

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 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 העיסקית:

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, בחודש ספטמבר 2014 נחתם הסכם שנחתם בין חברת חג'ג' - סלמה בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חג'ג' סלמה") (לרבות באמצעות נאמן) לבין צדדים שלישיים, במסגרתו רכשה החברה (במאוחד) זכויות במקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב, כאשר בהתאם לתביעות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, המוכרים יזמו תכנון לשינוי התב"ע (כשאין וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על המקרקעין, בהיקף כולל של כ-30,000 מ"ר. 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 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 164952-01-2014. בנוסף רג'נסי החלה בפעולות ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס למספר פרויקטים הסמוכים לפרויקט איינשטיין בתל אביב (אותו היא מארגנת). בפרויקטים אלו, פועלת רג'נסי 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 רג'נסי עצמה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר (כולן או חלקן, לפי הענין) בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי השלמת הפרויקטים על ידי רג'נסי מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידי רג'נסי, שצפויה להתבצע (ככל שתתבצע) בהליך של פירוק שיתוף, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידי רג'נסי ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידי רג'נסי.

עוד יצוין כי ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רג'נסי 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 ובניה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-130 יחידות דיור (כשאינן כמובן כל וודאות לכך). לפרטים נוספים ראה ביאור 6א לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2015. בנוסף ביום 18 במרץ 2015, התקשרה חגי' מגדלי מגורים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של רג'נסי, 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.

ב. **תחום הייזום** - במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) 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) וכן זכות חגי' מגדלי הארבעה והחברה להירשם כחוכרות של כ-550 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצה אותם ארגנה החברה, ובכלל אלה החברה עצמה) בפרויקט הארבעה;

(2) פעילות קבוצת חגי' 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;

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

(4) רכישה באמצעות חברת קבוצת חגי' 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 2.96 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות), במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' (שנכון למועד זה טרם קיבלה תוקף). כמו כן, רכשה קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סומייל"), 3.51 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122. בכוונת קבוצת חגי' 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.

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

(1) החזקות חגי' מגדלי הארבעה והחברה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הצפוני והדרומי, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בזכויות לבניית כ-240 חניות בשני המגדלים אשר עתידות לשמש כחניון ציבורי וב-60 חניות נוספות (כאשר יתר החניות בפרויקט הארבעה, נכללות כאמור בתחום היזמי) וכן בזכויות למחסנים במרתפי הפרויקט;

(2) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה), של כ-42% מזכויות במגרש ברחוב איינשטיין 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.

ד. **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.

1.2 עדכונים אודות פעילות החברה:

1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

א. נכון למועד הדוח, למעט ביחס לפרויקטים בהם טרם החל ארגון קבוצות רכישה כגון סלמה, יפו והרצליה, ולמעט פרויקט סומייל (בו החל השיווק אולם טרם הוכרה הכנסה), השלימה החברה (במאוחד) את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי יתר 8 הפרויקטים (וזאת מבלי להביא

בחשבון את קבוצות הרכישה אותן פועלת רג'נסי לגבש בפרויקטים שונים ברחוב איינשטיין בתל אביב, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל), כשב-5 פרויקטים מתוכם (פרויקט הארבעה – מגדל דרומי, רסיטל, נתניה, איינשטיין וכוכב צפון) החברה או רג'נסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר, כמפורט להלן. לפרטים אודות הזכויות שטרם שווקו על ידי החברה בפרויקטים השונים ראה סעיף 1.2.5 להלן.

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

דמי הסיחור/ארגון/ניהול והרווח שינבע לחברה ממכירת זכויות במקרקעין שנרכשו על ידה בתחום קבוצות הרכישה הכוללים להם זכויות החברה (במאוחד) (למעט בגין פרויקט סומייל) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים שבניהולה כמפורט להלן, הינם בסך של כ- 151 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבל סך של כ-70 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בעיקר בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שיעמידו מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור. בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015 כבר הוכר סך של כ-86 מיליון ש"ח מתוך הסך שצוין לעיל.

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 ורג'נסי תמכורנה את הזכויות האמורות, תנבע לחברה (במאוחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו, העולה על עלות רכישת זכויות אלו בכ- 70¹ מיליון ש"ח 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 שנותרו לחברה בפרויקט סומייל, איינשטיין וסלמה.

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון הקבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפו הנעשה בקבוצה, יצוין כי קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל") מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל, כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-85 הסכמי מכר (מתוכם 29 אינם חלוטים)² (ונכון ליום 31 במרץ 2015 - 78 הסכמי מכר) וכן כ-24 בקשות הצטרפות (ונכון ליום 31 במרץ 2015 - 22 בקשות הצטרפות) ליחידות דיור והשטח המסחרי בפרויקט (כאשר חגי' סומייל פועלת להחתים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). באשר ל-56 מהסכמי המכר שהינם חלוטים, עודף

¹ הסכום כולל 3 מיליון ש"ח בגין פרויקט נתניה, 45 מיליון ש"ח בגין פרויקט רסיטל ו-6 מיליון ש"ח בגין פרויקט כוכב הצפון.
² 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'.

התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ- 34 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לחברה), אשר טרם הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. באשר ל-29 הסכמי מכר לא חלוטים ו-24 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-48 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-110 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום. כן יצוין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגי' סומייל (להלן: "חגי' ייעוץ"). דמי היעוץ (חלק החברה בלבד) הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים צפויים לעמוד על סך של כ-15 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד על סך של כ-17 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, צפויים לנבוע לה דמי ייעוץ נוספים המוערכים בסך של כ-40 מיליון ש"ח תמורה נוספת וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום³. יצוין כי למועד דוח זה שולמה על ידי חגי' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל. כמו כן, אושרה תוכנית העיצוב לפרויקט שהינה בסיס להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להוצאת היתר חפירה ודיפון לפרויקט. כמו כן, פרסום התב"ע למתן תוקף צפוי להיות בזמן הקרוב.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר עודף התמורה שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים וטרם שווקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), 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

³ דמי היעוץ והניהול אשר חגי' 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 הצפויות כיום, אזי יקטן בהתאם דמי היעוץ והניהול להם תהיה זכאית חגי' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של חגי' 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.

בישראל בפרט), כמו כן יצוין כי ההערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ⁴ 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 ההתקשרויות בהם התקשרו חברי הקבוצה עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות בעלויות הצפויות של פרויקט סומייל. בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפיננסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין ודאות 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.

כן יצוין, כי החברה מעריכה כי מרבית דמי הסיחור/השיווק/ניהול והיעוץ בפרויקט סומייל להם היא זכאית מהפרויקטים שטרם הושלם בהם הליך העמדת המימון הבנקאי לחברי הקבוצה (קרי, פרויקט רסיטל, הגוש הגדול, סומייל וכוכב צפון) יועברו אליה רק מתוך המימון הבנקאי שיועמד לחברי הקבוצות (כאשר נכון למועד זה לכל הפרויקטים הנ"ל, למעט פרויקט כוכב צפון, התקבל אישור עקרוני של הבנק להעמדת המימון לפרויקט ומרבית חברי הקבוצה בפרויקט רסיטל בפרויקט הגוש הגדול אושרו זה מכבר על ידי הבנק המלווה הרלבנטי) בהתאם לתנאים ו/או אבני הדרך שייקבעו בהסכמה עם הבנקים המממנים וזאת על אף שבהסכמים השונים עליהם חתומה החברה עם חברי הקבוצות המתגבשות, לא נקבע כי דמי הסיחור/השיווק/הניהול האמורים מותנים במימון בנקאי או באבני הדרך (למעט דמי היעוץ בפרויקט סומייל). בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול בפרויקט סומייל יתקבלו בעיקר מהמימון 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.

⁴ 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.

פרויקט הארבעה

בתחום זה, ממשיכה חגי' מגדלי הארבעה לשווק זכויות לשטחי משרדים במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, כשנכון ליום 31 במרץ 2015 השלימה חגי' מגדלי הארבעה מכירת זכויות לכ-30.5 קומות משרדים וכ-300 חניות (וזאת בנוסף לזכויות לכ-235 חניות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אותן מכרה החברה עצמה ושמשווגים בתחום הנדל"ן היזמי, כך שסה"כ נמכרו על ידי הקבוצה זכויות לכ-534 חניות בפרויקט הארבעה) בהיקף כספי כולל של כ-565 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-306 מיליוני ש"ח (יצוין כי בין הקומות ששווקו נמנות 4.5 קומות משרדים במגדל הצפוני הצפויות להיות חלק מהקומות שינבעו לחגי' מגדלי הארבעה מתוך הזכויות לניוד שרכשה, כאשר נכון למועד זה פורסמה התב"ע השנייה המשלימה את היקף הזכויות הכולל בפרויקט לכדי 35 ו-38 קומות והחברה וחגי' מגדלי הארבעה פועלים להשלמת הנדרש לקבלת היתר בניה לתוספת קומות אלו).

נכון למועד זה מחזיקה חגי' מגדלי הארבעה בזכויות במגדל הצפוני לכ-2.5 קומות משרדים כ-126 חניות (הכוללות 118 חניות ציבוריות), זכויות לטרקלין העסקים שצפוי להיבנות במגדל הצפוני ומחסנים בהיקף של כ-1,153 מ"ר.

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 15 באוקטובר 2015.

הרווח הצפוי לחגי' מגדלי הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות של המגדל הצפוני (מעודכן) מיום 31 בדצמבר 2014, אשר צורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014, צפוי להסתכם לכ-142 מיליון ש"ח וזאת בכפוף להשלמת הליך הניוד במלואו ובכפוף לכך שעלויות הקמת הפרויקט לא יעלו על העלויות המפורטות בדוח הרווחיות, כאשר החברה נמצאת בקשר מתמיד עם הקבלן בפרויקט על מנת לפתור מחלוקות שמתעוררות מעת לעת בקשר לתמורה הניתנת לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם עמו. 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 **'מידע 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; בקבלת היתר בניה להיקף

הזכויות המלא בפרויקט, במועד שנחזה לכך על ידי החברה; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט (לרבות כתוצאה מהוספת דרישות בניה שלא נכללו בהסכם המקורי עם הקבלן); ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרויקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל. בנוסף, הגבחת מגדלי הארבעה בקומות נוספות מסתמכת על הערכה כי יתקבל היתר בניה לקומות אלו.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם תמורות בכלכלה המקומית; אי קבלת היתרי בניה להגדלת הזכויות במגדלי הארבעה במועד הצפוי לכך ע"י החברה או קבלת היתרי בניה שונים מהתוכנית הקיימת ובמועדים השונים מאלו המוערכים על ידי החברה; היקלעות הקבלן המבצע לקשיים כלכליים כך שלא יעמוד בהתחייבויותיו בשלמותן ובמועדן; וכי לא יתקבל היתר בניה להגבחת המגדל הצפוני

מבלי לגרוע מהאמור לעיל התממשות ההערכות שהובאו לעיל תלויה, בין היתר, גם בגורמים הבאים: שלא יחול שינוי לרעה בשוק המשרדים באזור המרכז, באופן שישפיע 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; 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; וכי הפרויקט יבנה בהתאם לפרוגרמה הקיימת נכון למועד זה, ללא צורך בקבלת הקלות נוספות מעבר להקלה בניוד שטחי שירות תת קרקעיים לעיליים.

פעילות התמ"א

בקשר עם פעילות התמ"א, נכון למועד פרסום הדו"ח בחרה התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל) 27 פרויקטים מתוך הפרויקטים שהוצעו לה על ידי קריגר, כאשר ב-18 חברות פרויקט⁵ 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 6.8.2.2.4.2 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 4 חברות פרויקט (במחציתם חברת הבת בעלת מניות) כבר

⁵ במהלך תקופת הדוח, הוקצו להתחדשות עירונית מניות בחברת פרויקט נוספת, על חברות הפרויקט שפורטו עד מועד פרסום הדוח, בשיעור של כ- 51% מהון המניות המונפק של חברת פרויקט זו.

קיבלו היתר בנייה והחלו בביצוע הפרויקט. חברות פרויקט נוספות מצויות בשלבים אחרונים של קבלת היתר הבנייה.

בנוסף פועלת התחדשות עירונית לפעילות עצמאית בפרויקטים נוספים בתחום התמ"א. נכון למועד זה הפרויקטים המשותפים עם קריגר הינם בתחום חיזוק מבנים (תמ"א 1) דהיינו חיזוק וחיידוש הדירות הקיימות וקבלת דירות לשיווק ע"י היזם והפעילות העצמאית הינה בעיקר בתחום פינוי והריסת המבנים (תמ"א 2), כאשר במקרה זה הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבניין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות הקיימות מכח התמ"א.

באשר לפעילות העצמאית בה החלה כאמור התחדשות עירונית, חתמה חברת פרויקט בבעלות התחדשות עירונית על הסכם עקרונות עם דיירים בפרויקט בתל אביב בתחום התמ"א 38/2 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 38/2, אשר היקף העלויות בו צפוי לעמוד על סך של כ-27 מיליון ש"ח וההיקף ההכנסות הצפוי בו הוא כ-38 מיליון ש"ח. כמו כן התחדשות עירונית מצויה במו"מ לכריתת הסכמים נוספים לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38/2. עקרונות הסכמי התמ"א 38/2 שמתקשרת החברה עם הדיירים דומים בעיקרם לעקרונות הסכמי התמ"א 38/1 כפי שפירטה החברה בסעיף 6.8.2.2.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, ואולם הסכמי התמ"א 38/2 כוללים גם עקרונות המיוחדים לתחום התמ"א 38/2, 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 להבטחת תשלום זה.

1.2.3 תחום הנדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח המשיכה החברה בבניית חניון מגדלי הארבעה. להערכת החברה היא צפויה לקבל טופס "4" (אכלוס) לחניון בחודשים הקרובים.

1.2.4 תחום ההשקעה בהד מאסטר

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 בניית מרתפי המגדל (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.

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 שונתרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 31.03.2015
הארבעה-המגדל הדרומי	מגדל משרדים ברחוב הארבעה הצפוי להיות בן 38 קומות (הכוללים 36 קומות משרדים, קומת מסחר, קומת טרקלין עסקים וחניית). לבניין כיום היתר בניה ל-34 קומות והחברה פועלת לקבלת היתר בניה לקומות הנוספות. נכון למועד זה, הסתיימה בניית המרתפים והחברה צופה לקבלת טופס 4 למרתפים בזמן הקרוב, כאשר בניית המגדל נמצאת בעיצומה.	החברה	כ-1.5 קומות משרדים (כולל קומה אשר שונה סיווגה מרכוש קבוע למלאי לאור כוונת החברה למכור קומה זאת) מתוך 34 קומות להן ניתן כבר היתר בניה וכן זכויות לכ-1.5 קומות נוספות מתוך 4 הקומות הנוספות שתתווספנה למגדל עם קבלת היתר בניה לקומות אלו.	כ-19 מיליון ש"ח.
סומייל	פרויקט מגורים ומסחר, שבכפוף לאישור התב"ע החלה עליו (כשפרסום התב"ע למתן תוקף צפוי להיות בזמן הקרוב), 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 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 קבלת שטחים ויחידות נוספים לאור הפינויים המבוצעים ובהתאם לאמור בתב"ע. בכפוף לאישור ההקלות האמורות (שאינן כל וודאות כי יאושרו), יכול ויתוספו לפרויקט כ-30 יחידות נוספות ובסה"כ כ-230 יחידות וכ-320 מ"ר מסחרי.	חגיג' סומייל	כ-115 יחידות דיור (כאשר ביחס ל-29 יחידות דיור ההסכמים שנחתמו אינם חלוטים) וכ-320 מ"ר שטח מסחרי (לגבי 24 יחידות דיור והשטח המסחרי נחתמו הסכמי הצטרפות אולם טרם נחתמו הסכמי מכר מחייבים)	כ-178 מיליון ש"ח.
רסיטל, תל אביב	פרויקט משרדים ומסחר, בין 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. נכון למועד פרסום הדו"ח, התקבל מהוועדה לתכנון ובניה היתר חפירה ובניית המרתפים ומתבצעות עבודות החפירה באתר. 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 האחרונים 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 לרגינסי. נכון למועד זה, קבוצת הרכישה פועלת לקבלת היתר בנייה לקומות הנוספות. נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני של הבנק להעמדת מימון לפרויקט וחברי הקבוצה (החתומים ביניהם על הסכם שיתוף) פועלים להשלמת הנדרש לצורך קבלת מימון כאמור.	רגינסי	זכויות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ-14,250 מ"ר, הכוללים בעיקר זכויות לקומת הדופלקס המצוי בקומות 30 ו-31 בפרויקט (לאחר הגבהת המגדל), 10 קומות נוספות שהתווספו למגדל עקב הגבהתו, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-119 חניות (מתוך כ-400 חניות בפרויקט). רגינסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בפרויקט.	כ-22.5 מיליון ש"ח

עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 31.03.2015	היחידות שנותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	מארגן הקבוצה	סטטוס הפרויקט	שם הפרויקט
לרגינסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	בתקופת הדוח שווקה היחידה האחרונה שנותרה במלאי	רגינסי	פרויקט מגורים בין 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.	קרינצי, רמת גן
כ-28 מיליון ש"ח	זכות לכ-7 יחידות דיור. רגינסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בפרויקט.	רגינסי	פרויקט מגורים בין 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 רגינסי עצמה. נכון למועד זה התקבל היתר בנייה לפרויקט והפרויקט בתהליך בניה. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך בניית הפרויקט. לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.	נתניה
כ-18 מיליון ש"ח	זכות לכ-650 מ"ר (עיקר) במרכז המסחרי שעתיד 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 רגינסי גם רכשה זכויות לכ-30% מיחידת דיור אחת (1) בפרויקט. רגינסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בפרויקט.	רגינסי	פרויקט שבכפוף לקבלת הקלות הנדרשות על פי דין, יכלול 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-950 מ"ר (עיקר) בקומת הקרקע (בתוספת מרתף צמוד) מעל 3 קומות מרתף. נכון למועד זה התקבל היתר חפירה ודיפון וחברי קבוצת הרכישה (ובניהם רגינסי) צפויים להתקשר במהלך התקופה הקרובה בהסכם בנייה. רגינסי עצמה נמנית על חברי קבוצת הרכישה (שהתקשרו ביניהם בהסכם שיתוף). רגינסי 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. לפרטים נוספים בענין זה ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.	אינשטיין, תל אביב
כ-4.5 מיליון ש"ח	זכות לכ-1 יחידות דיור מכח הזכויות שנרכשו על ידה, לאחר שבתקופת הדוח שווקו זכויות ליחידה אחת.	רגינסי	פרויקט שעל פי התכנית הקיימת, יכלול מגדל מגורים בן 25 קומות שיימנה 83 יחידות דיור. רגינסי עצמה נמנית על חברי הקבוצה. נכון למועד פרסום דוח זה, פועלת רגינסי לשיווק יתרת יחידות הדיור שטרם שווקו. בנוסף, נכון למועד זה, כבר שיווקה רגינסי לצדדים שלישיים את הזכויות ל-5 יחידות הדיור שתוקנינה עקב מימוש האופציה שהוקנתה לרגינסי (כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי) ואולם האופציה טרם מומשה בפועל על ידי אותם צדדים שלישיים, וצפויה להיות ממומשת על ידם עם השלמת הרישומים על ידי מעניקי האופציה. נכון למועד זה, הוגשה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט ואולם טרם התקבלה החלטת ועדה בנושא. החלו חברי הקבוצה בהליכים להתקשרות עם בנק מלווה.	נוכח הצפון, תל אביב

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 31.03.2015
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. נכון למועד זה הוגשה התנגדות להחלטת הועדה המקומית וחברי הקבוצה פועלים להסרתה. 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

יצוין כי מטבע הדברים, בפרויקטים בהם מחזיקה ו/או תחזיק החברה (במאוחד) בזכויות בהיקף משמעותי, נדרשות מהחברה השקעות הון מהותיות (עד למועד מכירת הזכויות). מצב דברים זה יוצר לחברה חשיפה פיננסית, שכן היות ומדובר בפרויקטים ארוכי טווח, הרי שבעת בניית הפרויקטים, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת השכרת ו/או מכירת זכויות החברה בפרויקט באופן שיכסה את כלל עלויות רכישת זכויות החברה במקרקעי הפרויקט ובנית חלקה בפרויקט.

בנוסף, בזמני משבר כלכלי, בנקים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, דבר העלול להביא לדרישה להצגת הון עצמי גבוה לשם קבלת המימון לבניית הפרויקטים.

ככל שיוותרו בידי החברה זכויות ליחידות דיור או משרדים ומסחר, החברה תהיה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע הקיים בשוק. לעניין זה יצוין כי תחום הנדל"ן בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם והיא באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. 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

כללי

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 31 במרץ		
	ליום 31 בדצמבר		
	2014	2014	2015
	אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 נובע מ:			
א. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-21 מיליון ש"ח, בעיקר בגין עלויות בנייה ורכישת קרקע בפרויקט סומייל ובפרויקט הארבעה (המגדל הצפוני והדרומי), הכולל השקעה לרכישת הקרקע בפרויקט סלמה בסך של כ-8 מיליון ש"ח, מהשקעה בתחום התחדשות עירונית בסך של כ-1 מיליון ש"ח וגידול של כ-15.5 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה.			
ב. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-24 מיליון ש"ח. התקבולים נובעים בעיקר:			
<ul style="list-style-type: none"> • ממכירת קומות נוספות בפרויקט הארבעה המגדל הדרומי אשר הניבו לחברה תזרים הכנסות של כ-21 מיליון ש"ח. • גידול במזומנים של כ-10 מיליון ש"ח, בגין משיכת דמי סיחור בפרויקט רמת אביב ג' על ידי רגינסי. • גביה ממכירת קרקע בפרויקט סומייל בסך של כ-17 מיליון ש"ח. 	845,329	754,576	909,459
מנגד נעשו משיכות לטובת:			
<ul style="list-style-type: none"> • רכישת קרקע במרינה בהרצליה של 2 מיליון ש"ח. • תשלום קרן וריבית אג"ח של כ-15 מיליון ש"ח. • תשלום בפרויקט סלמה של כ-8 מיליון ש"ח. 			
ג. גידול במלאי בעקבות סיווג חניות שנמכרו שנרשמו בעבר בסעיף הנדל"ן להשקעה לסעיף מלאי.			
ד. 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.			
ה. עלייה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-10 מיליון ש"ח, נובעת בחלקה מירידה בגין פירעון אשראי שנלקח עבור בניה של			
			נכסים שוטפים

פרויקט הארבעה וכן מסך של כ-14 מיליון ש"ח ששומשו לצורך תשלום אג"ח ג'. זאת, אל מול עלייה בסך של כ-22 מיליון ש"ח בכספים שהתקבלו מרוכשים בפרויקט סומייל, ומעלייה של כ-4 מיליון ש"ח בגין דמי סיחור אשר טרם ניתן למשכם בפרויקט רמת אביב ג'. ו. עלייה של כ-2 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת אופציה בגין זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה. השינוי ביתרה מיום 31 במרץ 2014 נובע הן מהשינויים שלעיל וכן מגידול נוסף במלאי בנינים בהקמה בעיקר בגין רכישת קרקע בפרויקט סומייל ובפרויקט הארבעה וכן גידול במזומנים אשר נבע מרווחים של החברה, ומגיוס אגרות חוב סידרה ה' בשנת 2014 בסך של כ 45 מיליון ש"ח.				
הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו ממיון של כ- 5 מיליון ש"ח שהועברו מסעיף רכוש קבוע בזמן ארוך לסעיף המלאי בזמן הקצר וזאת בעקבות החלטת הנהלה להעמיד למכירה את המשרדים שהיא בונה במסגרת קבוצת הרכישה במגדלי הארבעה. הגידול מתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 נבע מגידול בסעיף הנדל"ן להשקעה הנובע הן משערוכים והן מהשקעה בנדל"ן להשקעה. כמו כן הגידול נובעה מהשקעה בפרויקט התמ"א של החברה.	137,914	118,719	132,426	נכסים בלתי שוטפים
	983,243	873,295	1,041,885	סך הכל נכסים
הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה במקדמות מרוכשים בסך של כ- 56 מיליון ש"ח ומעלייה בזכאים של כ-5 מיליון ש"ח. חל גידול בגין החלויות השוטפות בגין אגרות החוב של כ 30 מיליון ש"ח בעקבות התאמת מועדי פירעון אגרות החוב בהתאם למדיניות החשבונאית דל החברה. הגידול מהתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 כולל גם גידול מיתרת הלוואות בעלים שנלקחה בסך של כ 9.5 מיליון ש"ח, גידול בגין אגרות חוב וחלויות של אגרות החוב וכן גידול במקדמות בגין רוכשים בעיקר בגין פרויקט הארבעה בגין כספים שהתקבלו מרוכשים וטרם הוכרה ההכנסה בגינם.	713,038	617,077	806,423	התחייבויות שוטפות
קיטון בתקופות נובע מהלוואות לזמן ארוך אשר סווגו מהזמן הארוך לזמן הקצר.	158,306	147,655	115,169	התחייבויות לזמן ארוך
השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה. כמו כן השינוי מנתוני מרץ 2014 נובע בין היתר גם מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת רגינסי שנזקפו לקרן הון.	111,899	108,563	120,293	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	983,243	873,295	1,041,885	סך הכל התחייבויות והון

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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2014	2015	
אלפי ש"ח				
ההכנסות בתקופת הדוח נובעות מ: א. הכנסות של 5.5 מיליון ₪ בגין דמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרויקטים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין רמת אביב ג' וכוכב צפון). ב. הכנסות של 27 מיליון ₪ בגין מכירת קרקע של קומות ניווד בפרויקט הארבעה הדרומי אשר מוחזק על ידי החברה. הכנסות בתקופות קודמות נובעות מהכרה בדמי סיחור ברגינסי בפרויקטים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקטים כוכב צפון ואיינשטיין).	32,281	32,534	9,480	הכנסות
השינוי בעלות המכר בתקופה מקורו בעלות זכויות ניווד שנמכרו על ידי החברה בפרויקט הארבעה הדרומי. עלות המכר בתקופות קודמות מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שההוצאות המיוחסות להם מוכרות בהתאם להכרה בהכנסות.	(3,881)	(13,440)	(1,454)	עלות המכר
ירידת הערך בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד נובעות מהפחתת הוצאות מימון המיוחסות לנדל"ן להשקעה הן בפרויקט הארבעה והן בפרויקט איינשטיין. עליית הערך בשנת 2014 כולה נובעת משערוך הנדל"ן להשקעה בהקמה באותם פרויקטים.	2,093	(819)	(1,413)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן 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)	(3,001)	(1,084)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. בשנת הדוח לא חל שינוי משמעותי מהוצאות הממוצעת בתקופות קודמות.	(14,145)	(3,923)	(4,156)	הוצאות הנהלה וכלליות
	11,102	11,351	1,373	רווח מפעולות רגילות
הקיטון נובע בעיקר מפרעון חלקי של קרן אג"ח א' של רגנסי וכן מהיוון עלויות אשראי לא ספציפי לפרויקטים בקבוצה.	(3,833)	(631)	(1,372)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המס נובעות משינוי במיסים הנדחים כתוצאה מרווח בדוחות הסולו של החברה. הוצאות המס בתקופות קודמות נובעות מהפרשה למס ברגינסי.	(1,452)	(2,283)	(369)	הטבת מס

בתקופת הדוח השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר, עיקר השינוי בשנת 2014 נובע מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהד מאסטר.	(1,158)	(209)	(43)	חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת
	4,659	(577)	8,394	רווח (הפסד) נקי לתקופה
	-	-	-	רווח (הפסד) אחר
	4,659	(577)	8,394	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	0.10	(0.01)	0.18	רווח (הפסד) בסיסי למניה

(*) בעניין מדיניות ההכרה בהכנסה ראה ביאור 2 ט' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

1.3.3 נזילות ומקורות מימון

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידי פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכמו בסך של כ-6,434 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידי פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-114,664 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכמו בסך של כ-208,201 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים לזמן ארוך, הסתכמו בסך של כ-92,462 אלפי ש"ח.

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

תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2014	2014	
אלפי ש"ח				
עיקר השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממכירת מלאי בגין פרויקט סומייל ובגין מכירת זכויות החברה בקומות ניוד במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר הביאה לתזרים מזומנים מפעילות שוטפת הן על ידי שינוי ברווח והן על ידי מימוש וקיטון בסעיף המלאי לבניינים בהקמה.	(105,987)	(109,432)	49,843	תזרים מזומנים (לפעילות שוטפת) מפעילות שוטפת
עיקר השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה אשתקד נובע משינוי בפקדונות מוגבלים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.	15,853	67,093	(15,711)	תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה
עיקר השינוי בתזרים מפעילות שוטפת בתקופה נובע מפירעון אגרות חוב של כ- 10 מיליון ש"ח. בשנת 2014 עיקר השינוי בתקופה נבע מפירעון הלוואות של החברה וחברות בנות בסך של כ- 63 מיליון ש"ח וזאת אל מול הנפקת אגרות חוב בניכוי אגרות חוב שנפרעו של כ- 37 מיליון ₪ וקבלת הלוואות בעלים והלוואות מתאגידים בנקאים של כ 30 מיליון ₪.	(4,099)	(47,919)	(9,934)	תזרים מזומנים לפעילות מימון

מקורות המימון המשמעותיים

מקורות מימון משמעותיים נוספים של החברה (במאוחד), מלבד המימון הבנקאי שהועמד לחברה, לרגינסי ולחגיגי מגדלי הארבעה, הינם אגרות חוב (סדרה ג') שהונפקו בחודש פברואר 2011 ואגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו בחודשים מרץ ויולי 2013 ואפריל 2014; אגרות חוב (סדרה א') של רגינסי שהונפקה בחודש דצמבר 2013 וינואר 2014; הלוואות שנלקחו מקרן אוריגו בשנים 2012 ו-2013; תמורת הנפקת מניות על פי דו"ח הצעת מדף שבוצעה בחודש נובמבר 2013 ותמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') שבוצעה על ידי החברה בחודש יולי 2014.

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 31.03.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שבועדים / 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	73,461 אלפי ש"ח	<p>תשלומי קרן שנתו: תשלום אחד בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב, אשר ישולם ביום 31 באוגוסט 2015; והיתרה, בסך השווה ל-60% מקרן, ביום 28 בפברואר 2016.</p> <p>הריבית: תשלומים חצי שנתיים בימים 28 בפברואר ו-31 באוגוסט של כל שנה קלנדרית משנת 2011 ועד למועד פרעון הסופי ביום 28 בפברואר 2016.</p>	28 בפברואר 2016	<p>1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מניות חגי' מגדלי הארבעה המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע ועל הזכויות הנלוות להן;</p> <p>2. המחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, של מלוא זכויות החברה מכוח הבעלים אשר הועמדה על ידה לחגי' מגדלי הארבעה, ב-17 במאי 2011, שיתרתה נכון למועד זה הינה כ- 141 מיליון ש"ח (כשמתוכה סך של כ-73.5 מיליון ש"ח משועבד למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג').</p>	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.3%	מדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2011	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 45% מזכויות ההצבעה בחברה, לרבות ביחד עם אחרים) וזאת למעט אם אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת</p>	<p>לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.</p>	<p>1. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> <p>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.</p>

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום הלוואה / מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 31.03.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שבועונים / 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 בסמוך למועד ההתקשרות בסך של כ- 20,000 אלפי ש"ח)	102,804 אלפי ש"ח	קרן הלוואה תיפרע במלואה, בתוספת הפרשי ההצמדה לעליית המדד, ביום העסקים הראשון החל בתום 42 חודשים ממועד ההעמדה המשוקלל של ההלוואה (מספר הימים הממוצע להעמדת המשכיות, בהתאם למנגנון שנקבע בהמיון), בכפוף לאפשרות הארכתו בתקופה מקסימאלית של עד 6 חודשים, בהתאם לתנאי הסכם המימון. הריבית משולמת פעם בחצי שנה	5 באפריל 2016 (תאריך שהינו 42 חודש ממועד העמדה של משוקלל של קרן הלוואה, בכפוף לאמור לעיל)	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) ⁶	ריבית בשיעור של 6.3% לשנה צמוד למדד וסכומי השתתפות ברווחים (כמפורט בדוח אוריגו) וכן דמי ניהול אשראי, בשיעור של 1% לשנה מסך כל יתרת הלוואה והפרשי ההצמדה על (משולם על בסיס רבעוני).	מדד המחירים לצרכן	קיימת כאחת מהעילות לפירעון מיידי	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.	פרטי ההסכם פורסמו על ידי החברה בדו"ח מיידי מיום 7 באפריל 2012, מסי 097914 (להלן: "דו"ח אוריגו"), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

⁶ 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, מסי' אסמכתא 2014-01-208773 ו-24 בפברואר 2015, מסי' אסמכתא 2015-01-037261, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

הערות	התחייבויות פיננסיות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	הצמדה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 31.03.2015	סכום ההלוואה מסגרת האשראי המקורי	מועד ההתקשרות	המלווה	התאגיד הלווה
לפרטים אודות עילות לפירעון מידי 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) וחגיגי מגדלי הארבעה להסכמה עם הבנק לדחיית מועד רישום הזכויות בפרויקט הארבעה עד ליום 15 באוקטובר, 2015.	--	המלווה יהא רשאי להקפיא את מסגרת האשראי/להעמיד ההלוואה לפירעון מייד/לממש בטחונות/לקבל חזקה במקרקעין במקרה ולא יתקבל אישור בכתב ומראש בטרם יחול שינוי במרות ו/או במקרה של קבלת החלטה בדבר מיזוג	--	פריים + 1.5%, בנוסף לעמלות בגין העמדת ערבויות חוק מכר, מסגרת אשראי בלתי מנוצלת ועמלת ניהול כמקובל.	כלל זכויות חגיגי מגדלי הארבעה הנובעות מפרויקט הארבעה ומההסכמים הנלווים לו לרבות, שעבוד המקרקעין ומה שיוקם עליהם, כמפורט בביאור 17ב'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדוח התקופתי (הבטוחות כוללות גם ערבות של בעלי השליטה להלוואה)	30 בספטמבר 2015	תשלום קרן ביום 30 בספטמבר 2015, תשלומי ריבית מדי רבעון.	נכון ליום 31 במרץ 2015 לא נוצלה מסגרת האשראי. יתרת הערבויות היתה בסך של כ-331,000 ש"ח. אלפי ש"ח.	3 ביולי 2011	תאגיד בנקאי ישראלי	חגיגי מגדלי הארבעה	

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 31.03.2015	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)	96,767 אלפי ש"ח	הריבית בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי). משולמת כדלקמן: 10% ביום 30.6.2015, 10% ב-31.12.2015 ו- 80% ביום 30 ביוני 2016.	30 2015 ביוני	שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על החזקות החברה בקבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה"), המחזיקה במלוא מניותיה של חגי' 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 וחגי' אחזקות הארבעה התחייבו כי החזקותיה של 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	9.45% קבועה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו, כתוצאה מעסקה שבוצעה על ידם, מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה (שהוגדרה כחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 35% מהון החברה ובלבד שאינן בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.	החברה, חגי' אחזקות הארבעה וחגי' מגדלי הארבעה, התחייבו כי חגי' מגדלי הארבעה תחלק דיבידנד לחגי' אחזקות הארבעה כל אימת שיצברו רווחים בחגי' מגדלי הארבעה, אותם תהיה רשאית לחלק (עד לגובה התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')) ובלבד שכתוצאה מחלוקה כאמור, חגי' מגדלי הארבעה לא תפר את התחייבויותיה כלפי מוסד בנקאי שהעמיד לה מימון לביטת פרויקט הארבעה וכן לא תפר את התחייבויותיה החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "כספים עודפים"). במקרה של חלוקת כספים עודפים כאמור לחגי' 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.

7 בעד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 31.03.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
רגינסי	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי	30 בדצמבר 2013 (הסדרה הורחבה ביום 28 בינואר 2014)	100,000 אלפי ש"ח	84,695 אלפי ש"ח	הקרן עומדת לפירעון ב-6 שישה (6) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2019 (כולל), באופן שכי"א מחמשת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.67% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 16.65% מקרן ערכן הנקוב הכולל 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') מובטחת בערבות החברה. ⁸ (2) רגינסי התחייבה כי עד למועד פרעון אגרות החוב (סדרה א') היא לא תיצור שעבוד שוטף שיחול על כלל נכסיה.	6.55% קבועה (בכפוף להתאמה ⁹ במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה ברגינסי)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה ברגינסי, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 45% מהון רגינסי ובלבד שאינן בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון רגינסי) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה ברגינסי. ¹⁰	במסגרת הנאמנות התחייבה רגינסי לעמוד ב-3 תניות פיננסיות: (1) ההון העצמי המאוחד של רגינסי 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 המתוקנן של רגינסי (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות) (הכולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן של רגינסי, לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס הון למאזן לא יפחת מ-30%. (3) שיעור הרווח הגולמי של רגינסי על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת בתקופת הדוח המצטברת או בתקופת 12 החודשים שקדמו למועד הדוח, לפי הענין, מ-25%. יצוין כי רגינסי עומדת בכל המגבלות החלות עליה נכון ליום 31 במרץ 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה.	--

⁸ יצוין כי התחייבויות החברה מכוח הערבות כוללות גם התחייבות לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי במסגרת פדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרחת הנאמן ובאי כוחו, לרבות שיפוי הנאמן על ידי רגינסי והכל בכפוף לאמור בכתב הערבות. הערבות תהיה ניתנת להחלפה בכפוף לאמור בשטר הנאמנות.

⁹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁰ כן הוסכם כי היה והחברה תמכור את מניות השליטה ברגינסי לאחים חגי' ואילו האחים חגי' ימכרו את מניות השליטה בחברה לצד שלישי, אזי אמנם לא תתקיים העילה המפורטת בסעיף זה לעיל אולם במקרה זה, כתנאי למכירת מניות השליטה בחברה על ידי האחים חגי', יידרשו האחים חגי', 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.

הערות	התחייבויות פיננסיות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	הצמדה	ריבית שנתית	שעבודים / בטחונות	מועד פירעון אחרון	תשלומים (קרן + ריבית)	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 31.03.2015	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי המקורי	מועד ההתקשרות	המלווה	התאגיד הלווה
	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחריים, של לפחות 50% מהון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה בחברה	--	6% קבועה (בכפוף להתאמה ¹¹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.7 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה בחברה)	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 אורייגו, שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.	30 ביוני 2020	הקרן עומדת לפירעון בשישה (6) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2015-2020, באופן שארבעת (4) התשלומים הראשונים (שיושלומו בימים 30 ביוני בשנים 2015-12018) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור ואילו שני התשלומים האחרונים (שיושלומו בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור. הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).	45,733 אלפי ש"ח.	45,768 אלפי ש"ח	31 ביולי 2014	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה	החברה

¹¹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

בסעיף 10 ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה העשוי להיות רלבנטי לחברה הינו תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת אלא אם הדירקטוריון קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיות נזילות בתאגיד.

בבחינה שערכה החברה עולה כי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת במאוחד ובדוח סולו ליום 31 במרץ 2015 הינו חיובי. תזרים המזומנים של החברה במאוחד ובסולו לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 ולחלק מהרבעונים של שנת 2014 היה שלילי. יחד עם זאת, התזרים מפעילות שוטפת בשנת 2014 בנטרול סעיף העלייה במלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה בדוח המאוחד לשנת 2014 היה חיובי.

מכיוון שכך, מצא הדירקטוריון להתייחס לנושא מטעמי זהירות והגיע למסקנה כי אין בעובדת התזרים השלילי בשנת 2014 כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר לאור הנימוקים הבאים:

- א. לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בתקופה הנוכחית.
- ב. הכללים החשבונאיים לפיהם מוצג תזרים מפעילות שוטפת כוללים גידול במלאי בניינים בהקמה, כאשר התקבול שמימן פעילות שוטפת זו (למעט הגידול במקדמות מלקוחות) מוצג בתזרים מפעילות מימון. בנטרול סעיף זה נטו (דהיינו בניכוי הגידול במקדמות מלקוחות) התזרים השלילי בשנת 2014 היה הופך לחיובי.
- ג. להערכת דירקטוריון החברה, אין בתזרים שלילי מתקופות קודמות בכדי להצביע על בעיות נזילות בחברה, שכן להערכת דירקטוריון החברה, דמי הסיחור מהפרויקטים של קבוצות הרכישה שתוארו בסעיף 1.2.1 לעיל (שתקבולם כפוף בין היתר להתקשרות חברי הקבוצות הרלוונטיים עם בנקים הממנים ובהתאם לאבני הדרך שיקבעו ע"י בנקים אלו), לרבות פרויקט סומייל ומכירת יתרת הזכויות של החברה (במאוחד) במקרקעי הפרויקטים השונים בהם היא חברת קבוצה (ובכלל זה קומות הניוד של פרויקט הארבעה הדרומי), כפוף למכירתן של אותן זכויות במועדים ומחירים המוערכים כיום, יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויות החברה.

1.3.6 לעניין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.2 להלן. לעניין ניתוח הרגישות של החברה לסיכוני שוק שונים ראה סעיף 2.1 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)						
מכשירים רגישים		רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים	
		עלייה של 10% במדד	עלייה של 5% במדד		ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד
רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		(18,646)	(9,323)	(186,469)	9,323	18,646
רגישות לשינויים בריבית פריים		136	68	85,407	(68)	(136)

1.3.7 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית
אגרות החוב (סדרה ג') של החברה	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>ההון העצמי של חגי' מגדלי הארבעה ליום 31 במרץ 2015 הינו כ-4 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לחגי' מגדלי הארבעה עומדת נכון ליום 31 במרץ 2015 על סך של כ-141 מיליון ש"ח (מתוכן סך של כ-67.5 מיליון ש"ח הינן הלוואות שאינן משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח ג'), כך שיתרת ההלוואות המשועבדות לבעלי אגרות החוב עומדת על סך של כ-73.5 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי של חגי' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות הקמת מגדל משרדים צפוני בפרויקט הארבעה ליום 31 בדצמבר 2014 (להלן: "דוח הרווחיות") שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014, הינו כ-142 מיליון ש"ח. יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ג') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ליום 31 במרץ 2015, הינה בסך של כ-73.5 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 31 במרץ 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה, הינו בשיעור של כ-300%¹².</p> <p>על אף האמור לעיל, יצוין כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות, על הבדיקה בדבר עמידת החברה באמת המידה הפיננסית שתוארה לעיל להתבצע בכל מועד של פרסום דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני וליום 31 בדצמבר בלבד, ביחס לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני וליום 31 בדצמבר, בהתאמה, שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.</p>
קרן אוריגו	א. הרווח לפי דוח הרווחיות של פרויקט המגדל הצפוני ¹³ , בתוספת סכומי קרן של	נכון ליום 31 במרץ 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה, בהתאם לדו"ח הרווחיות, עולה הרווח על 60 מיליון ש"ח ולפיכך עומדת החברה

¹² 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 יצוין כי לבקשת הבנק, דוחות המעקב החודשיים הקיימים כיום כוללים אומדן רווחיות הפרויקט בהתייחס ל-30 קומות בלבד (בהתאם להיתר בניה שהתקבל למגדל הצפוני, טרם עדכון ההיתר בהתייחס לקומות שיתווספו מניוד הזכויות בפרויקט) ואינם כוללים התייחסות לרווחיות צפויה בגין הזכויות שתתווספנה לפרויקט כתוצאה מניוד הזכויות. עמדת החברה, היא שאת הבחינה בעמידתה באמת המידה הפיננסית האמורה, יש לבצע למול דוח אומדן הרווחיות שתואר לעיל, הלוואה בחשבון את מלוא הקומות שעתידות להיבנות במגדל הצפוני (קרן, 35 קומות) 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 31 במרץ 2015 למול דוחות המעקב החודשיים של הבנק המממן, היתה החברה עומדת באמת המידה הפיננסית שצוינה לעיל

¹³ יצוין כי בהתאם למכתב שהתקבל מאוריגו, התניה פיננסית זאת תבחן בהתאם לדוח הרווחיות שכן דוח זה מציג נכונה יותר את הפרויקט שהינו נכון למועד זה בן 35 קומות (זאת, על אף שבהתאם להסכם המקורי שנחתם עם

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>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') החברה עומדת גם ליום 31 במרץ 2015 ולמועד זה בהתניה המפורטת בסעיף ב' לעיל.</p>	<p>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) ערך של החזקות חגי' כהן השקעות בע"מ, ש-50% מהונה מוחזקים על ידי עדן - גאיה יזמות בע"מ (שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות האחים חגי', בעלי השליטה בחברה), בברגרואין רזידנטיאל בע"מ¹⁴, בתוספת סכומי קרן של פקדונות משועבדים לטובת קרן אוריגו (ככל שיועמדו) - לא יעלה על 1.</p>	
<p>בהתייחס להתניה שבס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתניה שבס"ק ב', הרי שהרווח לפי דוח הריווחיות שנערך ליום 31 בדצמבר 2014, הינו בסך של כ-142 מיליון ש"ח והלוואות בעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינן בסך של כ-67.5 מיליון ש"ח. לאור כך שווי הבטוחה הינו כ-209.5 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>נכון ליום 31 במרץ 2015, אין יתרת כספים עודפים בחברת חגי' מגדלי הארבעה הניתנים לחלוקה לחברת אחזקות הארבעה ועד למועד זה לא חולקו כספים עודפים כאמור לחגי' אחזקות הארבעה. בתקופת הדוח לא חילקה חגי' מגדלי הארבעה דיבידנד.</p>	<p>א. הון עצמי מאוחד, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה (כהגדרתן ובכפוף לאמור בשטר 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 לחגי' 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>

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.

¹⁴ למיטב ידיעת החברה, חגי' כהן השקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה משותפת של האחים חגי' (באמצעות גאיה) ומר דוד כהן, למיטב ידיעת החברה, ברוגריאן רזידנטיאל בע"מ הינה חברה פרטית המחזיקה בפרויקט "מאייר ברוטשילד" בתל אביב.

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-120 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-65 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-185 מיליון ש"ח. בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-185 מיליון ש"ח וסך מאזן הינו בסך של כ-1,042 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-17.7%. 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 המבוקרים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים 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 הבעלים¹⁵ 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>

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

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

¹⁵ "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

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 ₪ והיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

2.1 דוח בסיסי הצמדה

מאזן הצמדה ליום 31 במרץ 2015 (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	
נכסים						
47,479	-	17,303	-	-	30,176	מזומנים ושווי מזומנים
2,665	-	2,665	-	-	-	פיקדונות בנאמנות
89,751	-	89,751	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
30,764	-	-	-	-	30,764	לקוחות הכנסות לקבל
15,571	10,196	-	-	459	4,916	חייבים ויתרות חובה
2,000	2,000	-	-	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
721,229	721,229	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
87,472	87,472	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,555	2,555	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
26,766	17,785	8,981	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
8,653	-	8,653	-	-	-	חייבים אחרים
3,074	3,074	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>1,041,884</u>	<u>848,216</u>	<u>127,353</u>	<u>=</u>	<u>459</u>	<u>65,856</u>	סה"כ נכסים
התחייבויות						
9,240	-	-	-	9,240	-	הלוואת בעלים
360	-	-	-	-	360	ספקים ונותני שירותים
405,962	405,962	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
65,262	-	-	-	1,876	63,386	זכאים ויתרות זכות
146,011	-	41,946	102,805	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
294,757	-	221,751	73,006	-	-	אגרות חוב
<u>921,592</u>	<u>405,962</u>	<u>263,697</u>	<u>175,811</u>	<u>11,116</u>	<u>65,006</u>	סה"כ התחייבויות
<u>120,291</u>	<u>442,254</u>	<u>(136,344)</u>	<u>(175,811)</u>	<u>(10,659)</u>	<u>850</u>	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	נכסים
23,281	-	4,899	-	-	18,382	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	-	1,443	-	-	-	
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
<u>983,243</u>	<u>832,569</u>	<u>101,472</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>49,202</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות
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
<u>871,344</u>	<u>349,842</u>	<u>261,844</u>	<u>186,251</u>	<u>14,121</u>	<u>59,286</u>	סה"כ התחייבויות
<u>111,899</u>	<u>482,727</u>	<u>(160,372)</u>	<u>(186,251)</u>	<u>(14,121)</u>	<u>(10,084)</u>	יתרה מאזנית, נטו

2.2 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.2.1 רגישות לשינויים בריבית הפריים ליום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים :					
הפסד מירידת הפריים		שווי הוגן 31/03/15	רווח מעליית הפריים		מכשירים רגישים
10%	5%		פריים – 1.6%	5%	
(28)	(14)	17,303	14	28	מזומנים ושווי מזומנים
(4)	(2)	2,665	2	4	מזומנים בנאמניות
(144)	(72)	89,751	72	144	מזומנים מוגבלים ומיועדים
(14)	(7)	8,981	7	14	הלוואה לחברה בשליטה
(14)	(7)	8,653	7	14	משתפת
68	34	(41,946)	(34)	(68)	חייבים אחרים
					אשראי מתאגידים
					בנקאיים וממוסדות
					פיננסיים
(136)	(68)	85,407	68	136	סה"כ

2.2.2 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 במרץ 2015 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן :					
רווח מירידת המדד	שווי הוגן 31/03/2015		הפסד מעליית המדד		מכשירים רגישים
	-10%	-5%	שווי	5%	
(46)	(23)	459	23	46	חייבים ויתרות חובה
924	462	(9,240)	(462)	(924)	הלוואת בעלים
7,300	3,650	(73,006)	(3,650)	(7,300)	אגרות חוב
10,280	5,140	(102,805)	(5,140)	(10,280)	אשראי מבנקים ומוסדות פיננסיים
188	94	(1,877)	(94)	(188)	זכאים ויתרות זכות
18,646	9,064	(186,469)	(9,323)	(18,646)	סה"כ

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

3. ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה לא תרמה בתקופת הדוח.

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 רוזנברג 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. להלן פרטים אודותיה ואודת מינויה:

שם המבקרת הפנימית: רו"ח דנה גוטסמן-ארליך

תאריך תחילת הכהונה: 01.04.2015

למיטב ידיעת החברה: (1) המבקרת הפנימית עומדת בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1999 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). (2) המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. (3) המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. (4) למבקרת הפנימית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף קשור אליה והיא לא ממלאת כל תפקיד נוסף בחברה, למעט תפקיד מבקרת פנים ברג'נסי.

דרך המינוי

מינויה של רו"ח דנה גוטסמן-ארליך כמבקרת הפנים של החברה, אושר על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 30 במרץ 2015, לאחר שניתנה לכך המלצת ועדת הביקורת ולאחר פגישה שנערכה עמה והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי הנהלת החברה ועדת הביקורת של החברה.

מינויה אושר לאחר בחינת השכלתה וניסיונה (תואר בוגרת במינהל עסקים ובעלת ניסיון רב בביצוע ביקורת פנימית בתאגידים שונים, לרבות בחברות ציבוריות). המבקרת הפנימי הינה שותפה ומנהלת בפירמת רו"ח BDO בקבוצת ביקורת פנימית וניהול סיכונים (RAS). מנויה של רו"ח גוטסמן-ארליך אושר לאור התרשמותה של ועדת הביקורת מהניסיון והרקע של

רו"ח גוטסמן-ארליך ומהתאמתם לפעילות החברה, לרבות לאור הכרותה תפקידה כמבקרת הפנים של רגינסי.

זהות הממונה על המבקר

הממונה הארגוני על מבקרת הפנים הינה הגב' עירית בן עמי (דח"צ), בהתאם להחלטה שקיבל דירקטוריון החברה ביום 24 במרץ 2014.

תכנית עבודה

תכנית העבודה של מבקרת הפנים היא שנתית. ביום 30 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תכנית העבודה לשנת 2015, אשר כללה דוח סקר סיכונים.

מבקרת הפנים מקבלת שכר של 200 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ. להערכת הדירקטוריון תגמול מבקרת הפנים והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של מבקרת הפנים בעריכת הביקורת.

עריכת הביקורת

כפי שנמסר לחברה על ידי מבקרת הפנים, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו ע"י לשכת המבקרים הפנימיים. להערכת דירקטוריון החברה, בהתבסס על דברי מבקרת הפנים, כאמור לעיל, עבודת הביקורת הפנימית נערכת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית.

גישה למידע

למבקרת הפנים ניתן חופש פעולה בביצוע הביקורת ובהפעלת שיקול דעתה וכן ניתנת לה ולמי מטעמה גישה מתמדת ובלתי אמצעית לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים הכספיים של החברה, בהתאם לסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

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.

3.6 הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא הארגון 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 לשיבת 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 לשיבות 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 31 במאי 2015, בה אושר הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2015, ובכלל זה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2015, השתתפו ה"ה יצחק חגי' (יו"ר), צבי גרינולד (דירקטור), דורון רוזנבלום (דירקטור), 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 25 במאי 2015, אשר המליצה על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 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 (דירקטור), 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 31 במאי 2015, את ה"ה יצחק חגי', עידו חגי' ונתי פריד לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2015 וכן הסמיך את ה"ה יצחק חגי' 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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

4.1

לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2014.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח (לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות

4.2

הכספיים ליום 31 במרץ 2015 המצורפים לדוח זה) וכן:

ביום 22 בינואר 2014 פרסמה החברה מפרט הצעת רכש מלאה, במסגרתו פנתה החברה לכלל בעלי המניות של רגינסי (להלן: "הניצעים"), בהצעה לרכוש מהם את כל 38,028,849 מניות רגינסי שהוחזקו על ידם ואשר מהוות 10% מהון החברה ומזכויות ההצבעה ברגינסי) בתמורה לסך של 20 אגורות (0.2 ש"ח) למניה, ובתמורה כוללת של כ-7,605,770 ש"ח. ביום 6 בפברואר 2014 הושלמה הצעת הרכש המלאה והחל מיום 17 בפברואר 2014, נמחקו מניות רגינסי ממסחר בבורסה ורגינסי הפכה מחברה ציבורית לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב, בבעלות מלאה של החברה.

4.2.1

ביום 17 בפברואר 2014, פרסמה החברה כי הומצאה לה בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות (הנתמכת בחוות דעת כלכלית מטעם המבקש) וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (ביחד, "התביעה" או "התובענה המוקדמת") אשר הוגשו כנגדה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב. התביעה הוגשה על ידי מבקש (להלן: "המבקש") הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת הרכש המלאה שתוארה לעיל. בתביעה נטען, בין היתר, כי הצעת הרכש מקפחת את ניצעי הצעת הרכש, כי הצעת הרכש בוצעה על ידי החברה בחוסר תום לב והגינות ותוך הטעיית ציבור הניצעים וכי על המבקש נכפה למכור את מניותיו בחברה לחברה, במסגרת הצעת הרכש, תוך תשלום מחיר הנמוך מהותית משוויין ההוגן של המניות. על פי טענת המבקש, ההפסד המוערך שנגרם לקבוצת הניצעים עליהם נכפתה הצעת הרכש הינו כ-6 מיליון ש"ח. ביום 15 בספטמבר 2014 קיבלה רגינסי בקשה לאישור תובענה (להלן: "התובענה") אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד רגינסי וחברי הדירקטוריון של רגינסי (להלן ביחד "הנתבעים"). הבקשה הוגשה על ידי מבקש ("המבקש המאוחר") הטוען להיותו בעל מניות ברגינסי. בבקשה נטען, בין היתר, כי מחובתם של הנתבעים היה (וכי הם נמנעו או לא עשו די בכדי), לשמור את רכיב הסחירות הגלום במניות רגינסי ולפעול בכדי למנוע את כניסת מניות רגינסי 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 רגינסי מרשימת השימור. בנוסף, טוען המבקש המאוחר כי חברי הדירקטוריון של רגינסי התרשלו לכאורה והפרו את חובת האמון והזהירות בהן הם חבים כלפי רגינסי ובעלי המניות מקרב הציבור, בכך שלא שקלו וכן לא הביאו לידיעתם של בעלי מניות המיעוט ברגינסי הצעות שונות שהועלו על ידי משקיעים ברגינסי, שעניינן הגדלת החזקות הציבור במניות רגינסי. בעשותם כן, אפשרו הנתבעים לחברה לרכוש את מניות רגינסי (במסגרת הצעת הרכש המלאה) במחיר נמוך ביותר ומנעו מרגינסי את האפשרות לגייס הון בתנאים עדיפים והכל תוך פגיעה באינטרסים של בעלי מניות המיעוט ברגינסי. על פי טענת המבקש המאוחר, יש לפצות את בעלי מניות המיעוט בגין הנזק המתמשך שנגרם להם עקב מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים בשל היסחרות מנית רגינסי ברשימת השימור חלף היסחרותה במסחר הרציף. על פי המבקש המאוחר, אשר הסתמך על חוות

דעת כלכלית (שהוכנה על ידי בת זוגו של המבקש המאוחר) שצירף לבקשה, ההפסד המוערך על ידי המבקש המאוחר, שנגרם לקבוצת בעלי מניות המיעוט של רג'נסי הינו בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח. ביום 4 בפברואר 2015, דיווחה החברה, כי המבקש והחברה הגישו לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה אשר נחתם ביניהם (להלן: "**הסכם הפשרה**") וביום 30 באפריל 2015 דיווחה החברה כי בית המשפט אישר את הסכם הפשרה, כאשר חברי הקבוצה המיוצגת על ידי המבקש הינם כל מי שמניותיו ברג'נסי נרכשו בכפייה בהתאם להצעת הרכש, דהיינו, מי שהיו הבעלים של 16,505,738 מניות של רג'נסי, המהוות כ-4.34% מהון רג'נסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "**חברי הקבוצה המיוצגת**"). בהתאם להסכם הפשרה, מבלי שהדבר יהווה הכרה בטענות העומדות ביסוד התובענה ובקשת האישור, ולצרכי פשרה בלבד, התביעה תוכר כתביעה ייצוגית ועם אישורה כייצוגית יוגדרו חברי הקבוצה כך שיכללו את כל חברי הקבוצה המיוצגת (כהגדרתם לעיל). במסגרת הסכם הפשרה, תשלם החברה סכום כולל של כ-1,900,000 ש"ח (להלן: "**סכום התשלום**"), וזאת בתוך 7 ימי עסקים לאחר המועד בו החלטת בית המשפט לאשר את הסכם הפשרה, תהפוך לפסק דין חלוט. בית המשפט הקטין את סכום הגמול אשר יקבל המבקש וסכום שכ"ט בא כוחו מתוך סכום התשלום לסכום השווה ל-15% מסכום התשלום, כאשר שכה"ט לב"כ התובע יעמוד על סך של 210,000 ש"ח, בתוספת מע"מ ואילו הגמול למבקש יעמוד על סך של 75,000 ש"ח (וכן סכום נוסף של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כהחזר הוצאות שהוציא בעבור חו"ד מומחה שהוגשה מטעמו לבית המשפט). הסכום שיחולק לחברי הקבוצה יעמוד על כ-9.78 אגורות לכל מניה (ברוטו). יובהר כי למעט כמפורט לעיל, החברה לא תידרש להוסיף על סכום התשלום כל חיוב או כל מס המתחייב על פי דין בגין התשלום (ואלו ייגרעו מסכום התשלום באמצעות חבר הבורסה או על-ידי גורמים אחרים באמצעותם יחולק סכום התשלום לבעלי המניות המשתתפים מתוך חברי הקבוצה) והעברת סכום התשלום על ידי החברה, כאמור לעיל, תהווה מילוי של כלל התחייבויותיה הכספיות כלפי כל חברי הקבוצה מכוח הסכם הפשרה. בכפוף למילוי כל הוראות הסכם הפשרה, חברי הקבוצה יוותרו על טענותיהם כנגד החברה ו/או מי מטעמה ואישור הסכם הפשרה יהווה מעשה בית דין כלפי כל חברי הקבוצה בקשר עם כל ענייני התביעה.

לאור הסכם הפשרה האמור, הגישו הנתבעים ביום 5 בפברואר 2015 בקשה לסילוק התובענה על הסף ולחילופין לעיכוב הליכים בה, כאשר הטענה העיקרית שפורטה בבקשה הינה שהפיצוי שהוסכם עליו במסגרת הסכם הפשרה בתובענה המוקדמת (אשר טרם אושר על ידי בית המשפט) ממילא יאיין את האפשרות של המבקש המאוחר ושל חברי הקבוצה הנתענת על פי התובענה המוקדמת (אשר מהווים כ-85% מכלל חברי הקבוצה הנתענת בתובענה) להמשיך בבירור תביעתם ולקבל את הסעד הכספי הנתבע במסגרתה, שכן פסק הדין שיינתן במסגרת התובענה המוקדמת יהווה מעשה בית דין עבור המבקש המאוחר וחברי הקבוצה האמורים הנתענת המוקדמת בתובענה, העוסקת אף בשווי ההוגן של המניות במועד הצעת הרכש (ולא בכל סעד אופרטיבי אחר). נכון למועד פרסום דו"ח זה, ביהמ"ש טרם קיבל החלטה בבקשה לסילוק על הסף.

4.2.2 ביום 1 במרץ 2015, הודיעה החברה כי הגיעה לסיכום עם מר נתי פריד, סמנכ"ל הכספים של החברה, לפיו החברה תכנס את מוסדותיה הרלבנטיים בתקופה הקרובה על מנת לדון באישור מינויו של מר פריד לתפקיד סמנכ"ל בכיר בחברה ומשנה למנכ"ל החברה.

4.2.3 ביום 15 במרץ 2015 קיבלה החברה העתק כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כנגד החברה, התחדשות עירונית- חברת הבת של החברה, השותפים של התחדשות עירונית בחלק מפעילותה בתחום התמ"א 38 שהינם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ, גל הרשקוביץ, אורן פילטר וחברות פרויקט בתחום התמ"א 38 אשר התחדשות עירונית הינה בעלת מניות ברובן. התביעה

הוגשה על ידי מליבו בנייה בע"מ, 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. 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.

4.2.4 ביום 18 במרץ 2015 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של רג'נסי ("חברת הבת") בהסכם (להלן: "הסכם האופציה") עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") ולפיו לחברת הבת תינתן אופציה (להלן: "האופציה") לרכוש בעצמה ו/או באמצעות צדדים שלישיים אליהם תסוחר ותוסב האופציה (לרבות כל חלק הימנה), את כלל זכויותיהם של המוכרים במקרקעין במרינה בהרצליה, אשר שטחו הכולל הוא כ-10,100 מ"ר ויעודו הוא למלונאות לסוגיה וכן זכויות לשטחי חניה בנויים. האופציה תהיה ניתנת למימוש על ידי חברת הבת החל ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 31 בדצמבר 2015. ככול שתמומש האופציה, מימושה יעשה, על בסיס נוסח הסכם המכר שצורף כנספח להסכם האופציה, בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

4.2.5 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 2015-01-070735, במסגרת תיקון תשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-046779 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 המידי שהוציאה החברה באותו מועד, מס' אסמכתא: 2015-01-074410. ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את העסקתה של הגברת עדן חגי', בתו של יצחק חגי', יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לרבות את התגמול שישולם לגבי חגי', בהתאם להוראות הדין. על פי ההתקשרות תועסק עדן חגי' על ידי החברה בתפקיד של שיווק וליווי פרויקטים ומימון, בהיקף משרה מלאה, למשך תקופה של שלוש שנים, וזאת רטרואקטיבית ליום 1 באפריל 2015, כאשר השכר החודשי שישולם לגבי חגי', ברוטו, לא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק (אשר על פי פרסום אחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מסתכם בסך של כ-9.3 אלפי ש"ח ברוטו), כאשר בנוסף לשכר האמור תהא זכאית הגב' חגי' לזכויות הסוציאליות להן היא זכאית על פי דין.

ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי', 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 וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. ההתקשרות האמורה באה במקום התקשרות דומה (לרבות ביחס לסייגיה), אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2012 [כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2012 (מספר אסמכתא 01-087111-2012)] 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.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ג', ד' ו-ה') של החברה ראה סעיף 1.3.4 לעיל. יובהר כי לא חלו שינויים מהותיים בתקופתה הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב השונות של החברה.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לענין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') ראה סעיף 1.3.7 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 ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו.

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

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

נתונים אודות חגי' אחזקות הארבעה וחגי' מגדלי הארבעה

להלן יובאו תמצית נתונים כספיים של חגי' אחזקות הארבעה אשר החזקות החברה בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). יצוין 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 2014	ליום 31 במרץ	
	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
171	533	140
42,758	14,718	27,415
4,388	6,006	4,579
358,270	311,658	376,797
<u>405,587</u>	<u>332,915</u>	<u>408,931</u>

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

34,813	28,352	32,551
1,537	1,537	1,537
25	-	28
<u>36,375</u>	<u>29,889</u>	<u>34,116</u>
<u>441,962</u>	<u>362,804</u>	<u>443,047</u>

נכסים בלתי שוטפים
נדליין להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו
השקעות במוחזקות
מיסים נדחים

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרץ	
	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
6,435	6,439	6,432
146,841	147,222	133,153
14,063	9,992	9,634
261,010	195,677	279,678
<u>428,349</u>	<u>359,330</u>	<u>428,897</u>

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

1,627	970	1,525
7,479	-	8,402
<u>9,106</u>	<u>970</u>	<u>9,927</u>
4,507	2,504	4,223
<u>441,962</u>	<u>362,804</u>	<u>443,047</u>

התחייבויות בלתי שוטפות
מיסים נדחים
הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

הון עצמי

ב. דוח על רווח והפסד

לשנה	לתקופה של		
שנסתיימה	שלושה חודשים שנסתיימה		
ביום	ביום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
(723)	(51)	(184)	הוצאות מכירה והנהלה
2,970	(223)	(193)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
2,247	(274)	(377)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון, נטו
-	-	-	הכנסות מימון
-	(139)	-	הוצאות מימון
2,247	(413)	(377)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(595)	62	103	הטבת מס (מסים על הכנסה)
1,652	(351)	(274)	רווח (הפסד) אחרי מס
-	-	(10)	חלק החברה בהפסדי חברת בת
1,652	(351)	(284)	רווח (הפסד) לתקופה

ג. תזרים מזומנים

לשנה	לתקופה של	
שנסתיימה	שלושה חודשים שנסתיימה	
ביום	ביום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2014	2015
2014		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי שקלים חדשים	
12,887	(16,892)	(1,558)
(3,918)	(1,377)	(348)
(25)	-	(15)
24,078	52,118	15,343
-	-	-
20,135	50,741	14,980
6,400	-	-
(42,897)	(36,419)	-
2,860	2,317	(13,453)
(33,637)	(34,102)	(13,453)
(615)	(253)	(31)
786	786	171
171	533	140

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה:

השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
מתן הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים

השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון:

קבלת הלוואות מתאגידי בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואה מתאגידי בנקאיים
קבלת (פרעון) הלוואות מהחברה האם

מזומנים נטו 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 הארבעה¹⁶:

הצגת הפרויקט:	
שם הפרויקט:	המגדל הצפוני בפרויקט "הארבעה" בת"א
מיקום הפרויקט	רחוב הארבעה בת"א
תיאור קצר של הפרויקט:	מגדל משרדים הכולל שטחי משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט:	החזקה באמצעות חברה נכדה (חגיג מגדלי הארבעה)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד דוחות החברה הנכדה
מועד חתימת ההסכם לרכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:	מרץ 2011 (הקרקע נרכשה ביולי 2011)
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-6,000 מ"ר שטח 2 מגדלי המשרדים של פרויקט הארבעה (מגדל דרומי וצפוני)
מועד סיום עבודות הקמה {מתוכנן}:	רבעון שני של שנת 2016.
מועד התחלת עבודות הקמה:	אוגוסט 2011
פירוט זכויות משפטיות בקרקע:	חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:	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.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	למעט חשיפות מכוח הסכם המימון בו התקשרו החברה וחגיג' מגדלי הארבעה, אין חשיפות מהותיות נוספות.
אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:	לא נמדד
קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	קיימות תשתיות עירוניות
נושאים מיוחדים {חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב}:	אין

¹⁶ כבטוחה 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 בנית 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 וכ-275 חניות מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי עסקי (נדל"ן יזמי) ואילו טרקלין העסקים וכ-150 חניות ושטחי המחסנים של המגדל הצפוני מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

מצב תכנוני לפרויקט הארבעה , ליום 31.03.2015			
הנתונים הינם לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 100%			
מצב תכנוני נוכחי (בהתאם להיתר בניה קיים, לא כולל ניווד זכויות)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
קומות משרדים	כ-34,000	28 קומות	
טרקלין עסקים	כ-1,200	קומה	קומה כפולה
חניות		425	
שטחי מסחר	כ-830		שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה
שטחי מחסנים	כ-800		
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן (בכפוף לקבלת היתר בניה ל-35 קומות במגדל הצפוני)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
קומות משרדים	כ-40,000	33 קומות	לפרטים אודות הליך ניווד הזכויות ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.
טרקלין עסקים	כ-1,200	קומות 14-15 (קומה אחת בגובה 2 קומות)	קומה כפולה
חניות		425	
שטחי מסחר	כ-830		שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה
שטחי מחסנים	כ-1,150		

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט			
2014	2015		
	רבעון ראשון	רבעון שני	
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)			
			עלויות שהושקעו:
205,731	205,731		סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע ומסי רכישה בתום התקופה
19,331	19,832		סה"כ עלויות מצטברות בגין אגרות, תכנון והקמת הפרויקט לתום התקופה
1,490	1,490		סה"כ עלויות מצטברות בגין תיווך לתום התקופה
85,679	100,162		סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
44,496	45,971		סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון לתום התקופה (עלויות המימון הינם עלויות מימון בנקאיות בלבד)
356,727	373,186		סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו*:			
—	—		סה"כ עלויות בגין קרקע ומסי רכישה שטרם הושקעו
31,923	31,422		סה"כ עלויות בגין אגרות, תכנון ואחרות שטרם הושקעו
—	—		סה"כ עלויות בגין תיווך שטרם הושקעו
117,555	103,072		סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
26,885	25,410		סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו
176,363	159,904		סה"כ עלויות שטרם הושקעו
חנייות- כספי 90%, הנדסי 96% מגדל- כספי 48% הנדסי 42.2%	חנייות- כספי 92%, הנדסי 96.7% מגדל- כספי 55.9% והנדסי 56.1%		שיעור השלמה הנדסי/כספי (ללא מימון) לא כולל קרקע %
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016		מועד השלמה צפוי (לאור תוספת קומות הצפויה מניוד הזכויות צפוי מועד ההשלמה להתארך במספר חודשים)

***לפי דוח הרווחיות (אפס) שצורף לדוח הכספי ליום 31 דצמבר 2014.**

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 ובכלל אלה המועדים החזויים לקבלת היתרים הנדרשים לפרויקט; על ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להנחות בדוח רווחיות פרויקט המגדל הצפוני, שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014; כי יועמד לחג'ג' מגדלי הארבעה מימון לבניית יתרת הקומות (5 קומות) הצפויות להתווסף למגדל הצפוני כתוצאה מניוד הזכויות; כי לא יהיה שינוי בצפי תקבולי המכירות; 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.

ניתוח רווחיות (באלפי ש"ח): רווחיות גולמית * צפויה שטרם הוכרה : 114,343 אלפי ש"ח						
% הכנסות בפועל בהשוואה להכנסות שטרם נחתמו לגביהם חוזים					רווחיות גולמית	
90%	95%	100%	105%	110%		
138,742	132,052	125,363	118,675	111,986	110%	ט"ו ט"ז ט"ח ט"ט כ"א כ"ב כ"ג כ"ד כ"ה כ"ו כ"ז כ"ח כ"ט ל %
133,216	126,527	119,757	113,149	106,460	105%	
127,691	121,001	114,313	107,624	100,935	100%	
122,165	115,477	108,788	102,098	95,409	95%	
116,641	109,951	103,262	96,573	89,884	90%	
2014 בדצמבר ליום 31 שצורף לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014 ובהתאם להתאמות בהערה שלעיל.						

* הרווחיות הגולמית חושבה בהתאם להגדרה שהופיעה בטיטות הנתיית נדל"ן יומי שפורסמה על ידי הרשות לני"ע, לפיה הרווח הגולמי יחושב כסך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות אשר צפויות להיות מהוונות למלאי שייחוס לפרויקט, לרבות עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים. יצוין כי בחישוב הרווח הגולמי כאמור לא נכלל סך של כ- 12.5 מיליון ש"ח (בעיקר הוצאות בנין פרסום ותקורות) שנכללו בדוח הרווחיות ומאידך נכללו בחישוב הרווח הגולמי עלויות מימון בנין איגרות החוב בסך של כ- 22.6 מיליון ש"ח ששימשו כהון עצמו לפרויקט.

יצוין כי הרווח בדוח הרווחיות אשר צורף לדוחות הכספים ליום 31 בדצמבר 2014 הינו 141,722 אלפי ש"ח והרווחיות שהוצגה בדוח הינה לאחר ההתאמות הרשומות לעיל.

אלפי ש"ח (1)	סעיף
634,812	הכנסות באלפי ש"ח ערכי קרן חוזים
520,499	עלויות באלפי ש"ח
114,313	רווח גולמי באלפי ש"ח
21.96%	אחוז רווח גולמי לעלות
18.01%	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 ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
278,955	--	עד ליום 31.03.2015
88,865	--	מרץ-דצמבר 2015
165,942	533,552	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		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4.4	4.3	1.36				1.36	קומות משרדים
3,052	5,159	1,627				1,627	שטחי משרדים (מ"ר)
31	55	9				9	חניות
800-כ	-	-				-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):							
13,219	14,663	14,036				14,036	שטחי משרדים
174,286	196,563	200,000				200,000	חניות רגילות
292,500	289,375	-				-	חניות כפולות
		יחושב לפי תשואות שכירות				יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר(מ"ר)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
29,961	32,439	36,747				36,747	שטחי משרדים (מ"ר) *
234	289	298				298	חניות
800-כ	800-כ	800-כ				800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):							
12,486	12,948	13,007				13,007	שטחי משרדים**
109,937	124,471	127,140				127,140	חניות
יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות				יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)
שיעור השיווק של הפרויקט:							
600,320	634,812	634,812	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט
499,150	533,520	558,753	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
76%	89%	93%				93%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) (***)
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
11,724	4,528	10,789				10,789	שטחי משרדים (מ"ר)
191	136	219				219	חניות
*71,854	* 40,357	26,837				26,837	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****				*****	*****
-	ל.ר.	1				1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
-	ל.ר.	15,280				15,280	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

* לפרטים בדבר דיווח מידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.2.5. 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 ₪)*

6,432	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.03.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואה לזמן ארוך		
6,435	מוצג כהלוואה לזמן קצר	31.12.2014	
-	מוצג כהלוואה 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 1.3.3 לעיל.		סה"כ מסגרת כולל ערבויות חוק מכר (נכון למועד זה)	
1.5% + פריים	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
30.9.2015	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 1.3.3 לעיל	בטחונות		

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

שעבודים ומגבלות משפטיות			
הסכום המובטח ע"י השעבוד (באלפי ₪) 31.03.2015	פירוט	סוג	
6,432 אלפי ₪ (וכן כ-331 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)	שעבודים
--	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.2.1(ט) לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.	שנייה שעבוד שוטף (לבנק המלווה)	
כ-71 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 חגי' אחזקות הארבעה, שבשליטת החברה, בחגי' 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 לחגי' מגדלי הארבעה). יצוין כי החזקות החברה בחגי' 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 מחגי' הארבעה לחברה ראה סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.	אחר	
כ-96 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')			

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 בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך השלמת הקומות בפרויקט ל-38 קומות במגדל הדרומי ו-35 קומות במגדל הצפוני (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת חברת הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); באי עיכוב בהליך הבניה כתוצאה ממצבו הכלכלי של הקבלן המבצע; 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 לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים להשלמת הקומות בפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; (ב) היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ג) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ד) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה 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').

התאמת יתרת העדפים ביחס למלאי היזמי בפרויקט

31/12/2014	
(באלפי ₪)	
114,313	רווח גולמי צפוי :
	התאמות לעודפים :
94,652	הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
40,000	הוספה : התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי
(12,591)	הפחתה : התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר
(13,740)	תשלומים שנמשכו לצורך תשלום לבעלי אגרות החוב
222,635	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
רבעון 2 לשנת 2016 (יתכן שהבנק ישחרר לחברה חלק מהכספים קודם לכן לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב כפי שנעשה בפברואר 2015)	מועד צפוי למשיכת עודפים :
כיסוי מלא האובליגו לבנק הכולל כיסוי חוב בנקאי, ככל שקיים, והשבת הערביות הבנקאיות שהוצאו לרוכשים לפי חוק המכר.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

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 פרטים אודותיהם, בהתאם לטיוטת הנחית 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 550 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	
<u>(באלפי ש"ח)</u>					
<u>עלויות שהושקעו:</u>					
207,561	207,586				סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,640	11,500				סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
122,737	140,134				סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	55,608				סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
393,766	414,827				סה"כ עלות מצטברת (כולל ניווד זכויות)
<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</u>					
--	-				סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,161	17,301				סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
93,078	75,681				סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	14,467				סה"כ מצטברות בגין מימון בנקאי שטרם הושקעו (אומדן) לא כולל עלויות אגרות חוב (סדרה ג'). העלויות המצטברות בגין מימון שהונו עד ליום 31.3.14 כוללות גם עלויות מימון בגין אג"ח (סדרה ג').
128,485	107,450				סה"כ העלות שנותרה להשלמה
96%	97%				שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
42%	56.1%				שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
45%	55.9%				שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016				מועד השלמה צפוי¹⁷

¹⁷ 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		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4.5 - כ	4 - כ	1.36				1.36	קומות משרדים
3,052	5,159	1,627				1,627	שטחי משרדים (מ"ר) **
31	62	24				39	חניות
800-כ	4-כ	-				-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):							
13,219	14,205	14,036				14,036	שטחי משרדים
174,286	196,000	200,000				200,000	חניות רגילות
292,500	289,625	300,000				300,000	חניות כפולות
	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות					שטחי מסחר(מ"ר)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
29,961	35,120	36,747				36,747	שטחי משרדים (מ"ר) **
440	502	526				526	חניות
800-כ		800-כ				800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):							
12,486	12,948	13,007				13,007	שטחי משרדים **
109,937	124,871	127,140				127,140	חניות
	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות				יחושב לפי תשואת שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)
שיעור השיווק של הפרויקט:							
603,795	631,672	631,472					סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
471,775	557,465	585,498					סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
76%	89%	93%				93%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) **
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
10,819	4,528	2,901				2,901	שטחי משרדים (מ"ר) **
110	48	91				91	חניות
*79,974	*44,547	29,886				29,886	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****				*****	*****
ל.ר	ל.ר	1				1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר	ל.ר	15,280				15,280	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

* לפרטים בדבר דיווח מיידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.2.5 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)					
עלויות שהושקעו:					
13,596	13,596	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה *
2,353	2,336	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,049	6,067	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
541	579	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
22,539	22,578	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת *
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	24,851	-	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	24,851	-	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
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)	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	-	-	-	מועד השלמה צפוי ¹⁸

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 הכספיים של החברה והד מאסטר, לפי העניין, ליום 31 במרץ 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 החניות הקיימות בחניון הקיים וכ-15% מהזכויות העתידיות בבנין שעתידי לקום בשד"ל 10. החברה רואה בכלל הנכסים האמורים כנכס אחד שהינו מהותי מאוד עבור החברה.

¹⁸ יצוין כי מועד הסיום הצפוי התארך לעומת הערכת החברה בעבר שכן חלו עיכובים בעבודת החפירה והדיפון וזאת לאור הטיפול הנדרש במי התהום בפרויט. אם וככל שתאושר התב"ע להוספת הקומות ויבנו קומות אלו מועד ההשלמה הצפוי (מאי 2016) יתארך בהתאם.

שנת 2014	שנת 2015				הנתונים מורכבים מהעלויות הישירות של החברה ומחלקה (50%) בעלויות הד מאסטר
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
13,837	13,837	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
390	390	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
924	945	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
764	863	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,915	16,034	-	-	-	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	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,250	2,250	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
56,700	56,700				סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
58,950	58,530			-	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 חגי' 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	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, מיסים, אגרות, שיווק, משפטיות וכו'
-	-	-	-	-	תשלום שכ"ד לדיריים
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה + בצ"מ
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	4,766	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, מיסים, אגרות, שיווק, משפטיות וכו'
-	2,304	-	-	-	תשלום שכ"ד לדיריים
-	19,515	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה + בצ"מ
-	691	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	27,276	-	-	-	סה"כ העלות שנתרה להשלמה
-	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	
(באלפי ש"ח)					<u>עלויות שהושקעו:</u>
157	134	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3	4	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
17	19	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
179	159				סה"כ עלות מצטברת
					עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
19	9	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
75	57	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250	191	-	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
344	257	-	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2019	-	-	-	מועד השלמה צפוי

שנת 2014	שנת 2015					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
באלפי ש"ח						
31	47	-	-	-	יחידות דיור	חוזים מחייבים (לרבות כאלו שאינם חלוטים) שנחתמו בתקופה השוטפת
3,677	5,526	-	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	18	-	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים נחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
31	78	-	-	-	יחידות דיור	חוזים מצטברים לסוף התקופה
3,677	9,203	-	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	-	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
453,390	453,390	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט
56,319	113,222	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	29%	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
169	122	-	-	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
23,132	17,607	-	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
179	159	-	-	-		סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
47	7	-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
18	17	-	-	-		מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

1. פרויקט הארבעה – מגדל דרומי

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
20,752	13,596	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה *
1,193	2,336	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
1,414	6,067	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
3,618	579	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
28,084	22,578	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת *
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,825	1,780	-	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
1,882	1,285	-	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
4,706	3,065	-	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
33.4%	58%	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני שנת 2016 – אולם החברה צופה למכור את כל המלאי במהלך שנת 2015					מועד השלמה צפוי

שיווק הפרויקט*

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	כל התקופה		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
-	-	2,09	-	-	-	2,09	קומות משרדים	
3,052	5,159	2,509	-	-	-	2,509	שטחי משרדים (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר/לקרקע שנמכרה בגין קומות הניוד בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (במטבע הפעילות):								
-	-	10,766	-	-	-	10,766	שטחי משרדים	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
-	-	2,509	-	-	-	2,509	שטחי משרדים (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):								
-	-	10,766	-	-	-	10,766	שטחי משרדים	
שיעור השיווק של הפרויקט:								
67,333	67,333	67,333	-	-	-	67,333	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
-	-	27,013	-	-	-	27,013	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	40%	-	-	-	40%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) **	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
6,254	6,254	3,745				3,745	שטחי משרדים (מ"ר)	
14,381	26,977	17,137	-	-	-	17,137	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	
ל.ר	ל.ר	3	-	-	-	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר	
ל.ר	ל.ר	10,786	-	-	-	10,786	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	

* החברה החלה בשיווק הפרויקט בשנת 2015.

עידו חגיג', מנכ"ל

יצחק חגיג', יו"ר הדירקטוריון

31 במאי 2015

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2015**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 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
10-19	באורים לדוחות הכספיים

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
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 החברה וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2015 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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

31 במאי, 2015

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2014	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>נכסים שוטפים</u>
23,281	27,256	47,479	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	(*) 8,616	2,665	פיקדונות בנאמנות
79,266	(*) 33,365	89,751	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,580	32,823	30,764	לקוחות והכנסות לקבל
11,369	36,535	15,571	חייבים ויתרות חובה
-	759	2,000	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
-	2,485	-	מלאי מקרקעין, נטו
700,390	612,737	721,229	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
<u>845,329</u>	<u>754,576</u>	<u>909,459</u>	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
88,330	75,465	87,472	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,603	3,289	3,074	מיסים נדחים
7,383	6,598	2,555	רכוש קבוע, נטו
2,485	-	2,485	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
26,451	26,690	26,767	השקעה בחברה בשליטה משותפת
7,242	5,257	8,653	חייבים אחרים
<u>137,914</u>	<u>118,719</u>	<u>132,426</u>	
<u>983,243</u>	<u>873,295</u>	<u>1,041,885</u>	

(*) סיווג מחדש

נתי פריד
סמנכ"ל כספים
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צחי חגיגי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 במאי, 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 2014	ליום 31 במרץ		
	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי שקלים חדשים			
			התחייבויות שוטפות
120,591	121,902	121,488	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
10,371	-	9,240	הלוואות מבעלי שליטה
170,458	141,635	204,111	חלויית שוטפות של אגרות חוב
1,175	4,622	360	ספקים ונותני שירותים
349,842	281,058	405,962	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60,601	67,860	65,262	זכאים ויתרות זכות
<u>713,038</u>	<u>617,077</u>	<u>806,423</u>	
			התחייבויות בלתי שוטפות
22,691	15,855	24,523	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
135,615	131,800	90,646	אגרות חוב
<u>158,306</u>	<u>147,655</u>	<u>115,169</u>	
			הון
478	478	478	הון מניות
147,428	149,328	147,428	קרנות הון ופרמיה על מניות
(40,331)	(45,567)	(31,937)	יתרת הפסדים
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
<u>111,899</u>	<u>108,563</u>	<u>120,293</u>	סה"כ הון
<u>983,243</u>	<u>873,295</u>	<u>1,041,885</u>	

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		
	שלושה חודשים		
	שהסתיימה ביום 31 במרץ	2015	
2014	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
32,281	9,480	32,534	הכנסות
(3,881)	(1,454)	(13,440)	עלות המכר
<u>28,400</u>	<u>8,026</u>	<u>19,094</u>	רווח גולמי
2,093	(1,413)	(819)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(5,246)	(1,084)	(3,001)	הוצאות מכירה ושיווק
<u>(14,145)</u>	<u>(4,156)</u>	<u>(3,923)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
11,102	1,373	11,351	רווח מפעולות רגילות
(4,740)	(2,453)	(824)	הוצאות מימון
907	1,081	193	הכנסות מימון
<u>7,269</u>	<u>1</u>	<u>10,720</u>	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(1,158)	(209)	(43)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
<u>6,111</u>	<u>(208)</u>	<u>10,677</u>	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,452)	(369)	(2,283)	מיסים על הכנסה
<u>4,659</u>	<u>(577)</u>	<u>8,394</u>	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר:
<u>4,659</u>	<u>(577)</u>	<u>8,394</u>	רווח (הפסד) כולל לתקופה
4,659	(577)	8,394	רווח נקי וכולל לתקופה מיוחס ל:
-	-	-	בעלי המניות של החברה
<u>4,659</u>	<u>(577)</u>	<u>8,394</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.10	(0.01)	0.18	רווח בסיסי ומדולל 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

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת הפסדים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי שקלים חדשים							
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
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)
8,394	-	8,394	-	8,394	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
120,293	-	120,293	4,324	(31,937)	147,428	478	יתרה ליום 31 במרץ 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
(577)	-	(577)	-	(577)	-	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
108,563	-	108,563	4,324	(45,567)	149,328	478	יתרה ליום 31 במרץ 2014 (בלתי 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	
	שלושה חודשים	
	2014	2015
	31 ביוני	31 במרץ
	2014	2015
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>	
	<u>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</u>	
	רווח (הפסד) נקי לתקופה	
	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים	
	מפעילות שוטפת (נספח א')	
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	
	4,659	8,394
	(577)	
	(110,646)	41,449
	(108,855)	
	(105,987)	49,843
	(109,432)	
	<u>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</u>	
	רכישת רכוש קבוע	
	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	
	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו	
	השקעה בפיקדונות בנאמנות	
	מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת	
	ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן ארוך	
	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	
	(1,197)	(213)
	(318)	
	(13,611)	(2,105)
	(4,412)	
	33,423	(10,485)
	79,322	
	(493)	(1,222)
	*(7,666)	
	(601)	(275)
	(150)	
	(1,668)	(1,411)
	317	
	15,853	(15,711)
	67,093	
	<u>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</u>	
	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	
	הנפקת אגרות חוב	
	פירעון אגרות חוב	
	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
	קבלת (פירעון) הלוואה מבעל שליטה	
	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	
	20,455	2,086
	4,052	
	(63,637)	(350)
	(49,538)	
	74,245	-
	15,765	
	(37,928)	(10,539)
	(10,593)	
	(7,605)	-
	(7,605)	
	10,371	(1,131)
	-	
	(4,099)	(9,934)
	(47,919)	
	(94,233)	24,198
	(90,258)	
	117,514	23,281
	117,514	
	23,281	47,479
	27,256	

(*) סווג מחדש

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

	לתקופה של	
	שלושה חודשים	שלושה חודשים
לשנה שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31	
ביום 31 בדצמבר	במרץ	
2014	2014	2015

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

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

			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
(1,923)	(609)	1,529	שינוי במיסים נדחים
(2,093)	1,413	819	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
1,158	209	43	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(347)	(88)	(84)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
4,352	1,132	993	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
1,018	(475)	(777)	שערוך אגרות חוב
121	27	51	פחת והפחתות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
101,929	33,145	56,120	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	(759)	-	ירידה במקדמות ע"ח זכויות במקרקעין
(10,855)	(10,855)	-	ירידה בזכאים בגין זכויות במקרקעין
-	-	(2,000)	רכישת אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(204,567)	(116,914)	(13,043)	עליה במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
3,830	587	(1,184)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
5,833	(19,334)	(4,202)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(526)	2,922	(815)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(8,576)	744	3,999	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(110,646)</u>	<u>(108,855)</u>	<u>41,449</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 31 במרץ	שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ
2014	2014	2015

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

1,608	1,447	662
1,900	-	-

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור :

32,824	4,431	4,391
--------	-------	-------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :

508	621	25
-----	-----	----

ריבית

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

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי'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 31 במרץ 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 \$ ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן נקודות (*)	
3.980	220.46	ליום 31 במרץ 2015
3.487	222.70	ליום 31 במרץ 2014
3.889	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	<u>שיעור השינוי:</u>
2.34	(1.30)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015
0.46	(0.49)	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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 ההוגן של ההתחייבות - שמיחוס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן 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

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.

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

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה, את 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.

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 לראשונה 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 מאסטר

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 מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
						<u>אלפי שקלים חדשים</u>
						<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר) :</u>
32,534	(122)	-	-	122	32,534	הכנסות
15,274	21	(819)	(186)	(21)	16,279	תוצאות המגזר
(3,923)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(631)						הוצאות מימון, נטו
(43)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
10,677						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,283)						מיסים על ההכנסה
8,394						רווח נקי לתקופה
						<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 (בלתי מבוקר) :</u>
9,480	(148)	-	-	148	9,480	הכנסות
5,529	41	(1,413)	(285)	(41)	7,227	תוצאות המגזר
(4,156)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,372)						הוצאות מימון, נטו
(209)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(208)						הפסד לפני מיסים על ההכנסה
(369)						מיסים על ההכנסה
(577)						הפסד 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 מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
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

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 של אגרות החוב שהנפיקה הקבוצה, הינם כדלקמן:

ליום 31 במרץ 2015

<u>שווי הוגן לפי</u>		אגרות חוב
<u>מחיר בורסה</u>	<u>ערך בספרים</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
<u>316,479</u>	<u>299,497</u>	

ליום 31 במרץ 2014

<u>שווי הוגן לפי</u>		אגרות חוב
<u>מחיר בורסה</u>	<u>ערך בספרים</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
<u>281,487</u>	<u>277,670</u>	

ליום 31 בדצמבר 2014

<u>שווי הוגן לפי</u>		אגרות חוב
<u>מחיר בורסה</u>	<u>ערך בספרים</u>	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
<u>320,133</u>	<u>308,149</u>	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מידע תמציתי בדבר חברה מוחזקת מהותיות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

נכסים שוטפים	נכסים לא שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות לא שוטפות	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>				
23,399	55,922	45,164	14,335	ליום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר)
21,962	53,954	39,984	14,077	ליום 31 במרץ 2014 (בלתי מבוקר)
23,055	55,813	44,429	14,519	ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

הכנסות	הפסד לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת	רווח כולל אחר	סך הפסד כולל	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>					
243	(130)	(98)	-	(98)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר)
296	(201)	(432)	-	(432)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 (בלתי מבוקר)
1,071	(2,771)	(2,367)	-	(2,367)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - 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"). יצויין כי נכון למועד זה התקשר המסחר עם צד אחד והוא פועל להשלמת הנדרש להתקשרות עם הצד הנוסף. 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 ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל וודאות לכך). בנוסף בכוונת הצדדים לבחון אפשרות להגדלת הזכויות במקרקעין, באופן, שאם וככל ותאושרנה ההקלות האמורות (כשאינן כל וודאות לכך), יגדלו שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור במקרקעין. יצויין 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.
- ככל שרגינסי 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 ובניכוי 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.
- לפרטים נוספים ראה באור 29 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.
- ג. בהמשך לבאור מספר 17 ג' לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2014, בדבר בקשה לסעד הערכה שהוגשה על ידי צד שלישי, ביום 4 בפברואר 2015 הוגשה לבית המשפט, בקשה לאישור הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בין החברה למבקש, אשר חברי הקבוצה המיוצגת על ידו הינם כל מי שמנייתו ברגינסי נרכשו בכפייה, בהתאם להצעת הרכש, 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 תוכר כתביעה ייצוגית ועם אישורה כייצוגית יוגדרו חברי הקבוצה כך שיכללו את כל חברי הקבוצה המיוצגת (כהגדרתם לעיל). במסגרת הסכם הפשרה, תשלם החברה סכום כולל של כ-1,900,000 ש"ח (להלן: "סכום התשלום"), וזאת בתוך 7 ימי עסקים לאחר המועד בו החלטת בית המשפט לאשר את הסכם הפשרה, תהפוך לפסק דין חלוט.
- ביום 29 באפריל 2015 אישר בית המשפט את הסכם הפשרה הנ"ל.
- בית המשפט הקטין את סכום הגמול אשר יקבל המבקש וסכום שכ"ט בא כוחו מתוך סכום התשלום לסכום השווה ל-15% מסכום התשלום, כאשר שכה"ט לב"כ התובע יעמוד על סך של 210,000 ש"ח, בתוספת מע"מ ואילו הגמול למבקש יעמוד על סך של 75,000 ש"ח (וכן סכום נוסף של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כהחזר הוצאות שהוציא בעבור חו"ד מומחה שהוגשה מטעמו לבית המשפט). הסכום שיחולק לחברי הקבוצה יעמוד על כ-9.78% אגורות לכל מניה (ברוטו).
- יובהר כי למעט כמפורט לעיל, החברה לא תידרש להוסיף על סכום התשלום כל חיוב או כל מס המתחייב על פי דין בגין התשלום (ואלו ייגרעו מסכום התשלום באמצעות חבר הבורסה או על-ידי גורמים אחרים באמצעותם יחולק סכום התשלום לבעלי המניות המשתתפים מתוך חברי הקבוצה) והעברת סכום התשלום על ידי החברה, כאמור לעיל, תהווה מילוי של כלל התחייבויותיה הכספיות כלפי כל חברי הקבוצה מכוח הסכם הפשרה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ד. בהמשך לסעיף ג' לעיל ובהמשך למתואר בבאור 17 ג' לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 להלן פרוט בקשר עם בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 אשר הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, 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 החברה ולפעול בכדי למנוע את כניסת מניות החברה 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 החברה 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 הנוזק המתמשך שנגרם להם עקב מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים בשל היסחרות מניות רג'נסי ברשימת השימור חלק 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 ממילא יאיין את האפשרות של המבקש ושל חברי הקבוצה הנתענת על פי התובענה המוקדמת (אשר מהווים כ-85% מכלל חברי הקבוצה הנתענת בתובענה) 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 הנתענת המוקדמת בתובענה, העוסקת אף היא בשווי ההוגן 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 הביטוח של נושאי המשרה אשר כוללת גם כיסוי לתאגיד. מבדיקה ראשונית של הנושא לאור האמור לעיל, הנהלת רג'נסי מעריכה בשלב זה כי החשיפה של רג'נסי בגין הבקשה הינה נמוכה.

ה. בהמשך לבאור 17 א' לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 בקשר עם פרויקט בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל-אביב, אותו יוזמת קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת (בשרשור סופי) בבעלות ובשליטת מלאות של החברה (להלן: "החברה הנכדה") ולאור התקדמות המכירות והליך הבניה בפרויקט, קיבלה החברה ביום 18 בפברואר 2015, הסכמה בכתב מהבנק לפיה, ישוחרר לחברה הנכדה סך של כ-14 מיליון ש"ח מתוך ההון העצמי שהועמד על ידי החברה הנכדה בפרויקט.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), השתמשה החברה בסכום זה לטובת פירעון השוטף של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

ביום 1 במרץ 2015 שילמה החברה את תשלומי קרן והריבית אגרות החוב (סדרה ג') מתוך כספים אלו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

- א. 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 ראשוני בכתב התביעה לא עולה כי קיימת כל יריבות אישית בין התובעת לחברה ו/או להתחדשות עירונית ולחברה, החברה דוחה את הטענות הנטענות המועלות כנגדה וכנגד התחדשות עירונית ותפעל להסרתן. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור העובדות שנמסרו ליועציה המשפטיים על ידי החברה וההלכות המשפטיות הנהוגות, הסיכויים כי נכון להיום לחברה תהיה חשיפה כספית מהותית, ישירה או עקיפה, בגין התביעה אינם גבוהים.
- ב. 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, יצוין כי בחודש אפריל 2015 הוצאו לחברה שומות נוספות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2011-2013 אשר לפיהן מס הכנסה אינו מכיר בניצול ההפסדים המועברים של החברה משנת 2010, בהוצאות שונות שנדרשו על ידי החברה בשנים אלו וחייב את החברה בתשלום מס. לאחר תאריך הדוחות הכספיים הוגשה באמצעות יועצי המס של החברה השגה על שומות אלו.
החברה לא כללה הפסדים להעברה אלו בחישוב התחייבויותיה בדוחות הכספיים ובחישוב המיסים הנדחים בדוחות הכספיים.
- ג. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 החלה החברה לשווק את הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (כתוצאה מניוד זכויות לפרויקט). במהלך הרבעון הראשון לשנת 2015 מכרה החברה כ-2 קומות ניווד (מתוך כ-5 קומות אשר בבעלותה). סך המכירות שהוכרו בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2015 הינן כ-27 מיליון ש"ח, וסך הרווח הגולמי נטו בגין עסקאות אלו הינו כ-14 מיליון ש"ח.
נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו על ידי החברה זכויות לכ-1 קומה נוספת כך שסה"כ נמכרו על ידי החברה 3 קומות מתוך הקומות הנוספות כאמור.
- ד. ביום 1 בינואר 2015 קיבלה החברה החלטה למכור את הקומה אשר בבניה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ואשר היתה 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.
יצוין כי הקומה הנ"ל הינה חלק מקבוצת רכישה שהחברה חברה בה מיום 3 במרץ 2011.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקרים)

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

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

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.ג.,

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 חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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

31 במאי, 2015

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2014 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
15,478	3,028	11,901	<u>נכסים שוטפים</u>
10,352	14,486	9,479	מזומנים ושווי מזומנים
264	268	5,735	מזומנים מוגבלים ומיועדים
59,377	51,636	56,508	לקוחות והכנסות לקבל
523	1,440	603	מלאי בניינים בהקמה
363,319	326,919	375,743	חייבים ויתרות חובה
449,313	397,777	459,969	הלוואה לחברות מאוחדות
35,217	29,127	36,670	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
2,510	2,823	89	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,764	4,959	930	מיסים נדחים
34,230	30,302	33,740	רכוש קבוע, נטו
77,721	67,211	71,429	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
527,034	464,988	531,398	
137,621	124,965	171,234	<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,371	-	9,240	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,119	111,897	115,015	התחייבויות מבעל שליטה
244	354	382	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
19,965	18,208	21,025	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
30,343	35,052	36,194	ספקים ונותני שירותים
312,663	290,476	353,090	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
86,379	50,094	41,351	זכאים ויתרות זכות
16,093	15,855	16,664	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
102,472	65,949	58,015	אגרות חוב
478	478	478	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
147,428	149,328	147,428	<u>הון</u>
4,324	4,324	4,324	הון מניות
(40,331)	(45,567)	(31,937)	קרנות הון ופרמיה על מניות
111,899	108,563	120,293	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
527,034	464,988	531,398	יתרת הפסדים
			סה"כ הון

סמנכ"ל כספים ונושא
המשרה הבכיר בתחום הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צחי חגיגי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 31 במאי, 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		2015	
	שלושה חודשים			
	2014	2015		
	שהסתיימה ביום 31 במרץ			
	<u>(בלתי מבוקר)</u>			
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
873	313	27,337		הכנסות
-	-	(13,177)		עלות המכר
873	313	14,160		
2,117	(631)	(287)		עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח
(758)	(247)	-		ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(6,198)	(1,997)	(2,158)		הוצאות מכירה ושיווק
(3,966)	(2,562)	11,715		הוצאות הנהלה וכלליות
(2,641)	(959)	(4,226)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
6,796	1,307	3,759		הוצאות מימון
261	150	2		הכנסות מימון מחברות מוחזקות
4,416	498	(465)		הכנסות מימון
450	(2,064)	11,250		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,898	1,033	(605)		רווח (הפסד) לאחר מימון
4,348	(1,031)	10,645		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
311	454	(2,251)		רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,659	(577)	8,394		הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,659	(577)	8,394		רווח (הפסד) נקי לתקופה
4,659	(577)	8,394		רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

	לתקופה של	
לשנה שהסתיימה	שלושה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31	
2014	במרץ	
(מבוקר)	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי שקלים חדשים

4,659	(577)	8,394	<u>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</u>
(45,415)	(12,646)	8,694	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(40,756)	(13,223)	17,088	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
			לפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(4,573)	(1,187)	(1,466)	<u>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</u>
8,058	3,924	873	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(1,161)	(277)	(198)	ירידה מזומנים מוגבלים ומיועדים
(54,511)	(37,131)	(8,676)	רכישת רכוש קבוע
(52,187)	(34,671)	(9,467)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
7,420	486	822	<u>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</u>
(20,740)	(13,119)	(350)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
58,480	-	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
(21,258)	(10,593)	(10,539)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(7,605)	(7,605)	-	פירעון אגרות חוב
10,371	-	(1,131)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
26,668	(30,831)	(11,198)	קבלת (החזר) הלוואה מחברה של בעל שליטה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(66,275)	(78,725)	(3,577)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
81,753	81,753	15,478	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
15,478	3,028	11,901	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

	לתקופה של	
	שלושה חודשים	
לשנה שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31	
ביום 31 בדצמבר	במרץ	
2014	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)	(1,033)	605	
(28,878)	(8,793)	(3,863)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(65)	(378)	2,421	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מאוחדות
99	19	41	שינוי במיסים נדחים
546	(580)	(876)	פחת והפחתות
4,259	1,112	995	שערך אגרות חוב
(2,117)	631	287	שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
			שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
1,811	54	1,060	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(11,833)	(4,092)	7,860	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה
1,426	1,422	(5,471)	ירידה (עלייה) בלקוחות ובהכנסות לקבל
920	3	(80)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(622)	(512)	138	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(7,063)	(499)	5,577	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(45,415)	(12,646)	8,694	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

860	905	274	
1,900	-	-	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
			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 31 במרץ 2015 (להלן "הדוחות המאוחדים").

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

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהמשך לבאור מספר 17 ג' לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2014, בדבר בקשה לסעד הערכה שהוגשה על ידי צד שלישי, ביום 4 בפברואר 2015 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור 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, 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 תוכר כתביעה ייצוגית ועם אישורה כייצוגית יוגדרו חברי הקבוצה כך שיכללו את כל חברי הקבוצה המיוצגת (כהגדרתם לעיל). במסגרת הסכם הפשרה, תשלם החברה סכום כולל של כ-1,900,000 ש"ח (להלן: "סכום התשלום"), וזאת בתוך 7 ימי עסקים לאחר המועד בו החלטת בית המשפט לאשר את הסכם הפשרה, תהפוך לפסק דין חלוט.

ביום 29 באפריל 2015 אישר בית המשפט את הסכם הפשרה הנ"ל. בית המשפט הקטין את סכום הגמול אשר יקבל המבקש וסכום שכי"ט בא כוחו מתוך סכום התשלום לסכום השווה ל-15% מסכום התשלום, כאשר שכה"ט לבי"כ התובע יעמוד על סך של 210,000 ש"ח בתוספת מע"מ ואילו הגמול למבקש יעמוד על סך של 75,000 ש"ח (וכן סכום נוסף של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כהחזר הוצאות שהוציא בעבור חו"ד מומחה שהוגשה מטעמו לבית המשפט). הסכום שיחולק לחברי הקבוצה יעמוד על כ-9.78 אגורות לכל מניה (ברוטו).

יובהר כי למעט כמפורט לעיל, החברה לא תידרש להוסיף על סכום התשלום כל חיוב או כל מס המתחייב על פי דין בגין התשלום (ואלו ייגרעו מסכום התשלום באמצעות חבר הבורסה או על-ידי גורמים אחרים באמצעותם יחולק סכום התשלום לבעלי המניות המשתתפים מתוך חברי הקבוצה) והעברת סכום התשלום על ידי החברה, כאמור לעיל, תהווה מילוי של כלל התחייבויותיה הכספיות כלפי כל חברי הקבוצה מכוח הסכם הפשרה.

ב. 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 להפך את הסכם קריגר-מליבו ולפיקד 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 ראשוני בכתב התביעה לא עולה כי קיימת כל יריבות אישית בין התובעת לחברה ו/או להתחדשות עירונית והחברה, החברה דוחה את הטענות הנטענות המועלות כנגדה וכנגד התחדשות עירונית ותפעל להסרתן. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור העובדות שנמסרו ליועציה המשפטיים על ידי החברה וההלכות המשפטיות הנהוגות, הסיכויים כי נכון להיום לחברה תהיה חשיפה כספית מהותית, ישירה או עקיפה, בגין התביעה אינם גבוהים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

2. אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. בהמשך לבאור 17(ג)2) לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 בה 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. בנוסף, בחודש אפריל 2015 הוצאו לחברה שומות נוספות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2011-2013 אשר לפיהן מס הכנסה אינו מכיר בניצול ההפסדים המועברים של החברה משנת 2010, בהוצאות שונות שנדרשו על ידי החברה בשנים אלו וחייב את החברה בתשלום מס. לאחר תאריך הדוחות הכספיים הוגשה באמצעות יועצי המס של החברה השגה על שומות אלו.

החברה לא כללה הפסדים להעברה אלו בחישוב התחייבויותיה בדוחות הכספיים ובחישוב המיסים הנדחים בדוחות הכספיים.

ד. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 החלה החברה לשווק את הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (כתוצאה מניוד זכויות לפרויקט). במהלך הרבעון הראשון לשנת 2015 מכרה החברה כ-2 קומות ניוד (מתוך כ-5 קומות אשר בבעלותה). סך המכירות שהוכרו בדוחות הכספיים של הרבעון הראשון בשנת 2015 הינם כ-27 מיליון ש"ח, וסך הרווח הגולמי נטו בגין עסקאות אלו הינו כ-14 מיליון ש"ח. נכון אישור הדוחות הכספיים נמכרו על ידי החברה זכויות לכ-1 קומה נוספת כך שסה"כ נמכרו על ידי החברה סך של כ-3 קומות מתוך הקומות הנוספות כאמור.

ה. ביום 1 בינואר 2015 קיבלה החברה החלטה למכור את הקומה אשר בבניה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ואשר היתה 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. יצויין כי הקומה הנ"ל הינה חלק מקבוצת רכישה שהחברה חברה בה מיום 3 במרץ 2011.

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 נדל"ן 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:

צחי חגי', 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2015 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.3.2015 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה 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 חגיג', המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון 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 הראשון 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 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.

לכבוד,
עמית, חלפון רואי חשבון,
קדרון ושות' רואי חשבון,

הנדון: סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים של שלושה חודשים שנסתיימו ב- 31 במרץ 2015

מכתב הצהרה זה ניתן בקשר לסקירתכם את הדוח התמציתי על המצב הכספי ביניים המאוחד של חברת קבוצת חגיגי ייזום נדל"ן בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה או החברה) ליום 31 במרץ 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים, לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך, במטרה להביע מסקנה אם בא לתשומת ליבכם דבר הגורם לכם לסבור שהמידע הכספי לתקופות ביניים אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 ו/או אם בא לתשומת ליבכם דבר הגורם לכם לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 .

אנו מכירים באחריותנו לעריכה ולהצגה של המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) ודרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. ידוע לנו שהאחריות לנכונות דוחות הביניים ולשלמותם חלה עלינו.

ידוע לנו כי ערכתם את הסקירה בהתאם לנהלים שנקבעו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. כמו כן ידוע לנו כי 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 לכם להשיג ביטחון שתיודעו לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אתם מביעים חוות דעת של ביקורת.

אנו מאשרים, למיטב ידיעתנו ואמונתנו, את המצגים הבאים:

- המידע הכספי לתקופות ביניים הנ"ל נערך והוצג בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) ודרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.
- העמדנו לרשותכם את כל ספרי החשבונות והתיעוד התומך, ואת כל הפרוטוקולים של ישיבות בעלי המניות והדירקטוריון או את הסיכומים של ההחלטות, שהתקבלו בישיבות אחרונות, שלגביהן עדיין לא הוכנו פרוטוקולים.

- אין עסקאות מהותיות אשר נרשמו באופן בלתי נאות ברשומות החשבונאיות שבבסיס המידע הכספי לתקופות ביניים.
- לא ידוע לנו על אי ציות בפועל או אי ציות אפשרי לחוקים או תקנות שעלולה להיות להם השפעה מהותית על המידע הכספי לתקופות ביניים במקרה של אי ציות כאמור. הקבוצה אינה צד לכל תביעה משפטית, לא כתובע ולא כנתבע, ואין מתנהלים דיונים העלולים להסתיים בתביעה כאמור מעבר לתביעות המפורטות בדוחות הכספיים. אף אין כנגד החברה תביעות אחרות לרבות תביעות מרשויות ממשלתיות ואחרים.
- אנו מכירים באחריותנו לתכנון וליישום של בקרה פנימית כדי למנוע ולגלות תרמיות וטעויות.
- גילינו לכם את כל העובדות המשמעותיות הקשורות לתרמיות ידועות או לחשדות לתרמיות שהיו עלולות להשפיע על הישות.
- גילינו לכם את תוצאות ההערכה שלנו באשר לסיכונים לכך שהמידע הכספי לתקופות ביניים עלול להיות מוצג באופן מוטעה מהותית כתוצאה מתרמית.
- אנו מאמינים כי השפעות ההצגות המוטעות שלא תוקנו אינן מהותיות, הן בנפרד והן במצטבר, על המידע הכספי לתקופות ביניים בכללותם.
- אנו מאשרים את שלמות המידע שנמסר לכם בנוגע לזיהוי צדדים קשורים.
- הנושאים הבאים נרשמו כיאות וכאשר היה הדבר מתאים ניתן להם גילוי הולם במידע הכספי לתקופות ביניים:
 - עסקאות עם צדדים קשורים, לרבות מכירות, רכישות, הלוואות, העברות, מתן שירותים וקבלתם הסדרי חכירה וערבויות וסכומים לקבל מצדדים קשורים או סכומים שיש לשלם להם.
 - ערבויות בין בכתב ובין בעל פה, על פיהן לישות התחייבויות תלויות.
- ההצגה והגילוי של שווים ההוגן של נכסים והתחייבויות הם בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). ההנחות שנעשה בהן שימוש הינן סבירות והן משקפות את הכוונה והיכולת שלנו לנקוט, כאשר הדבר רלבנטי, בקווי פעולה ספציפיים מטעם הישות, לצרכי מדידה או גילוי של השווי ההוגן. שיטות המדידה ששימשו למדידת השווי ההוגן לרבות ההנחות הקשורות בהן נעשה שימוש בקביעת השווי ההוגן הן נאותות ועקביות.
- אין לנו כל תוכניות או כוונות שעלולות להשפיע מהותית על שוויים בספרים או סיווגם של הנכסים וההתחייבויות המשתקפים במידע הכספי לתקופות ביניים, באם קיימות תוכניות או כוונות כאמור מסרנו לכם את כל המידע הרלוונטי הקשור בהן.

- כל מלאי הקרקעות והבניינים בהקמה הוערך לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך שבהם.

אנו מצהירים כי מלאי בניינים בהקמה שבידינו מורכב כדלקמן:

אלפי ש"ח	
374,854	מגדלי הארבעה - מגדל צפוני
56,509	מגדלי הארבעה - מגדל דרומי
176,714	מתחם סומייל
8,752	פרויקטים תמ"א
24,321	פרויקט סלמה
3,255	פרויקט סומייל 122
22,577	מתחם רסיטל
27,931	נתניה
715	קרית קרניצי
18,107	איינשטיין 33
2,973	כוכב צפון
4,521	מתחם שד"ל
<u>721,229</u>	

- נדלין להשקעה בהקמה מוצג בהתאם לשווי ההוגן.

אנו מצהירים כי נדלין להשקעה בהקמה מורכב כדלקמן:

אלפי ש"ח	
18,300	איינשטיין 36
36,670	פרויקט הארבעה - מגדל דרומי
32,502	פרויקט הארבעה - מגדל צפוני
<u>87,472</u>	

הערכות שווי של נדלין להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2014 נערכה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן של הנדלין להשקעה בהקמה מתבסס הערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2014 בתוספת היוון עלויות בניה במהלך התקופות של שלושה חודשים בסך של כ- 1,996 אלפי ש"ח.

- לישות בעלות נאותה על כל הנכסים ואין עיקולים או שעבודים על נכסי הישות. בתקופת הביניים לא הוטלו הגבלות על שימוש החברה בנכסיה וכן לא הוטלו על נכסיה שעבודים נוספים על אלו שהובאו לידיעתכם לצורך הדוחות הכספיים השנתיים מעבר למפורט בדוחות הכספיים.

- נבדק קיומם של סימנים המצביעים על ירידה אפשרית בערכם של הנכסים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36, ירידת ערך נכסים.

- במידת הצורך נכללו בדוחות הביניים הפרשות נאותות להפסדים על פי העקרונות שבעיקרי המדיניות המפורטים בדוחות הביניים.

- דוחות הביניים כוללים גילוי לגבי כל העניינים הידועים לנו והרלוונטיים ליכולתה של החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לרבות מידע על מצבה הכספי ויכולתה של החברה להמשיך בפעילותה העסקית ותוכניות שלנו לפעולות בעתיד.

- החברה עומדת נכון לתאריך המאזן בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון והאשראי של החברה, וניתן גילוי נאות בדוחות הביניים לכל אמות מידה פיננסיות אלה, לרבות שינויים שחלו לאחר תאריך המאזן ועד מועד פרסום דוחות הביניים.
- ברשומות החשבון נכללו כל העסקאות והפעולות של החברה עד ליום המאזן לרבות יתרות הפתיחה המתייחסות לדוחות הכספיים לתקופת החשבון הקודמת וכן כל ההפרשות וההצטברויות עד לתאריך האמור. הפרשות, הפחתות וזקיפות אחרות נעשות בדרך כלל רק אחת לשנה אולם, לצורך דוחות ביניים אלה, מקום שלא ניתן לקבל מידע מדויק רשמנו את המידע הטוב ביותר שיכולנו להגיע אליו ודיווחנו לכם על השיטה שנקטנו כדי לקבל אומדנים אלה המבוססים על עקרונות זהים לעקרונות שישמו ביתרות הפתיחה.
- כל ההתחייבויות, בפועל או תלויות, נרשמו או ניתן להם גילוי, כפי שמתאים.
- כל העסקאות והפעולות החשבונאיות הנוגעות להכנסות, להוצאות, לרכוש ולהתחייבויות של הקבוצה, נרשמו נכונה בספרים.
- אין לקבוצה התקשרויות לקניות או למכירות של מוצרים או נכסים אחרים במחירים הכוללים הפסד צפוי.
- אין לקבוצה התקשרות להקמה או לרכישה של רכוש או ציוד ולא קיימות התקשרויות למכירה של רכוש קבוע או של נכסים אחרים שלא ניתן להן ביטוי בדוחות הכספיים.
- אין לקבוצה התקשרויות לרכישה של השקעות בחברות אחרות (לרבות מניות שטרם נחתמו ונפרעו).
- הקבוצה מכוסה בביטוח שלדעתנו מתאים להיקף העסקים, הרכוש וההתחייבויות שלה, במישרין או בעקיפין.
- לא ידוע לנו על מנהל או עובד בחברתנו אשר היה בעל עניין בחברה עמה יש לנו עסקים, ולא ידוע לנו על כל מקרה בו היה למנהל או לעובד חברתנו ניגוד אינטרסים בעסקאות שנעשו על ידי חברתנו.
- פעולות ועסקאות החברה בתקופת החשבון בוצעו בהתאם להחלטות הקבוצה, או העובדים המוסמכים שלה.
- לא קיימים מסמכים שנוצרו בקשר לקבוצה ושיכולים להעיד על מצב כלשהו, שלא הובאו לידיעתכם, לרבות מסמכי נאמנות שהופקדו אצל נאמנים כלשהם.
- כל מקבלי השכר הם עובדי הקבוצה.

- החברה אינה צד לכל תביעה משפטית, מלבד התביעות המצוינות במכתב עורך דין מיום 28 במאי, 2015 לא כתובע ולא כנתבע, ואין מתנהלים דיונים העלולים להסתיים בתביעה כאמור, פרט לאלה שדווחו לכם. אין כנגד החברה תביעות אחרות, לרבות תביעות מרשויות ממשלתיות ואחרות.
- למיטב ידיעתנו ואמונתנו, לא התרחשו אירועים ולא בוצעו עסקאות לאחר תאריך המאזן ועד לתאריך מכתב זה, למעט אלו שהובאו לידיעתכם, העשויים לחייב התאמה במידע הכספי לתקופות ביניים הנ"ל או מתן גילוי בו.
- בקשר למידע הכספי הביניים הנפרד של חברתנו ליום 31 במרץ, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך הערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, הננו מצהירים כי בהתאם למיטב ידיעתנו ואמונתנו :
 - א. ידוע לנו כי המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה.
 - ב. המידע הכספי הביניים הנפרד נערך והוצג בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.
 - ג. ידוע לנו כי 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 לכם להשיג ביטחון שתיוודעו לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אתם מביעים חוות דעת של ביקורת.

<hr/> נתי פריד סמנכ"ל כספים ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	<hr/> עידו חגיגי מנכ"ל	<hr/> יצחק חגיגי יו"ר הדירקטוריון
---	---------------------------	--------------------------------------

31 במאי, 2015