיף ובתאריך שקדם בכ-12 חודשים למועד זה:

במועד שקדם בכ- 12 חודשים למועד התשקיף (נכון ליום 31 בדצמבר 2020)														המחזיק
סמוך למועד התשקיף (נכון ליום 30 בינואר 2022)						שיעור החזקה								
שיעור החזקה (דילול מלא)		שיעור החזקה		כמות כתבי אופציה (לא סחירים)	כמות מניות	שיעור החזקה (דילול מלא)		שיעור החזקה		כמות כתבי אופציה (לא סחירים)	כמות כתבי אופציה (סדרה 2)	כמות כתבי אופציה (סדרה 1)	כמות מניות	
בזכויות הצבעה ב- %	בהון ב- %	בזכויות הצבעה ב- %	בהון ב- %			בזכויות הצבעה ב- %	בהון ב- %	בזכויות הצבעה ב- %	בהון ב- %					
48.1	48.1	49.1	49.1	-,-	118,821,031	48	48	51.5	51.5	-,-	7,703,570	10,405,251	109,665,039	יעקב גורסד ⁴
0.74	0.74	0.75	0.75	-	1,821,848	0.5	0.5	0.54	0.54	-,-	160,210	18,315	1,152,410	שרה ויינשטיין ⁵
1.69	1.69	1.72	1.72	-	4,158,039	1.54	1.54	1.69	1.69	-,-	483,137	36,630	3,597,940	יהודה גורסד ⁶
2.03	2.03	0.38	0.38	4,088,300	915,854	1.67	1.67	0.17	0.17	4,088,300	-,-	-,-	370,370	יוסף תורג'מן ⁷
6.19	6.19	6.3	6.3	-,-	15,251,264	13.4	13.4	15.1	15.1	-,-	3,762,132	-,-	32,089,132	יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ⁸
0.68	0.68	0.44	0.44	600,017	1,068,089	0.64	0.64	0.44	0.44	600,017	140,631	39,960	927,458	אלדד ארוטש ⁹
3.38	3.38	3.45	3.45	-,-	8,340,685	2.97	2.97	3.74	3.74	-,-	-,-	-,-	7,956,752	770 אנקור בע"מ ¹⁰
8.35	8.35	8.52	8.52	-,-	20,600,000	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	Volta Fonciere ¹¹
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	20,142,917	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	20,142,917	וויי – בוקס נדל"ן בע"מ ¹²

⁴ במישרין ובעקיפין באמצעות וויי-בוקס השקעות בע"מ, FOCH PARTNERS LUXEMBOURG S.A. ותאודור קפיטל בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה.

⁵ אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, ודירקטורית בחברה. יצוין, כי הגב' שרה ויינשטיין מכהנת כיועצת משפטית בחברה החל מיום 1 בינואר 2022.

⁶ אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה. ביום 1 בינואר 2022 החל לכהן מר יהודה גורסד כיו"ר דירקטוריון החברה חלף כהונתו כמנכ"ל החברה.

⁷ ביום 1 בינואר 2022 החל לכהן מר יוסף תורג'מן כמנכ"ל החברה, חלף כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה.

⁸ למיטב ידיעת החברה, מר יעקב גורסד הוא בעל השליטה בחברת יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ. יצוין, כי על פי הסכם מיום 30 בנובמבר 2016, (כפי שתוקן בימים 9 בינואר, 2017 ו-15 בינואר, 2017) והסכם מיום 8 באוגוסט 2019, יוניון התחייבה כלפי החברה שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן.

⁹ סמנכ"ל הכספים של החברה.

¹⁰ חברת 770 אנקור בע"מ ("אנקור") מחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור שותפות שהותפים בה הם, יעקב גורסד (25%), שרה ויינשטיין (10%), יהודה גורסד (26%), יוסף תורג'מן (23%), אלדד ארוטש (3%) ושני שותפים נוספים (13%). למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותפות הינו מר יעקב גורסד.

¹¹ למיטב ידיעת החברה, Volta Fonciere הינה חברה ציבורית שהתאגדה בצרפת ובעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יובהר, כי Volta Fonciere מסרה למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, יפוי כח בלתי חוזר להצביע בשמה ובמקומה את מלוא החזקותיה במניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל האסיפות הכלליות של החברה.

¹² מניות רדמות.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 דוחות כספיים

בהתאם להוראות תקנות 60ב ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, אשר פורסמו ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-046587) כפי שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2020 ("הדוח הכספי השנתי") והדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותו המועד, אשר פורסמו ביום 25 בנובמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-171798) כפי שנכללו בדוח הרבעוני של החברה ("הדוח הכספי הרבעוני"), וביחד עם הדוח הכספי השנתי, "הדוחות הכספיים".

בהתאם להוראות תקנה 60א1 לתקנות פרטי תשקיף, דוח מצבת התחייבויות של החברה של החברות המאוחדות בדוחות הכספיים, לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021, כפי שפורסמו בימים 25 במרץ 2021 ו-25 בנובמבר 2021, בהתאמה (אסמכתאות: 2021-01-046932 ו-2021-01-171822), בהתאם לתקנות 9 ו-38 לתקנות הדוחות, מובאים כאן על דרך ההפניה.

9.2 מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

לחברה ניתנה הסכמתם של רואי החשבון המבקרים של החברה להכללה בתשקיף זה, לרבות בדרך ההפניה, של הדוחות הכספיים ושל דוח רואי החשבון המבקרים ביחס לדוחות הכספיים. מכתב הסכמתם של רואי החשבון המבקרים של החברה מצורף כנספח לפרק זה.

9.3 הערכת שווי ומכתב הסכמה של מעריך השווי

בהתאם להוראות תקנות 60ב ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללת על דרך ההפניה הערכת שווי של הנכס גת רימון, כפי שנכללו בדוחות התקופתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-046587). מכתב ההסכמה של מעריך השווי בדבר הסכמתם לצרף את הערכת השווי לתשקיף המדף שבנדון (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) ובכל דוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו, מצורף כנספח לפרק זה. מועדה הקובע של הערכת השווי האמורה הינו 31 בדצמבר 2020. יצוין, כי להערכת החברה, נוכח הזמן שחלף מהמועד הקובע כאמור ועד לפרסום תשקיף זה, שוויו של הנכס נשוא הערכת השווי עשוי להיות גבוה יותר מהשווי שנקבע בהערכת השווי, זאת, בין היתר, בהינתן עליית מחירים כללית בשוק הנדל"ן בישראל בתקופה שקדמה למועד פרסום התשקיף, ובפרט לאור מכרזים שנערכו לאחרונה לרכישת מקרקעין בסביבת הנכס במסגרתם שולמו מחירים המשקפים שווי גבוה יותר כאמור.

9.4 דוח אירועים

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוח הכספי הרבעוני אשר נחתם ביום 25 בנובמבר 2021, ועד למועד פרסום תשקיף מדף זה, מצורף בזאת כנספח לפרק זה.



נספחים



1 בפברואר 2022

לכבוד:

הדירקטוריון של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
תל-אביב.

א.ג.נ.

הנדון:

תשקיף מדף של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) מחודש פברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- א. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרס 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- ב. דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרס 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- ג. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ד. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

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



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין	יוסף זרניצקי
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית מקרקעין	דנה זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין	אבי שעי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית מקרקעין	אסתר כהן
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	אבי דבי
DROR ROIMI	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	דרור רוימי
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי מקרקעין	רז אברהם
OMER KIRSHTEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי מקרקעין	עומר קירשטיין
YUVAL APPEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	יובל אפל
EYAL LEBEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER	כלכלן ושמאי מקרקעין	אייל לבל

1 בפברואר, 2022

מכתב: 64642

לכבוד

YBOX חברת

הנדון: הסכמה לפרסום הערכת שווי לציבור

הרינו להודיעכם כי אנו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת ווי-בוקס נדל"ן בע"מ לפיה הערכת השווי המקיפה מס' 25625/20 שנערכה על ידנו ביום 24 בפברואר 2021 למקרקעין הממוקמים ברחוב דרך יפו 23-33 ורחוב גת רימון 6-16 בתל אביב יפו (הידועים גם כמגרש מס' 2 על פי תב"ע תא/מק/3992) ושמועדה הקובע הינו 31 בדצמבר 2020, כפי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 046587-01-2021), תצורפנה לתשקיף המדף שבנדון (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) ובכל דוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

2 בפברואר 2022

דוח אירועים

מיום 25 בנובמבר 2021 (מועד החתימה על הדוח הכספי הרבעוני לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021) ועד למועד פרסום תשקיף זה, לא התרחשו אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף, מבנה וצורה, התשכ"ט-1969)), למעט האירוע המפורט להלן:

1. ביום 27 בנובמבר 2019, התקשרה חברה בת של החברה ("המוכרת") עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת"), בהסכם למכירת 65% מזכויותיה במקרקעין הידועים כחלקות 53-77 בגוש 12729 ("המקרקעין"), הממוקמים ב"מתחם בילו" בצפון מזרח חדרה ("הסכם המכר"). במסגרת הסכם המכר נקבע כי בתום 24 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר ("המועד הקובע"), זכאית הרוכשת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לסיים את התקשרותה בהסכם ולקבל את מלוא התמורה אשר שולמה על ידה (בצירוף הפרשי הצמדה) ("התנאי המפסיק"), אלא אם כן עובר למועד הקובע יתקיימו תנאים מסוימים בקשר עם פיתוח המקרקעין והיתרי הבניה בגינם, והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר.

על אף שנכון למועד הקובע התנאים שבהתקיימותם בטל מאליו התנאי המפסיק טרם התקיימו, ביום 2 בדצמבר 2021 הודיעה הרוכשת למוכרת כי היא בחרה שלא לממש את זכותה לביטול ההתקשרות בין הצדדים מכח התנאי המפסיק. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 28 בנובמבר 2019 ו-5 בדצמבר 2021 (אסמכתאות: 103995-01-2019 ו-176433-01-2021, בהתאמה).

2. בהמשך לדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 21 ביולי 2019 אודות התקשרותם של וולנברג טוורס בע"מ ביחד עם שותפיה (להלן יחד: "הלווי") בהסכם ליווי פיננסי עם תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט במקרקעין הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, ברחוב ראוול וולנברג 166, בתל אביב ("המקרקעין"), "הפרויקט" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה) ולדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2020 אודות הסבת הסכם הליווי להלוואה לטובת מימון המקרקעין ("התיקון הראשון"), ונוכח החלטה לחדש את ביצוע הפרויקט, הודיעה החברה כי ביום 9 בינואר 2022, נחתם תיקון להסכם הליווי לפיו הסכימו הצדדים על חידושו (תוך ביטול התיקון הראשון). לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי ותנאי ההלוואה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21 ביולי 2019, 30 באוגוסט 2020 ו-10 בינואר 2022 (אסמכתאות: 074599-01-2019, 086314-01-2020 ו-004990-01-2022, בהתאמה).

3. ביום 25 בינואר 2022, התקשרה חברה בת בבבלותה ובשליטתה המלאה של החברה המחזיקה במקרקעין ברחוב גת רימון בתל-אביב, בעסקה להקמתו וניהולו של מלון על גבי המקרקעין כחלק מפרויקט גת רימון של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה. במסגרת ההתקשרות, תמכור החברה הבת מחצית מזכויותיה (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת) שיוקם על גבי המקרקעין בשטח צפוי של כ-12,000 מ"ר (ברוטו) ובשטחי מסחר בהיקף של כ-90 מ"ר (ברוטו) וחניות, בתמורה לסכום מוערך של כ-80,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם המכר ותוצמד בחלקה למדד המחירים לצרכן ובחלקה למדד תשומות הבניה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 27 באוקטובר 2021 ו-26 בינואר 2022 (אסמכתאות: 160455-01-2021 ו-011689-01-2022, בהתאמה).

אלדד ארוטשס, סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן, מנכ"ל

יהודה גורסד, יו"ר דירקטוריון

2 בפברואר 2022

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך-דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

FISCHER

F|B|C|&|Co

www.fbclawyers.com

דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

2 בפברואר 2022

לכבוד

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דרך מנחם בגין 23,

תל-אביב 6618356

א.ג.נ,

הנדון : תשקיף מדף של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

בהתאם לבקשתכם, הרינו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הננו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב ובברכה,

בועז נוימן, עו"ד איתיאל בן חיים, עו"ד גיא מסס, עו"ד

פישר (FBC & Co)

10.2 הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם

10.2.1 הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה הוא כ-100 אלפי ש"ח. הוצאות אילו אינן כוללות את ההוצאות שיהיו כרוכות בהצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף, אם וככל שיוצעו במסגרת הצעת דוחות המדף.

10.2.2 בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף), התשס"ו-2005, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות ערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.

10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף זה, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים, למעט הקצאת 16,362,531 מניות רגילות של החברה אשר הוקצו ליוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ בתמורה לרכישת מלוא (100%) מניותיה בוולנברג טוורס בע"מ ("וולנברג") (אשר היוו 50% מהונה המונפק והנפרע של וולנברג ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא)), בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 12 באוקטובר 2020 וכפי שפורט בדיווחיה המיידים של החברה מהימים 30 בספטמבר 2020, 12 באוקטובר 2020 ו-27 באוקטובר 2020 (אסמכתאות: 2020-01-087658, 2020-01-102019 ו-2020-01-107629, בהתאמה).

10.4 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף זה, החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה. יצוין, כי במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') לציבור על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2021, שילמה החברה סך כולל של 1,459 אלפי ש"ח (ללא מע"מ) בגין הוצאות הכרוכות בהנפקה לרבות עמלת התחייבות מוקדמת, ריכוז, הפצה וייעוץ ודמי הצלחה.

10.5 עיון במסמכים

העתקים מתשקיף מדף זה, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל דו"ח, אישור או חוות דעת הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות, החל מתאריך פרסומו של תשקיף זה.

כמו כן, עותק מתשקיף זה על נספחיו עומד לעיון הציבור, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, אשר כתובתו: www.maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

	11.1 <u>החברה</u> וויי - בוקס נדל"ן בע"מ
	11.2 <u>חברי הדירקטוריון</u> יהודה גורסד
	שרה ויינשטיין
	אהרון זהר
	שרית חרל"פ
	יוסף כהן
	גיל גזית