

# קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה")

## דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-070735) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2014").

## חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

### 1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

#### 1.1 פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), בארבעה תחומי פעילות:  
א. ארגון קבוצות רכישה - במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-9 פרויקטים, בהיקף של כ-625 יחידות דיור וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב.  
בנוסף לפרויקטים הקיימים:

(1) בחודש ספטמבר 2014 נחתם הסכם בין החברה (במאוחד) לבין צדדים שלישיים, במסגרתו רכשה החברה (במאוחד) זכויות במקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב, כאשר בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע (כשאיין וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על המקרקעין, בהיקף כולל של כ-26,000 מ"ר<sup>1</sup>. יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות התקשרותה של החברה עם צדדים שלישיים שיהיו פעילים

<sup>1</sup> היקף זכויות אלו קטן למול נתון מקביל שניתן בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2015 לאור התקדמות הדיונים עם העירייה לגבי היקף הזכויות הפוטנציאלי במגרש.

בניהול הפרויקט ואשר יהיו זכאים לדמי ייזום בהיקף של 15% מהרווח שינבע לחברה מהפרויקט, ראה הדו"ח המידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2014, מס' אסמכתא 2014-01-164952.

(2) בחודשים האחרונים רגינסי החלה בפעולות ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס למספר פרויקטים הסמוכים לפרויקט אינשטיין בתל אביב (אותו היא מארגנת). בפרויקטים אלו, פועלת רגינסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן מארגנת החברה ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים בכל פרויקט, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, כאשר רגינסי עצמה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר (כולן או חלקן, לפי הענין) בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי השלמת הפרויקטים על ידי רגינסי מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידי רגינסי, שצפויה להתבצע (ככל שתתבצע) בהליך של פירוק שיתוף, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידי רגינסי אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידי רגינסי.

(3) ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") בהם התקשר עם צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, שה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-130 יחידות דיור (כשאינן כמובן כל וודאות לכך). לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א) לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015.

(4) ביום 18 במרץ 2015, התקשרה חגי' מגדלי מגורים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של רגינסי, בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בהרצליה בייעוד מלונאות, וכעת היא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה לביצוע הפרויקט על גבי המקרקעין האמורים (להלן: "פרויקט המרינה"), בין בדרך של עסקה יזמית ובין בדרך של גיבוש קבוצת רכישה. בנוסף רגינסי פועלת לשינוי התב"ע לצורך הגדלה משמעותית של זכויות הבניה במקרקעין (כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה). **תחום הייזום** - במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(5) זכותה של קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה של החברה (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה" או "חגי' הארבעה") להירשם כחוכרת במקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, עליו נבנה המגדל הצפוני שיכלול בין היתר קומות משרדים; שטחי מסחר בקומת הקרקע שכבר נמכרו על ידי חגי' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגי'

מגדלי הארבעה והחברה להירשם כחוכרות של כ-580 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצה אותם ארגנה החברה, ובכלל אלה החברה עצמה) בפרויקט הארבעה; וכן זכויות חגיגי מגדלי הארבעה והחברה ל-2,300 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי הפרויקט (זכויות המחסנים הוצגו בתקופות קודמות במסגרת תחום הנדל"ן להשקעה והן הועברו למלאי לאור החלטת ההנהלה לשווקן).

(6) פעילות קבוצת חגיגי התחדשות עירונית בע"מ, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "**התחדשות עירונית**") בתחום התמ"א 38, הן מכוח התקשרותה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "**קריגר**") ובעלי השליטה בה והן בפעילות עצמאית; לפרטים אודות מחלוקות מהותיות שהתגלעו בין התחדשות עירונית לקריגר אודות התנהלותן בפרויקטים המשותפים להם ופנייתן לבורר על מנת שהלה יכריע בתביעותיהן ההדדיות בנושא ראה סעיף 7(י) לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה וסעיף 1.2.2 לדוח זה.

(7) החזקת רגינסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים;

(8) רכישה באמצעות חברת קבוצת חגיגי סומייל 122 בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) של 33/367 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפים 3.056 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות), במגרש 122 לפי תכנית 2988ב'. כמו כן, רכשה קבוצת חגיגי סומייל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חגיגי סומייל**"), 3.51 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122. בכוונת קבוצת חגיגי סומייל 122 בע"מ לפעול לגיבוש פרויקט מגורים במתחם, בין בדרך של רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף.

ב. **תחום הנדל"ן להשקעה** – במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) החזקות חגיגי מגדלי הארבעה והחברה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הצפוני והדרומי, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בזכויות בחניון ציבורי הכולל כ-237 חניות בשני המגדלים וכ-30 חניות נוספות המיועדות להשכרה (יתר החניות בפרויקט הארבעה, הן מלאי למכירה ונכללות כאמור בתחום היזמי). יצוין כי בחודש אוגוסט 2015 החלה הפעלתו של החניון וזאת לאחר קבלת אישור אכלוס (טופס "4").

(2) החזקה, באמצעות קבוצת חגיגי ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה), של כ-42% מזכויות במגרש ברחוב אינשטיין בת"א, שיעודו הינו בניית שטחי מסחר. בכוונת החברה לפעול לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, בין בדרך של רכישה בהסכמה מול בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף.

ג. **תחום השקעה בהד מאסטר** – במסגרת תחום זה, הד מאסטר מחזיקה בזכויות למספר

נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "**מתחם שד"ל**") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל (שבחלקן מחזיקה רגינסי בעצמה), כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת

עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") שטחי מגורים ושטחי אכסון מלונאי, משרדים או מסחר. לעניין אישור הועדה המקומית (הכפופה לאישור הועדה המחוזית) להגדלת הזכויות בפרויקט שד"ל ראה סעיף 1.2.4 להלן.

## 1.2 עדכונים אודות פעילות החברה:

### 1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

נכון למועד הדוח, למעט ביחס לפרויקטים בהם טרם החל ארגון קבוצות רכישה, קרי, פרויקט סלמה, יפו והרצליה, שיווקה החברה זכויות לכ-541 יחידות דיור מתוך כ-630<sup>2</sup> יחידות דיור. כמו כן, השלימה החברה (במאוחד) את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי 8 פרויקטים (וזאת מבלי להביא בחשבון את קבוצות הרכישה אותן פועלת רגינסי לגבש בפרויקטים שונים ברחוב אינשטיין בתל אביב, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל), כשב-4 פרויקטים מתוכם (פרויקט הארבעה – מגדל דרומי, רסיטל, נתניה ואינשטיין) החברה או רגינסי (לפי העניין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר, כמפורט להלן.

בנוסף, ביחס לזכויות בהן רגינסי מחזיקה בפרויקט אינשטיין בו כבר השלימה רגינסי גיבוש קבוצות רכישה, רגינסי אינה פועלת לשיווקן באופן שוטף ואולם בכוונת רגינסי לפעול למכירתן עוד קודם להשלמת בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי אין באמור בכדי לגרוע מהאפשרות כי רגינסי תבחר בסופו של דבר למכור את זכויותיה בפרויקט זה רק לאחר השלמת בניית הפרויקט.

סך דמי הסיחור/ארגון/ניהול/רווח גולמי<sup>3</sup> (להלן: "הכנסות נטו") להם זכאית החברה (במאוחד) (למעט בגין פרויקט סומייל וללא הכנסות מחניות ומחסנים) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים שבניהולה, הינם בסך של כ-177 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו הכנסות נטו בסך של כ-102 מיליון ש"ח מתוכם (יצוין כי בדוחות יוני ומרץ 2015 הנתונים של 108 מיליון ש"ח ו-70 מיליון ש"ח אשר לקחו בחשבון את התמורה ברוטו ששולמה על ידי לקוחות שרכשו קומות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ללא מידע נוסף של ההכנסות נטו שלהערכת החברה נותן מידע מדויק יותר). היתרה צפויה להיות משולמת בעיקר בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה עם הבנקים שהעמידו ויעמידו מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור. בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 המצורפים לדוח זה, כבר הוכר כהכנסות נטו סך של 108.5 מיליון ש"ח (והכנסות ברוטו של כ-138 מיליון ש"ח).

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים הכנסות אותן צפויה החברה (במאוחד) לקבל עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורגינסי תמכורנה את הזכויות

<sup>2</sup> הנתון האמור כולל 200 יחידות בפרויקט סומייל. לפרטים נוספים בדבר כוונת החברה לפעול להגדלת מספר היחידות בפרויקט סומייל לכ-230 יחידות ראה סעיף 1.2.5 להלן.

<sup>3</sup> יצוין כי רווח גולמי הינו הרווח הגולמי הנובע לחברה משיווק יחידות דיור שהקרקע לרכישתן נרכשה על ידי החברה ורק לאחר מכן שווקה לחבר קבוצה, וזאת להבדיל מהכנסה ברוטו מאותו יחידות דיור, הכוללת את התמורה הכוללת ששולמה לחברה על ידי הלקוח.

האמורות, תנבע לחברה (במאוחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו (הכנסות נטו), המוערכת נכון למועד זה בכ-51 מיליון ש"ח (שמרביתה הינה בגין מכירתן הצפויה של הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר בתב"ע בגין אושרה זה מכבר) וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים הצפויים כאמור. כן יודגש כי הנתונים שהובאו בפסקה זו לעיל אינם כוללים את התמורה שעתידה להתקבל בחברה כתוצאה משיווק הזכויות שנתרו לחברה בפרויקט סומייל ואינשטיין (לרבות הפרויקטים שטרם החל שיווקם).

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון הקבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפיו הנעשה בקבוצה, יצוין כי חגיג' סומייל מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל, כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-118 הסכמי מכר [מתוכם 40 אינם חלוטים]<sup>4</sup> (ונכון ליום 30 בספטמבר 2015 - 105 הסכמי מכר) וכן כ-9 בקשות הצטרפות (ונכון ליום 30 בספטמבר 2015 - 11 בקשות הצטרפות) ליחידות דיור (כאשר חגיג' סומייל פועלת להחתים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). באשר ל-78 הסכמי המכר החלוטים, עודף התמורה לה זכאית חגיג' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-47 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לחברה), אשר טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. באשר ל-40 הסכמי מכר לא חלוטים ו-9 הסכמי הצטרפות נוספים וכן הסכם הצטרפות בגין השטח המסחרי - אם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים - עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-52 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגיג' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-96 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

כן יצוין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגיג' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגיג' סומייל (להלן: "חגיג' ייעוץ"). דמי היעוץ (חלק החברה בלבד) הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים צפויים לעמוד על סך של כ-24 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות שכבר נחתמו, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד על סך של כ-18 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגיג' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, צפויים לנבוע לה דמי ייעוץ נוספים המוערכים בסך של כ-56 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום<sup>5</sup> (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

<sup>4</sup> הסכמי המכר הלא חלוטים הינם הסכמים הניתנים לביטול על ידי הרוכשים במקרה של אי עמידה באבני דרך שונות שנקבעו בהסכמים, כגון מועד קבלת היתר בניה, מועד תחילת בניה וכו'.

<sup>5</sup> דמי היעוץ והניהול אשר חגיג' יעוץ זכאית להם, כפופים בין היתר להתממשותם בפועל של אומדנים שונים שנעשו לגבי העלות הכוללת לרכישת זכויות חברי הקבוצה בקרקע והעלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט, שנכון למועד זה אין כל וודאות באשר לאופן התממשותם (כך לדוגמא, היה ומחירי המכירה המוערכים כיום יהיו בפועל נמוכים יותר ו/או היה והעלויות בפועל של הפרויקט יהיו גבוהות מאלו הצפויים כיום, אזי יקטן בהתאם דמי היעוץ והניהול להם תהיה זכאית חגיג' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה

יצוין כי למועד דוח זה שולמה על ידי חג'ג' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל. כמו כן, אושרה תב"ע סמל צפון החלה על התוכנית ותוכנית העיצוב לפרויקט שהינה בסיס להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להוצאת היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר עודף התמורה שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שוקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, להלן: "חוק ניירות ערך"), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעים הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט). כמו כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ<sup>6</sup> הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומה שהוגשה לחג'ג' סומייל בגין אחת מהתב"עות וטענות חג'ג' סומייל ביחס אליה); וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה מהתקשרויות בהן התקשרו חברי קבוצת עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. עם זאת יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של בפרויקט סומייל, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות פרויקט סומייל הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפיננסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי התקשרות חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ והניהול על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

## 1.2.2 תחום הנדל"ן היזמי

### פרויקט הארבעה

בתחום זה, ממשיכה חג'ג' מגדלי הארבעה לשווק את יתרת הזכויות לשטחי משרדים במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, כשנכון ליום 30 בספטמבר 2015 השלימה חג'ג' מגדלי הארבעה מכירת זכויות לכ-30.5 קומות משרדים (מתוך 33 קומות משרדים לשיווק, הכוללות גם קומות שהתווספו

<sup>6</sup> המקסימאלית של חג'ג' יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ וניהול כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. ככל והחברה תהא זכאית לדמי יעוץ וניהול אלו ישולמו לה על פני תקופת הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ובהתאם להסכמות עם הבנק. לפרטים נוספים בדבר האומדנים השונים של החברה לגבי מחירי המכירה של הפרויקט והעלויות הצפויות בפרויקט אשר הינם הבסיס להערכת החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

עקב ניוד הזכויות, אשר לבנייתן ניתן היתר בניה בחודש אוגוסט 2015) ו-302 חניות (וזאת בנוסף לזכויות לכ-256 חניות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אותן מכרה החברה עצמה ושמשווגים בתחום הנדל"ן היזמי, כך שסה"כ נמכרו על ידי הקבוצה זכויות לכ-558 חניות בפרויקט הארבעה) בהיקף כספי כולל של כ-561 מיליוני ש"ח [יובהר כי סכום זה אינו כולל סך של כ-25 מיליון ש"ח אשר צפוי להתקבל בגין הסכם שנחתם למכירת שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני, בעסקה שהתמורה שלה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו (היות ושטחי המסחר האמורים טרם הושכרו, הרי שאין וודאות באשר לגובהו הסופי של הסך האמור)]. מתוך הסך האמור, התקבל עד למועד הדוח סך של כ-339 מיליוני ש"ח.

נכון למועד זה מחזיקה חגי' מגדלי הארבעה בזכויות במגדל הצפוני לכ-2 קומות משרדים, כ-10 חניות המסווגות כמלאי (וכן 118 חניות ציבוריות המסווגות כנדל"ן להשקעה), זכויות לטרקלין העסקים שצפוי להיבנות במגדל הצפוני ומחסנים בהיקף של כ-1,035 מ"ר בתחום הנדל"ן היזמי. יצוין כי ליום 30 בספטמבר 2015 החברה עצמה מחזיקה בכ-940 מטרים מחסנים נוספים, זכות לכרבע קומת משרדים בבנין הדרומי ו-18 חניות המסווגות כמלאי (וכן כ-151 חניות המסווגות כנדל"ן להשקעה).

כמפורט לעיל, בחודש אוגוסט 2015, החברה קיבלה היתר בניה המשלים את היקף הזכויות הכולל בפרויקט הארבעה לכדי 35 ו-38 קומות במגדל הצפוני ובמגדל הדרומי, בהתאמה. כמו כן בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכלוס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה באמצעות חברה בת להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015. כן יצוין, בהמשך למידע שניתן בענין זה על ידי החברה בדוחות קודמים, כי הבנק המממן את בנית המגדל הצפוני האריך את המועד האחרון לרישום הזכויות בקרקע על שם חגי' מגדלי הארבעה ליום 30 באפריל 2016.

הרווח הצפוי לחגי' מגדלי הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות של המגדל הצפוני (מעודכן) מיום 30 ביוני 2015, שצורף לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2015, צפוי להסתכם לכ-137 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לכך שעלויות הקמת הפרויקט לא יעלו על העלויות המפורטות בדוח הרווחיות. יצוין כי לאור מחלוקות שהתעוררו עם הקבלן הבונה את פרויקט הארבעה, מנהלת החברה מו"מ עם הקבלן לגבי עדכון התמורה הכוללת בהסכם קבלן (בין היתר בעקבות תוספות ושדרוגים שבקשה החברה לבצע בבנין) וכן לעדכון מועד מסירת הבנין לרבעון שלישי-רביעי 2016. לאור כך עדכנה החברה כבר בדוחות יוני 2015 (בהתאם למידע הנמצא בידה נכון למועד זה, שטרם עוגן בהסכם מחייב עם הקבלן) את עלויות הפרויקט בכלולתן בדוח הרווחיות (וכן בטבלאות המפורטות בחלק ו' להלן).

יודגש כי נכון למועד זה, לא הכירה החברה ברווחים כלשהם ממכירת זכויות במגדל הצפוני. יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בדבר הרווח הצפוי מפרויקט המגדל הצפוני, הינם **מיידע צופה פני עתידי** (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגי' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את יתרת זכויות חגי' מגדלי הארבעה במגדל הצפוני וביחס למחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט (לרבות כתוצאה מהמשא ומתן עם הקבלן בדבר עדכון התמורה הכוללת בהסכם הבניה); ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרויקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו באופן הנחזה על ידי החברה.

להערכת החברה, התממשות ההערכות שהובאו לעיל תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים: שלא יחול שינוי לרעה בשוק המשרדים באזור המרכז, באופן שישיע על מחירי השיווק של המשרדים הנותרים וקצב מכירתם ועל המחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; שלא ייווצרו עלויות חריגות בפרויקט שלא נכללו בדוח הריווחיות שמצורף לדוח זה; כי יתקיים שיתוף פעולה מלא בין חברי הקבוצה הבונה את המגדל הדרומי לחגי' מגדלי הארבעה במהלך הפרויקט ושחברי הקבוצה יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ועל פי הסכם המימון עליו חתמו; בעמידת חגי' מגדלי הארבעה בהסכם המימון בו התקשרה לבניית הפרויקט; ושלא יתקבלו דרישות נוספות של הקבלן המבצע ו/או לחלופין שהקבלן המבצע לא יקלע לקשיים כלכליים כך שלא יעמוד בהתחייבויותיו בשלמותן ובמועדן.

### פעילות התמ"א

בתחום התמ"א פועלת החברה בתחום תמ"א 1 (שהינו חיזוק מבנים דהיינו חיזוק וחיידוש הדירות הקיימות וקבלת דירות לשיווק ע"י היזם) וכן החלה החברה בפעילות בתחום התמ"א 2 (שהינו פינוי והריסת המבנים הקיימים, כאשר במקרה זה הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות הקיימות מכח התמ"א).

בתחום תמ"א 1 בחרה התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל) עד כה ב-27 פרויקטים מתוך הפרויקטים שהוצעו לה על ידי קריגר, כאשר ב-18 חברות פרויקט בוצעה הקצאת מניות להתחדשות עירונית (ואולם ב-2 מתוכן טרם נחתמו הסכמים עם הדיירים) וב-9 חברות פרויקט לא בוצעו הקצאות מניות להתחדשות עירונית, אולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות [לפרטים אודות שיעור החזקת התחדשות עירונית באותן חברות ראה סעיף 6.8.2.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי].

ב-7 פרויקטים הוחתמו כלל (100%) הדיירים על הסכמים המאפשרים את ביצוע הפרויקט וב-15 פרויקטים הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת בקשה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרויקט על הדיירים שלא חתמו. כלל חברות הפרויקט פועלות לקבלת היתרי בניה לפרויקטים, כאשר 7 חברות פרויקט (במחציתן חברת הבת בעלת מניות) כבר קיבלו היתר בניה, כאשר ארבע מהן כבר החלו בביצוע הפרויקט. חברות פרויקט נוספות מצויות בשלבים אחרונים של קבלת היתר הבניה.

יצוין כי בעקבות מחלוקות שהתעוררו לאחרונה בין התחדשות העירונית וקריגר, אשר נסובים סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, התחדשות עירונית וקריגר הפנו את המחלוקות לפתרון על ידי בורר שהוסכם על ידם והגישו את כתבי הטענות שלהם, הכוללים תביעות כספיות מהותיות הדדיות. לאור העובדה שהליך זה עדין בראשיתו לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיו ואולם אחת מתוצאותיו האפשריים הינה כי הצדדים יפסיקו את שיתוף הפעולה בניהם ויחלקו את הפרויקטים המשותפים ביניהם. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(י) לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015 המצורף לדו"ח זה.

תמ"א 2 - בתחום זה חתמה חברת פרויקט בבעלות התחדשות עירונית על הסכם עקרונות עם דיירים בפרויקט בתל אביב ובהתאם להוראותיו היא פועלת להחתמת הדיירים על הסכם דיירים



מפורט. ככול שהסכם כאמור ייחתם, הפרויקט צפוי להיות בהיקף עלויות של כ-34 מיליון ש"ח וההיקף ההכנסות הצפוי בו הוא כ-46 מיליון ש"ח. בנוסף, חתמה חברת פרויקט בבעלות התחדשות עירונית על הסכם מחייב עם למעלה מ-80% מהדיירים בפרויקט אחר בתל אביב, בתחום התמ"א 2, אשר היקף העלויות בו צפוי לעמוד על סך של כ-27 מיליון ש"ח והיקף ההכנסות הצפוי בו הוא כ-38 מיליון ש"ח. כמו כן התחדשות עירונית מצויה במו"מ לכריתת הסכמים נוספים לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 2 ובשלב זה חתמה על 7 הסכמי בלעדיות לתקופת מו"מ (No Shop).

עקרונות הסכמי התמ"א 2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים בעיקרם לעקרונות הסכמי התמ"א 1 כפי שפירטה החברה בסעיף 6.8.2.2.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, ואולם הסכמי התמ"א 2 כוללים גם עקרונות המיוחדים לתחום התמ"א 2, וביניהם התחייבות למתן ערבות חוק מכר לכלל בעלי הדירות בפרויקט; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נילוות לבעלי הדירות הקיימות למשך תקופת הפרויקט החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות בגין הדירות הקיימות, לרבות המצאת ערבות להבטחתם.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בדבר ההכנסות והעלויות הצפויות מפרויקטי תמ"א 2/38 שצוינו הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חג' התחדשות עירונית. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את מלאי דירות החברה ובמועדים אותם צופה החברה; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט, באי שינוי הרגולציה הקיימת לגבי היקף הזכויות הניתנות מכח התמ"א ובעמידת הקבלנים והיועצים של החברה במועדי הביצוע הצפויים ע"י החברה.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם בעיקר תמורות בכלכלה המקומית, בשינוי בשוק הנדל"ן ובמחירי המכירה של הדירות באזורים בהם פועלת החברה בתחום התמ"א, בחריגה מעלויות הבניה הצפויות ע"י החברה, שינוי היקף הזכויות הניתן מכח התמ"א ובהתארכות משך ביצוע הפרויקטים.

### 1.2.3 תחום הנדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח סיימה החברה את בניית חניון מגדלי הארבעה, ובחודש יולי 2015 קיבלה לגבי אישור אכלוס (טופס "4"). בחודש אוגוסט 2015 החלה החברה בהפעלתו של החניון. החל מתחילת הפעלת החניון ועד קבלת טופס 4 למגדלי המשרדים, החברה זכאית להפעיל את כלל החניות בחניון (ולא רק החניות הכלולות בחניון הציבורי) והיא זכאית לכלל ההכנסה מחניות אלו (שחלקן נכללות בתחום היזמי). חלק החניון אשר נכלל בתחום הנדל"ן להשקעה כולל 236 מקומות חניה ציבוריים ו-33 מקומות חניה פרטיים.

ההכנסות החודשיות שנבעו לחברה מהפעלת החניון עד למועד פרסום דו"ח זה הסתכמו לסך שאינו מהותי.

בפרויקט שד"ל המשיכו רגינסי והד מאסטר בתקופת הדוח לפעול לקבלת ההיתרים הנדרשים לבניית מרתפי המגדל, כאשר נכון למועד זה התקבל היתר חפירה, דיפון ותליית הבניינים לשימור והחלה בנית מרתפי המגדל על ידי הקבלן המבצע (יצוין כי ישנם מחזיקים נוספים בזכויות במגדל, אולם רגינסי והד מאסטר מחזיקות במרבית הזכויות בו). בנוסף, פועלת הד מאסטר להוספת תב"ע חדשה להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי, על מנת להגדיל את היקף ואופי הפרויקט, כך שיכלול שטחי מגורים ומלונאות בלבד. למיטב ידיעת החברה, בישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל-אביב שנערכה לאחרונה, עלתה הצעה לאישור תב"ע חדשה אשר תגדיל את מספר הקומות במגדל ל-40 קומות, ותגדיל את היקף הזכויות הבנייה העיליות הכוללות במגדל לכ-35,000 מ"ר (ובמתחם כולו- ל-40,000 מ"ר) בחלוקה של כ-40% מגורים וכ-60% מלונאות. למיטב ידיעת החברה, עבר הנושא לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה והינו כפוף לאישורה.

סטטוס הפרויקטים בתחום קבוצות רכישה של החברה ורגינסי (יובהר כי המידע שיובא להלן אינו כולל מידע בנוגע לפרויקטים ברחוב איינשטיין אשר צוינו בסעיף 1.1 לעיל; לפרויקט סלמה – בו החברה מבצעת פעולות לקידום תב"ע אשר תאפשר בניית פרויקט מגורים על כל מקרקעי הפרויקט; ולפרויקטים במרינה בהרצליה וביפו, בהם האופציה טרם מומשה וטרם החל הליך ארגון הקבוצות):

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.09.2015
<b>הארבעה-המגדל הדרומי</b>	מגדל משרדים ברחוב הארבעה הצפוי להיות בן 38 קומות (הכולל 36 קומות משרדים, קומת מסחר, קומת טרקלין עסקים וחניות). נכון למועד זה התקבל היתר בנייה לכל קומות המשרדים של מגדלי הארבעה, נמסר החניון והוחל בהפעלתו ובניית המגדלים נמצאת בעיצומה.	החברה	כ-0.25 קומת משרדים מתוך כלל 38 הקומות במבנה. יצוין שבסמוך לפרסום דוח זה, החברה הגיעה להסכמה עם אחת מהרוכשות של חלקי המסחר בפרויקט, אשר רכשה את קומת המסחר המצויה בקומת הקרקע ואת קומת הגלריה ורחבות המסחר <sup>7</sup> , על שינוי ההתקשרות בין הצדדים כך שהחברה תשאיר לעצמה את הזכויות להקמת קומת הגלריה ומקום החניה הצמוד לה, וזאת לאור רצון החברה לשמור על אופי הפעילות בקומת הגלריה. תמורת סך כולל של כ-6 מיליון (כשמתוכם 4 מיליון ש"ח הינם תשלום נדחה). לאור כך החברה נכנסה לנעלי הרוכשת כחברת קבוצה לגבי הגלריה בקומת הכניסה במגדל הדרומי.	כ-1.8 מיליון ש"ח.
<b>סומייל</b>	פרויקט מגורים ומסחר, אשר ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן 50 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות ובהם סך כולל של כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. בשלב זה, מתבצעות פעולות לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט ופעולות לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במגרש, מבלי להגדיל את השטח הכולל המותר על פי התב"ע וזאת בין היתר בהתאם למדיניות העירייה ליצירת יחידות קטנות במבנה המרקמי (הפונה לרח' אבן גבירול), ובנוסף לקבלת שטחים ויחידות נוספים לאור הפינויים המבוצעים במתחם ובהתאם לאמור בתב"ע. בכפוף לאישור ההקלות האמורות (שאינן כל וודאות כי יאושרו), יכול ויתווספו לפרויקט כ-30 יחידות נוספות ובסה"כ כ-230 יחידות וכ-320 מ"ר מסחרי.	חגיג' סומייל	כ-82 יחידות דיור (כאשר, בנוסף ליחידות אלו שטרם שווקו, ביחס ל-40 יחידות דיור שביחס אליהן כבר נחתמו הסכמי מכר, ההסכמים שנחתמו אינם חלוטים) וכן כ-9 הסכמי הצטרפות אשר בגינם טרם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.	כ-203 מיליון ש"ח.
<b>רסיטל, תל אביב –</b>	פרויקט משרדים ומסחר, שעתידי למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר. על חברי קבוצת הרכישה היוזמת את בניית הפרויקט (ואשר רכשה זכויות לכ-16 קומות משרדים, כאשר יתרת הזכויות בפרויקט נותרו בבעלות מוכר הזכויות) נמנית גם רגינסי עצמה (חברי הקבוצה, החתומים ביניהם על הסכם שיתוף, חבים ביחד ולחוד כלפי מוכר הזכויות בכל ההתחייבויות שנקבעו בהסכמי המכר).	רגינסי	זכויות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ-14,250 מ"ר, הכוללים בעיקר זכויות לקומת הדופלקס המצוי בקומות 30 ו-31 בפרויקט (לאחר הגבתה המגדל), 10 קומות נוספות שהתווספו למגדל עקב הגבתה, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-119 חניות (מתוך כ-400 חניות בפרויקט).	כ-24 מיליון ש"ח

<sup>7</sup> לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 18 ביולי 2012, מסי' אסמכתא: 2012-01-187734.

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.09.2015
	נכון למועד פרסום הדו"ח, התקבל מהוועדה לתכנון ובניה היתר חפירה ובניית המרתפים והחלו עבודות הקמת המרתפים. טרם התקבל היתר בניה לשטחי המגדל בפרויקט אך התקבלה החלטת ועדה ליתן היתר למגדל ל-21 קומות, כאשר נכון למועד זה קבוצת הרכישה פועלת למלא אחר התנאים הנדרשים על מנת לקבל את היתר הבניה למגדל. בנוסף, אושרה תב"ע להגבהת המגדל ב-10 קומות (כך שסך שטחי המשרדים בפרויקט יוגדל לכ-37,000 מ"ר), כאשר הזכויות בקומות האמורות מוקנות לרג'נסי. נכון למועד זה, הוחל בפעולות לקבלת היתר בנייה לקומות הנוספות.		רג'נסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בגין חלקה במקרקעי הפרויקט.	
<b>קרינצי, רמת גן</b>	פרויקט מגורים שעתידי למנות כ-120 יחידות דיור על פני 24 קומות על עמודים, בתוספת קומת גג קומת מסד ומרתפים. נכון למועד זה התקבלו כל ההיתרים לבניית המגדל ובניית המגדל הינה בעיצומה. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.	רג'נסי	-	לרג'נסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור.
<b>נתניה</b>	פרויקט מגורים שעתידי למנות 19 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם כ-68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים. על חברי הקבוצה נמנית גם רג'נסי עצמה. נכון למועד זה התקבל היתר בניה לפרויקט והפרויקט בתהליך בניה. בנוסף, אושרה תכנית לבניית קומה (דירה) נוספת בפרויקט שהינה בבעלות רג'נסי, מבלי לשנות את מספר יחידות הדיור. נכון למועד זה נתקבלה החלטת ועדה על מתן היתר לקומה הנוספת, וחברי הקבוצה פועלים למלא אחרי התנאים הנדרשים על מנת לקבל את היתר הבניה לקומה הנוספת. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.	רג'נסי	זכות לכ-7 יחידות דיור. רג'נסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בגין חלקה במקרקעי הפרויקט.	כ-24.5 מיליון ש"ח
<b>איינשטיין, תל אביב</b>	פרויקט שבכפוף לקבלת ההקלות הנדרשות על פי דין, יכלול 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-950 מ"ר (עיקריו) בקומת הקרקע (בתוספת מרתף צמוד) מעל 3 קומות מרתף. נכון למועד זה התקבל היתר חפירה ודיפון וחברי קבוצת הרכישה (ובניהם רג'נסי) התקשרו עם קבלן מבצע בהסכם בנייה (כשסך התחייבויות רג'נסי מכוח ההסכם האמור עומד על כ-8 מיליון ש"ח). רג'נסי עצמה נמנית על חברי קבוצת הרכישה (שהתקשרו ביניהם בהסכם שיתוף). רג'נסי התקשרה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.	רג'נסי	זכות לכ-650 מ"ר (עיקריו) במרכז המסחרי שעתידי לקום בפרויקט (כ-68% מהזכויות ביחידת המסחר והחניות הצמודות אליו), והזכויות הצמודות אליו הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן. כמו כן, נכללה בהסכם שיתוף הוראה ולפיה יוקצו לשטח המסחרי כ-50 חניות בקומת המרתף העליונה. יצוין כי רג'נסי גם רכשה זכויות לכ-30% מיחידות דיור אחת (1) בפרויקט. רג'נסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בגין חלקה במקרקעי הפרויקט.	כ-20 מיליון ש"ח
<b>כוכב הצפון, תל אביב</b>	פרויקט שעל פי התכנית הקיימת, יכלול מגדל מגורים בן 25 קומות שיימנה 83 יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, שיווקה רג'נסי את כל הזכויות ליחידות שהוקנו לה כחברת קבוצה בפרויקט. נכון למועד זה, לאחר שהוגשה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט, התקבלה	רג'נסי	-	לרג'נסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי

עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.09.2015	היחידות שנתרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	מארגן הקבוצה	סטטוס הפרויקט	שם הפרויקט
סיחור			החלטת ועדה ליתן היתר זה, וחברי הקבוצה פועלים למלא אחרי התנאים הנדרשים על מנת לקבל את ההיתר. בנוסף, הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה מלא לפרויקט. נכון למועד זה, טרם התקשרו חברי הקבוצה עם בנק מלווה.	

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.09.2015
רמת אביב	פרויקט מגורים שעתיד למנות 9 קומות (על עמודים), ולכלול 28 יחידות דיור וכן קומות גג. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. לפרויקט ניתן זה מכבר היתר בניה.	רג'נסי	-	לרג'נסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור
הגוש הגדול	פרויקט מגורים שעתיד למנות 2 בניינים ובהם 48 יחידות דיור תב"עיות. הועדה המקומית החליטה לאשר "הקלת שבס" (שהינה הוראה בתקנות התכנון הבניה התשס"ב-2002 המאפשרת לוועדה המקומית, בתנאים מסיימים, הוספת דירות מגורים בכמות של עד 20% מהמותר בהליך של הקלה), המגדילה את כמות יחידות הדיור בפרויקט ל-57 יחידות דיור. בחודש נובמבר 2015 דחתה ועדת הערר מחוז מרכז את טענות העוררים שהגישו ערר כנגד היתר הבניה בפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להשלמת הנדרש לקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד זה, שווקו כלל היחידות בפרויקט. נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני של הבנק להעמדת מימון לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להשלמת הנדרש לצורך קבלת מימון כאמור.	רג'נסי	-	לרג'נסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור

יצויין כי במקרים בהם החברה עצמה נותרת מחזיקה בזכויות ליחידות דיור או משרדים ומסחר, החברה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע הקיים בשוק. כן יצוין כי במקרים בהם החברה הינה חברת קבוצה בעצמה, מעמידה החברה לעיתים לטובת הפרויקט הרלבנטי כספים בשיעורים השונים מחלקה בפרויקט, לצורך פיתוחו של הפרויקט וזאת עד למועד קבלת המימון הבנקאי (אם וככל שיועמד). כספים אלה עתידיים להיות מוחזרים לחברה עד ו/או במועד העמדת המימון הבנקאי, ובאופן טבעי העמדתם יוצרת לחברה חשיפה למול סיטואציה בה לא יועמד בסופו של דבר מימון בנקאי לפרויקט.

1.3 **נתונים כספיים**

1.3.1 **מצב כספי**

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמים של החברה (שהינם עיקר נכסי והתחייבויות החברה), בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר בהתאמה ולא בהתאם למועד הפרעון של התחייבויות שיכול לעלות על שנה. בהתאם, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור לעיל העולה על שנה, ללא התחשבות במועדי הפרעון שלהן (לפי להסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

הסברי החברה	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)			
	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	2014		2015
	2014	2014	2015	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:</p> <p>א. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-85 מיליון ₪ הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• היוון עלויות בנייה ורכישת קרקע בפרויקט סומייל.</li> <li>• השקעה לרכישת הקרקע בפרויקט סלמה בסך של כ-8 מיליון ₪.</li> <li>• השקעה בתחום התחדשות עירונית בסך של כ-2 מיליון ₪.</li> <li>• גידול של כ-66 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה (אשר נובע בין היתר מסיווג של כ-20 מיליון מנדלי"ן להשקעה למלאי).</li> <li>• מנגד מומש מלאי בסך של 40 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת הקומות הנוספות בפרויקט הארבעה המגדל הדרומי.</li> </ul> <p>ב. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-46 מיליון ש"ח. התקבולים נובעים בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ממכירת קומות נוספות בפרויקט הארבעה המגדל הדרומי אשר הניבו לחברה תזרים מזומנים של כ-51 מיליון ש"ח.</li> <li>• גידול במזומנים של כ-10 מיליון ש"ח, בגין משיכת דמי סיחור בפרויקט רמת אביב ג', נתניה וקרנייצי על ידי רגינסי.</li> <li>• גביה ממכירת קרקע בפרויקט סומייל בסך של כ-37 מיליון ש"ח. מנגד נעשו משיכות לטובת:</li> <li>• רכישת קרקע במרינה בהרצליה של 2 מיליון ש"ח.</li> <li>• תשלום קרן וריבית אג"ח סדרות ג', ד', ה' של החברה, וסדרה א' של רגינסי של כ-51 מיליון ש"ח.</li> <li>• תשלום בפרויקט סלמה של כ-8 מיליון ש"ח.</li> </ul> <p>ג. גידול במלאי בעקבות סיווג חניות שנמכרו ומחסנים שנרשמו בעבר בסעיף הנדלי"ן להשקעה לסעיף מלאי.</p> <p>כמו כן בוצע מיון של 5 מיליון ש"ח מסעיף הרכוש קבוע לסעיף המלאי וזאת בעקבות החלטת הנהלת החברה להעמיד למכירה את המשרדים שיועדו בעבר למשרדי החברה במגדלי הארבעה.</p> <p>ד. ירידה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-40 מיליון ₪, אשר שימשו לבניה בפרויקט הארבעה הצפוני.</p> <p>ה. עלייה של כ-2 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת אופציה בגין זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה.</p> <p>השינוי ביתרה מיום 30 בספטמבר 2014 נובע הן מהשינויים שלעיל וכן מגידול</p>	845,329	815,790	961,075	נכסים שוטפים

נוסף במלאי בנינים בהקמה בעיקר בגין רכישת קרקע בפרויקט סומייל ועלויות בניה שהוונו בפרויקט הארבעה; וכן גידול במזומנים אשר נבע מרווחים של החברה, ומגיוס אגרות חוב (סדרה ה') בשנת 2014 בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.				
<p>השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקרו מקיטון ב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מיון של כ-5 מיליון ש"ח שהועברו מסעיף רכוש קבוע בזמן ארוך לסעיף המלאי בזמן הקצר בעקבות מכירת המשרדים שיועדו בעבר למשרדי החברה במגדלי הארבעה.</li> <li>מיון של כ-15 מיליון ש"ח בגין המחסנים שסווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי וזאת עקב החלטת הנהלה לשיווק המחסנים והעמדתם למכירה.</li> </ul> <p>וזאת אל מול גידול ב:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף הנדל"ן להשקעה בסך של 11 מיליון ₪ וזאת כתוצאה מעדכון בשווי הנכס החניון והמחסנים בפרויקט הארבעה כפי שהוצג בדוחות יוני 2015 וכן בניה והשקעות בנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה.</li> <li>גידול בסעיף החייבים האחרים של כ- 3 מיליון שח הנובע מפעילות התחדשות עירונית.</li> </ul> <p>גידול מתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 נובע מהמיוונים שנעשו בתקופה וזאת אל מול גידול בסעיף הנדל"ן להשקעה הנובע הן משערוכים והן מהשקעה בנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה. כמו כן הגידול נובע מהשקעה בפרויקטי התמ"א של החברה.</p>	137,914	130,862	137,304	נכסים בלתי שוטפים
	<b>983,243</b>	<b>946,652</b>	<b>1,098,379</b>	<b>סך הכל נכסים</b>
<p>הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה במקדמות מרוכשים בסך של כ-104 מיליון ש"ח ומעלייה בזכאים של כ-6 מיליון ש"ח.</p> <p>בנוסף חל גידול בעלויות השוטפות של אגרות החוב בסך של כ-139 מיליון ש"ח, מכיוון שמועד הפרעון של אגרות החוב סדרות ג' ו-ד' של החברה הינו במחצית השנה הראשונה של 2016 והגידול בעלויות הינו בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.</p> <p>יצויין כי במהלך התקופה פרעה החברה הלוואה בסך של 85 מיליון ש"ח לקרן אוריגו אולם מנגד גייסה החברה בחודש יולי 2015 סדרת אגרות חוב חדשות (אגח ו') וכתוצאה מכך לא היתה השפעה משמעותית בתנועה בהתחייבויות השוטפות.</p> <p>הגידול מהתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 כולל בעיקרו את הגידול בגין אגרות חוב ועלויות של אגרות החוב וכן גידול במקדמות בגין רוכשים בעיקר בגין פרויקט הארבעה בגין כספים שהתקבלו מרוכשים וטרם הוכרה ההכנסה בגינם.</p>	713,038	659,379	868,517	התחייבויות שוטפות
הקיטון בתקופות נובע מהלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך אשר סווגו מהזמן הארוך לזמן הקצר.	158,306	176,702	92,725	התחייבויות לזמן ארוך
השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה. כמו כן השינוי מנתוני ספטמבר 2014 נובע בין היתר גם מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת רגינסי שנזקפו לקרן הון.	111,899	110,571	137,137	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	<b>983,243</b>	<b>946,652</b>	<b>1,098,379</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

לא חלו שינויים מהותיים מתום תקופת הדיווח ועד למועד פרסום דוח זה בדבר חשיפות החברה לסיכונים שוק. החברה לא מבצעת פעילות חיסוי בגין חשיפות אלו.



הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2014	2014	2015	2014	
<b>אלפי ש"ח</b>						
ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בגין מכירת זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר מוחזקות על ידי החברה.	-	-	20,565	-	76,434	הכנסות ממכירת משרדים
החניון אותו החלה להפעיל החברה בפרויקט הארבעה החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.	-	-	68	-	68	הכנסות מהשכרת חניון
מקור הכנסות הינו דמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרויקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין רמת אביב ג', נתניה וכוכב צפון).	32,281	11,329	817	25,450	15,705	הכנסות מדמי סיחור
הכנסות בתקופות קודמות נובעות מדמי סיחור ברגינסי בפרויקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקטים כוכב צפון ואיינשטיין).						
השינוי בעלות המכר בתקופה מקורו בעלות זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות שנמכרו על ידי החברה בפרויקט הארבעה הדרומי.	-	-	(10,835)	-	(40,640)	עלות מכירת קומות ניוד
החניון החל להניב תקבולים בחודש ספטמבר 2015.			(300)		(300)	עלות המכר בגין החניון
עלות ההכנסות מדמי סיחור מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שההוצאות המיוחסות להם מוכרות בהתאם להכרה בהכנסות.	(3,881)	(1,760)	(25)	(3,780)	(3,039)	עלות ההכנסות מדמי סיחור
	<b>28,400</b>	<b>9,569</b>	<b>10,290</b>	<b>21,670</b>	<b>48,228</b>	<b>רווח גולמי</b>
עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה ועדכון שווי המחסנים בפרויקט בהתאם להערכת השווי שצורפה לדוחות יוני 2015. בתקופה המקבילה אשתקד העלייה נובעת מעדכון שווי הטרקלין במגדלים בפרויקט הארבעה בעקבות הערכת שווי שבוצעה בספטמבר 2014. עליית הערך בשנת 2014 כולה נובעת משערוך הנדליין להשקעה בהקמה בפרויקטים אינשטיין והארבעה.	2,093	(911)	(1,063)	89	11,046	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה בהקמה ורווח מממוש נדליין להשקעה בהקמה
הגידול בהוצאות המכירה והשיווק בתקופה נובע בעיקר מהוצאות פירסום בפרויקט סומייל. בתקופות הקודמות הוצאות המכירה והשיווק נבעו משכר בגין משווקים ופרסום לכלל הפרויקטים בחברה.	(5,246)	(1,207)	(1,362)	(3,941)	(5,822)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח מהתקופה אשתקד נובע מגידול בבונוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה.	(14,145)	(3,531)	(3,210)	(10,547)	(11,852)	הוצאות הנהלה וכלליות

	11,102	3,920	4,655	7,271	41,600	רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון, נטו הוצאות המימון נטו בתקופת הדוח, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רגנסי, וכן הוצאות בגין עמלת פרעון מוקדם בגין הלוואות אוריגו בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח שלא הוונו למלאי הפרויקטים השונים. ההבדל מהתקופה המקבילה אשתקד נובעת מעמלת הפרעון המוקדם המתוארת לעיל.	(3,833)	(2,550)	(6,290)	(4,783)	(7,699)	
הטבת מס (הוצאות מס) הוצאות המס נובעות משינוי במיסים הנדחים כתוצאה מרווח בדוח הסולו של החברה. הגידול בתקופה נובע מהפרשה למס בעקבות רווח בגין מכירת קומות הניוד בפרויקט הארבעה ובגין יצירת מסים נדחים בעקבות עליית הערך של הנדל"ן להשקעה בחברה. הוצאות המס בתקופות קודמות נובעות מהפרשה למס ברגינסי.	(1,452)	(519)	363	(639)	(8,440)	
חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת בתקופת הדוח השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר. עיקר השינוי בשנת 2014 נובע מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהד מאסטר.	(1,158)	66	(68)	(418)	(223)	
	4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח אחר
	4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	0.10	0.02	(0.03)	0.03	0.53	רווח (הפסד) בסיסי למניה

### 1.3.3 נזילות ומקורות מימון

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') שבוצעה על ידי החברה בחודש יולי 2015 ראה ביאור 7/ לח) לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015 וכן חלק ה' וסעיף 1.3.4 להלן.

#### יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-267,747 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתם בסך של כ-164,139 אלפי ש"ח.

לעניין ההצגה של היתרות הללו בדוחות הכספיים בחלוקה בין זמן קצר לזמן ארוך ראה סעיף 1.3.1 לעיל. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

**תזרימי מזומנים**

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2014	2014	2015	2014	
<b>אלפי ש"ח</b>						
עיקר השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ברווח של החברה של כ- 25 מיליון ש. כמו כן השינוי נובע ממכירת מלאי בגין פרויקט סומייל ובגין מכירת זכויות החברה בקומות הנוספות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר הביאה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת הן על ידי שינוי ברווח והן על ידי מימוש וקיטון בסעיף המלאי לבניינים בהקמה.	(105,987)	(8,124)	(339)	(117,108)	54,234	תזרים מזומנים (לפעילות שוטפת) מפעילות שוטפת
התזרים החיובי לתקופה של 9 חודשים נובע מקיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים אשר מגיעים בעיקרם מהשקעות של כספי דיירים בפרויקט הארבעה אשר סווגו כפקדונות משועבדים לטובת הפרויקט בתקופות קודמות ושימשו לבניית המגדלים.	15,853	(8,065)	29,231	39,314	27,944	תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה
גם השינוי בתקופות קודמות בתזרים מפעילות השקעה נבע ממימוש פקדונות מוגבלים ומיועדים.						
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מפירעון קרן אגרות חוב של כ- 35 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות של כ- 102 מיליון ש"ח (בעיקר הלוואות אוריגו כאמור בביאור 7(יא) בדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה).	(4,099)	34,733	4,860	1,230	(36,095)	תזרים מזומנים מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
בשנת 2014 עיקר השינוי בתקופה נבע מפרעון הלוואות של החברה וחברות בנות בסך של כ- 63 מיליון ש"ח וזאת אל מול הנפקת אגרות חוב בניכוי אגרות חוב שנפרעו של כ- 53 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות בעלים והלוואות מתאגידים בנקאים של כ- 19 מיליון ש"ח.						

1.3.4 להלן טבלה מרכזת של ההלוואות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדו"ח:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה	28 בפברואר 2011	100,991 אלפי ש"ח	63,609 אלפי ש"ח	<b>תשלומי קרן שנתרו:</b> תשלום אחד בסך השווה ל-60% מקרן אגרות החוב המקורית, שישולם ביום 28 בפברואר 2016. <b>תשלומי הריבית</b> <b>שנתרו:</b> תשלום חצי שנתי ביום 28 בפברואר 2016.	28 בפברואר 2016	1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מניות חגי' מגדלי הארבעה המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע ועל הזכויות הנלוות להן; 2. המחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, של מלוא זכויות החברה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחגי' מגדלי הארבעה, ב-17 במאי 2011, שיתרתה נכון למועד זה הינה כ-133 מיליון ש"ח (כשמתוכה סך של כ-64 מיליון ש"ח משועבד למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג').	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.3%	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2011	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו <b>שניהם</b> מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 45% מזכויות ההצבעה בחברה, לרבות עם אחרים) וזאת למעט אם אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת	לפרטים ראה סעיף 1.3.6 להלן. 1. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. 2. ביום 1 במרץ 2015, פרעה החברה 10,099,100 אגרות חוב (סדרה ג'), המהווה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וזאת בהתאם לתנאי הסדרה. ביום 31 באוגוסט 2015 פרעה החברה 10,099,100 אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, המהוות 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') , בהתאם לתנאי הסידרה. בהתאם להסכם עם הבנק המקור לתשלום זה הינו מפרויקט הארבעה.	

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	קרן אוריגו	6 אפריל 2012	סכום מסגרת האשראי הכולל הינו בסך של 70,000 אלפי ש"ח (בנוסף להלוואה שהועמדה למועד ההתקשרות בסך של כ- 20,000 אלפי ש"ח)	26,517 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע במלואה, בתוספת הפרשי ההצמדה לעלית המדד, ביום העסקים הראשון החל בתום 42 חודשים ממועד ההעמדה של המשוקלל של ההלוואה (מספר הימים הממוצע להעמדת המשיכות, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם המימון) קרי ה-5 באפריל 2016.	5 באפריל 2016	ראו באור 17א'5 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדוח התקופתי (הבטחות כוללות בטוחות שהועמדו על ידי בעלי השליטה) <sup>8</sup>	ריבית אפקטיבית של 12% צמודה למדד אשר כוללת ריבית בשיעור של 6.3% לשנה צמוד למדד וסכומי השתתפות ברוחים (כמפורט בדו"ח אוריגו) וכן דמי ניהול אשראי, בשיעור של 1% לשנה מסך כל יתרת קרן ההלוואה והפרשי ההצמדה (משולם על בסיס רבעוני).	מדד המחירים לצרכן	קיימת כאחת מהעילות לפירעון מיידי	לפרטים ראה סעיף 1.3.6 להלן.	<p>פרטי ההסכם פורסמו על ידי החברה בדו"ח מיידי מיום 7 באפריל 2012, מס' אסמכתא 2012-01-097914 (לעיל ולהלן: "דו"ח אוריגו"), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.</p> <p>לצורך פרעון הלוואה זו, הנפיקה החברה בחודש יולי 2015 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו), כאשר תמורת ההנפקה נטו, בסך כולל של 92,456,000 ש"ח, הופקדה בחשבון נאמנות יעודי לצורך פרעון קרן וריבית ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי אוריגו. לפרטים נוספים ראה חלק ה' להלן.</p> <p>ביום 10 בספטמבר 2015 ביצעה החברה פרעון מוקדם של חלק מההלוואה ופרעה סך של 85.9 מיליון ש"ח. הפירעון שולם מתוך כספי הפקדון של אגח ו'.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2015 נותר בפקדון הנאמנות סך של כ- 6.4 מיליון ש"ח</p> <p>לפרטים בדבר הפרעון ראה ביאור 7(י) בדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.</p>

<sup>8</sup> לפרטים אודות שינוי בטחונות שהועמדו על ידי האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי אוריגו, ראו דו"חות מיידיים שפרסמה החברה בימים 30 בנובמבר 2014, מס' אסמכתא 2014-01-208773 ו-24 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-037261, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה. כן יצוין כי בעקבות פרעון מרבית ההלוואה האמורה, כמפורט בביאור 7(יא) בדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה וכן סעיף 4.3.8 להלן, צפויים להתבצע שינויים בבטוחות המשמשות להבטחת פירעון ההלוואה.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה פיננסיות	התחייבויות פיננסיות	הערות
חגי' מנדלי הארבעה	תאגיד בנקאי ישראלי	3 ביולי 2011	מסגרת אשראי עד לסך של 20,000 אלפי ש"ח ומסגרת ערביות בנקאיות לפי חוק מ"כ עד לסך של כ-600,000 אלפי ש"ח אך בכל מקרה סך האובליגו לא יעלה על 600,000 אלפי ש"ח.	נכון ליום 30 בספטמבר 2015 נוצלה מסגרת אשראי של 11.2 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2015, עמד ניצול מסגרת הערביות על סך של 348,734 מיליון ש"ח. נכון למועד זה, אושרה עקרונית לחברה הגדלת מסגרת המימון של הפרויקט בגין תוספת הקומות במגדל הצפוני (מ- 30 קומות ל- 35 קומות). לאור כך, מסגרת האשראי צפויה לגדול ל-50 מיליון ש"ח ומסגרת הערביות צפויה לגדול ל-700 מיליון ש"ח.	תשלום קרן ביום 30 בספטמבר 2015, תשלומי ריבית מדי רבעון. לאור האישור העקרוני על הגדלת המסגרת כמפורט להלן קוו האשראי שלקחה החברה מועד פירעון הינו 1 בינואר 2017. יצוין כי נכון למועד זה, החברה קבלה הסכמה עקרונית מהבנק המלווה על הגדלת מסגרת האשראי של הפרויקט לטובת הקומות הנוספות בפרויקט הארבעה כך ש האשראי המקסימלית תהיה בסך של 50 מיליון ש"ח ומסגרת הערביות המקסימלית תהיה בסך של 700 מיליון ש"ח. הגדלה זאת אושרה עקרונית בועדות הבנק והחברה פועלת לחתימה על המסמכים הנדרשים להגדלת המסגרת.	1 בינואר 2017	כלל זכויות חגי' מגדלי הארבעה הנובעות מפרויקט הארבעה ומהסכמים הנלווים לו לרבות, שעבוד המקרקעין ומה שיקס עליהם, כמפורט בביאור 17/3 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדוח התקופתי (הבטוחות כוללות גם ערבות של בעלי השליטה להלוואה)	פריים + 1.5%, בנוסף לעמלות בגין העמדת ערביות חוק מ"כ, מסגרת אשראי בלתי מונצלת ועמלת ניהול כמקובל.	--	המלווה יהא רשאי להקפיא את מסגרת האשראי/להע מיד ההלוואה לפירעון מייד/לממש בטחונות/לקבל חזקה במקרקעין במקרה ולא יתקבל אישור בכתב ומראש בטרם יחול שינוי במרות ש/או במקרה של קבלת החלטה בדבר מיזוג	--	לפרטים אודות עילות לפירעון מייד של ההלוואה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדו"ח התקופתי. נכון למועד הדוח הגיעו קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי (ובכלל זה החברה) וחגי' מגדלי הארבעה להסכמה עם הבנק לדחיית מועד רישום הזכויות בפרויקט הארבעה עד ליום 30 באפריל, 2016.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה	6 במרץ 2013 (הסדרה) הורחבה בימים 4 ביולי 2013 ו- 10 באפריל (2014)	94,538 אלפי ש"ח (כולל כתוצאה מהרחבות הסדרה)	87,089 אלפי ש"ח	תשלומי שנותרו: 10% מקרן אגרות המקורית 31.12.2015 ו-80% מקרן אגרות החוב המקורית ביום 30 ביוני 2016. תשלומי הריבית שנותרו: 31 בדצמבר 2015 ו-30 ביוני 2016.	30 ביוני 2016	שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על החזקות החברה בקבוצת חגיגי אחזקות הארבעה בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חגיגי אחזקות הארבעה"), המחזיקה במלוא מניותיה של חגיגי מגדלי הארבעה. בנוסף, נרשם שעבוד על חשבון נאמנות ובו יופקד סך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית על יתרת קרן האג"ח. עוד יצוין כי החברה וחגיגי אחזקות הארבעה התחייבו כי החזקותיה של האחרונה בחגיגי מגדלי הארבעה לא ישועבדו בשעבוד מכל מין סוג ודרגה שהם (למעט השעבוד הקיים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')). לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.2 (ד) לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2014.	9.45% קבועה  שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ד') ייתאם בגין חריגה מאיזו מהאמות המדידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 1.3.6 להלן.	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו, כתוצאה מעסקה שבוצעה על ידם, מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 35% מהון החברה ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה בחברה.	החברה, חגיגי אחזקות הארבעה וחגיגי מגדלי הארבעה, התחייבו כי חגיגי מגדלי הארבעה תחלק דיבידנד לחגיגי אחזקות הארבעה כל אימת שיצברו רווחים בחגיגי מגדלי הארבעה, אותם תהיה רשאית לחלק (עד לגובה התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')) ובלבד שכתוצאה מחלוקה כאמור, חגיגי מגדלי הארבעה לא תפר את התחייבויותיה כלפי מוסד בנקאי שהעמיד לה מימון לבניית פרויקט הארבעה וכן לא תפר את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "כספים עודפים"). במקרה של חלוקת כספים עודפים כאמור לחגיגי אחזקות הארבעה, הכספים העודפים, עד לגובה התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), יופקדו בחשבון הפיקדון (כהגדרתו בשטר הנאמנות) והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות.	לפרטים ראה סעיף 1.3.6 להלן.

<sup>9</sup> בעד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שלטיטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
רג'נסי	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי	30 בדצמבר 2013 (הסדרה הורחבה ביום 28 בינואר 2014)	אלפי ש"ח 100,000	83,736 אלפי ש"ח	תשלומי שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים של 2015 עד 2019 (כולל), באופן שכי"א מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.67% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 16.65% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א'). הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה עד למועד הפירעון הסופי.	31 בדצמבר 2019	(1) אגרות החוב (סדרה א') מבטחת בערבות החברה <sup>10</sup> . (2) רג'נסי התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') היא לא תיצור שעבוד שוטף שיחול על כלל נכסיה.	6.55% קבועה (בכפוף להתאמה <sup>11</sup> במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה (ברג'נסי)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השלטיטה ברג'נסי, בשרשור סופי (שהוגדרה כהזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של מפחות 45% מהון רג'נסי ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון רג'נסי) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השלטיטה ברג'נסי <sup>12</sup> .	במסגרת שטר הנאמנות התחייבה רג'נסי לעמוד ב-3 תניות פיננסיות: (1) ההון העצמי המאוחד של רג'נסי על פי דוחותיה הכספיים, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו לה על ידי החברה, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח. (2) עד למועד פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון העצמי המתוקן של רג'נסי (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות) (הכולל את זכויות המעוט) לסק' מאזן של רג'נסי, לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס הון למאזן לא יפחת מ-30%. (3) שיעור הרווח הגולמי של רג'נסי על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת בתקופת הדוח המצטברת או בתקופת 12 החודשים שקדמו למועד הדוח, לפי הענין, מ-25% יצוין כי רג'נסי עומדת בכל המגבלות החלות עליה נכון ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה.	--

<sup>10</sup> צוין כי התחייבויות החברה מכוח הערבות כוללות גם התחייבות לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי במסגרת מדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרונת הנאמן ובאי כוחו, לרבות שיפוי הנאמן על ידי רג'נסי והכל בכפוף לאמור בכתב הערבות. הערבות ותהיה ניתנת להחלפה בכפוף לאמור בשטר הנאמנות.

<sup>11</sup> של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.  
<sup>12</sup> כן הוסכם כי היה והחברה תמכור את מניות השליטה ברג'נסי לאחים חגיגי ואילו האחים חגיגי ימכרו את מניות השליטה בחברה לצד שלישי, אזי אמנם לא תתקיים העילה המפורטת בסעיף זה לעיל אולם במקרה זה, תנאי למכירת מניות השליטה בחברה על ידי האחים חגיגי, יידרשו האחים חגיגי, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לנקוט באחת הפעולות המתוארות בשטר הנאמנות (חתימתם על כתב ערבות שנוסחה יהיה זהה לערבות החברה; הפקדת פיקדון כספי; העמדת ערבות בנקאית) אשר תבאנה להחלפת ערבות החברה.



התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה	31 ביולי 2014	45,768 אלפי ש"ח	41,178 אלפי ש"ח.	תשלומי שנותרו: הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016- 2020, באופן ששווה (3) התשלומים הראשונים (שישולמו) בימים 30 ביוני בשנים 2018-2016) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני (2) התשלומים האחרונים (שישולמו) בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה'). הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).	30 ביוני 2020	הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לא הובטחה בשעבוד כלשהו. עם זאת, החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי נוסף על זה הקיים כיום לטובת קרנות המינוף אורינו, שיחול כמקשה אחת על כל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.	6% קבועה (בכפוף להתאמה <sup>13</sup> במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.6 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה (בחברה)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה כחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 50% מהון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 1.3.6 להלן.	

<sup>13</sup> של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.09.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי החוב (סדרה ו') של החברה	15 ביולי 2015	100,000 אלפי ש"ח	93,868		30 באפריל 2021	(1) שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ו'), בסך של 92.5 מיליון ש"ח, אשר מיועדת לפירעון חובה של החברה כלפי קרנות המנוף אורינו (ואשר נכון למועד זה כבר נעשה שימוש במרביתה לטובת פירעון כאמור) וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. עד למועד העברת תמורת ההנפקה נטו לחברה ו/או לאורינו, תשמש תמורת ההנפקה נטו אף היא להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). החל מהמועד בו תועבר תמורת ההנפקה נטו לקרנות המנוף אורינו ו/או לחברה (בהתאם להוראות שטר הנאמנות), תהיה תמורת ההנפקה נטו מוחרגת מתחולת השעבוד שנרשם כאמור על חשבון הנאמנות. (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל החובות של החברה ברגיסי, המהוות 100% מהון המניית המונפק והנפרע של רגיסי ומזכויות ההצבעה בה. יובהר כי השעבוד על המניות המשוועדות כולל את הזכויות הנלוות למניות משועבדות, כהגדרת המונח בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות ובכפוף לאמור בסעיף האמור. (3) בנוסף החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה.	החל מיום המסחר הראשון ועד ליום 30 באפריל 2016, אגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.5%, מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה. החל מיום 1 במאי 2016 ועד ליום 30 באפריל 2021, אגרות החוב (סדרה ו') תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 6% (בכפוף להתאמה <sup>14</sup> במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.6 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיג יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, ברשות סופי (שהוגדרה כחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 1.3.6 להלן.	כספי התמורה הופקדו בחשבון נאמנות על שם נאמן אגרות החוב (סדרה ו') והם מיועדים לשמש את החברה לצורך פירעון חובה לקרנות המנוף אורינו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ואשר צורף לדו"ח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 13 ביולי 2015, מסי אסמכתא 072177-01-2015 (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות"). לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2015, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רגיסי ביום 10 בנובמבר 2015, מסי אסמכתא 152736-01-2015. לפרטים בדבר פרעון חלקי של הלוואות אורינו ושימוש בכספי הפקדון ראה ביאור (ו') לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה. אגרות החוב (סדרה ו') דורגו אף הן, כמו יתר סדרות אגרות החוב של החברה, בדירוג +iBBB על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). לפרטים נוספים ראה הודעת מעלות אשר צורפה לדו"ח המיידית של החברה מיום 2 ביוני 2015, מסי אסמכתא 038655-01-2015. לפרטים אודות התחייבויות שנטלה החברה ובכלל זה מגבלות על ביצוע חלוקת דיבידנד על ידי החברה ו/או רגיסי, מגבלה על פירעון הלוואות בעלים שיועמדו על ידי החברה לרגיסי, מגבלות על העברות כספים מרגיסי לחברה, מגבלות על הקצאת מניות על ידי רגיסי, מגבלות על רכישת נכסים על ידי רגיסי מהחברה והתחייבות כי אמצעיה הנזילים של החברה (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלומי הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בתקופה שתחילתה בתום הרבעון וסופה בתום 12 חודשים מתום הרבעון - ראה שטר הנאמנות. לענין זה יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2015, אמצעיה הנזילים של החברה הסתכמו לסך של כ-45 מיליון ש"ח.

<sup>14</sup> של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

1.3.5 לעניין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.1.1 להלן. לעניין ניתוח הרגישות של החברה לסיכונים שונים ראה סעיף 2.1.2 להלן. החברה לא מבצעת פעילות חיסוי בגין חשיפות אלו.

להלן תפורט רגישות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן, בהתייחס להתחייבויותיה נכון למועד הדוח (יצויין כי נכון למועד הדוח יתרת החייבים בגין פרויקט הארבעה המגדל הצפוני הצמודים למדד תשומות הבניה עולה על יתרת ההתחייבויות לקבלן המבצע הצמודה למדד תשומות הבניה ולפיכך אין לחברה חשיפה בגין שינויים במדד זה):

רגישות לשערי ריבית הפריים ולמדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)					
רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
8,802	4,401	(88,022)	(4,401)	(8,802)	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
(130)	(65)	81,871	65	130	רגישות לשינויים בריבית פריים

### 1.3.6 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>ההון העצמי של חגי' מגדלי הארבעה ליום 30 בספטמבר 2015 הינו כ-8 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לחגי' מגדלי הארבעה עומדת נכון ליום 30 בספטמבר 2015 על סך של כ-133 מיליון ש"ח (מתוכן סך של כ-64 מיליון ש"ח הינן הלוואות שאינן משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח ג'), כך שיתרת ההלוואות המשועבדות לבעלי אגרות החוב עומדת על סך של כ-69 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי של חגי' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות הקמת מגדל משרדים צפוני בפרויקט הארבעה ליום 30 ביוני 2015 (להלן: "דוח הריווחיות") אשר צורף לדו"ח הכספי ליום 30 ביוני 2015, הינו כ-137 מיליון ש"ח. יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ג') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ליום 30 בספטמבר 2015 הינה בסך של כ-64 מיליון ש"ח, כך שיחס הבטוחה (בהתייחס לרכיב ההלוואות המשועבדות למחזיקי אג"ח ג' בלבד) לבין יתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, נכון ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה, הינו בשיעור של כ-328%<sup>15</sup>.</p>	<p>על היחס בין שווי הבטוחה (המחושב כסך ההון העצמי של חגי' מגדלי הארבעה ללא זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות הבעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה על ידי החברה (ומשועבדות לטובת המחזיקים) ובתוספת הרווח הצפוי של חגי' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה בהתאם להערכת שווי או דוח אפס של הפרויקט), לבין יתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, להיות לפחות 140%.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ג') של החברה</p>

<sup>15</sup> יצוין כי אמת המידה הפיננסית האמורה נבחנה עד לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2013 על סמך דוחות מעקב חודשיים שהוגשו לבנק המממן של הפרויקט, אולם לאור פרסום החברה דוחות ריווחיות שכוללים זכויות ל-35 קומות החלה החברה ממועד זה לבחון את נתוני הפרויקט בהתאם לדוחות ריווחיות אלו ולפיכך בחינת עמידת החברה באמת המידה הפיננסית לצורך דוחות אלה בוצעה למול דוח אומדן הרווחיות האמור, וכך עושה החברה החל מדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2013 וגם במועדים הבאים הנדרשים, בהתאם לשטר הנאמנות, לבחינת עמידתה באמת המידה הפיננסית. יובהר כי גם אם היתה מבצעת החברה את הבחינה ליום 30 בספטמבר 2015 למול דוחות המעקב החודשיים של הבנק המממן, היתה החברה עומדת באמת המידה הפיננסית שצוינה לעיל.

<p>כנון ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה, בהתאם לדו"ח הריווחיות, עולה הרווח על 60 מיליון ש"ח ולפיכך עומדת החברה בהתניה המפורטת בסעיף א'.</p> <p>בעניין העמידה בהתניה שפורטה בסעיף ב', יצוין כי אוריגו העבירה לחברה בחודש מרץ 2015 אישור כי ליום 31 בדצמבר 2014 החברה עומדת בהתניה זאת. להערכת החברה (בהתייחס בין השאר על בירורים שנעשו עם בעלי השליטה בחברה המחזיקים בנכס המפורט בסעיף ב' וכן לאור פרעון החלק הארי של הלוואת אוריגו) החברה עומדת גם ליום 30 בספטמבר 2015 ולמועד זה בהתניה המפורטת בסעיף ב' לעיל.</p>	<p>א. הרווח לפי דוח הריווחיות של פרויקט המגדל הצפוני<sup>16</sup>, בתוספת סכומי קרן של פיקדונות משועבדים לטובת המממנים (ככל שיועמדו), לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. היחס בין (א) יתרת סכום ההלוואה לבין (ב) ערכן של החזקות חגיג-כהן השקעות בע"מ, ש-50% מהונה מוחזקים על ידי עדן - גאיה יזמות בע"מ (שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות האחים חגיג, בעלי השליטה בחברה), בברגרוואין רזידנטיאל בע"מ<sup>17</sup>, בתוספת סכומי קרן של פקדונות משועבדים לטובת קרן אוריגו (ככל שיועמדו) - לא יעלה על 1.</p>	<p>קרן אוריגו</p>
<p>בהתייחס להתניה שבס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-137 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתניה שבס"ק ב', הרי שהרווח לפי דוח הריווחיות שנערך ליום 30 ביוני 2015 הינו בסך של כ-137 מיליון ש"ח והלוואות בעלים שהועמדו לחגיג מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינן בסך של כ-69 מיליון ש"ח. לאור כך שווי הבטוחה הינו כ-206 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>נכון ליום 30 בספטמבר 2015, אין יתרת כספים עודפים בחברת חגיג מגדלי הארבעה הניתנים לחלוקה לחברת אחזקות הארבעה ועד למועד זה לא חולקו כספים עודפים כאמור לחגיג אחזקות הארבעה.</p> <p>בתקופת הדוח לא חילקה חגיג מגדלי הארבעה דיבידנד.</p>	<p>א. הון עצמי מאוחד, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה (כהגדרתן ובכפוף לאמור בטרם נאמנות אג"ח ד'), לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. שווי הבטוחה (הרווח או העודף, לפני מס, המצטבר של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, לפי הגבוה מביניהם, על פי דוח אפס שיוכן לא יותר מ-3 חודשים קודם למועד הבדיקה על ידי מעריך שווי חיצוני, מומחה ובלתי תלוי, שיבחר על ידי החברה ובלבד שמעריך שווי כאמור יהיה מקובל על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחגיג מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה), לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח;</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ד') של החברה</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-137 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה הינו בסך של כ-137 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-196 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-196 מיליון ש"ח וסך מאזן הינו בסך של כ-1,098 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-17.9%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים<sup>18</sup> ובתוספת דמי סיחור.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>

<sup>16</sup> יצוין כי בהתאם למכתב שהתקבל מאוריגו, התניה פיננסית זאת תבחן בהתאם לדוח הריווחיות שכן דוח זה מציג נכונה יותר את הפרויקט שהינו נכון למועד זה בן 35 קומות (זאת, על אף שבהתאם להסכם המקורי שנחתם עם אוריגו, נקבע כי ההתניה הפיננסית תיבחן בהתאם לדוחות הביצוע של הבנק הבוחנים את הפרויקט בהתאם לליווי שאושר עד כה, שהינו מגדל של 30 קומות). על אף האמור לעיל, יצוין כי החברה עומדת גם בהתניה הפיננסית בהתאם לדוחות המעקב השוטפים.

<sup>17</sup> למיטב ידיעת החברה, חגיג-כהן השקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה משותפת של האחים חגיג (באמצעות גאיה) ומר דוד כהן. למיטב ידיעת החברה, ברגרוואין רזידנטיאל בע"מ הינה חברה פרטית המחזיקה בפרויקט "מאיר ברטשילד" בתל אביב.

<sup>18</sup> "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג ו/או עידו חגיג, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2015, מסתכם לסך של כ-137 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-196 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,098 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-18%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר הינו בסך של כ-196 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015, עומד על כ-137 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בסעיף ב לעיל.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p><b>"מאזן"</b> - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p><b>"ההון העצמי המתוקנן של החברה"</b> - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p><b>"הלוואות הבעלים"</b> - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p><b>"דמי סיחור"</b> - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגינסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגינסי ליום 30 בספטמבר 2015, ההון העצמי המאוחד של רגינסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-44 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-1.2 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדות רגינסי והחברה בהתנייה א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב' הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגינסי ליום 30 בספטמבר 2015 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-45 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-104 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגינסי הינו בסך של כ-168 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-62%. לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בסעיף ב לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג' אשר יבחן החל מדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2016 יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי בסך 104 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח החברה עומדת בהתניה לסעיף ג'.</p>	<p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגינסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתונפק במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: <b>"יחס הון למאזן של רגינסי"</b>), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p>	
	<p>"ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגינסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגינסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגינסי.</p> <p>"מאזן רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם</p>

שינויים שחלו בתגמולים שניתנו לפי תקנה 21 והקשר בין התגמולים לבין תרומת מקבליהם לחברה

א. ביום 31 ביולי 2015, הגיעה לידי סיום, בהתאם לתנאיה ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999: (א) התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת עידו"), והשתתפות חברת עידו בהוצאות החברה; (ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות בה נכללים בין היתר האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה; (ג) התקשרות רגינסי בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מאחותם של האחים חגי'; ו-(ד) הסדר תיחום הפעילות שנקבע בין החברה לרגינסי.

ב. ביום 7 בספטמבר 2015 וביום 25 בספטמבר 2015, הודיעה החברה כי בכוונתה לבצע שינויים במבנה הניהולי של החברה וכי בין היתר, עידו ימשיך בניהול החברה כדירקטור פעיל ויישאר מבעלי השליטה בחברה, אך יסיים בתקופה הקרובה את תפקידו כמנכ"ל החברה לטובת מינויו של מר נתן פריד (סמנכ"ל הכספים של החברה) לתפקיד מנכ"ל החברה, ובהתאם לכך בכוונת החברה, לפעול לכינוס מוסדות החברה לאישור מינויים כאמור.

ג. ביום 18 בספטמבר 2015 הסתיימה תקופת כהונתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה (ואולם הוא נותר לכהן כדירקטור בחברה) וזאת בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. כמפורט להלן, ביום 26 בנובמבר 2015 עתידה האסיפה הכללית לדון במינויו מחדש של מר יצחק חגי' לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, לתקופה בת שנה אחת. ביום 15 בנובמבר 2015 מונה מר צבי גרינולד כיו"ר דירקטוריון החברה וזאת עד לאישור מינויו של מר יצחק חגי' כיו"ר הדירקטוריון, כאמור לעיל.

ד. ביום 26 בנובמבר 2015, עתידה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה להתכנס ועל סדר יומה מספר התקשרויות וביניהן: (א) אישור תיקון תנאי העסקתה כמשווקת בחברה של בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה, באופן שזו תהיה זכאית גם לעמלות שיווק, כמקובל בחברה; (ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות (ההתקשרות הקודמת בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הסתיימה כאמור ביום 31 ביולי 2015); (ג) מתן התחייבות לשיפוי מתוקנת לכלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', אגב תיקון תקרות השיפוי שנכללו בעבר בהתחייבויות לשיפוי שניתנו לכלל נושאי המשרה; (ד) התקשרות בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מאחותם של האחים יצחק ועידו חגי', בתמורה לעלות חודשית כוללת של 25 אלף ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ; (ה) מינוי מר יצחק חגי' לכהונה כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה ממועד אישור האסיפה; (ו) מינוי מר מנשה ארנון לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה; (ז) חידוש כהונתם כדירקטורים בחברה של ה"ה יצחק חגי', עידו חגי', דורון רוזנבלום וצבי גרינולד; (ח)

חידוש מינויים של משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה ; (ט) דיון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014.

## חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

ביום 30 בדצמבר 2010 מונה מר נתן פריד, המכהן כסמנכ"ל כספים, כאחראי על סיכוני השוק של החברה והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה.

למידע בדבר תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה והפיקוח על מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק ראה חלק ב לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014. השינוי המהותי מתום שנת 2014 ועד למועד פרסום דוח זה בדבר חשיפות החברה לסיכוני שוק הינו החשיפה שנוספה לחברה מכוח ההסכם שנחתם ביחס לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה, כאשר נכון למועד זה יתרת התמורה שטרם שולמה בגינו הינה בסך של כ-69 מיליון ש"ח והיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

### דוח בסיסי הצמדה מאזן הצמדה ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים וללא לצרכן וריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
<b>נכסים</b>						
69,364	-	64,022	-	-	5,342	מזומנים ושווי מזומנים
862	-	-	-	-	862	פיקדונות בנאמנות
39,046	-	39,046	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
45,896	-	-	-	-	45,896	לקוחות הכנסות לקבל
18,774	10,212	-	-	2,408	6,154	חייבים ויתרות חובה
2,000	2,000	-	-	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
785,133	785,133	-	-	-	-	מלאי בניינים בהקמה
86,799	86,799	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,628	2,628	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
28,925	17,606	11,319	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
10,697	-	10,697	-	-	-	חייבים אחרים
4,350	4,350	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b><u>1,098,379</u></b>	<b><u>912,633</u></b>	<b><u>125,084</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2,408</u></b>	<b><u>58,254</u></b>	<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות</b>						
15	-	-	-	15	-	הלוואת בעלים
608	-	-	-	-	608	ספקים ונותני שירותים
453,416	453,416	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
67,218	-	-	381	684	66,153	זכאים ויתרות זכות
70,990	-	43,213	26,517	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
364,732	-	301,503	63,229	-	-	אגרות חוב
4,263	4,263	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b><u>961,242</u></b>	<b><u>457,679</u></b>	<b><u>344,716</u></b>	<b><u>90,127</u></b>	<b><u>699</u></b>	<b><u>68,021</u></b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b><u>137,137</u></b>	<b><u>454,954</u></b>	<b><u>(219,632)</u></b>	<b><u>(90,127)</u></b>	<b><u>1,709</u></b>	<b><u>(9,767)</u></b>	יתרה מאזנית, נטו



**מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)**

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	
						<b>נכסים</b>
23,281	-	4,899	-	-	18,382	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	-	1,443	-	-	-	פיקדונות בנאמנות
79,266	-	79,266	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,580	-	-	-	-	29,580	לקוחות הכנסות לקבל
11,369	10,129	-	-	-	1,240	חייבים ויתרות חובה
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
700,390	700,390	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
88,330	88,330	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,383	7,383	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
26,451	17,829	8,622	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
7,242	-	7,242	-	-	-	חייבים אחרים
4,603	4,603	-	-	-	-	מיסים נדחים
<b>983,243</b>	<b>832,569</b>	<b>101,472</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>49,202</b>	<b>סה"כ נכסים</b>

						<b>התחייבויות</b>
1,175	-	-	-	-	1,175	ספקים ונותני שירותים
349,842	349,842	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60,601	-	-	-	3,750	56,851	זכאים ויתרות זכות
10,371	-	-	-	10,371	-	זכאים בגין זכויות במקרקעין ורכישת מקרקעין
143,282	-	40,216	101,806	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
306,073	-	221,628	84,445	-	-	אגרות חוב
<b>871,344</b>	<b>349,842</b>	<b>261,844</b>	<b>186,251</b>	<b>14,121</b>	<b>59,286</b>	<b>סה"כ התחייבויות</b>
<b>111,899</b>	<b>482,727</b>	<b>(160,372)</b>	<b>(186,251)</b>	<b>(14,121)</b>	<b>(10,084)</b>	יתרה מאזנית, נטו

2.1 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.1.1 רגישות לשינויים בריבית הפריים ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים :					
הפסד מירידת הפריים		שווי הוגן 30/09/15 פריים – 1.6%	רווח מעליית הפריים		מכשירים רגישים
10%	5%		5%	10%	
(102)	(51)	64,022	51	102	מזומנים ושווי מזומנים
(62)	(31)	39,046	31	62	מזומנים מוגבלים ומיועדים
(18)	(9)	11,319	9	18	הלוואה לחברה בשליטה
(17)	(9)	10,697	9	17	משותפת
69	35	(43,213)	(35)	(69)	חייבים אחרים אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(130)	(65)	81,871	65	130	סה"כ

2.1.2 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 30 בספטמבר 2015 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן :					
רווח מירידת המדד	שווי הוגן 30/06/2015		הפסד מעליית המדד		מכשירים רגישים
	-10%	-5%	שווי	5%	
(241)	(120)	2,408	120	241	חייבים ויתרות חובה
6,323	3,161	(63,229)	(3,161)	(6,323)	אגרות חוב
2,652	1,326	(26,517)	(1,326)	(2,652)	אשראי מבנקים ומוסדות פיננסיים
(68)	34	(684)	(34)	(68)	זכאים ויתרות זכות
8,802	4,401	(88,022)	(4,401)	(8,802)	סה"כ

## חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

### 3. ממשל תאגידי

#### 3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת הדוח סכום זניח.

#### 3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

#### 3.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות. יצוין כי מלבד הדח"צים, מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

#### 3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 1 באפריל 2015 חדל מר אורי לזר לכהן כמבקר הפנים של החברה ובמקומו מונתה הגב' דנה גוטסמן ארליך. לפרטים אודותיה ואודות מינויה ראה סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2015, שפורסם יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה לאותו מועד ביום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא 036021-01-2015.

ביום 30 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה את תוכנית הביקורת לשנת 2015 שתכלול ביצוע סקר סיכונים, כאשר היקף העבודה יהיה כ-100 שעות לסקר הסיכונים ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 23 בנובמבר 2015 אישרה ועדת הביקורת, ולאחריה ביום 26 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה את דוח הביקורת הפנימית שהוגש לו בדבר סקר הסיכונים של החברה.

#### 3.5 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר מנשה ארנון, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' עירית בן עמי (דח"צית ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2014.

**הליך אישור הדוחות הכספיים**

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה והוא המאשר את הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח התקופתי לשנת 2014.

קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מתכנסת הוועדה במטרה לדון בדוחות הכספיים האמורים ולגבש המלצותיה בעניין בפני דירקטוריון החברה. בישיבות הוועדה נוכח סמנכ"ל הכספים של החברה. כן מוזמנים לישיבות הוועדה רואה החשבון המבקר והמבקר הפנימי. לצורך גיבוש המלצותיה של הוועדה לדירקטוריון מתבצעים במסגרת דיוני הוועדה התהליכים הבאים: ניתוח התוצאות הכספיות של החברה ודיון בסוגיות מהותיות; עסקאות חריגות, אם ישנן; הערכות ואומדנים מהותיים; בקורות פנימיות הקשורות בדיווח הכספי; דיון בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. בעקבות הדיונים האמורים הוועדה מגבשת המלצותיה בקשר לדוחות הכספיים ומעבירה אותן לדירקטוריון, זמן סביר לפני המועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים.

במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיטות הדוחות הכספיים, דוח הדירקטוריון ויתר חלקי הדוח (ככל שקיימים) לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון וחברי הוועדה, מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבות לדיון ולאישור הדוחות הכספיים. במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים גם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, נסקרות המלצות הוועדה, וכן נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגות הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי. בישיבת הדירקטוריון מתקיים דיון בו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים לרבות, התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

בדיונים בוועדה ובדירקטוריון, אשר דן באישור הדוחות הכספיים, נוכח גם רואה החשבון המבקר של החברה אשר נוהג להוסיף את הערותיו באשר לסוגיות הקשורות לדוחות הכספיים או לנושאים אחרים שברצונו להעלות בפני הוועדה ו/או דירקטוריון החברה והוא עומד לרשות חברי הוועדה והדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר להליך ביקורת הדוחות הכספיים טרם אישורם. לאחר הדיון בדירקטוריון החברה, מתקיימת הצבעה בקרב חברי הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים והדירקטוריון מסמיך את החותמים לחתום על הדוחות הכספיים.

יצוין כי בישיבת הדירקטוריון מיום 26 בנובמבר 2015, בה אושר הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2015, ובכלל זה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2015, השתתפו ה"ה יצחק חגי'ג', עידו חגי'ג' (המכהן גם כמנכ"ל החברה), צבי גרינולד, דורון רוזנבלום (טלפוניתי), מנשה ארנון (דח"צ) ועירית בן עמי (דח"צית). כן נכחו בישיבה מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים, עוזרי סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים של החברה. בדיוני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מיום 23 בנובמבר 2015, אשר המליצה על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015, השתתפו ה"ה מנשה ארנון (דח"צ ויו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים), דורון רוזנבלום ועירית בן עמי (דח"צית). כן נכחו בישיבת הוועדה מר צבי גרינולד, מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים, עוזרי סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים של החברה. להנחת דעתו של הדירקטוריון, הועברו אליו המלצות

הוועדה זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון. פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה הינו 48 שעות, ובהם יום עסקים אחד לפחות. כן הסמיך דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 26 בנובמבר 2015, את ה"ה צבי גרינוולד, עידו חגי' ונתי פריד לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 וכן הסמיך את ה"ה צבי גרינוולד ועידו חגי', לחתום על דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים האמורים. בנוסף, הסמיך דירקטוריון החברה את מר נתי פריד לדווח את הדוחות הכספיים באמצעות מערכת המגנ"א.

## חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### 4 הוראות גילוי

- 4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים  
לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2014.
- 4.2 הערכות שווי מהותיות מאוד  
בתקופת הדוח לא בוצעה הערכת שווי מהותית מאוד לנכסי החברה.
- 4.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח - לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 המצורפים לדוח זה וכן:
- 4.3.1 ביום 1 בינואר 2015 קיבלה החברה החלטה למכור את הקומה אשר בבניה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ואשר הייתה אמורה לשמש כמשרדי החברה העתידיים. כתוצאה מכך, שינתה החברה את הסיווג בגין קומה זו מסעיף הרכוש הקבוע לסעיף המלאי בסכום של כ- 4,990 אלפי ש"ח.
- 4.3.2 ביום 5 באפריל 2015, דיווחה החברה כי מבדיקות שנערכו על ידה במסגרת הכנת הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014 ולאחר פרסומו, עלה, כי במסגרת תיאור נתוני המלאי היזמי בפרויקט הארבעה בתל אביב כפי שהופיעו בדו"חות תיאור עסקי התאגיד שנכללו במסגרת דוחות החברה (הרבעונים והשנתיים, לפי הענין) שפרסמה החברה החל מהדוח התקופתי לשנת 2011 (להלן: "דו"חות החברה"), לרבות בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2013, אשר צורפו לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 וכן במסגרת תיאור פרטים נוספים אודות המגדל הצפוני בפרויקט אשר הופיע בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, שפורסם ביום 31 במרץ 2015, מס' אסמכתא 070735-01-2015, במסגרת תיקון תשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2013, מס' אסמכתא 046779-01-2013 וכן במסגרת דוחותיה הרבעונים של החברה ליום 30 ביוני 2014 ו-30 בספטמבר 2014, הוצגו נתוני העלויות והרווח הגולמי הצפוי (לפי הענין) באופן שאינו כולל חלק מהוצאות המימון של הפרויקט. לפרטים ראה הדיווח המיידית שהוציאה החברה באותו מועד, מס' אסמכתא: 074410-01-2015.

4.3.3 ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגיגי ויהודה עידו חגיגי, יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא (להלן ביחד: "ערבויות") וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים.

ההתקשרות האמורה באה במקום התקשרות דומה, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2012 [כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2012 (מספר אסמכתא 2012-01-087111)] ואשר באה לידי סיום ביום 28 במרץ 2015. בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021, בקובעם כי ההתקשרות לתקופה כאמור סבירה בנסיבות הענין.

למען הסר ספק, יובהר כי החברה לא תוכל לחייב את בעלי השליטה להעמיד לה ו/או למי מחברות הקבוצה ערבויות כאמור והדבר ייעשה על פי שיקול דעתם הבלעדי של בעלי השליטה.

כמו כן אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי:

(א) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ובעלי השליטה יאלצו לשלם סכום כלשהו מכוח הערבויות שתועמדנה על ידם, אזי הם ישופו לאלתר על ידי החברה בגין סכום זה.

(ב) במידה ובעלי השליטה יבקשו להשתחרר מהערבויות, מתחייבת החברה לשחררם מהערבויות, ובלבד שההודעה על כך תימסר על ידי בעלי השליטה לחברה לפחות 30 יום מראש.

יצוין כי אם וככל שהערבויות תועמדנה על ידי בעלי השליטה לטובת מי מתאגדי הקבוצה שאיננו החברה, ייטול אותו תאגיד כלפי בעלי השליטה התחייבויות דומות לאלה שפורטו בס"ק (א) ו-(ב) לעיל.

כן יצוין, כי בכוונת החברה להביא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כל התקשרות כאמור, במסגרתה יעמידו בעלי השליטה לחברה ערבויות, ואף לדווח אודותיה בדו"ח מיידי, אולם במקרים כאמור לא תהא כפופה ההתקשרות, בשום מקרה שהוא, לכל אישור נוסף של מוסדות החברה.

4.3.4 ביום 1 ביוני 2015 קיבלה הנהלת החברה החלטה לשווק את המחסנים אשר בבעלותה בפרויקט הארבעה חלף השכרתם בעתיד. מחסנים אלו הוצגו עד לאותו יום בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן וכתוצאה מההחלטה כאמור סווגה יתרת המחסנים בסך של כ-15 מליון ש"ח למלאי.

4.3.5 ביום 16 ביוני 2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לאי היות העסקה עסקה חריגה) את צירופה של בת דודם של האחים יצחק חגיגי ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה,

לקבוצת רכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא 2015-01-048933, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.3.6 במסגרת סעיף 6.10.1.4(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי, פירטה החברה אודות תביעה אשר הוגשה על ידי צד ג' כנגד הד מאסטר (אשר מחצית מהון המניות המונפק שלה בבעלות רגינסי) (להלן: "הד מאסטר") וכנגד אחרים (להלן: "התביעה") בבית המשפט המחוזי בתל אביב לפיה, נטען, בין היתר, כי התובעת זכאית לחלק מזכויות הבנייה בפרויקט שד"ל. כמו כן התובעת ביקשה לתקן את צו הבית המשותף בפרויקט שד"ל ולשנות את שיעור חלקן של יחידות התובעת ברכוש המשותף. ביום 22 ביוני 2015 הגיעו הצדדים לתביעה להסכם פשרה על דחיית התביעה בתמורה לתשלום בסכום לא מהותי ששולם על ידי הנתבעים לתובעת.

4.3.7 לפרטים נוספים בדבר הנפקת החברה 100,000,000 ע.נ. אגרות חוב חדשות (סידרה ו') שבוצעה בחודש יולי 2015 ראה ביאור ביאור 7(ח) לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015.

4.3.8 לפרטים נוספים בדבר פרעון מוקדם של חלק מהלוואת אוריגו מחודש ספטמבר 2015 ראה ביאור 7(יא) לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015.

4.3.9 לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, ראה ביאור 7(ג) לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015.

4.3.10 לפרטים אודות השינויים הצפויים בהנהלת החברה ובהתקשרויות עם בעלי השליטה בחברה וזימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, ראה סעיף 1.3.7 לעיל.

## חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ג', ד', ה' ו-ו') של החברה, אשר כולן נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 1.3.4 לעיל. יובהר כי לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב השונות של החברה.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ג', ד' ה' ו-ו') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ג', ד', ה' ו-ו') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב (סדרה ג', ד', ה' ו-ו') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לענין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.6 לעיל.

לתיאור הנכסים המושעבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 1.3.4 לעיל. יצוין כי כלל השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין (לרבות השעבודים שנרשמו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה) ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו.

בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות ג'-ו') של החברה וסדרה א' של רגיסי) שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר iBBB+.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

לפרטים בדבר פדיונות בגין אגרות החוב של החברה במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 1.3.4 לדוח זה.

כן יצוין כי ביום 28 ביוני 2015, הודיעה נאמן אגרות החוב (סדרה ד') על כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שעל סדר יומה דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות ואישרור כהונת הנאמן. ביום 20 ליולי 2015 הודיעה נאמן אגרות החוב (סדרה ד') על דחיית מועד נעילת ההצבעה, וביום 27 ביולי 2015 הודיע כי הצעת האישרור האמורה נתקבלה פה אחד על ידי כלל משתתפי האסיפה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2015, מס' אסמכתא: 2015-01-082719.



**חלק ו' – נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:**

- א. לפרטים אודות נתונייה הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 10 בנובמבר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-152736.
- ב. להלן יובאו תמצית נתונים כספיים ליום 30 בספטמבר 2015 של חגי' אחזקות הארבעה אשר החזקות החברה בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). יצויין כי נתוני חגי' אחזקות הארבעה חופפים לנתוני חגי' מגדלי הארבעה, שהחזקות בה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

א. דוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
171	305	683
42,758	39,106	1,009
4,388	4,486	5,364
358,270	338,368	424,201
<u>405,587</u>	<u>382,265</u>	<u>431,257</u>
34,813	31,111	30,648
1,537	1,537	1,537
25	-	13
<u>36,375</u>	<u>32,648</u>	<u>32,198</u>
<u>441,962</u>	<u>414,913</u>	<u>463,455</u>
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
6,435	6,431	11,280
146,841	153,156	132,337
14,063	9,077	9,805
261,010	242,648	299,003
<u>428,349</u>	<u>411,312</u>	<u>452,425</u>
1,627	956	2,892
7,479	-	123
<u>9,106</u>	<u>956</u>	<u>3,015</u>
4,507	2,645	8,015
<u>441,962</u>	<u>414,913</u>	<u>463,455</u>

נכסים שוטפים  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 פיקדונות מוגבלים ומיועדים  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים  
 נדלין להשקעה בהקמה  
 רכוש קבוע, נטו  
 השקעות במוחזקים

התחייבויות שוטפות  
 אשראי לזמן קצר ועלויות שוטפות של  
 הלוואות לזמן ארוך  
 הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם  
 ספקים, נותני שירותים וזכאים  
 מקדמות מרוכשים

התחייבויות בלתי שוטפות  
 מיסים נדחים  
 הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

הון עצמי

ב. דוח על רווח והפסד :

לשנה שנסתיימה	לתקופה של		לתקופה של		
ביום	שלושה חודשים שנסתיימה		תשעה חודשים שנסתיימה		
31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
(723)	(82)	(73)	(582)	(417)	הוצאות מכירה והנהלה
2,970	(238)	(86)	297	5,502	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
2,247	(320)	(159)	(285)	5,085	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון, נטו
-	-	(163)	-	(163)	הוצאות מימון
-	-	-	-	1	הכנסות מימון
2,247	(320)	(322)	(285)	4,923	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(595)	85	123	75	(1,264)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
1,652	(235)	(199)	(210)	3,659	רווח (הפסד) אחרי מס
-	-	(141)	-	(152)	חלקנו בבנות
1,652	(235)	(340)	(210)	3,507	רווח (הפסד) לתקופה

ג. תזרים מזומנים :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר) אלפי שקלים חדשים		(בלתי מבוקר)	
12,887	10,503	(7,579)	8,072	(16,693)
(3,918) (25)	(545) -	(1,370) (124)	(2,518) -	(2,396) (139)
24,078	(9,964)	10,524	27,730	41,749
20,135	(10,509)	9,030	25,212	39,214
6,400 (42,897) 2,860	- - 13	11,200 - (13,356)	6,395 (42,897) 2,738	11,200 (6,400) (26,809)
(33,637)	13	(2,156)	(33,764)	(22,009)
(615)	7	(705)	(480)	512
786 171	299 306	1,388 683	786 306	171 683

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה :  
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה  
מתן הלוואות לחברות מוחזקות  
השקעה (מימוש) בפיקדונות מוגבלים  
ומיועדים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון :  
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים  
ומוסדות פיננסיים  
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים  
פרעון (קבלת) הלוואות מהחברה האם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו  
לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**להלן פרטים בקשר עם המגדל הצפוני (שטחי המשרדים והמסחר במגדל, מרתפי המגדל הכוללים את החניות ושטחי המחסנים) בפרויקט הארבעה<sup>19</sup>:**

<b>הצגת הפרויקט:</b>	
<b>שם הפרויקט:</b>	המגדל הצפוני בפרויקט "הארבעה" בת"א
<b>מיקום הפרויקט</b>	רחוב הארבעה בת"א
<b>תיאור קצר של הפרויקט:</b>	מגדל משרדים הכולל שטחי משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים
<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:</b>	100%
<b>מבנה האחזקה בפרויקט:</b>	החזקה באמצעות חברה נכדה (חגיג מגדלי הארבעה)
<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים:</b>	איחוד דוחות החברה הנכדה
<b>מועד חתימת ההסכם לרכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:</b>	מרץ 2011 (הקרקע נרכשה ביולי 2011)
<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:</b>	כ-6,000 מ"ר שטח 2 מגדלי המשרדים של פרויקט הארבעה (מגדל דרומי וצפוני)
<b>מועד סיום עבודות הקמה {מתוכנן}:</b>	רבעון רביעי 2016
<b>מועד התחלת עבודות הקמה:</b>	אוגוסט 2011
<b>פירוט זכויות משפטיות בקרקע:</b>	חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים
<b>הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:</b>	לעניין הסכמים שנחתמו עם א. דורי (הקבלן המבצע) הסכם הרכש והסכם שיתוף הפעולה בין החברה ובין קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי ראה סעיפים 6.16.2 ו-6.7.2.4.1.1 (בהתאמה) - לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.
<b>קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:</b>	למעט חשיפות מכוח הסכם המימון בו התקשרו החברה וחגיג' מגדלי הארבעה, אין חשיפות מהותיות נוספות. לפרטים נוספים בדבר משא ומתן עם הקבלן המבצע ראה סעיף 1.2.2 לעיל.
<b>אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:</b>	לא נמדד
<b>קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:</b>	קיימות תשתיות עירוניות
<b>נושאים מיוחדים {חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב}:</b>	אין

<sup>19</sup> הטבלאות שלהלן מובאות לאור העובדה שכבטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') שיעבדה החברה את מלוא אחזקותיה בחגיג' אחזקות הארבעה (המקנות לחברה 100% מזכויות ההון וההצבעה בקבוצת חגיג' אחזקות הארבעה), אשר מחזיקה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה בחגיג' מגדלי הארבעה, הבונה את המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (את בניית המגדל הדרומי יוזמת קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה והחברה עצמה חברה בה) ואשר ההחזקות בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. הטבלה שלהלן מתייחסת לכלל זכויותיה של חגיג' מגדלי הארבעה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ללא קשר לאופן סיווגן בדוחותיה הכספיים של החברה. לעניין זה יצוין, כי שטחי המשרדים במגדל הצפוני, השטח המסחרי בקומת הכניסה, שטחי המחסנים וכ-310 חניות מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי עסקי (נדל"ן יזמי) ואילו טרקלין העסקים וכ-120 חניות של המגדל הצפוני מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

מצב תכנוני לפרויקט הארבעה , למועד פרסום הדוח הנתונים הינם לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 100%			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג
	33 קומות	כ-40,000	קומות משרדים
קומה כפולה.	קומות 14-15 (קומה אחת בגובה 2 קומות)	כ-1,200	טרקלין עסקים
	425		חניות
שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה.		כ-830	שטחי מסחר
		כ-1,150	שטחי מחסנים

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט				
2014	2015			
	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)				
<b>עלויות שהושקעו:</b>				
205,731	205,731	205,731	205,731	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע ומסי רכישה בתום התקופה
19,331	19,832	20,105	23,575	סה"כ עלויות מצטברות בגין אגרות, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט לתום התקופה
1,490	1,490	1,490	1,490	סה"כ עלויות מצטברות בגין תיווך לתום התקופה
85,679	100,162	119,318	130,889	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
44,496	45,971	48,974	50,930	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון לתום התקופה (עלויות המימון הינם עלויות מימון בנקאיות בלבד)
<b>356,727</b>	<b>373,186</b>	<b>395,618</b>	<b>412,615</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו:</b>				
—	—	—	—	סה"כ עלויות בגין קרקע ומסי רכישה שטרם הושקעו
31,923	31,422	24,853	21,383	סה"כ עלויות בגין אגרות, הטילי השבחה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו
—	—	—	—	סה"כ עלויות בגין תיווך שטרם הושקעו
117,555	103,072	108,433	96,862	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
26,885	25,410	23,320	21,364	סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו
<b>176,363</b>	<b>159,904</b>	<b>156,606</b>	<b>139,609</b>	<b>סה"כ עלויות שטרם הושקעו*</b>
<b>חניות- כספי %90, הנדסי %96 מגדל- כספי %48 והנדסי %42.2</b>	<b>חניות- כספי %92, הנדסי %96.7 מגדל- כספי %55.9 והנדסי %56.1</b>	<b>חניות- כספי %97.1, הנדסי %97.1 מגדל- כספי %60.9 והנדסי %61.6</b>	<b>חניות- כספי %97.7, הנדסי %97.7 מגדל- כספי %69.9 והנדסי %61.6</b>	שיעור השלמה הנדסי/כספי (ללא מימון) לא כולל קרקע %
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016 *	רבעון רביעי של שנת 2016	מועד השלמה צפוי
*לפי דוח הרווחיות (אפס) שצורף לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2015.				
<p>יודגש כי הערכות דלעיל, ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על הסכמים קיימים; תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט; על ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להנחות בדוח רווחיות פרויקט המגדל הצפוני, שמצורף לדוח זה; כי יחתם עם הבנק המלווה הסכם המימון לבניית יתרת הקומות (5 קומות) שהתווספו למגדל הצפוני כתוצאה מניוד הזכויות; כי לא יהיה שינוי בצפי תקבולי המכירות ויתרות המלאי; וכי לא יחול עיכוב הליך בניית הפרויקט לרבות בשל מצבו הכלכלי של הקבלן המבצע, חברת א. דורי. שינוי באיזה מהמשתנים שתוארו עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.</p>				

ניתוח רווחיות (באלפי ש"ח):					
רווחיות גולמית * צפויה שטרם הוכרה : 109,613 אלפי ש"ח					
% הכנסות בפועל בהשוואה להכנסות שטרם נחתמו לגביהם חוזים					רווחיות גולמית
90%	95%	100%	105%	110%	
103,945	111,045	118,145	125,245	132,344	110%
99,679	106,779	113,879	120,979	128,079	105%
95,413	102,513	109,613	116,713	123,813	100%
91,147	98,247	105,347	112,447	119,547	95%
86,881	93,981	101,081	108,181	115,281	90%
הרווחיות הצפויה חושבה לפי הנחות המפורטות בדו"ח הרווחיות (אפס) שצורף לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2015 ובהתאם להתאמות בהערה שלעיל.					

\* הרווחיות הגולמית חושבה בהתאם להגדרה שהופיעה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יומי, שפורסמה בחודש יולי 2014, לפיה הרווח הגולמי יחושב כסך ההכנסות הצפויות ממכירת הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות אשר צפויות להיות מהוננות למלאי שייחוס לפרויקט, לרבות עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים. יצוין כי בחישוב הרווח הגולמי כאמור לא נכלל סך של כ-12.5 מליון ש"ח (בעיקר הוצאות בגין פרסום ותקורות) שנכללו בדוח הרווחיות ומאידך נכללו בחישוב הרווח הגולמי עלויות מימון בגין איגרות החוב בסך של כ-40 מיליון ש"ח ששימשו כהון עצמו לפרויקט. יצוין כי הרווח בדוח הרווחיות אשר צורף לדוחות הכספים ליום 30 ביוני 2015 הינו 137,041 אלפי ש"ח והרווחיות שהוצגה בדוח הינה לאחר ההתאמות הרשומות לעיל.

אלפי ש"ח (1)	סעיף
649,264	הכנסות באלפי ש"ח ערכי קרן חוזים
539,652	עלויות באלפי ש"ח
109,612	רווח גולמי באלפי ש"ח
16.88%	אחוז רווח גולמי לעלות
20.31%	אחוז רווח גולמי למחזור

(1) ראה הסבר \* לעיל.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרוייקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרוייקט:		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל מחוזים מחייבים (אלפי ₪, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים תחומים (אלפי ₪, לא כולל מע"מ)	
298,496	--	עד ליום 30.09.2015
73,347	--	אוקטובר-דצמבר 2015
170,191	542,035	שנת 2016 (בהנחה שמועד המסירה יהיה בשנת 2016).



**שיווק הפרויקט (כולל קומות הניוד):**

שנת 2013	שנת 2014 ***	שנת 2015					כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>								
4.5	4.3	1.36	0.19	-		1.55	קומות משרדים	
3,052	5,159	1,627	228	-		1,855	שטחי משרדים (מ"ר)	
31	56	11	0	1		12	חניות	
כ-800	-	-	-			-	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>								
13,219	14,663	14,036	15,280	-		14,189	שטחי משרדים	
174,286	196,563	200,000	-	320,000		210,000	חניות רגילות	
292,500	289,375	-	-	-		-	חניות כפולות	
		יחושב לפי תשואות שכירות				יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>								
29,961	32,439	36,747	36,975	36,975		36,975	שטחי משרדים (מ"ר) *	
234	290	301	301	302		302	חניות	
כ-800	כ-800	כ-800	כ-800	כ-800		כ-800	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>								
12,486	12,948	13,007	13,021	13,021		13,021	שטחי משרדים**	
109,937	124,871	127,135	127,135	127,774		127,774	חניות	
יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות		יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)	
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>								
600,320	634,812	634,812	649,264	649,264	-	649,264	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
499,150	533,520	558,753	565,246	567,235	-	567,235	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
76%	89%	93%	93%	93%		93%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) (***)	
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>								
11,724	4,528	2,901	2,673	2,673		2,673	שטחי משרדים (מ"ר)	
191	136	124	124	123		123	חניות	
*71,854	* 40,357	26,837	26,225	27,351		27,351	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	
-	ל.ר.	1	0	1		1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר	
-	ל.ר.	15,280	0	14,500		14,500	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	

\* לפי דיווח מיידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.3.2 לעיל.  
 בהתאם לאמור בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, החברה רואה לענין הטבלה שלעיל כ"הסכם מכירה מחייב" הסכם שלפחות 5% מהתמורה הנקובה בהסכם התקבלה עד למועד הדוח (בעוד שעד כה ראתה החברה, לענין הטבלה שלעיל, בהסכם מכירה מחייב הסכם שלפחות 15% מתמורתו התקבלו בחברה עד למועד הדוח). בהתאם לכך, עודכנו מספרי ההשוואה שלעיל, כך שהם כוללים חוזים אשר התקבלה תמורה בגינם של 5% ומעלה, במקום 15%.

\*\* הנתונים לגבי יתרת שטחי המשרדים שטרם שווקו כוללים החל משנת 2013 את קומות הניוד.

\*\*\* לא כולל את שטחי הטרקלין

**מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ₪)\***

11,200	מוצג כהלואה לזמן קצר	30.09.2015	<b>יתרת הדוח על המצב הכספי</b>
-	מוצג כהלואה לזמן ארוך		
6,435	מוצג כהלואה לזמן קצר	31.12.2014	
-	מוצג כהלואה לזמן ארוך		
בנק מזרחי			מוסד מלווה:
12.2013	תאריך חתימת הסכם ההלוואה:		
מסגרת אשראי בסך של כ-20 מיליון ₪ ומסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-600 מיליון ₪. להבטחת מסגרות ערבויות חוק המכר שועבדו פיקדונות ששולמו ע"י רוכשי היחידות במגדל הצפוני. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 לעיל.		סה"כ מסגרת כולל ערבויות חוק מכר (נכון למועד זה)	
פריים + 1.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
ההלוואה נפרעה במאי 2015. לחברה מסגרת אשראי ממנה היא נותנת אשראי ופורעת אותו מעת לעת.		מועד פירעון סופי של ההלוואה	
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום התקופה		
לא	האם מסוג Non-Recourse:		
לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
כמפורט בסעיף 1.3.4 לעיל	בטחונות		

\* **לעניין זה יצוין, כי המימון הספציפי האמור לעיל ניתן לחברת הפרויקט לצורך בניית המגדל הצפוני והעמדת ערבויות חוק מכר לרוכשי המגדל הצפוני.**

<b>שעבודים ומגבלות משפטיות</b>			
<b>הסכום המובטח ע"י השעבוד</b> (באלפי ₪) 30.09.2015	<b>פירוט</b>	<b>סוג</b>	
כ-349 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.2.1 (ט) לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.	דרגה ראשונה (לבנק המלווה)	<b>שעבודים</b>
		שנייה שעבוד שוטף (לבנק המלווה)	
--	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.2.1 (ט) לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.		
כ-64 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	בנוסף לשעבודים שצוינו לעיל וכמפורט בסעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי, נכון למועד זה רשום שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על החזקותיה חגיגי אחזקות הארבעה, שבשליטת החברה, בחגיגי מגדלי הארבעה, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (וזאת בנוסף לשעבוד הרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב האמורות על זכויות החברה בהלוואת בעלים שהעמידה לחגיגי מגדלי הארבעה). יצוין כי החזקות החברה בחגיגי אחזקות הארבעה שועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (לפרטים ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי). לעניין הגבלות החלות על העברת כספים מחגיגי הארבעה לחברה ראה סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.	<b>אחר</b>	
כ-87 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')			

**התאמת יתרת העודפים ביחס למלאי היזמי בפרויקט**

<b>30/09/2015</b>	
<b>(באלפי ₪)</b>	
109,612	<b>רווח גולמי צפוי :</b>
	<b>התאמות לעודפים :</b>
94,652	<b>הוספה :</b> סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
40,000	<b>הוספה :</b> התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי
(12,572)	<b>הפחתה :</b> התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר
(27,096)	תשלומים שנמשכו לצורך תשלום לבעלי אגרות החוב
204,596	<b>סה"כ עודפים צפויים למשיכה :</b>
להערכת החברה טופס 4 לפרויקט יתקבל בסוף רבעון 4 לשנת 2016 ועם מסירת המשרדים תחל החברה בקבלת עודפי הפרויקט (להערכת החברה, אם כי אין וודאות לכך, הבנק ימשיך לשחרר את ההון העצמי בפרויקט קודם לכן לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב כפי שנעשה בפברואר ואוגוסט 2015)	<b>מועד צפוי למשיכת עודפים :</b>
לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון אולם הנוהג הקיים במערכת הבנקאית שחרור מלא העודפים הינו עם מסירת כל היחידות לרוכשים והשבת כל הערבויות הבנקאיות שהוצאו לרוכשים לפי חוק המכר. הנוהג הינו בסוף שחרור חלקי בתקופה זאת בהתאם לסיכום עם הבנק .	<b>תנאים מתלים למשיכת מלוא העודפים</b>

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הנ"ל ביחס למועד הסיום של עבודות ההקמה, ביחס לרווחיות הפרויקט, ביחס להכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ולמקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט וביחס לעלויות שטרם הושקעו בפרויקט הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע הקיים בחברה נכון למועד זה תלויה ; בעלויות הקמה ומימון בפועל (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); באי עיכוב מועד סיום הפרויקט; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וחברת הפרויקט). יודגש כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות; (ב) היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ג) סטייה מהיקף העלויות החזויות של הפרויקט העלולה לנבוע בין השאר מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או מחריגה בתקציב הפרויקט לרבות בין השאר מהתארכות השלמת הפרויקט, וכדומה; (ד) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה בין השאר על סביבת המחירים בה פועלות החברה וחברת הפרויקט באופן שיביא לקיטון בעודפים הנובעים לחברת הפרויקט מהפרויקט כפי שצוין לעיל.

לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לפרטים נוספים אודות המגבלות השונות החלות על חג'ג' אחזקות הארבעה וחג'ג' מגדלי הארבעה, ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי וכן שטרי הנאמנות שנחתמו עם נאמני אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד').

## חלק ז' - הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן יזמי מהותי מאוד

להלן יובאו עדכונים לנתונים לגבי נדל"ן יזמי ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה במאוחד ואשר יש לחברה מלאי מהותי בגינם ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר פרטים אודותיהם, בהתאם לטיוטת תקנות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הובאו על ידי החברה בפרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח התקופתי וכן לגבי פרוייקטים שהחלו לאחר תום שנת הדיווח הקודמת אך היו נחשבים כמהותיים מאוד אילו היו קיימים בסוף שנת הדיווח הקודמת.

**א. שם הנכס – פרויקט הארבעה עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט**  
הנכס כולל מלאי משרדים של המגדל הצפוני, מלאי של 580 חניות בחניון והמלאי השטח המסחרי במגדל הצפוני.

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>(באלפי ש"ח)</b>					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
207,561	207,586	207,660	207,613		סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,640	11,500	11,777	14,371		סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
122,737	140,134	154,246	181,496		סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	55,608	58,676	60,419		סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>393,766</b>	<b>414,827</b>	<b>432,349</b>	<b>463,899</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד זכויות)</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>					
--	-	-	-		סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,161	17,301	17,024	14,430		סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
93,078	75,681	61,569	34,319		סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	14,467	11,399	9,655		סה"כ מצטברות בגין מימון בנקאי שטרם הושקעו (אומדן) לא כולל עלויות אגרות חוב (סדרה ג'). העלויות המצטברות בגין מימון שהונו עד ליום 30.06.2015 כוללות גם עלויות מימון בגין אג"ח (סדרה ג').
<b>128,485</b>	<b>107,450</b>	<b>90,002</b>	<b>58,404</b>		<b>סה"כ העלות שנתורה להשלמה</b>
<b>96%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>97.7%</b>		<b>שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)</b>
<b>42%</b>	<b>56.1%</b>	<b>61.7%</b>	<b>59.3%</b> <sup>20</sup>		<b>שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)</b>
<b>45%</b>	<b>55.9%</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>		<b>שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע) (%)</b>
<b>מועד השלמה צפוי<sup>21</sup></b>					
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שלישי-רביעי של שנת 2016	רבעון רביעי של שנת 2016		

<sup>20</sup> החל מרבעון 3 לשנת 2015 אחוז ההשלמה ההנדסי כולל גם את הקומות הנוספות במגדלים.  
<sup>21</sup> יובהר למען הסר ספק, כי המועד האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה בלבד. השלמת ביצוע עבודות ההקמה במועד שצוין מותנית בין היתר בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט במועדים שנחזים לכך על ידי החברה; בעמידת כלל הגורמים המעורבים בפרוייקט, ובכללם חברי הקבוצה, הקבלנים והיועצים השונים הנוגעים לפרוייקט, בהתחייבויות שנלקחו על ידם בקשר עם הפרוייקט, במלואן במועדן; ובהעמדת ליווי בנקאי להשלמת הפרוייקט ל-35 קומות במועד הנדרש.

## שיווק הפרויקט (כולל חלק מקומות הניוד)

שנת 2013	שנת 2014**	שנת 2015 (במאוחד)**				כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:</b>							
4.5-כ	4.3	1.36	0.19	-		1.55	קומות משרדים
3,052	5,159	1,627	228	-		1,855	שטחי משרדים (מ"ר)**
31	62	25	25	11		61	חניות
800-כ	4-כ	-	-			-	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):</b>							
13,219	14,205	14,036	15,280	-		14,036	שטחי משרדים
174,286	196,000	200,000	215,600	264,444		218,015	חניות רגילות
292,500	289,625	300,000	300,000	350,000		316,667	חניות כפולות
	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות			שטחי מסחר(מ"ר)
<b>חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:</b>							
29,961	35,120	36,747	36,975	36,975		36,975	שטחי משרדים (מ"ר)**
434	497	522	547	558		558	חניות
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ	800-כ		800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):</b>							
12,486	12,948	13,007	13,021	13,021		13,021	שטחי משרדים**
109,937	124,871	127,135	127,135	127,774		127,140	חניות
	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות		יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)
<b>שיעור השיווק של הפרויקט:</b>							
603,795	631,672	631,472	643,885	644,695		647,105	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
471,775	557,465	585,498	597,011	601,410		597,011	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
76%	89%	93%	93%	93%		93%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**
<b>שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:</b>							
10,819	4,528	2,901	2,673	2,673		2,901	שטחי משרדים (מ"ר)**
110	115	95	70	59		70	חניות
*79,974	*44,547	29,886	28,659	30,751		28,659	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים דוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****				*****	*****
ל.ר	ל.ר	1	-	1		1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר	ל.ר	15,280	-	14,500		15,280	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

- \* לפריטים בדבר דיווח מיידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.3.1.
- בהתאם לאמור בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, עודכנו מספרי ההשוואה כך שהם כוללים חוזים אשר התקבלה תמורה בגינם של 5% ומעלה במקום 15%. בהתאם לכך לנתונים לעיל התווספו הסכמים שכבר התקבלה לפחות 5% מתמורתם.
- \*\*

**ב. שם הנכס - פרויקט רסיטל (פרויקט ברג'נסי)**

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
13,596	13,596	13,596	13,596	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה *
2,353	2,336	2,362	2,362	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,049	6,067	7,377	7,677	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
541	579	615	653	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
22,539	22,578	23,950	24,288	-	סה"כ עלות מצטברת *
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	24,851	23,485	23,184	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	24,851	23,485	23,184	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
כ-14% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות)	כ-15.5% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות)	כ-20.6% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות), בעוד שבכפוף לקבלת היתרי הבניה המתאימים, המגדל צפוי למנות 31 קומות	כ-24.7% (הנתון האמור מתייחס לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות), בעוד שבכפוף לקבלת היתרי הבניה המתאימים, המגדל צפוי למנות 31 קומות	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-31 קומות)	רבעון רביעי של שנת 2017 (לאור אישור התבי"ע לקומות הנוספות, הנתון האמור מתייחס ל-31 קומות)	-	מועד השלמה צפוי <sup>22</sup>

יצוין כי בתקופת הדוח (ינואר-ספטמבר 2015) לא שיוקה רגינסי איזו מזכויותיה בפרויקט רסיטל. לפרטים אודות הזכויות ששווקו בפרויקט בשנים 2013 ו-2014 ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

**ג. נתונים לגבי נכסים במתחם שד"ל שסווגו כמלאי:**

להלן מידע אודות חלקה של החברה בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של חברת רגינסי בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל, אשר מסווגות כמלאי בדוחותיהן הכספים של החברה והד מאסטר, לפי העניין, ליום 30 בספטמבר 2015.

יצוין כי חלקה הכולל של רגינסי בזכויות הנ"ל מהווה כ-25% מהשטחים שהינם ביעוד למגורים במגדל שד"ל; 5% מהשטחים שהינם ביעוד מסחר משרדים ואחסון מלונאי; כ-14% מכמות

<sup>22</sup> יצוין כי מועד הסיום הצפוי התארך לעומת הערכת החברה בעבר שכן חלו עיכובים בעבודת החפירה והדיפון וזאת לאור הטיפול הנדרש במי התהום בפרויקט. אם וככל שתאושר התבי"ע להוספת הקומות ויבנו קומות אלו מועד ההשלמה הצפוי (מאי 2016) יתארך בהתאם.

החניות הקיימות בחניון הקיים וכ-15% מהזכויות העתידיות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10.  
 החברה רואה בכלל הנכסים האמורים כנכס אחד שהינו מהותי מאוד עבור החברה.

שנת 2014	שנת 2015				הנתונים מורכבים מהעלויות הישירות של החברה ומחלקה (50%) בעלויות הד מאסטר
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>(באלפי ש"ח)</b>					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
13,837	13,837	13,837	13,837	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
390	390	390	390	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות
924	945	966	1,300	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
764	863	959	1,021	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,915	16,034	16,153	16,548	-	סה"כ עלות מצטברת בגין המקרקעין (נכון למועד זה החברה פועלת להגדלה משמעותית של זכויות הבניה בפרויקט ולפיכך אין לה הערכה לגבי העלויות הנדרשות מעבר לעלויות המקרקעין)
15,915	16,034	16,153	16,548	-	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה)
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,250	2,250	2,250	2,250	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
56,700	56,700	56,700	56,700	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
58,950	58,530	58,950	58,950	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה.

#### ד. התחדשות עירונית – תחום התמ"א

פרוייקט תמ"א 38/2 א'	שם הפרוייקט ותיאור הנכסים הנכללים:
גוש 6107 חלקה 307 המצוי בצפון תל אביב	מיקום הפרוייקט:
הריסת מבנה קיים בן 16 דירות והקמת מבנה חדש בן עד 28 דירות, מתוכן עד 12 דירות יהיו בבעלות החברה	תיאור קצר של הפרוייקט:
באמצעות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת חגיגי התחדשות עירונית בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה;	מבנה האחזקה בנכסי הפרוייקט:
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>(באלפי ש"ח)</b>					
<b>עלויות שהושקעו:</b>					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, מיסים, אגרות, שיווק, משפטיות וכו
-	-	-	-	-	תשלום שכ"ד לדיירים
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה + בצ"מ
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	4,766	4,766	4,766	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, מיסים, אגרות, שיווק, משפטיות וכו
-	2,304	2,304	2,304	-	תשלום שכ"ד לדיירים
-	19,515	19,515	19,515	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה + בצ"מ
-	691	691	691	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	27,276	27,276	27,276	-	סה"כ העלות שנותרת להשלמה
-	0%	0%	0%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה.



ה. פרויקט סומייל

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בשטחי המסחר בפרויקט)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<b>עלויות שהושקעו:</b>					<b>(באלפי ש"ח)</b>
157	134	170	167	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	2	2	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3	4	4	5	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
17	19	24	29	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
179	159	200	203		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>					
19	9	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
75	57	48	47	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250	191	160	156	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
344	257	208	203	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	0%	0%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2019	2019	2019	-	מועד השלמה צפוי

**שיווק הפרויקט**

שנת 2014	שנת 2015					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
<b>באלפי ש"ח</b>						
31	47	25	2	-	יחידות דיור	חוזים מחייבים (לרבות כאלו שאינם חלוטים) שנחתמו בתקופה השוטפת
3,677	5,526	6,702	*(293)	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	18	17	*(11)	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים נחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
31	78	103	105	-	יחידות דיור	חוזים מצטברים לסוף התקופה
3,677	9,203	12,228	11,935	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	17	18	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
453,390	453,390	453,390	453,390	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט (קרקע בלבד)
56,319	113,222	177,493	180,128	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	29%	39%	40%	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
169	122	97	95	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
23,132	17,607	14,582	13,001	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
179	159	199	203	-		סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
47	7	3	13	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
18	17	17	18	-		מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

\* מ"ר קטנו למרות שברבעון נחתמו הסכמים חדשים, לאור ביטול הסכמים קודמים

עידו חגיגי, מנכ"ל

צבי גרינולד, יו"ר הדירקטוריון

26 בנובמבר 2015

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים  
ליום 30 בספטמבר 2015**

**(בלתי מבוקרים)**

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-22	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidronepa.co.il](mailto:kidron@kidronepa.co.il)

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506  
טל: 03-6123939  
פקס 03-6125030  
[office@ahcpa.co.il](mailto:office@ahcpa.co.il)

**דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

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

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

26 בנובמבר, 2015

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2014	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b>אלפי שקלים חדשים</b>			
			<b>נכסים שוטפים</b>
23,281	40,950	69,364	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	7,248	862	פיקדונות בנאמנות
79,266	54,590	39,046	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,580	26,888	45,896	לקוחות והכנסות לקבל
11,369	19,272	18,774	חייבים ויתרות חובה
700,390	663,778	785,133	מלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
-	3,064	2,000	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
<u>845,329</u>	<u>815,790</u>	<u>961,075</u>	
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
88,330	81,021	86,799	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,603	4,586	4,350	מיסים נדחים
7,383	6,950	2,628	רכוש קבוע, נטו
2,485	2,485	2,485	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
26,451	26,956	28,925	השקעה בחברה בשליטה משותפת
7,242	7,444	10,697	חייבים אחרים
<u>137,914</u>	<u>130,862</u>	<u>137,304</u>	
<u>983,243</u>	<u>946,652</u>	<u>1,098,379</u>	

נתי פריד סמנכ"ל כספים ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	עידו חג'ג' מנכ"ל	צבי גרינולד יו"ר הדירקטוריון
---	---------------------	---------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 בנובמבר, 2015.

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2014	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<b><u>אלפי שקלים חדשים</u></b>			
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
120,591	121,799	38,253	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
10,371	-	15	ומוסדות פיננסיים
170,458	166,718	309,007	הלוואות מבעלי שליטה
1,175	509	608	חלויות שוטפות של אגרות חוב
349,842	312,011	453,416	ספקים ונותני שירותים
60,601	58,342	67,218	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
713,038	659,379	868,517	זכאים ויתרות זכות
			<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
22,691	21,015	32,737	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
135,615	155,687	55,725	פיננסיים ואחרים
-	-	4,263	אגרות חוב
158,306	176,702	92,725	מיסים נדחים
			<b>הון</b>
478	478	478	הון מניות
147,428	149,328	147,428	קרנות הון ופרמיה על מניות
(40,331)	(43,559)	(15,093)	יתרת הפסדים
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
111,899	110,571	137,137	סה"כ הון
983,243	946,652	1,098,379	

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30		
	בספטמבר		בספטמבר		
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				באור
	אלפי שקלים חדשים				
32,281	11,329	21,382	25,450	92,139	הכנסות מדמי סיחור
-	-	68	-	68	הכנסות מהפעלת חניון
(3,881)	(1,760)	(11,160)	(3,780)	(43,979)	עלות המכר
28,400	9,569	10,290	21,670	48,228	רווח גולמי
2,093	(911)	(1,063)	89	11,046	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(5,246)	(1,207)	(1,362)	(3,941)	(5,822)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,145)	(3,531)	(3,210)	(10,547)	(11,852)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,102	3,920	4,655	7,271	41,600	רווח מפעולות רגילות
(4,740)	(2,610)	(6,426)	(5,547)	(8,033)	6 הוצאות מימון
907	60	136	764	334	הכנסות מימון
7,269	1,370	(1,635)	2,488	33,901	רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(1,158)	66	(68)	(418)	(223)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה בשליטה משותפת
6,111	1,436	(1,703)	2,070	33,678	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,452)	(519)	363	(639)	(8,440)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	רווח (הפסד) נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
0.10	0.02	(0.03)	0.03	0.53	רווח (הפסד) בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה					
		סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת הפסדים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>							
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
25,238	-	25,238	-	25,238	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>137,137</u>	<u>-</u>	<u>137,137</u>	<u>4,324</u>	<u>(15,093)</u>	<u>147,428</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
116,745	3,175	113,570	4,324	(44,990)	153,758	478	יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)
(7,605)	(3,175)	(4,430)	-	-	(4,430)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
1,431	-	1,431	-	1,431	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>110,571</u>	<u>-</u>	<u>110,571</u>	<u>4,324</u>	<u>(43,559)</u>	<u>149,328</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)
138,477	-	138,477	4,324	(13,753)	147,428	478	יתרה ליום 1 ביולי 2015 (בלתי מבוקר)
(1,340)	-	(1,340)	-	(1,340)	-	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
<u>137,137</u>	<u>-</u>	<u>137,137</u>	<u>4,324</u>	<u>(15,093)</u>	<u>147,428</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
109,654	-	109,654	4,324	(44,476)	149,328	478	יתרה ליום 1 ביולי 2014 (בלתי מבוקר)
917	-	917	-	917	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>110,571</u>	<u>-</u>	<u>110,571</u>	<u>4,324</u>	<u>(43,559)</u>	<u>149,328</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)
116,745	3,175	113,570	4,324	(44,990)	153,758	478	יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)
(9,505)	(3,175)	(6,330)	-	-	(6,330)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
4,659	-	4,659	-	4,659	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
<u>111,899</u>	<u>-</u>	<u>111,899</u>	<u>4,324</u>	<u>(40,331)</u>	<u>147,428</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015	
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
	<u>(מבוקר)</u>			<u>(בלתי מבוקר)</u>	
	<u>תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת</u>				
4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(110,646)	(9,041)	1,001	(118,539)	28,996	התאמות הדרושות כדי להציג את
(105,987)	(8,124)	(339)	(117,108)	54,234	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
					(נספח א')
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה</u>
(1,197)	(342)	(185)	(732)	(404)	רכישת רכוש קבוע
(13,611)	(2,928)	(3,405)	(9,436)	(6,573)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
33,423	(10,058)	14,963	58,099	40,220	שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(493)	5,289	19,947	(6,297)	581	שינוי בפקדונות בנאמנות
(601)	(150)	(1,650)	(450)	(2,425)	מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(1,668)	124	(439)	(1,870)	(3,455)	(עליה) ירידה בחייבים אחרים לזמן ארוך
15,853	(8,065)	29,231	39,314	27,944	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים - לפעילות מימון</u>
20,455	1,093	12,388	19,184	19,166	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(63,637)	(637)	(89,350)	(63,336)	(102,157)	ומוסדות פיננסיים
74,245	44,942	92,457	74,245	92,457	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(37,928)	(10,665)	(10,635)	(21,258)	(35,205)	ומוסדות פיננסיים
(7,605)	-	-	(7,605)	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
10,371	-	-	-	(10,356)	פירעון אגרות חוב
(4,099)	34,733	4,860	1,230	(36,095)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(94,233)	18,544	33,752	(76,564)	46,083	קבלת (פירעון) הלוואה מבעלי שליטה
117,514	22,406	35,612	117,514	23,281	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו
23,281	40,950	69,364	40,950	69,364	מפעילות מימון
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים
					לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים
					לסוף התקופה

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30	
	בספטמבר		בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

(1,923)	(933)	(134)	(1,906)	4,516	שינוי במיסים נדחים
(2,093)	911	1,063	(89)	(11,046)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה בתוצאות חברה בשליטה משותפת
1,158	(66)	68	418	223	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(347)	(87)	(95)	(264)	(272)	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
4,352	2,829	9,011	4,853	10,699	שערוך אגרות חוב
1,018	124	1,157	680	1,407	פחת והפחתות
121	32	64	89	168	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>					
101,929	2,647	22,488	64,098	103,574	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש ירידה במקדמות ע"ח זכויות במקרקעין
(10,855)	-	-	(10,855)	-	רכישת אופציות לרכישת זכויות במקרקעין עליה במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
-	(2,305)	-	(3,064)	(2,000)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(204,567)	(33,164)	(12,178)	(167,955)	(59,455)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
3,830	6,271	(5,494)	6,522	(16,316)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
5,833	9,550	(2,873)	(2,070)	(7,405)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(526)	139	(270)	(1,192)	(567)	
(8,576)	5,011	(11,806)	(7,804)	5,470	
<u>(110,646)</u>	<u>(9,041)</u>	<u>1,001</u>	<u>(118,539)</u>	<u>28,996</u>	

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30	
	בספטמבר		בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

**אלפי שקלים חדשים**

1,608	531	(715)	2,529	1,147
<u>1,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה  
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים  
לפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

32,824	5,890	10,608	18,612	27,758
--------	-------	--------	--------	--------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין:

508	93	12	433	46
-----	----	----	-----	----

ריבית

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי ונדל"ן להשקעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים מאוחדים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן נקודות (*)	
3.92	222.02	ליום 30 בספטמבר 2015
3.69	223.14	ליום 30 בספטמבר 2014
3.89	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
		<u>שיעור השינוי:</u>
%	%	
0.87	(0.60)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015
4.09	(0.40)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015
6.45	(0.29)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014
7.48	(0.29)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014
12.04	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

(\*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 - 100 נקודות.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

#### ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2014.

#### ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

##### 1. מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן. לפי התקן, סכום השינוי בשווי הוגן של ההתחייבות - שמיחוס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי הוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך):

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך):

#### 2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו- SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

כמו כן, התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות תוספתיות (incremental) הכרוכות בהשגת חוזה ובעלויות הקשורות במישרין למילוי החוזה.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום הראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה כל עוד נכללים גילויים השוואתיים שנקבעו בתקן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה בשלב זה לאמוד את השפעתו, אם בכלל על הדוחות הכספיים.

#### באור 3 - מגזרים עסקיים:

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"ל כמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל סוקרים את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובעים את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל בוחנים את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית ומיסים על הכנסה אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

א. חברות הקבוצה פועלות בארבעה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- נדל"ן להשקעה
- תחום הד מסטר

ב. הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרים עסקיים (המשך):**

**הכנסות ותוצאות המגזר:**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>						
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר):</b>						
92,139	(332)	-	-	332	92,139	הכנסות מדמי סיחור
68	-	-	68	-	-	הכנסות מהפעלת חניון
53,452	105	11,038	(855)	(105)	43,269	תוצאות המגזר
(11,852)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(7,699)						הוצאות מימון, נטו
(223)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
33,678						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,440)						מיסים על ההכנסה
25,238						רווח נקי לתקופה
<b>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר):</b>						
25,450	(414)	-	-	414	25,450	הכנסות
17,818	212	89	(1,278)	(212)	19,007	תוצאות המגזר
(10,547)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(4,783)						הוצאות מימון, נטו
(418)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
2,070						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(639)						מיסים על ההכנסה
1,431						רווח נקי לתקופה

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרים עסקיים (המשך):**

**הכנסות ותוצאות המגזר (המשך):**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן ייזומי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<b>אלפי שקלים חדשים</b>						
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר):</b>						
21,382	(102)	-	-	102	21,382	הכנסות מדמי סיחור
68	-	-	68	-	-	הכנסות מהפעלת חניון
7,865	35	(1,071)	(319)	(35)	9,255	תוצאות המגזר
(3,210)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(6,290)						הוצאות מימון, נטו
(68)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
(1,703)						הפסד לפני מיסים על ההכנסה
363						הטבת מס
(1,340)						הפסד נקי לתקופה
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר):</b>						
11,329	(157)	-	-	157	11,329	הכנסות
7,451	77	(911)	(324)	(77)	8,686	תוצאות המגזר
(3,531)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(2,550)						הוצאות מימון, נטו
66						חלק החברה ברווחי חברה בשליטה משותפת
1,436						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(519)						מיסים על הכנסה
917						רווח נקי לתקופה

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - מגזרים עסקיים (המשך) :**

**הכנסות ותוצאות המגזר (המשך):**

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
<b><u>אלפי שקלים חדשים</u></b>					
32,281	(536)	-	-	536	32,281
25,247	1,168	2,093	(1,594)	(1,168)	24,748
(14,145)					
(3,833)					
(1,158)					
6,111					
(1,452)					
4,659					

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר) :**

הכנסות  
תוצאות המגזר  
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת  
רווח לפני מיסים על ההכנסה  
מיסים על ההכנסה  
רווח נקי לשנה

(\*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 4 - מכשירים פיננסיים**

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים  
הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים ומיועדים, פקדונות בנאמנות, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, ספקים זכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, לגביהם קיים פער בין הערך בספרים לשווי ההוגן הינם כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2015	
ערך בספרים	שווי הוגן
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
369,480	383,324
אגרות חוב	

ליום 30 בספטמבר 2014	
ערך בספרים	שווי הוגן
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
327,244	347,420
אגרות חוב	

ליום 31 בדצמבר 2014	
ערך בספרים	שווי הוגן
<u>(מבוקר)</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>	
308,149	320,133
אגרות חוב	

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 5 - מידע תמציתי בדבר חברה מוחזקת מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני**

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

התחייבויות לא שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים בלתי שוטפים	נכסים שוטפים	
	<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>			
14,394	48,747	57,765	24,813	ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
12,558	43,020	54,546	22,441	ליום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)
14,519	44,429	55,813	23,055	ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

סך הפסד כולל	רווח כולל אחר	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת	הפסד לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	הכנסות	
		<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>			
(484)	-	(484)	(458)	664	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
(877)	-	(877)	(763)	827	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)
(150)	-	(150)	(148)	204	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
117	-	117	(258)	314	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)
(2,367)	-	(2,367)	(2,771)	1,071	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 6 - הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתימו ביום 30 בספטמבר 2015 כוללות עמלת פירעון מוקדם בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון מוקדם חלקי של הלוואות אוריגו שביצעה החברה בתקופה כאמור (לפרטים בדבר הפירעון המוקדם ראה באור 7(יא)).

#### באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). יצוין כי נכון למועד זה התקשר המסחר עם אחד המוכרים והוא פועל להשלמת הנדרש להתקשרות עם יתרת המוכרים ועם המחזיקים במקרקעין. עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובניה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל וודאות לכך). בנוסף בכוונת הצדדים לבחון אפשרות להגדלה נוספת של הזכויות במקרקעין באופן שאם וככל ותאושרנה ההקלות האמורות (כשאינן כל וודאות לכך), יגדלו שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור במקרקעין. יצוין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בכוונת רגינסי לפעול לגיבוש קבוצת רכישה (כשאינן כל וודאות כי יעלה בידה לעשות כן) ולסחר את האופציות לחבריה אשר אם וככל שיממשו את האופציות, יתקשרו עם המוכרים בהסכמי מכר לרכישת המקרקעין. כן יצוין כי לרגינסי נודע כי צד ג' טוען כי הוא התקשר בעבר עם חלק מבעלי זכויות במקרקעין ובעלי זכויות בחלקות סמוכות למקרקעין בהסכמים לרכישת אותן חלקות. להבנת רגינסי הוגשה על ידי בעלי הזכויות בחלקות הנטענות בקשה לבית המשפט להורות על ביטול ההסכם עם אותו צד ג' ואלם נכון למועד זה לא ניתנה החלטה בענין. רגינסי עוקבת אחר התפתחות ההליך האמור ואופן השפעתו על מימוש האופציות.

התקופות העומדת למימוש האופציות הן כדלקמן:

1. תקופת אופציה א' הינה עד ליום 20 באפריל 2016, בכפוף לחובת צד א' לפעול להתקיימות תנאיה עד לאותו מועד.
2. תקופת אופציה ב' היא למשך תקופה של 6 חודשים שיחלו במועד המצאת ההודעה על התקיימות התנאים המתלים למקבל האופציה, אשר בכפוף להוראות אופציה ב' יהיה לא מאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד חתימת אופציה ב'.

ככל שהחברה ו/או מי מטעמה יממשו את האופציות ויחתמו על הסכמי מכר המקרקעין, עלות הזכויות במקרקעין תהיה בסך של 34.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכם דמי סיחור בסך של כ-1.72 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, המשולמים למסחר בהתאם למנגנון וללוחות זמנים שנקבעו לעניין זה בהסכם הסיחור.

ב. ביום 15 במרץ 2015 אישר דירקטוריון רגינסי את התקשרות קבוצת חג'ג' מגדלי מגורים בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של רגינסי בהסכם, עם צדדים שלישיים, באופציה לרכוש בעצמה ו/או באמצעות צדדים שלישיים את כלל זכויותיהם של אותם צדדים שלישיים במקרקעין במרינה בהרצליה אשר יעודם הוא למלונאות לסוגיה וכן זכויות לשטחי חניה בנויים. האופציה ניתנת למימוש על ידי החברה הבת החל ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 31 בדצמבר 2015.

לפרטים נוספים ראה באור 29 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

ג. בהמשך לבאור מספר 17 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014, בדבר בקשה לסעד הערכה שהוגשה על ידי צד שלישי בקשר עם הצעת רכש מלאה שהציעה החברה למניות רגינסי, ביום 29 באפריל 2015 אישר בית המשפט הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בין החברה למבקש, אשר חברי הקבוצה המיוצגת על ידו הינם כל מי שמניותיו ברגינסי נרכשו בכפייה, בהתאם להצעת הרכש המלאה, דהיינו, מי שהיו הבעלים של 16,505,738 מניות של רגינסי, המהוות כ-4.34% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "חברי הקבוצה המיוצגת"). בהתאם להסכם הפשרה, מבלי שהדבר יהווה הכרה בטענות העומדות ביסוד התובענה ובקשת האישור, ולצרכי פשרה בלבד, התביעה הוכרה כתביעה ייצוגית ועם אישורה כייצוגית הוגדרו חברי הקבוצה כך שכוללים את כל חברי הקבוצה המיוצגת (כהגדרתם לעיל). במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי החברה תשלם סכום כולל של כ-1,900,000 ש"ח. הסכום שחולק לחברי הקבוצה עמד על כ-9.78 אגורות לכל מניה (ברוטו). יובהר כי העברת סכום התשלום על ידי החברה, כאמור לעיל, מהווה מילוי של כלל התחייבויותיה הכספיות כלפי כל חברי הקבוצה מכוח הסכם הפשרה. נכון למועד הדוח, החברה שילמה את מרבית הסכומים הנ"ל, בהתאם להחלטת בית המשפט.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):

- ד. ביום 15 בספטמבר 2014 הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, כנגד רג'נסי וחברי הדירקטוריון של רג'נסי (להלן ביחד: "הנתבעים"). הבקשה הוגשה על ידי מבקש (להלן: "המבקש") הטוען להיותו בעל מניות ברג'נסי. בבקשה נטען, בין היתר, כי מחובתם של הנתבעים היה (וכי הם נמנעו או לא עשו די בכדי), לשמור את רכיב הסחירות הגלום במניות רג'נסי ולפעול בכדי למנוע את כניסת מניות רג'נסי לרשימת השימור של הבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "רשימת השימור"), ולאחר שהמניות נסחרו ברשימת השימור, לנקוט בכל הפעולות הנדרשות כדי להוציא את מניותיה של רג'נסי מרשימת השימור.
- בנוסף, טוען המבקש כי חברי הדירקטוריון ברג'נסי התרשלו לכאורה והפרו את חובת האמון והזהירות בהן הם חבים כלפי רג'נסי ובעלי המניות מקרב הציבור, בכך שלא שקלו וכן לא הביאו לידיעתם של בעלי מניות המיעוט ברג'נסי הצעות שונות שהועלו על ידי משקיעים ברג'נסי, שעניינן הגדלת החזקות הציבור במניות רג'נסי. בעשותם כן, אפשרו הנתבעים לחברה לרכוש את מניות רג'נסי (במסגרת הצעת הרכש המלאה) במחיר נמוך ביותר ומנעו מרג'נסי את האפשרות לגייס הון בתנאים עדיפים והכל תוך פגיעה באינטרסים של בעלי מניות המיעוט ברג'נסי. על פי טענת המבקש, יש לפצות את בעלי מניות המיעוט בגין הנזק המתמשך שנגרם להם עקב מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים בשל היסחרות מנית רג'נסי ברשימת השימור חלף היסחרותה במסחר הרציף. על פי המבקש, אשר הסתמך על חוות דעת כלכלית שצירף לבקשה, ההפסד המוערך על ידי המבקש, שנגרם לקבוצת בעלי מניות המיעוט של רג'נסי הינו בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.
- לאור הסכם הפשרה האמור בסעיף ג' לעיל, הגישו הנתבעים ביום 5 בפברואר 2015 בקשה לסילוק התובענה (כהגדרתה לעיל) על הסף ולחילופין לעיכוב הליכים בה, כאשר הטענה העיקרית שפורטה בבקשה הינה שהפיצוי שהוסכם עליו במסגרת הסכם הפשרה בתובענה המוקדמת שתוארה בס"ק ג' לעיל ממילא יאיינ את האפשרות של המבקש ושל חברי הקבוצה הנתבעת על פי התובענה המוקדמת (אשר מהווים כ-85% מכלל חברי הקבוצה הנתבעת בתובענה נשוא ס"ק ד' זה) להמשיך בבירור תביעתם ולקבל את הסעד הכספי הנתבע במסגרתה, שכן פסק הדין שיינתן במסגרת התובענה המוקדמת מהווה מעשה בית דין עבור המבקש וחברי הקבוצה האמורים הנתבעת המוקדמת בתובענה, העוסקת אף היא בשווי ההגון של המניות במועד הצעת הרכש (ולא בכל סעד אופרטיבי אחר). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בית המשפט טרם קיבל החלטה בבקשה לסילוק על הסף. לחברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, אשר כוללת גם כיסוי לרג'נסי. לאור האמור לעיל, הנהלת רג'נסי מעריכה בשלב זה כי החשיפה של רג'נסי בגין הבקשה הינה נמוכה.
- ה. ביום 15 במרץ 2015 הוגש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כתב תביעה כנגד החברה, חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית"), השותפים של התחדשות עירונית בחלק מפעילותה בתחום התמ"א 38 שהינם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "חברת קריגר"), גל הרשקוביץ, אורן פילטר (להלן: "יחיד קריגר") וחברות פרויקט בתחום התמ"א 38 אשר התחדשות עירונית הינה בעלת מניות ברובן. התביעה הוגשה על ידי מליבו בנייה בע"מ (להלן: "התובעת") אשר טוענת כי היא התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה בתחום התמ"א 38 עם חברת קריגר (להלן: "הסכם קריגר-מליבו") וכי חברת קריגר הפרה הסכם זה. טענתה של התובעת היא כי במסגרת הסכם קריגר-מליבו, בתמורה למתן שירותי פיקוח (שלא ניתנו), מליבו זכאית לתמורה של 15% מעבר לעלות הביצוע של כל פרויקט.
- התובעת דורשת סעד של אכיפה של הסכם קריגר-מליבו וטוענת בין היתר כי היא זכאית מכוחו לתמורה בסכום של 16.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התביעה"). לחילופין דורשת התובעת כי חברת קריגר תשלם את סכום התביעה מאחר ולטענתה חברת קריגר עשתה שימוש במוניטין של התובעת והרוויחה שלא כדין סכום זה על חשבונה של התובעת. לחלופי חילופין טוענת התובעת כי החברה והתחדשות עירונית גרמו לחברת קריגר להפר את הסכם קריגר-מליבו ולפיכך טוענת לפיצוי מהחברה והתחדשות עירונית בגובה סכום התביעה.
- למיטב ידיעת החברה, חברת קריגר והתובעת הפסיקו את ההתקשרות ביניהם זמן רב לפני כניסת התחדשות עירונית לשותפות עם חברת קריגר ובפועל לא ניתנו כל שירותים שהם על ידי התובעת לאיזה מן הפרויקטים שלגביהם יש לחברת קריגר ולהתחדשות עירונית שיתוף פעולה.
- כמו כן, מעיון בכתב התביעה לא עולה כי קיימת כל יריבות אישית בין התובעת לחברה ו/או להתחדשות עירונית ולחברה. לפיכך, החברה דוחה את הטענות הנתבעות המועלות כנגדה וכנגד התחדשות עירונית ותפעל להסרתן. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור העובדות שנמסרו ליועציה המשפטיים על ידי החברה וההלכות המשפטיות הנהוגות, נכון להיום, הסיכויים כי לחברה תהיה חשיפה כספית מהותית, ישירה או עקיפה, בגין התביעה, אינם גבוהים.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):

1. בהמשך לבאור 17(ג)2) לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, בהם דיווחה החברה כי בחודש דצמבר 2014 הוציאו רשויות המס לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2010 לפיה לא הכיר מס הכנסה בכל ההפסדים שהוצהרו על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2010, בחודש אפריל 2015 הוצאו לחברה, שומות נוספות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2011-2013 אשר על פיהן מס הכנסה אינו מתיר בניכוי הוצאות שונות שנדרשו על ידי החברה בשנים אלו בסך של כ-21 מליון ש"ח וחיוב את החברה בכ-1.5 מליון ש"ח תשלום מס. בחודש מאי 2015 הגישה החברה בסיוע יועצי המס שלה השגה על השומות כאמור.
- החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, לא הכירה בהפרשת למס נוספת בתקופת הדוח בגין שומות אלו שכן לדעת החברה ויועציה המשפטיים לחברה טענות השגה טובות, ההפרשה הקיימת כיום בספרים הינה נאותה ומרבית הסיכויים כי טענות אלו יתקבלו במהלך הדיונים ו/או הערעור ככל שיוגש וזאת ללא תשלום מס נוסף.
2. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 החלה החברה בשיווק הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (כתוצאה מניוד זכויות לפרויקט). במהלך מחצית השנה הראשונה לשנת 2015 מכרה החברה זכויות ל-4 קומות במגדל (מתוך זכויות ל-5 קומות אשר בבעלותה). סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שישה חודשים בשנת 2015 הינן כ-58 מליון ש"ח, וסך הרווח הגולמי נטו בגין עסקאות אלו הינו כ-27 מליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו על ידי החברה זכויות לכ-0.5 קומות נוספות כך שסה"כ נמכרו על ידי החברה 4.5 קומות מתוך הקומות הנוספות כאמור.
- ביום 11 באוגוסט 2015 התקבל היתר בניה לקומות הנוספות במגדלים הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה. לאור קבלת היתר יבנו במגדל הצפוני 35 קומות ובמגדל הדרומי 38 קומות.
- כמו כן בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכולס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015.
3. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב חדשות (סידרה ו'). אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערך תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והם יפרעו ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן:
- 15% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן יפרע ביום 20 באפריל 2018, 20% נוספים יפרעו ביום 20 באפריל 2019, 22.5% יפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021.
- עד ליום 30 באפריל 2016 תשאנה אגרות החוב שיעור ריבית שנתי של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2016 ישאו אגרות החוב ריבית שנתי קבועה של 6%.
- הריבית תשולם במהלך חיי אגרות החוב ב-30 באפריל וב-31 באוקטובר.
- הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-1,644 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה 92,456 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-7.35%.
- יעוד תמורת ההנפקה הינו פרעון קרן וריבית ההלוואה שנטלה החברה מקרן אוריגו אשר מועד פרעונה חל ביום 5 באפריל 2016.
- לפרטים בדבר פרעון מוקדם של חלק מהלוואת אוריגו ושימוש בכספי הפקדון האמור ראה באור 7(יא).
- אגרות החוב דורגו על ידי חברת הדרוג מעלות S&P כ- ilBBB+ יציב ביום 2 ביוני 2015.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):

- ט. ביום 31 ביולי 2015, הגיעו לידי סיום מספר התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם כדלקמן:
- א. התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עידו"), באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת עידו"), והשתתפות חברת עידו בהוצאות החברה.
- ב. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות בהן נכללים בין היתר האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה.
- ג. התקשרות מלון רג'נסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה, בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חג'ג'.
- ביום 7 בספטמבר 2015 וביום 25 בספטמבר 2015, הודיעה החברה כי בכוונתה לבצע שינויים במבנה הניהולי של החברה וכי בין היתר, עידו ימשיך בניהול החברה כדירקטור פעיל ויישאר מבעלי השליטה בחברה, אך יסיים בתקופה הקרובה את תפקידו כמנכ"ל החברה לטובת מינויו של מר נתן פריד (סמנכ"ל הכספים של החברה) לתפקיד מנכ"ל החברה, ובהתאם לכך בכוונת החברה, לפעול לכינוס מוסדות החברה לאישור מינויים כאמור.
- ביום 26 בנובמבר 2015, עתידה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה להתכנס, כשעל סדר יומה מספר התקשרויות וביניהן: (א) אישור תיקון תנאי העסקתה כמשווקת בחברה, של בתו של מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, תמורת שכר חודשי קבוע בסך של 10,000 ש"ח ברוטו וכן עמלת מכירות בגין מכירת כל יחידה ו/או נכס אשר ימכרו על ידי החברה או חברות קשורות לחברה כתוצאה מעבודתה של עדן בסך השווה ל-0.3% ממחיר הנכס; (ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות והגדלת סכומי הכיסוי והתשלום, וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות (ההתקשרות הקודמת בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הסתיימה כאמור ביום 31 ביולי 2015); (ג) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג'; (ד) מתן התחייבות לשיפוי מתוקנת לכלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה, לרבות ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' והגדלת הסכומים המיוחדים לכל אחד מסוגי האירועים המפורטים בתוספת לכתב השיפוי (עקב הגידול המהותי שחל בהיקפי הפעילות של החברה); (ה) חידוש התקשרות (עד כה ההתקשרות נעשתה עם רג'נסי) בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מאחותם של האחים יצחק ועידו חג'ג', והגדלת התמורה החודשית ששולמה לה עד לתום חודש יולי 2015 מסך של 17,000 ש"ח, לסך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ; (ו) מינוי מר יצחק חג'ג' לכהונה כיו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה בת שנה; (ז) מינוי מר מנשה ארנון לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה; (ח) חידוש כהונתם כדירקטורים בחברה של ה"ה יצחק חג'ג', עידו חג'ג', דורון רוזנבלום וצבי גרינולד; (ט) חידוש מינויים של משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה; (י) דיון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014.
- לאור זאת, ועקב כך כי ליום הדוח על המצב הכספי טרם אושרה במוסדות החברה ההתקשרות החדשה עם בעלי השליטה בה, השתתפות החברה בהוצאות בעלי השליטה בחברה, כפי שהיא מופיעה בדוחות כספיים אלו, אינה כוללת את החודשים אוגוסט וספטמבר 2015.



**באורים לדוחות הכספיים**

**באור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):**

9. בעקבות מחלוקות בין חברת הבת של החברה העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "התחדשות עירונית") ושותפיה בתחום התמ"א 38 (להלן: "השותפים" או "קריגר"), אשר נסבו סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, התחדשות עירונית והשותפים הפנו את המחלוקות לפתרון על ידי בורר שהוסכם על ידם והצדדים הגישו את כתבי הטענות שלהם.

התחדשות עירונית טוענת בכתבי הטענות מטעמה בין היתר כי קריגר הפרו הוראות מהותיות מההסכמים שנחתמו בין הצדדים (להלן: "ההסכמים") כי קריגר גזלו מזכויות התחדשות עירונית מכח ההסכמים, לרבות בדרך של מכירת והעברת מניות וזכויות של התחדשות עירונית בפרויקטים שטרם נרשמו על שמה של התחדשות עירונית, בניגוד גמור להוראות ההסכמים; כי קריגר חתמו על ביצועם של פרויקטים בלי לעדכן את התחדשות עירונית, בניגוד להתחייבות קריגר לבלעדיות להתחדשות עירונית, תוך הסוואת זהות קריגר באותן עסקאות; כי קריגר הפרו הפרות חמורות של מצגים בסיסיים שנתנו קריגר בהסכמים (לרבות הסתרת הסכמים והתחייבויות מהותיים כדוגמת התקשרות קריגר עם חברת מליבו), וכי קריגר פוגעים במעשיהם ומחדליהם בפרויקטים המשותפים. טענות התחדשות עירונית בכתבי הטענות מטעמה נתמכים בראיות אשר אף מוכרות לצד השני.

התחדשות עירונית דורשת סעד של אכיפת הוראות ההסכמים, וקבלת צווים לקבלת מידע נוסף מקריגר, לאור כך שהתברר להתחדשות עירונית כי קריגר הסתירה ממנה מידעים בקשר עם שיתוף הפעולה בניהם, ופיצוי בגין הנזקים ראשוניים (בסך של כ-75 מיליון ש"ח) שנגרמו להתחדשות עירונית בשל מעשי ומחדלי קריגר (תוך פירוט הסכומים והצגת תימוכין להם). בנוסף מבקשת התחדשות עירונית היתר לפיצול סעדים, על מנת לאפשר להתחדשות עירונית לבקש סעדים נוספים בהמשך, הן לאור דרישתה לגילוי מסמכים נוספים מקריגר והן לאור היתכנות התגבשותן של עילות נוספות כנגד קריגר בהמשך שיתוף הפעולה בניהם.

קריגר טוענים בכתבי הטענות מטעמם בין היתר כנגד התנהלות התחדשות עירונית בקיום ההסכמים ואף טוענים כי התחדשות עירונית הפרה אותם. קריגר דורשים סעד של ביטול ההסכמים וביטול הזכויות הנובעות להתחדשות עירונית מכוח ההסכמים, ולפיצוי בסך של כ-196 מיליון ש"ח, בגין נזקים שלכאורה נגרמו לקריגר בשל האמור לעיל, אשר מרביתם (כ-107 מיליון ש"ח) הינם נזקים בגין פגיעה לכאורה בשמם הטוב ובמוניטין שלהם (זאת ללא הצגת כל תימוכין או בסיס לסכום הנטען), ובניהם אובדן פרויקטים שקריגר הייתה יכולה לעשות (כאמור, ללא הצגת כל תימוכין), וחלקם בגין נזקים לכאורה אשר נגרמו להם בשל ביטול שישה פרויקטים שלטענתם היו אמורים להניב להם כ-65 מיליון ש"ח (אף שלהתחדשות עירונית לא היה קשר לביטולם), בגין הליכים משפטיים ובגין הוצאות לאור העובדה שהליך זה עדין בראשיתו לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיו ואולם אחת מתוצאותיו האפשריות הינה כי הצדדים יפסיקו את שיתוף הפעולה בניהם ויחלקו את הפרויקטים המשותפים ביניהן. להערכת היועצים המשפטיים של החברה, נראה כי החשיפה של החברה ביחס לתביעה זו אינה גבוהה וסיכוייה להתקבל נמוכים מ-50%.

10. בא. ביום 10 בספטמבר 2015, הגיעה החברה לסיכום עם קרנות המנוף אוריגו (להלן: "אוריגו"), מהן נטלה החברה בחודש אפריל 2012 הלוואה מהותית (להלן: "הלוואת אוריגו"), על פירעון חלקי מוקדם של הלוואת אוריגו, בסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח (להלן: "סך הפרעון החלקי"), שלאחריו הוקטנה הלוואת אוריגו כך שיתרתה מסתכמת לאחר הפרעון המוקדם החלקי ליום 10 בספטמבר 2015 לסך של כ-26 מיליון ש"ח, (להלן: "יתרת סכום הלוואה הנוותרת"), וזו עתידה להיפרע, בהתאם לתנאי הלוואת אוריגו, ביום 5 באפריל 2016, (להלן: "המועד המקורי של פירעון הלוואה").

סך הפירעון החלקי כלל תשלום חלק מקרן הלוואת אוריגו (להלן: "קרן הלוואה החלקית"), ריבית, דמי ניהול ומלוא רכיב ההשתתפות ברווחים (לאור רווחיות הפרויקטים להם הייתה זכאית אוריגו בהשתתפות ברווחים) שנצברו על קרן הלוואה החלקית עד למועד הפירעון וכן סכום נוסף השווה למרבית סכום הריבית אותו היתה נדרשת החברה לשלם על קרן הלוואה החלקית מיום ביצוע הפרעון החלקי עד למועד המקורי של פרעון הלוואה. כך, שכפועל יוצא מהפירעון המוקדם, הקטינה החברה את התשלום הכולל אותו הייתה נדרשת החברה לשלם לאוריגו לו פרעה את כל סכום הלוואת אוריגו במועד המקורי של פירעון הלוואה בכ-700 אלף ש"ח.

בעקבות הפירעון החלקי האמור, במועד המקורי של פירעון הלוואה תידרש החברה לפרוע את יתרת סכום הלוואה הנוותרת בלבד, כשהיא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית, דמי ניהול ומלוא רכיב ההשתתפות ברווחים של החלק שנותר מהלוואה המקורית.

יצוין כי תשלום סך הפירעון החלקי נעשה מתוך תמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה (כאמור בבאור 7(ח)), אשר יועדה מלכתחילה לפירעון הלוואת אוריגו והפירעון החלקי האמור בוצע בהתאם להוראות שנקבעו לענין זה בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו').

נכון למועד זה, סך תמורת ההנפקה שנותרה בחשבון הנאמנות של נאמן אגרות חוב (סדרה ו') עומד על כ-6.4 מיליון ש"ח.

לאור הפרעון החלקי, הסכימה אוריגו כי החברה תוכל, במקרים עליהם הסכימו הצדדים, לשחרר את השעבוד הקיים כיום לטובת אוריגו בקשר עם חברת הבת של החברה קבוצת חגי' סומייל בע"מ. בנוסף, הסכימה אוריגו על שחרור השעבודים (שנרשמו בחודש פברואר 2015) על החזקות של בעלי השליטה בחברה בחברת י.ע חגי' בע"מ ועל הלוואות שהועמדו לאותה חברה על ידי מר יצחק חגי' וכן על צמצום ההגבלות שנקבעו בהסכם המימון בנוגע לשימוש בכספים להם זכאית עדן-גאיה יזמות בע"מ, חברה פרטית אשר בבעלות בעלי השליטה בחברה עידו וצחי חגי', מפרויקט מאייר ברוטשילד.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים  
המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 30 בספטמבר 2015**

**(בלתי מבוקרים)**

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506  
טל: 03-6123939  
פקס 03-6125030  
[office@ahcpa.co.il](mailto:office@ahcpa.co.il)

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד 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 קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

26 בנובמבר, 2015

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים בנייים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)	ליום 2015 2015 (בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
15,478	4,494	23,223	<u>נכסים שוטפים</u>
10,352	11,225	14,686	מזומנים ושווי מזומנים
264	237	22,484	מזומנים מוגבלים ומיועדים
59,377	56,174	47,967	לקוחות והכנסות לקבל
523	974	500	מלאי בניינים בהקמה
363,319	367,805	360,552	חייבים ויתרות חובה
449,313	440,909	469,412	הלוואה לחברות מוחזקות
-----			
35,217	31,466	37,861	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
2,510	2,855	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,764	5,316	973	מיסים נדחים
			רכוש קבוע, נטו
34,230	31,597	37,113	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים
77,721	71,234	75,947	לחברות מוחזקות
527,034	512,143	545,359	
-----			
137,621	133,291	276,050	<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,371	-	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,119	115,340	26,927	התחייבויות מבעל שליטה
244	165	475	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
19,965	19,687	30,494	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
30,343	27,547	41,972	ספקים ונותני שירותים
312,663	296,030	375,933	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
			זכאים ויתרות זכות
-----			
86,379	90,489	6,310	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
-	-	1,999	אגרות חוב
16,093	15,053	23,980	מיסים נדחים
102,472	105,542	32,289	הלוואות מתאגידים ובנקאיים ומוסדות פיננסיים
-----			
478	478	478	<u>הון</u>
147,428	149,328	147,428	הון מניות
4,324	4,324	4,324	קרנות הון ופרמיה על מניות
(40,331)	(43,559)	(15,093)	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
111,899	110,571	137,137	יתרת הפסדים
527,034	512,143	545,359	סה"כ הון

נתן פריד  
סמנכ"ל כספים ונושא  
המשרה הבכיר בתחום הכספים

עידו חג'ג'  
מנכ"ל

צבי גרינולד  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 26 בנובמבר, 2015.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 <u>(מבוקר)</u>	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		תשעה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30		
	בספטמבר		בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
	<u>(בלתי מבוקר)</u>				
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
873	178	20,822	676	77,321	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
-	-	(10,834)	-	(40,639)	עלות המכר
873	178	9,988	676	36,682	רווח גולמי
2,117	(558)	48	(112)	7,544	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(758)	(194)	(81)	(609)	(144)	ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(6,198)	(1,438)	(1,904)	(4,354)	(7,164)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,966)	(2,012)	8,051	(4,399)	36,918	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,641)	(1,318)	(15,080)	(2,750)	(28,491)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
6,796	1,563	7,915	5,184	20,585	הוצאות מימון
261	14	4	252	8	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
4,416	259	(7,161)	2,686	(7,898)	הכנסות מימון
450	(1,753)	890	(1,713)	29,020	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,898	2,258	(1,537)	2,438	3,677	רווח (הפסד) לאחר מימון
4,348	505	(647)	725	32,697	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
311	412	(693)	706	(7,459)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
					רווח (הפסד) נקי לתקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 <u>(מבוקר)</u>	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30		שהסתיימה ביום 30	
	בספטמבר		בספטמבר	
2014	2015	2014	2015	
				<u>(בלתי מבוקר)</u>

#### אלפי שקלים חדשים

#### תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת

4,659	917	(1,340)	1,431	25,238	רווח (הפסד) לתקופה
<u>(45,415)</u>	<u>(4,536)</u>	<u>(742)</u>	<u>(27,780)</u>	12,890	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
<u>(40,756)</u>	<u>(3,619)</u>	<u>(2,082)</u>	<u>(26,349)</u>	38,128	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

#### תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה

(4,573)	(1,532)	(721)	(3,433)	(2,187)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
8,058	2,974	16,450	7,185	(4,334)	שינוי במזומנים מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,161)	(333)	(128)	(680)	(334)	רכישת רכוש קבוע
<u>(54,511)</u>	<u>(32,482)</u>	13,060	<u>(69,960)</u>	19,536	מתן (החזר) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
<u>(52,187)</u>	<u>(31,373)</u>	28,661	<u>(66,888)</u>	12,681	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

#### תזרימי מזומנים - לפעילות מימון

7,420	446	918	6,800	5,798	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
(20,740)	(637)	(89,350)	(20,439)	(95,757)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
58,480	34,277	92,456	37,222	92,456	הנפקת אגרות חוב, נטו
(21,258)	-	(10,635)	-	(35,205)	פירעון אגרות חוב
(7,605)	-	-	(7,605)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
10,371	-	-	-	(10,356)	קבלת (החזר) הלוואה מחברה של בעל שליטה
<u>26,668</u>	<u>34,086</u>	<u>(6,611)</u>	<u>15,978</u>	<u>(43,064)</u>	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
(66,275)	(906)	19,968	(77,259)	7,745	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
81,753	5,400	3,255	81,753	15,478	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>15,478</u>	<u>4,494</u>	<u>23,223</u>	<u>4,494</u>	<u>23,223</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		תשעה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

#### אלפי שקלים חדשים

#### נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

: הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

(3,898)	(2,258)	1,537	(2,438)	(3,677)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
(28,878)	(934)	(8,577)	(16,743)	(15,975)	שינוי במיסים נדחים
(65)	(311)	13	(410)	4,509	פחת והפחתות
99	26	50	67	134	שערוך אגרות חוב
546	5	1,056	326	1,109	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
4,259	2,833	8,932	4,759	10,654	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,117)	558	(48)	112	(7,544)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
1,811	413	5,869	1,533	10,529	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(11,833)	(2,776)	12,666	(8,630)	24,028	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
1,426	19	(10,459)	1,453	(22,220)	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל
920	(52)	80	469	23	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(622)	(62)	(205)	(701)	231	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(7,063)	(1,997)	(11,656)	(7,577)	11,089	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>(45,415)</u>	<u>(4,536)</u>	<u>(742)</u>	<u>(27,780)</u>	<u>12,890</u>	

#### נספח ב' - פעולות שלא במזומן

860	20	(43)	477	540	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
<u>1,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### 1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2014 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

#### 2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 7 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 30 בספטמבר 2015 המצורף לדוח זה.



**פרק ג' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי:**  
**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)**

הנהלת קבוצת חגי' ייזום נדלין בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

נתי פריד, סמנכ"ל הכספים של החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי ועדת הבקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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 התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30.06.2015 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.09.2015 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

**להלן הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות**

הח"מ, עידו חגי'ג', המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי'ג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2015 (להלן: "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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 הרבעוני 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.

**להלן הצהרת נשוא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות**

הח"מ, נתי פריד, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2015 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים וכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.