

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, 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 2016, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2017 (מס' 2017-01-034746) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2016").

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

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העיסוקית:

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"), ב-6 תחומי פעילות:

א. **ארגון קבוצות רכישה** - במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים (כאשר בשני פרויקטים כבר בוצעה מסירה של היחידות לרוכשים), בהיקף של כ-830 יחידות דיור¹ (שמספרן אף עשוי לעלות לכ-1,040 יחידות דיור, אם וככל ותאושר תוספת של כ-50 יחידות דיור נוספות בפרוייקט סומייל ואם וככל ותאושר תוספת של כ-160 דירות נוספות בפרוייקט איינשטיין 33א ו-35, כשמרביתן יהיו בבעלות בעלי קרקע היסטוריים שהצטרפו לקבוצת הרכישה, ולא ישווקו בפועל על ידי החברה) וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב.

כמו כן, בתחום זה צפוי להכלל פרויקט סלמה, אשר החברה השלימה את רכישת הקרקע שלו וכיום היא פועלת להשלמת הנדרש לצורך שינוי יעודו למגורים, מסחר ומשרדים. בכפוף לשינוי הייעוד האמור (אשר אין וודאות ביחס לביצועו), החברה צופה כי שיווק הפרוייקט האמור יחל בחודשים הקרובים.

ב. בנוסף, החברה פועלת להשלמת רכישת מקרקעין בפרוייקטים נוספים (יפו ובת-ים) המשויכים לתחום פעילות זה- לפרטים ראה סעיף 6.7.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד"). **תחום הייזום** - במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשרת סופי (להלן: "חג'ג' מגדלי הארבעה"), בונה את המגדל הצפוני בפרוייקט הארבעה שבתל אביב, הכולל – (1) 35 קומות (מתוכן 33 קומות משרדים וטרקלין עסקים בגובה 2 קומות); (2) שטחי מסחר

¹ יובהר כי הנתון האמור כולל כ-200 יחידות דיור בפרוייקט איינשטיין 33א, איינשטיין 33ב' ואיינשטיין 35, כשמרבית היחידות האמורות לא שווקו על ידי החברה לצדדים שלישיים, אלא שוייכו לבעלי זכויות בקרקע שהצטרפו לקבוצת הרכישה שארגנה החברה באותם פרויקטים.

בקומות הקרקע שלגביהם נחתם הסכם מכר (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); (3) זכות חגי' מגדלי הארבעה להירשם כחוכרת של 6 מרתפי חניות במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (כמפורט להלן, חגי' מגדלי הארבעה התקשרה בהסכם למכירת החניות בהן היא החזיקה במגדל הצפוני בפרויקט לבעלי השליטה בחברה, יחד עם חניות נוספות במגדל הדרומי בפרויקט שנמכרו לבעלי השליטה, ובהתאם, עם השלמת ההסכמים האמורים, חדלה הקבוצה מלהחזיק בזכויות לחניות בפרויקט הארבעה); וכן – (4) זכויות חגי' מגדלי הארבעה והחברה לכ-2,000 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי פרויקט הארבעה. לפרטים אודות העסקאות למכירת החניות והשלמתן שבוצעו בתקופת הדוח ראה באור 5 ב' ו-ג' לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 המצורף לדו"ח זה. יצוין כי בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים וטרם התקבל אישור אכלוס לשטחי הלובי של המגדלים (המשותף למגדל הצפוני והדרומי) הכוללים את שטחי המסחר בפרויקט.

(2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברת הבת של החברה, בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינני בינוי.

(3) החזקה, באמצעות חברת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל"), שתיהן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה, בזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב', הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות זכויות לכ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב', הממוקם במתחם, ולכ-181 מ"ר מסחר.

(4) החזקת רגינסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן להקים פרויקט מגורים. רגינסי בוחנת הצעות למכירת זכויותיה בקרקע זו.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רגינסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר")², המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף (קטן יחסית) למסחר. יצוין כי נכון למועד זה זכויות הד מאסטר המיועדות למגורים רשומות בספרי הד מאסטר כמלאי ואילו יתרת הזכויות במתחם בהן מחזיקה הד מאסטר רשומות כנדל"ן להשקעה³.

בהמשך לאמור לענין זה בסעיף 6.9.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח מכרה רגינסי את אחזקותיה (5%) בפרויקט שד"ל אשר היו בבעלותה הישירה להד מאסטר, וזאת בתמורה לעלויות והוצאות אחרות בהן נשאה רגינסי בגין זכויות אלו.

הד מאסטר פועלת (באמצעות שינוי תב"ע) לתוספת זכויות משמעותית לפרויקט שד"ל, הגדלת רכיב המגורים בפרויקט ושינוי רכיב המשרדים למלונאות, כך שפרויקט שד"ל יכלול שטחי מגורים ומלונאות וכן שטחי מסחר בהיקף קטן. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

יתרת הונה של הד מאסטר מוחזק על ידי צמרת צהלה בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סברניה ורפי קלינה. יצוין כי בספרי הד מאסטר, הזכויות שהיו בבעלות הד מאסטר קודם לרכישתה ע"י רגינסי רשומה כנדל"ן להשקעה והזכויות שנרכשו לאחר רכישת הד מאסטר רשומות כמלאי תוך התאמות שנדרשו בהתאם להערכות השמאי. עם זאת, לאור העובדה שנוון למועד זה הכוונה היא שפרויקט שד"ל לא יכלול שטחי משרדים וכן לאור העובדה שנוון למועד זה טרם ברור מה יהיה היקף הזכויות למגורים ומלונאות שיכללו בתב"ע החדשה שעל פיה ייבנה הפרויקט, מציגה רגינסי את כלל זכויותיה כתחום השקעה בהד מאסטר.

2

3

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רגינסי נכון למועד זה הינה בעלת 70% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בנייה וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (חלקה של רגינסי - 5,268 מ"ר מתוך זה) (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש.

נכון למועד זה פועלת מרינה הרצליה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), כך שיכללו (חלק רגינסי, בהינתן ההקצאה למר יגאל צמח המפורטת בה"ש 3, אשר נכון למועד זה טרם הושלמה) כ-7,400 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-2,800 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, וכ-1,770 מ"ר עיקרי שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם. יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

כמו כן, פועלת מרינה הרצליה לשינוי התב"ע בסמכות ועדה מחוזית לצורך הגדלה נוספת של זכויות הבניה במקרקעין, כשאין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורגינסי קנו דריסת רגל משמעותית בשטחי המסחר במתחם איינשטיין, הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצת רכישה שאורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורגינסי (כתברות בקבוצת הרכישה) את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורגינסי רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 (אשר נמצא בבניה) ובנוסף עתידה רגינסי להשלים בתקופה הקרובה את רכישת הזכויות לשטחי מסחר במסגרת פרויקט איינשטיין 33א' (וזאת לאחר שביהמ"ש אישר בחודש מרץ 2017 את זכיית קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי במכרז).

בנוסף מחזיקה החברה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בעלות ובשליטה מלאות של החברה) (להלן: "חגי' ייעוץ"), כ-42% מהזכויות במגרש בפרויקט איינשטיין 36א' ובמסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל בבית המשפט השלום בתל-אביב בקשר למקרקעין, רכשה חגי' ייעוץ כ-39% נוספים מהזכויות במגרש, בתמורה לסך של כ-31 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. עם השלמת מלוא התמורה האמורה (שצפויה להתבצע בתום שנת 2017), חגי' ייעוץ תחזיק בכ-81% מהזכויות במגרש. בנוסף, התקשרה חגי' ייעוץ עם שתי קבוצות המחזיקים ביתרת הזכויות במקרקעין, בשני הסכמי שיתוף נפרדים, המסדירים את בניית הפרויקט בהתאם לזכויות הקיימות והעתידיות והיא פועלת לחתימת הסכם שיתוף חדש עם שתי הקבוצות יחדיו (הנדרש לצורך קידום הפרויקט), אשר יחליף את שני הסכמי שיתוף הפעולה שנחתמו עד כה.

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 17 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-071491.

ביחס לזכויותיה של החברה (במאוחד) בשטחי המסחר בפרויקטים במתחם איינשטיין, החברה (במאוחד) נמצאת במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר במתחם איינשטיין בעסקת

תשואה, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיה היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה. לעניין השלמת רכישת המקרקעין והחלופות למימונה ראה סעיף 1.4.4 (5) להלן.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי תאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

ו. אחר- החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחים בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. יצוין כי עד לתחילת חודש נובמבר 2017, כלל תחום זה גם החזקה של חגי' מגדלי הארבעה בכ-118 חניות בחניון הציבורי בפרויקט הארבעה. עסזאת, בתחילת חודש נובמבר 2017 הושלמה העסקה במסגרתה מכרו החברה וחגי' מגדלי הארבעה את החניות האמורות וכן 6 חניות נוספות המסווגות כמלאי לבעלי השליטה בחברה, ונכון למועד זה, לא נותרו לחברה ולחגי' מגדלי הארבעה החזקות בחניות פרויקט הארבעה. לפרטים נוספים אודות העסקה ראה באור 5 ב' ו-ג' לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 המצורף לדו"ח זה.

1.2 עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדוח התקופתי:

1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

ביחס למידע שניתן בהקשר זה בדוח התקופתי, יצוין כי קבוצת הרכישה שארגנה החברה לבניית המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה קיבלה אישור אכלוס למגדל הדרומי במהלך חודש יולי 2017 ואולם טרם התקבל אישור אכלוס לשטחי הלובי של המגדלים (המשותף למגדל הצפוני והדרומי) הכוללים את שטחי המסחר בפרויקט.

עד למועד הדוח שיווקה החברה⁴ זכויות לכ-740 יחידות דיור מתוך כ-830 יחידות (לעניין תוספת יח"ד שיכול ויתווספו לפרוייקט סומייל ואיינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, ראה סעיף 1.1 א' לעיל), כשב-3 פרויקטים מתוכם (פרוייקט סומייל, רסיטל ונתניה) החברה או רגינסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים והינן פועלות באופן שוטף למכירת מלוא הזכויות וב-3 פרויקטים נוספים (איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב' ואיינשטיין 35) החברה או רגינסי (לפי הענין) מחזיקות בשטחי מסחר (שנרכשו על ידן כחברות קבוצה), אותם אין החברות פועלות למכור באופן שוטף (לעניין המו"מ אותו מנהלות החברה ורגינסי לגבי זכויות אלו ראה 1.1 ה' לעיל).

הרווח הגולמי (שבהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת על ידי קבוצת הרכישה הינו למעשה דמי הסיחור להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו ודמי ניהול בגין חלק מהפרויקטיים ברחוב איינשטיין, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן - הכנסות ממכירות מהסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בניכוי העלויות המשויכות למכירות אלו), הינו (במאוחד) בסך של כ-⁵374 מיליון ש"ח, כאשר נכון ליום 30 בספטמבר 2017 התקבל סך של 256 מיליון ש"ח מתוכו והוכר (במצטבר) בדוחותיה הכספיים של החברה רווח גולמי (כהגדרתו לעיל) בסך של כ-261 מיליון ש"ח.

⁴ מתוכם כ-200 יחידות דיור שיוחדו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצת הרכישה בפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 א' ו-ב'.

⁵ יצוין כי סכום זה כולל דמי ייעוץ בסך כולל של כ-47 מיליון ש"ח, להם זכאית קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (חברה נכדה של החברה - להלן: "סומייל יעוץ") מרוכשי היחידות בפרויקט סומייל, בהתאם לאבני הדרך המפורטות בהסכם הייעוץ שנחתם

ברבעון זה הכירה החברה ברווח גולמי בסך של כ-19 מיליון ש"ח בגין מכירות של חלק מהזכויות ב-10 הקומות הנוספות שהתווספו לפרויקט רסיטל. סך הרווח הגולמי ממכירת קומות אלו צפוי להסתכם בסך של כ-50 מיליון ש"ח, ואולם ברבעון זה הכירה החברה בחלק מרווח זה, בהתאם למדיניות החשבונאית. יתרת הרווח הגולמי בגין מכירות אלו, בסך של כ-31 מיליון ש"ח, תוכר בהתאם בעתיד בהתאם למדיניות הכרה בהכנסה של החברה.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים רווח גולמי אותו צפויה החברה (במאוחד) לרשום בדוחותיה הכספיים עם מכירתן של הזכויות אותן עודנה מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורגינסי תמכורנה את הזכויות האמורות, ינבע לחברה (במאוחד) רווח גולמי נוסף ממכירות זכויות אלו, המוערך נכון למועד זה בסך של כ-176 מיליון ש"ח [כולל כ-84 מיליון ש"ח בגין יתרת המלאי בפרויקט סומייל ו-36 מיליון ש"ח בגין דמי ייעוץ בפרויקט סומייל להם עשויה להיות זכאית החברה (באמצעות סומייל ייעוץ)], וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום ובהתאם לאומדנים הראשוניים של עלויות פרויקט סומייל⁶, בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי. בנוסף יובהר, כי הנתון המופיע בפסקה זו לעיל אינו כולל רווח גולמי צפוי ממכירת זכויות בפרויקטים שהחברה טרם החלה בשיווקם דהיינו פרויקטי סלמה, בת-ים ויפו.

בנוסף לאמור לעיל, הרווח הגולמי שתואר לעיל אינו כולל: (א) רווח גולמי נוסף מפרויקט סומייל, המורכב מדמי סיחור בגין קרקע ומדמי ייעוץ, המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) בפרויקט סומייל, וזאת אם וככל ותתווספנה זכויות לכ-50 דירות נוספות בפרויקט (כשאינן כל וודאות לכך) ובהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום ועלויות הפרויקט המוערכות כיום ע"י החברה (בהם כאמור לעיל יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי); (ב) רווח גולמי נוסף מפרויקט איינשטיין 35, המורכב מדמי ניהול בפרויקט, והמוערך בסך של כ-20-30 מיליון ש"ח, לו תהיה זכאית החברה אם וככל ותתווספנה זכויות נוספות לפרויקט (כשאינן כל וודאות לכך) וזאת כנגזרת משווי היחידות שתתווספנה לפרויקט (ככל שתתווספנה).

נכון למועד זה עיקר מלאי הדירות של החברה הינם יתרת הדירות שנותרו לשיווק בסומייל. הדירות שנותרו הינם דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי יותר מאשר בעבר. להערכת החברה חלק מהסיבות הינם אקסוגניים לחברה כגון האטה בשוק הדיור בכלל, האטה במכירות דירות יוקרה ורכישות של משקיעים וחלקם הינם בגלל סוג הדירות שנותרו במלאי שהינם דירות יקרות יחסית מה שגוזר שיווק איטי יותר.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר הרווח הגולמי שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שווקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל, לרבות בגין 50 היחידות בפרויקט סומייל שטרם ניתן אישור הועדה המקומית לבנייתן ולרבות בגין פרויקט אינשטיין 35, הינם 'מידע צופה פני עתיד' [כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")], המתבסס

עימה, אולם יודגש כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי סכומים אלו יתקבלו בפועל והדבר מותנה בעלויות הסופיות של פרויקט סומייל. יצוין כי סך דמי הייעוץ להם יכול ותהיה זכאית סומייל יעוץ בפרויקט סומייל, בהתבסס על ההסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-64 מיליון ש"ח (למען הסר ספק, יובהר כי הסכום האמור כולל את הסך של 47 מיליון ש"ח שצוין לעיל, כאשר ההפרש בסך של 17 מיליון ש"ח הינם דמי ייעוץ שטרם התקיימו אבני הדרך לקבלתן) ואולם כאמור בדיווחיה הקודמים של החברה, קבלתם של כלל דמי הייעוץ אינה וודאית והינה מותנית בעלויות הסופיות של הפרויקט כאמור לעיל. לעניין שלבי הזכאות של סומייל ייעוץ לדמי יעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 (ב') לדוח התקופתי.

דמי היעוץ והניהול אשר סומייל יעוץ זכאית להם, כפופים בין היתר להתממשותם בפועל של אומדנים שונים שנעשו לגבי העלות הכוללת של מחיר היחידה לחברי קבוצה שירכשו זכויות בפרויקט, 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 סומייל יעוץ ולהיפך) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ וניהול כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. ככל וסומייל ייעוץ תהא זכאית לדמי יעוץ וניהול, אלו ישולמו לה על פני תקופת הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ובהתאם להסכמות עם הבנק.

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 מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט) ורמת ההוצאות החזויה בפרויקטים השונים. כן יצוין כי הערכות החברה בקשר לאפשרות הגדלת הזכויות בפרויקטי סומייל ואיינשטיין 35 ועל הרווח הצפוי מהם מבוססת על הערכות החברה לתוספת זכויות בגין פיננסיים המבוצעים במתחם סומייל, המפורטות בתב"ע וכן לתוספת זכויות בפרויקט סומייל בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בהקלה בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"), הדיונים שמקיימת החברה עם הרשויות, מחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו ושוי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35.

בפועל, יתכן כי לא תאושר תוספת זכויות כאמור או שתאושר תוספת חלקית בלבד, וייתכן כי יחולו שינויים במחירים לפיהם ניתן יהיה לשווק את הזכויות שתתווספנה לפרויקטים (אם וככל ותתווספנה) – כך שייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תממשנה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

כמו כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ⁷ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצויינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהוגשו בגין התב"ע ושומות נגדיות שהוגשו ביחס אליהם ולכך שחוות הדעת שתקבל החברה מהשמאי המכריע או וועדת הערר תתאם להערכות החברה) וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אזי 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 על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

1.2.2 להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החלה/הושלם, ושבהם עדיין קיימת יתרת מלאי מהותית או שדמי הסיחור שטרם התקבלו מהם נכון למועד הדוחות הינם בהיקף מהותי:

⁷ 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.

| שם הפרויקט | עלות המלאי בספרי החברה ליום 30.09.2017 | סך רווח גולמי לו זכאית החברה ליום 30.09.2017 בגין חוזים שנחתמו | סך רווח גולמי שהוכר בספרי החברה עד ליום 30.09.2017 | סך רווח גולמי שהתקבל בחברה עד ליום 30.09.2017 |
|---|---|--|--|---|
| רסיטל, תל אביב (קומות מקוריות) | כ- 42 מיליון ש"ח | כ- 32 מיליון ש"ח | כ- 16.8 מיליון ש"ח | כ- 21 מיליון ש"ח |
| רסיטל, תל אביב (קומות שהתווספו לפרויקט) | כ- 30 מיליון ש"ח | כ- 50 מיליון ש"ח | כ- 19 מיליון ש"ח | כ- 31 מיליון ש"ח |
| נתניה ⁸ | כ- 17 מיליון ש"ח | כ- 16.5 מיליון ש"ח | כ- 16.5 מיליון ש"ח | כ- 12.9 מיליון ש"ח |
| כוכב הצפון, תל אביב | לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור. יצוין כי חברי הקבוצה נמצאים בשלבי השלמה של הליך קבלת הליווי הבנקאי, ממנו צפויים להיות מושלמים דמי הסיחור לחברה. | כ- 28 מיליון ש"ח | כ- 9.2 מיליון ש"ח | כ- 9.5 מיליון ש"ח |
| הגוש הגדול (מבנן 1) | לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור. | כ- 16 מיליון ש"ח | כ- 11 מיליון ש"ח | כ- 11 מיליון ש"ח |
| איינשטיין 35 | כ- 14 מיליון ש"ח (*) | כ- 11.4 מיליון ש"ח | כ- 9 מיליון ש"ח | כ- 4.1 מיליון ש"ח |
| סומייל (קרקע) | כ- 191 מיליון ש"ח | כ- 91 מיליון ש"ח | כ- 91 מיליון ש"ח ⁹ | כ- 73 מיליון ש"ח |
| סומייל (יעוץ) | - | כ- 47 מיליון ש"ח (**) | - | כ- 29 מיליון ש"ח |

עלות המלאי בפרויקט אינשטיין 35 אינה כוללת את חלק המסחר המוצג כמלאי (שאינו עומד

למכירה) אלא רק נתוני זכויות ליחידות מגורים המשווקות על ידי החברה במסגרת הפרויקט.

לפרטים ראה ה"ש 6 לעיל. (**)

⁸ יובהר כי השינוי בנתונים לעומת הנתונים שנמסרו בדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017, הוא שבשל טעות אנוש, לא נלקחו בחישוב נתוני הטבלה הנוגעים לפרויקט בנתניה הוצאות בסך של 1.7 מיליון ש"ח, אשר הביאו להצגה שגויה של ההכנסות נטו להם זכאית החברה והוכרו/התקבלו על ידה.

⁹ יצוין כי הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי, שצורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2017. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה לא הכירה ברווח מרכיב זה עד כה שכן בהכנסות אלו מכירה החברה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

1.2.3 להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה בהם עדיין מחזיקה החברה זכויות נכון למועד הדו"ח (לא כולל זכויות לשטחי מסחר):

| שנת 2016 | רבעון ראשון 2017 | רבעון שני 2017 | רבעון שלישי 2017 | שיווק – פרויקט איינשטיין 33' |
|--|------------------|----------------|------------------|------------------------------|
| הסכמי מכר שנחתמו בתקופה (למעט זכויות ליח"ד ששיכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה): | | | | |
| 650 | - | - | - | יחידות דיור (מ"ר) |
| 7 | - | - | - | יחידות דיור (מספר הסכמי מכר) |
| הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 14,680 | - | - | - | קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר) |

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-6 יחידות דיור בפרוייקט איינשטיין 33' (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי המסחר בפרוייקט, בהם מחזיקה החברה).

| שנת 2016 | רבעון ראשון 2017 | רבעון שני 2017 | רבעון שלישי 2017 | שיווק – פרויקט נתניה |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------------------|
| הסכמי מכר שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 660 | - | - | 204 | יחידות דיור (מ"ר) |
| 3 | - | - | 1 | יחידות דיור (מספר הסכמי מכר) |
| הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 22,106 | - | - | 22,127 | קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר) |

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 נותרו לחברה זכויות במקרקעין ל-3 יחידות דיור בפרוייקט נתניה.

| שנת 2016 | רבעון ראשון 2017 | רבעון שני 2017 | רבעון שלישי 2017 | שיווק – פרויקט איינשטיין 35 |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------------------|
| הסכמי מכר שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 813 | - | 185 | - | יחידות דיור (מ"ר) |
| 7 | - | 1 | - | יחידות דיור (מספר הסכמי מכר) |
| הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 15,066 | - | 18,758 | - | קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר) |

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה לא נותרו זכויות קיימות במקרקעין ליחידות דיור בפרוייקט איינשטיין 35 (למעט זכויות בשטחי המסחר). הנתונים שבתבלה שלעיל מתייחסים לזכויות עתידיות בפרוייקט, שטרם הוקנו לחברה.

| שנת 2016 | רבעון ראשון 2017 | רבעון שני 2017 | רבעון שלישי 2017 | שיווק – פרויקט סומייל |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------------------|
| הסכמי מכר שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 635 | 767 | 1,345 | 64 | מגורים (מ"ר) |
| 9 | 9 | 12 | 1 | מגורים (מספר הסכמי מכר) |
| הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה: | | | | |
| 17,000 | 17,000 | 18,000 | 17,000 | קרקע ליחידות דיור (ש"ח למ"ר) |

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה נותרו זכויות ל-73 יחידות דיור בפרוייקט סומייל (מתוך 228 יחידות שהועמדו לשיווק, כש-28 מתוכן הינן מכוח הקלת שבס שטרם אושרה).

| שנת 2016 | רבעון ראשון 2017 | רבעון שני 2017 | רבעון שלישי 2017 | שיווק – פרויקט רסיטל |
|----------|------------------|----------------|------------------|--|
| | | | | הסכמי מכר שנחתמו בתקופה: |
| 349 | 1,183 | 2,897 | 4,992 | משרדים (מ"ר) |
| 4 | 15 | 6 | 19 | משרדים (מספר הסכמי מכר) |
| 6 | 15 | 46 | 43 | חניות (יחידות) |
| 4 | 12 | 5 | 16 | חניות (מספר הסכמי מכר) |
| | | | | הכנסות בחוזים שנחתמו בתקופה: |
| 5,463 | 5,147 | 5,169 | 5,126 | הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה משרדים (ש"ח למ"ר) |
| 176,750 | 169,444 | 170,566 | 171,953 | הכנסות לחנייה (ש"ח ליחידה) |

נכון ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה נותרו זכויות במקרקעין לכ-6 קומות בפרוייקט רסיטל.

1.2.4 תחום הייזום

פרוייקט הארבעה

נכון למועד זה, החברה וחגי' מגדלי הארבעה השלימו את שיווק הזכויות בפרוייקט (למעט שטחי מחסנים)¹⁰ המיוחסות לתחום הנדל"ן היזמי, הן במגדל הצפוני והן במגדל הדרומי בפרוייקט הארבעה בתל אביב. בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים הצפוני אך טרם התקבל אישור אכלוס לשטחי האטריום הכוללים את שטחי המסחר בפרוייקט.

1.2.5 תחום השקעות בפרוייקט המרינה בהרצליה

בהתאם למתואר בסעיף 6.10.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בכוונת רגינסי ומר יגאל צמח לפעול לביטול הסכם ההשקעה של מר צמח במרינה הרצליה והחזרת המניות שהוקצו לו במרינה הרצליה. בנוסף, דירקטוריון רגינסי אישר ביום 25 ביוני 2017 את התקשרות מרינה הרצליה בהסכם על פיו מר צמח יישמש כמנכ"ל מרינה הרצליה, כשבתמורה להעסקתו יהיה זכאי מר צמח, בין היתר, לתגמול הוני בשיעור של 5% (שאותו יקבל צמח על פני מספר שנים) ממניות מרינה הרצליה. כפועל יוצא, אם וככול ויוקצו למר צמח כלל המניות מכוח התגמול ההוני, צמח יחזיק במניות מרינה הרצליה בשיעור 5% ולא בשיעור כולל של 10%, כפי שהייתה כוונת הצדדים עם התחלת שיתוף הפעולה בין הצדדים.

יצוין כי בהחלטתם מיום 26 באוקטובר 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי, כי הענקת התגמול ההוני האמור למר צמח לא תיעשה (ככל שתיעשה) על חשבון חלקם של האחים אחיקם וליאור כהן, המחזיקים ב-25% ממניות מרינה הרצליה והינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה), אלא על חשבון חלקה של רגינסי בלבד (כפי שהוסכם במקור בין רגינסי לאחים כהן), כך שאם תבוצע הענקת התגמול ההוני האמור למר צמח, במלואה, תחזיק רגינסי ב-70% ממניות מרינה הרצליה, האחים כהן יחזיקו ב-25% ממניות המרינה הרצליה ומר צמח יחזיק ב-5% ממניות מרינה הרצליה. נכון למועד זה, טרם נחתם ההסכם בין הצדדים.

1.2.6 תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

¹⁰ לעניין התקשרות למכירת כ-150 חניות לבעלי השליטה בחברה (ה"ה צחי ועידו חגי'), שהושלמה לאחר תאריך המאזן, ושלאחריה לא נותרו חניות בבעלות הקבוצה בפרוייקט הארבעה, ראה באור 5 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017 המצורפים לדו"ח דירקטוריון זה.

לפרטים אודות זכיית תאגיד בשליטת החברה במכרז לרכישת 39% מהזכויות לשטחי המסחר בפרוייקט איינשטיין 36א', ראה סעיף 1.1(ה) לעיל.

1.2.7 תחום תחום התמ"א 38 ובתחום הפינוי בינוי

בהתאם למתואר בסעיף 6.8.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, אודות מו"מ שמנהלת החברה למכירת חלק מפרוייקטי התמ"א 38/1 לצדדים שלישיים, נכון למועד זה, החברה התקשרה במספר הסכמים מותנים למכירת מניותיה בשלושה פרויקטים. בהתאם להסכמים שנחתמו, הרווח הצפוי מהסכמים אלו (אם וככל שיושלמו התנאים המתלים שלהם) הינו בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

נתונים כספיים

מצב כספי 1.3.1

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 בדצמבר (מבוקר) | ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר) | | |
|---|------------------------|------------------------------|---------|--------------------------|
| | | 2016 | 2017 | |
| | | אלפי ש"ח | | |
| <p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> גידול בנכסים הזמינים למכירה של כ-5 מיליון ש"ח אשר נובע מגידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח בגין התקשרות מותנת למכירת החניות לבעלי השליטה בחברה כאמור בביאור 5(ג) לדוחות המאוחדים. מאידך, קיטון בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בעסקת מכירת חניות בפרויקט הארבעה לגורם הקשור לבעל שליטה בחברה. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-138 מיליון ש"ח, בעיקר בעקבות השלמת רכישת הקרקעות של אינשטיין 35 בסך של כ-70 מיליון ש"ח, מקרקעי פרויקט סלמה בסך של כ-58 מיליון ש"ח, התקדמות בבניה בפרויקט רסיטל בסך של כ-41 מיליון ש"ח והשלמת רכישת הקרקע בגין פרויקט סהרון ביפו בסך של 15 מיליון ש"ח. מאידך קיטון בפרויקט הארבעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח ובגין פרויקט סומייל בסך של כ-20 מיליון ש"ח, אשר נבעו בגין הכרה בהכנסה. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-25 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מקיטון במקדמות למס הכנסה בסך של כ-10 מיליון ש"ח בגין פרויקט סומייל וזאת בעקבות הכרה בהכנסה בתקופה הנוכחית, החזר הלוואה שניתנה בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין פרויקט קרינצי החדשה, קיטון בהוצאות מראש שהוכרו הרבעון בגין הכרה בהכנסה בסך של כ-3 מיליון ש"ח וקיטון בתשלום מע"מ שוטף בסך של כ-7 מיליון ש"ח. עלייה של כ-51 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובעים בעיקר מכספים שהתקבלו מרוכשים בפרויקט הארבעה בסך של כ-33 מיליון ש"ח וכספים שהתקבלו בגין פרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-13 מיליון ש"ח. <p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לספטמבר 2016 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> עלייה במלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה בסך של כ-229 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול של כ-57 מיליון ש"ח כתוצאה מהשלמת רכישת זכויות במקרקעין במרינה הרצליה, גידול בעלויות פרויקט רסיטל בסך של כ-38 מיליון ש"ח (עקב התקדמות הפרויקט), רכישת זכויות בקרקע בגין פרויקט סהרון ביפו והשקעת עלויות נוספות בסכום כולל של כ-15 מיליון ש"ח, השלמת רכישת הקרקע בפרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-70 מיליון ש"ח והשלמת רכישת קרקע בסלמה בסך של כ-72 מיליון ש"ח. מאידך קיטון בסך של כ-42 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה. | 788,834 | 777,064 | 929,658 | נכסים שוטפים |
| <p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-11 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר בגידול בגין השלמת רכישת זכויות בפרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-32 מיליון ש"ח ועליית ערך בסך של כ-14 מיליון ש"ח בעיקר בגין מכירת חניות לצד קשור ובעלי השליטה בחברה. מאידך, קיטון בסך של כ-35 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת חניות לצד קשור בפרויקט הארבעה. גידול בהשקעה בחברה בשליטה משותפת של 11 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מרכישת זכויות נוספות על ידי הד מאסטר מרגינסי בסך של כ-6 מיליון ש"ח | 170,050 | 171,487 | 188,253 | נכסים בלתי שוטפים |

| | | | | |
|--|---------|---------|-----------|---|
| והשקעות בתחום התחדשות העירונית בסך של כ-5 מיליון ש"ח. | | | | |
| | 958,884 | 948,551 | 1,117,911 | סך הכל נכסים |
| עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ : | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • קיטון באשראי מתאגידי בנקאים כתוצאה מפרעונות הלוואה לבניה בפרויקט הארבעה ובגין החניות של המגדל הדרומי בסך של כ-40 מיליון ש"ח. • גידול באשראי מתאגידי בנקאיים בגין לקיחת הלוואה בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין פרויקט סלמה. • קיטון בגין אשראי מתאגידי פיננסים בסך של כ-39 מיליון ש"ח בגין פרעון חלקי של הלוואה אותה נטלה החברה מגוף מוסדי. • גידול בחלויות שוטפות בסך של כ-33 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מגידול בסך של כ-80 מיליון ש"ח (חלק המסווג לזמן ארוך) מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז'), מול פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ-15 מיליון ש"ח, פרעון קרן אגרות החוב (סדרה ו') בסך של כ-15 מיליון ש"ח ופרעון אגרות החוב (סדרה א') של רגיסי בסך של כ-18 מיליון ש"ח. • גידול בגין הלוואה לפרויקט סומייל בסך של כ-27 מיליון ש"ח. • קיטון בסך של כ-40 מיליון ש"ח שנובע בגין מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בפרויקט סומייל בסך של כ-71 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט. מאידך, גידול של 9 מיליון ש"ח בגין פרויקט רסיטל וגידול של 24 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה. • גידול של כ-33 מיליון ש"ח בזכאים ויתרות זכות אשר נובע בעיקר מהתחייבויות למסים שוטפים בסך של כ-21 מיליון ש"ח אשר נובעים בעיקר מפרויקט סומייל בסך של כ-6 מיליון ש"ח, פרויקט רסיטל בסך של כ-6 מיליון ש"ח ופרויקט הארבעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח, הנובע ברובו מרווח שהוכר ברבעון הנוכחי. בנוסף ישנה עלייה של כ-11.5 מיליון ש"ח בגין ערבות שניתנה למנהל מקרקעי ישראל בפרויקט רסיטל, ע"ח תשלום היטל השבחה וגידול בהתחייבות בגין חלק רווחי השותפים בפרויקט סומייל בסך של כ-17 מיליון ש"ח. מאידך ישנו קיטון בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נובעם מתשלומי מע"מ שוטפים. | 698,493 | 592,991 | 713,165 | התחייבויות שוטפות |
| השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מגידול בסך של כ-34 מיליון ש"ח כתוצאה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז') ועליה באשראי לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים בגובה של 18 מיליון ש"ח (בעיקר בגין פרויקט רסיטל). מאידך, קיטון במס נדחה בסך של כ-4 מיליון ש"ח. | 30,406 | 132,932 | 79,002 | התחייבויות לזמן ארוך |
| השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה. | 204,814 | 197,425 | 300,193 | הון מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| | 25,171 | 25,203 | 25,551 | הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 958,884 | 948,551 | 1,117,911 | סך הכל התחייבויות והון |

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

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר) | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר) | | |
|--|--|--|---------------|---|----------------|---|
| | | 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | |
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| ההכנסות העיקריות בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נובעות מהכנסות מפרויקט הארבעה. | 173,483 | 62,748 | 16,208 | 149,316 | 80,232 | הכנסות ממכירת משרדים וחניות |
| ההכנסות בתקופה נובעות בעיקר מהכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצת רכישה בפרויקט סומייל בסך של כ-262 מיליון ש"ח, הכנסות ממכירת השטח המסחרי, חניות וחלק מהקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל, מהכרה בהכנסה מפרויקט נתניה ומדמי ניהול מפרויקט איינשטיין 35. | 22,605 | 2,133 | 76,002 | 15,610 | 325,009 | הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצה, מדמי סיחור וניהול |
| בתקופה המקבילה ההכנסות נבעו מדמי סיחור בחברת רגיסי בגין הפרויקטים השונים בתחום קבוצות רכישה בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקט רמת אביב ג', נתניה וכוכב הצפון). | | | | | | |
| עלות המכר בתקופה ובתקופות קודמות הינן בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה. | (137,088) | (52,813) | (14,310) | (121,862) | (73,988) | עלות מכירת קומות ניוד |
| עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר לפרויקט סומייל. | (12,110) | (494) | (35,811) | (4,056) | (192,117) | עלות ההכנסות מדמי סיחור |
| | 46,890 | 11,574 | 42,089 | 39,008 | 139,136 | רווח גולמי |
| עליית ערך הערך לתקופה הנוכחית ולשנת 2016 לתקופה של 12 חודשים נובעת בעיקר בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה, כתוצאה מעסקת מכירת החניות ועידכון שווי הטרקלין בעקבות התקדמות הפרויקט. בנוסף, בתקופה הנוכחית ישנה עליית ערך של כ-3 מיליון ש"ח בגין פרויקט אינשטיין 35. | 7,434 | (795) | (1,123) | 73 | 10,214 | עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה |
| הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין הפרויקטים של החברה. | (6,341) | (525) | (919) | (5,442) | (3,309) | הוצאות מכירה ושיווק |
| בתקופה המקבילה כללו הוצאות המכירה והשיווק הוצאה חד פעמית של כ-3 מיליון ש"ח בגין פרויקט שהחברה לא זכתה במכרז לגביו. | | | | | | |
| הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול מול תקופה מקבילה נובע בעיקר כתוצאה מבונוס לו זכאי מנכ"ל החברה, גידול בהוצאות השכר ואופציות לנושאי משרה, וזאת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. | (19,260) | (6,353) | (5,202) | (14,128) | (19,982) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| הכנסות שנבעו לרגיסי כתוצאה מהכרה ברווח ממכירת אחזקות החברה בפרויקט שד"ל להד מאסטר. | - | - | 135 | - | 514 | הכנסות אחרות |
| | 28,723 | 3,901 | 34,980 | 19,511 | 126,573 | רווח מפעולות רגילות |
| הוצאות המימון נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אגרות החוב (סדרה א') של רגיסי, ומימון שלא ניתן היה להונו. | (4,547) | (88) | 562 | (2,669) | (1,030) | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס | 5,353 | (1,399) | (9,236) | 5,913 | (31,223) | הטבת מס (הוצאות מס) |

| | | | | | | |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|---|
| בגין רווחי החברה לתקופה הנוכחית והוצאות מיסים שוטפים. הטבת המס בשנת 2016 הינה תוצאה של הסכם שומות לשנים 2010-2014 עם מס הכנסה ולפיו התווספה עלות לפרויקט הארבעה שהחברה תקיז אותה כנגד הרווחים הצפויים לה מפרויקט הארבעה בשנה זו. לפרטים נוספים ראה ביאור 17(ג)2) לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2016. | | | | | | |
| השינוי נובע מותוצאות חברת הד מאסטר. | (139) | (76) | 548 | (277) | 475 | חלק ברווחי (הפסדי) חברה בשליטה משותפת |
| | 29,390 | 2,338 | 26,854 | 22,478 | 94,795 | רווח (הפסד) נקי לתקופה |
| | - | - | - | - | - | רווח אחר |
| | 29,390 | 2,338 | 26,854 | 22,478 | 94,795 | רווח (הפסד) כולל לתקופה |
| | 29,180 | 2,275 | 26,900 | 22,275 | 94,976 | רווח לבעלי המניות של החברה |
| | 210 | 63 | (46) | 203 | (181) | רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | 0.61 | 0.05 | 0.53 | 0.47 | 1.89 | רווח (הפסד) בסיסי למניה |

1.3.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה שבוצעה בתקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, ראה ביאור 5 ד' לדוחות הכספים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון השלישי לשנת 2017 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 465,036 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון השלישי לשנת 2017 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בסך של כ- 63,558 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

תזרימי מזומנים

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|--|---------------------------------------|---|----------|--|----------|--|
| | | 2016 | 2016 | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח | | | | | | |
| התזרים השלילי בתקופה נובע מעליה במלאי בניינים בהקמה, אשר נובעת בעיקר מהשלמת רכישת פרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-70 מיליון ש"ח (החלק המיוחס למלאי) ובגין השלמת רכישת קרקע של פרויקט סלמה בסך של כ-58 מיליון ש"ח. עלות רכישה זו מומנה בעיקר מאגרות חוב (סדרה ז') ומימון בנקאי הרשום כתזרים חיובי בפעילות מימון. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים החיובי נבע בעיקר מהמשך גביה בפרוייקט הארבעה והכרה ברווח. | 59,537 | (4,228) | 26,915 | 60,332 | (23,701) | תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת |
| לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות השקעה בתקופה של תשעה חודשים. עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע כתוצאה מעלייה בפקדונות המוגבלים והמיועדים בעיקר בגין פרויקט סומייל ורגינסי ומרכישת קרקע (חלק מהמסחר) בפרוייקט אינשטיין 35. התזרים החיובי לתקופה המקבילה נבע בעיקר מקיטון בפקדונות המוגבלים והמיועדים אשר מגיעים בעיקרם מגביה של כספי דיירים בפרוייקט הארבעה אשר סווגו כפקדונות משועבדים לטובת הפרוייקט בתקופות קודמות ושימשו לבניית המגדלים. | 887 | 1,715 | (30,517) | 18,653 | (69,985) | תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה |
| עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מגיוס אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ-114 מיליון ש"ח, מהלוואה שנלקחה לפרוייקט סלמה בסך של 35 מיליון ש"ח, הלוואה לפרוייקט סומייל בסך של כ-23 מיליון ש"ח והלוואות שנלקחו בגין פרויקטים של חברת רגינסי בסך של כ-18 מיליון ש"ח. כמו כן התקבלו הלוואות מבעלי השליטה בחברה בסך של כ-32 מיליון ש"ח וזאת כחלק מעסקת מכירת החניות לבעלי השליטה כאמור בבביאור ג' בדוחות הכספיים מצורפים לדוח זה. מנגד נפרעו הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ-99 מיליון ש"ח בגין אשראי שנלקח בפרוייקט הארבעה ופרעונות אגרות חוב בסך של כ-47 מיליון ש"ח. התזרים מפעילות מימון בשנת 2016 נבע מ: | 77,449 | 127,246 | 361 | 34,798 | 83,049 | תזרים מזומנים לפעילות מימון |
| <ul style="list-style-type: none"> • הנפקת מניות בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. • הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-88 מיליון ש"ח. • פירעונות קרן אגרות חוב בסך של כ-143 מיליון ש"ח (סדרה ג' ו-ד' במלואן וחלק מהקרן של סדרות א' של רגינסי וסדרה ה' של החברה). • קבלות הלוואות נטו של כ-96 מיליון ש"ח - בעיקר הלוואות מגוף מוסדי למימון תשלום אג"ח ד', ומימון בנקאי לבניה בפרוייקט הארבעה אל מול פירעון יתרת הלוואות אוריגו ואגרות החוב (סדרה ג') ו-(סדרה ד'). • קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך של 10 מיליון ש"ח. | | | | | | |

בתקנה 10ב(14) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלבנטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בשנת 2016 ובתשעה חודשים של שנת 2017 אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שלחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת במחצית הראשונה של שנת 2016 וברבעון השני והשלישי של שנת 2017). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור הנימוקים הבאים:

- א. הכללים החשבונאיים לפיהם מוצג תזרים מפעילות שוטפת כוללים סעיפים אשר התקבול שמימן פעילות זאת מוצג בתזרים מפעילות מימון (כדוגמת גידול במלאי בנינים בהקמה, כאשר התקבול שמימן גידול זה הינו גם אגרות חוב שהונפקו שהינם חלק מתזרים מפעילות מימון).
 - ב. לחברה יתרות כספיות ודמי סיחור הצפויים להתקבל מקבוצות הרכישה שאורגנו על ידי החברה (בעיקר פרויקטיים רסיטל, סומייל, כוכב צפון) ויאורגנו ע"י החברה (בפרויקטיים סלמה, בת-ים¹¹ ויפו) שחלקם יתקבלו בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו עם הבנקים הממנים וחלקם תלויים בהתקשרות חברי הקבוצות הרלוונטיים.
 - ג. לחברה מספר פרויקטים שצפויים להיות משווקים כעסקה יזמית (שד"ל ומרינה הרצליה) שהמימון בגינן הינו נמוך יחסית והחברה צופה להתחיל ששיווקם בשנים הבאות.
- להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.3.4 אשראי מהותי

האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 30 בספטמבר 2017, הינו כמפורט בסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, בשינויים כדלקמן:

- א. פדיון חלקי של אגרות החוב של רגינסי (סדרה א')
ביום 1 בינואר 2017, פרעה רגינסי (בהתאם לתנאי הסדרה) 16,666,666 אגרות חוב (סדרה א').
- ב. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ו')
ביום 30 באפריל 2017, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').
- ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')
ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סידרה ז'). לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ד' לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.
- ד. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ה')
ביום 30 ביוני 2017, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,516,050 אגרות חוב (סדרה ה').
- ה. פרעון חלקי- הלואה ממוסד פיננסי
ביום 30 ביוני 2017, פרעה חגיגי מגדלי הארבעה 38.5 מיליון ש"ח (קרן) בגין ההלוואה שנתקבלה ממוסד פיננסי עבור פרויקט הארבעה. ביום 2 באוקטובר 2017, פרעה חגיגי מגדלי הארבעה בפרעון מוקדם (של כ- 3 חודשים)

¹¹ בהנחה שעסקה זו תיכנס לתוקף (כשנכון למועד זה, כניסתה לתוקף מותנית באישור שר הפנים ושינוי התביעה הקיימת, כמפורט בדיווחיה הקודמים של החברה).

את יתרת האשראי שעמדה על סך של 31.5 מיליון ש"ח (קרן).

יצוין כי החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם עם גוף מוסדי להעמדת אשראי לקבוצה בסך של כ-120 מיליון ש"ח, לתקופה בת 4 שנים, אשר יובטח בבטוחות שיסוכמו בין הצדדים.

1.3.5 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

| הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית | אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה | ההלוואה |
|---|---|--------------------------------------|
| <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-300 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה (ללא מיעוט) הינו בסך של כ-300 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקן הינו בסך של כ-363 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המתוקן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-389 מיליון ש"ח וסך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,118 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן למאזן הינו בשיעור של כ-35%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> | <p>א. ההון העצמי המתוקן 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 מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים ובתוספת דמי סיחור. "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. נכון למועד זה, לא קיימות הלוואות כאמור.</p> <p>"דמי סיחור" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקן 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>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> | <p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p> |
| <p>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2017, מסתכם לסך של כ-326 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-389 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,118 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן למאזן הינו בשיעור של כ-35%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקן ליום 30 בספטמבר 2017 הינו בסך של כ-363 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-300 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגיסי:</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2017, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-65 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-117 מיליון ש"ח (וביחד 182 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-60 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2017 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-208 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקן הינו בסך של כ-268 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-352 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-76%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקן של רגיסי הינו בסך של 268 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> | <p>א. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגיסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגיסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן של רגיסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגיסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגיסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגיסי.</p> <p>"מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. ההון העצמי המתוקן של רגיסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מביניהם.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> | <p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------------------|
| <p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 בספטמבר 2017, מסתכם לסך של כ-326 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-389 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,118 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-35%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר 2017 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-363 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017, עומד על סך של כ-300 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניית המפורטות לעיל.</p> | <p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> | <p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p> |
|--|---|--------------------------------------|

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

3 ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת הדו"ח כ-106 אלף ש"ח.

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, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדח"צים, מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 29 בדצמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה את תוכנית הביקורת לשנת 2017 אשר כללה את הנושאים הבאים: דוח ביקורת בנושא ממשל תאגידי וסקר מעילות והונאות. כאשר היקף העבודה לשני הדוחות יחד הוא עד 300 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 26 ביולי 2017 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוחות מבקר הפנים שהומצאו לחברי וועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש מאי 2017, ואשר עסקו בנושא שכר וכ"א ובנושא בקרה על פרויקטים של החברה.

בנוסף, ביום 26 באוקטובר 2017, דנה ועדת הביקורת של החברה בדוח מבקר הפנים שהומצא לחברי וועדת הביקורת והדירקטוריון בחודש אוגוסט 2017, אשר עסק בנושא ממשל תאגידי.

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' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי לשנת 2016.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4 הוראות גילוי

4.1 אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2016 למעט יחוס עלות המקרקעין בין סעיף מלאי לסעיף נדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 35 וחישוב השווי ההוגן של ההכנסות ממקרקעי פרויקט סומייל. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

4.2 הערכות שווי מהותית

לפרטים אודות:

- א. תמצית הערכת השווי ליום 30 ביוני 2017 של זכויות בקרקע המיועדות לשטחי מסחר בפרויקט אינשטיין 35 בתל אביב, בהן מחזיקה קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (חברה בת של החברה), אשר בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (וכפי שעודכנה בחודש יולי 2014) (להלן: "עמדת הרשות"), נחשבת להערכת שווי מהותית.
- ב. הערכת שווי בפרויקט סומייל (וכן תמצית הערכת השווי האמורה) – שנעשתה לאור מדיניות החשבונאית של החברה ביחס לעסקאות מרובות רכיבים, ואשר בהתאם לעמדת הרשות נחשבת מהותית מאוד,

ראה סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2017, שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017, אשר התפרסמו ביום 31 באוגוסט 2017 מס' אסמכתא 2017-01-077176

- 4.3 **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח** - לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 המצורפים לדוח זה וכן :
- 4.3.1 לפרטים בדבר השלמת רכישת המקרקעין בפרויקט סלמה, ראה דיווח מיום 2 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-000729).
- 4.3.2 ביום 2 בינואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"), את התקשרות החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבניין הדרומי בפרויקט הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים לרבות תיקונים שבוצעו בתנאי ההתקשרות ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001341), מיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-021426) ומיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-077101).
- 4.3.3 ביום 21 בינואר 2017, מונה מר צבי גרינוולד ליו"ר הדירקטוריון של החברה.
- 4.3.4 ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה לציבור 116,247,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017. אגרות החוב דורגו על ידי Standar & Poor's Maalot בדירוג ilBBB+. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ז') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-009402) וסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 שנכלל בדו"ח התקופתי.
- 4.3.5 ביום 27 בפברואר 2017, התקיימה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה אשר אישרה בין היתר את מינוי הגב' לימור בלדב לתפקיד דח"צ בחברה (חלף הגב' עירית בן עמי). כן אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור ושיפוי לגב' בלדב וכן את עדכון נוסח ההתחייבות לפטור שניתן ליתר חברי דירקטוריון החברה ונושאי משרה בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה, להם אין נכון למועד זה כתב פטור תקף). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019848).
- 4.3.6 ביום 16 במרץ 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, כעסקה בה יש לאחים יצחק ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה (המכהנים גם כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה) עניין אישי, את העסקתו של מר בנצי סמיט, גיסם של האחים חגיג', בתפקיד ניהול והחזקת האתר בפרויקט סלמה של החברה. ביום 26 באוקטובר 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, תוספת שכר למר סמיט. יובהר כי שתי ההתקשרויות אושרו בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות ההקלות. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 16 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025248) ומיום 26 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-094366).
- 4.3.7 ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, את התקשרות החברה בהסכם מותנה עם האחים יצחק ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה, במסגרתו תמכורנה החברה וחגיג' מגדלי הארבעה לבעלי השליטה את יתרת החזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה (וכן את הציוד הנדרש להפעלתן ומחסן), בתמורה לסך כולל של כ-37.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, לרבות שינויים ותיקונים שבוצעו בתנאי ההתקשרות, ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדו"ח התקופתי, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-033384 ודיווח מיידי מיום 31 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-077101).
- 4.3.8 לפרטים בדבר הליכי בוררות המתקיימים בין החברה וקבוצת הרכישה בפרויקט סומייל לבין גורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפינויים הנדרשים במתחם סומייל ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים המצויים במתחם סומייל, ראה דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-040713) וביאור 5' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 המצורפים לדוח.

- 4.3.9 לפרטים בדבר עסקאות מהותיות למכירת זכויות וחתימת הסכמי מכר בפרויקט רסיטל וסומייל ראה ביאור 5' בדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה וכן דיווחים מיידיים מיום 26 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-043176) ומיום 29 ביוני 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-066789).
- לפרטים בדבר קביעת ועדת ביקורת כי עניינם האישי של האחים חגי' בהסכמים האמורים הינו זניח וזאת על אף העובדה שחלק מרוכשי הזכויות על פי ההסכמים האמורים רכשו גם שטחי מסחר בפרויקט הצעירים המוחזקים בין היתר על ידי מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עסקת הצעירים"), ראה דיווח מיידי מיום 26 ביולי 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-077370). לפרטים בדבר אישור ועדת הביקורת של החברה ורגינסי כי עסקת הצעירים נעשתה בתנאי שוק, ראה דיווח מיידי מיום 26 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-094369.
- 4.3.10 ביום 29 במאי פורסם תשקיף מדף על ידי החברה מכוחו תהא החברה רשאית להנפיק ניירות ערך שונים על פי דוחות הצעת המדף שיפורסמו מעת לעת על ידי החברה. לפרטים ראה תשקיף המדף שפורסם ביום 29 במאי 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-055149.
- 4.3.11 ביום 29 במאי 2017, אישרו ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה, כעסקה שאינה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות), את התקשרות החברה עם מר אלעד חגי', שהינו בן דודם של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, בהסכם למתן שירותי מנכ"ל קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "חברת התמ"א"), החל מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 30 במאי 2017 בהיקף משרה של 90%, והחל מיום 1 ביוני 2017 בהיקף משרה של 100%. תנאי התגמול שישולם למר אלעד חגי' כוללים גמול קבוע (כנגד חשבונת) בעלות שנתית כוללת של 640 אלפי ש"ח (הלוקחת בחשבון גם הוצאות רכב) וכן מענק משתנה בשיעור של 5% מהרווח לפני מס (כפי שהוגדר) של חברת התמ"א, ממנו יקוזזו עלויות העסקתו הקבועות של מר אלעד חגי', בניכוי הפסדים מצטברים שקדמו לשנה בה נוצר לחברה רווח אולם אינם כוללים הפסדים שנוצרו עד ליום 31/12/2016, והכל על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים המאוחדים של חברת קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ ואשר לא יעלה בכל מקרה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ. בנוסף, אושר ליתן למר אלעד חגי' כתבי פטור ושיפוי ואת הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.
- 4.3.12 ביום 20 ביוני 2017, שחרר הבנק המלווה את פרויקט הארבעה, מתוך רווחי הפרויקט, סך של 38.5 מיליון ש"ח מחשבון ליווי הפרויקט, והחברה עשתה שימוש בסכום זה לצורך פרעון סך זהה, אשר מועד פרעונו חל באותו המועד, בהתאם להוראות הסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "ההלוואה המוסדית"). ביום 2 באוקטובר 2017, פרעה החברה את יתרת ההלוואה המוסדית בפרעון מוקדם (של כ- 3 חודשים) ללא קנס פרעון מוקדם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 2 באוקטובר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-087247.
- 4.3.13 לפרטים בדבר אישור בית המשפט השלום בתל-אביב את זכיית חברת הבת של החברה במכרז לרכישת חלק מהמקרקעין בפרויקט איינשטיין 36, ראה סעיף 1.1.1 (ה) לעיל, דיווח מיידי מיום 17 באוגוסט 2017, (מס' אסמכתא: 2017-01-071491) וביאור 5 יא' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 המצורפים לדוח זה.
- 4.3.14 ביום 24 באוגוסט 2017 אישרו מוסדות רגינסי את חידוש התקשרות רגינסי בהסכם לקבלת שירותי ניהול במגוון תחומים מהחברה, לרבות שירותי מנכ"ל. לפרטים ראה דו"ח מיידי מיום 24 באוגוסט 2017, מס' אסמכתא 2017-01-073969.
- 4.3.15 ביום 2 באוקטובר 2017, אישרה Standar & Poor's Maalot את דירוג אגרות החוב של החברה (ilBBB/stable). לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 2 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-087238).
- 4.3.16 ביום 1 באוקטובר 2017 אושר מינויו של מר יהודה עובד (שהינו בן דודם של האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה), אשר עד לאותו מועד כיהן כאחראי השיווק של רגינסי, כסמנכ"ל השיווק של החברה. ביום 26 באוקטובר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה לא חריגה עם נושא משרה בה יש לבעלי

השליטה בחברה ענין אישי, רטרואקטיבית ליום 1 באוקטובר 2017, את תנאי כהונתו של מר עובד, אשר יכללו שכר בעלות כוללת של 50.5 אלף ש"ח לחודש (הכולל בתוכו את כלל ההפרשות הסוציאליות הנדרשות על פי דין), החזר הוצאות (במנגנון המקובל בחברה), מתן התחייבות לפטור ושיפוי לנושאי משרה ואת הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה.

4.3.17 ביום 31 באוקטובר 2017 סיימה הגבי גלית אזולאי את תפקידה כ-סמנכ"ל לפיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה. כפועל יוצא מכך, פקעו 776,521 כתבי האופציה (לא רשומים למסחר) שהוקצו לה על ידי החברה.

4.3.18 ביום 23 בנובמבר 2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שניתן אישור ועדת הביקורת של החברה, זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, ואשר על סדר יומה, בין היתר, מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, החזר הוצאות למר יצחק חגי' המשמש כדירקטור בחברה, מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח על שכרו, מינוי דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה.

4.3.19 ביום 23 בנובמבר 2017, דיווחה החברה כי בשל רצונו להתפנות לענייניו האישיים, הוסכם עם מר נתן פריד, אשר מכהן כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה, כי מר פריד יסיים ביום 31 בדצמבר 2017, את תפקידו בחברה. יצוין כי כתוצאה מסיום כהונתו של מר פריד ביום 31 בדצמבר 2017, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לו, לא התגבשה זכאותו של מר פריד ל- 776,521 כתבי האופציה שהוקצו עבורו ואלה פקעו עם הודעתו לחברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 23 בנובמבר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-103801.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ה, ו' ו-ז') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדוח ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.5 לעיל.

לתיאור הנכסים המושעבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. 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 שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +iBBB. ראה סעיף 4.3.15 לעיל.

ביום 26 ביולי 2017, התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה אשר אישרה בין היתר את כהונת הנאמן עד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 26 ביולי 2017, מס' אסמכתא: 2017-10-077259.

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

א. לפרטים אודות נתוניהם הכספיים של רג'נסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 17 בנובמבר 2017, מס' אסמכתא 2017-01-101377.

ב. למידע אודות פרויקט אינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגי' נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 30 בספטמבר 2017 הינה בסך של כ-117 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

יצוין כי לא חלו בתקופה הדוח שינויים בפרוייקט איינשטיין 35 ביחס למתואר בדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 למעט נתונים אשר מובאים בטבלאות להלן¹²:

| שנת 2016 | שנת 2017 (שנת הדיווח) | | | | איינשטיין 35 (מסחר) |
|----------|-----------------------|---------|---------|-----------|---|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה | |
| 9,331 | 79,566 | 79,566 | 79,566 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| - | 4,735 | 4,735 | 4,735 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| - | 5 | 5 | 31 | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 115 | 115 | 115 | 115 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 9,446 | 84,421 | 84,421 | 84,447 | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 9,446 | 84,421 | 84,421 | 84,447 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

יצוין כי 66% מעלויות המסחר בגין הפרוייקט מסווגות לסעיף מלאי ו- 33% מעלויות המסחר מסווגות לסעיף נדל"ן להשקעה. למידע בדבר הערכת שווי ליום 30 ביוני 2017 שבוצעה לשטחי המסחר בפרוייקט איינשטיין 35, ראה סעיף 4.2 לעיל.

| שנת 2016 | שנת 2017 (שנת הדיווח) | | | | איינשטיין 35 (מגורים) |
|----------|-----------------------|---------|---------|-----------|---|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | כל התקופה | |
| 1,469 | 12,526 | 12,526 | 12,526 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| - | 745 | 745 | 745 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| - | 1 | 1 | 5 | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 18 | 168 | 404 | 649 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 1,487 | 13,440 | 13,676 | 13,925 | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 1,487 | 13,440 | 13,676 | 13,925 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

למידע בדבר שיווק יחידות הדיוור בפרוייקט, ראה סעיף 1.2.3 לעיל. יצוין כי נכון למועד זה, לחברה לא קיימת יתרת מלאי בגין זכויות קיימות בפרוייקט למגורים (שכן אלו שוקו על ידה במלואן) והנתונים המפורטים בטבלה שלעיל הינם בגין זכויות עתידיות ליח"ד בפרוייקט, אם וככל והוספתן לפרוייקט תאושרנה (כשאינן כל וודאות לכך).

¹² לעניין המו"מ אותו מקיימת החברה לגבי הפרוייקטים במתחם איינשטיין ראה סעיף 1.1 ה. לעיל.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספים של חברת הבת ליום 30 בספטמבר 2017 :

מאזנים

| ליום 31 בדצמבר 2016 | ליום 30 בספטמבר | | |
|------------------------|-----------------|----------|--|
| | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | 14,963 | נכסים שוטפים |
| - | - | 4,173 | פיקדונות מוגבלים ומיועדים לקוחות |
| - | 720 | 72,428 | מלאי מקרקעין |
| 19 | 19 | 211 | חייבים ויתרות חובה |
| 19 | 739 | 91,775 | |
| 10,933 | 6,392 | 31,968 | נכסים בלתי שוטפים |
| - | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 10,933 | 6,392 | 31,968 | מסים נדחים |
| 10,952 | 7,131 | 123,743 | |
| - | - | 500 | התחייבויות שוטפות |
| - | - | 2,562 | מיסים נדחים |
| 11,268 | 7,240 | 116,579 | זכאים ויתרות זכות הלוואות מחברה בעלת שליטה |
| 11,268 | 7,240 | 119,641 | |
| - | - | 652 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| - | - | 652 | מיסים נדחים |
| - | - | - | גרעון בהון |
| (316) | (109) | 3,450 | הון מניות |
| (316) | (109) | 3,450 | יתרת רווחים (הפסדים) |
| 10,952 | 7,131 | 123,743 | |

| לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 | לתקופה של שלושה חודשים | | לתקופה של תשעה חודשים | | זוחות רווח והפסד |
|-------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|--------------------------------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| - | - | - | - | 2,851 | הכנסות |
| - | - | - | - | (624) | עלות המכר |
| - | - | - | - | 2,227 | רווח גולמי |
| (212) | - | (482) | - | 2,833 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה |
| (9) | - | - | (9) | (77) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (86) | - | (21) | (3) | (64) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (307) | - | (503) | (12) | 4,919 | רווח (הפסד) לפני מימון |
| (9) | - | - | - | (1) | הוצאות מימון, נטו |
| (316) | - | 503 | (12) | 4,918 | רווח (הפסד) לפני מס |
| - | - | (40) | - | (1,152) | מסים על ההכנסה |
| (316) | - | 463 | (12) | 3,766 | רווח (הפסד) נקי לשנה |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | <u>דוח תזרים מזומנים</u> |
|------------------------------------|---|----------|--|----------|---|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| (89) | - | (308) | (128) | (61,137) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת |
| | | | | | <u>תזרימי מזומנים -</u> <u>פעילות השקעה:</u> גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים השקעה על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה |
| - | - | (14,963) | - | (14,963) | |
| (10,933) | - | (8) | (7,112) | (24,764) | |
| (10,933) | - | (14,971) | (7,112) | (39,727) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| | | | | | <u>תזרימי מזומנים -</u> <u>פעילות מימון:</u> קבלת הלוואות מהחברה האם |
| 11,022 | - | (892) | 7,240 | 100,864 | |
| 11,022 | - | (892) | 7,240 | 100,864 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| - | - | (16,171) | - | - | שינוי במזומנים ושווי מזומנים |
| - | - | 16,171 | - | - | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| - | - | - | - | - | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

| סה"כ | יתרת עודפים | הון מניות | <u>דוח על השינויים בהון העצמי</u> |
|--------------|-------------------------|-----------|-----------------------------------|
| | <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | |
| - | - | - | יתרה ליום 1 בינואר 2016 |
| (316) | (316) | - | הפסד נקי |
| (316) | (316) | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 |
| 3,766 | 3,766 | - | רווח נקי |
| <u>3,450</u> | <u>3,450</u> | - | יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 |

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

להלן עדכונים ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה (במאוחד) בגינם ליום 30 בספטמבר 2017 :

נתונים לגבי פרויקט הארבעה

החלק היזמי בפרוייקט הארבעה כולל – 33 קומות במגדל הצפוני, שטחי המסחר במגדל הצפוני, כ-314 חניות במגדל הצפוני וכ- 1,153 מ"ר מחסנים ושטחי המסחר, 275 חניות ו- 1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 | | | | (נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד) |
|---|--|--|--|---|---------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| (באלפי ש"ח) | | | | | | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 207,616 | 207,663 | 207,663 | 207,663 | 207,663 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 13,900 | 13,901 | 13,930 | 13,930 | 13,930 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות |
| 166,035 | 223,734 | 230,753 | 238,516 | 243,997 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| 64,256 | 75,161 | 77,502 | 79,079 | 79,076 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 451,807 | 520,458 | 529,847 | 539,188 | 544,666 | - | סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד זכויות) |
| עלויות שטרם הושקעו וישקעו ושיעור השלמה | | | | | | |
| -- | - | - | - | - | - | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 22,550 | 8,241 | 8,211 | 8,211 | 1,410 | - | סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 74,963 | 27,579 | 20,560 | 12,796 | 16,287 | - | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 8,759 | 987 | - | - | - | - | סה"כ מצטברות בגין מימון אשר צפויים להיות מהוונים בעתיד (אומדן) |
| 106,272 | 36,806 | 28,711 | 21,008 | 17,697 | - | סה"כ העלות שנוותרו להשלמה |
| 98% | 98% | 99% | 99% | 99% | - | שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים) |
| 66.1% | 88.9% | 93.8% | 96.1% | 97.1% | - | שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד) |
| 57% | 90% | 92.8% | 95% | 95% | - | שיעור השלמה כספי (מכלל הפרוייקט) (לא כולל קרקע) (%) |
| סוף רבעון רביעי של שנת 2016 | רבעון שני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017) | אישור אכלוס התקבל ברבעון השני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017) | אישור אכלוס התקבל ברבעון השני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017) | התקבל אישור אכלוס במהלך הרבעון השני 2017 למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת רבעון ראשון של 2018 | - | מועד השלמה צפוי |

שיווק הפרויקט

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 (במאוחד) | | | | | כל התקופה | (נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%) |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------|------------------------|---|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | רבעון 5 | | |
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת: | | | | | | | | |
| 2.65 | 1.13 | - | - | - | - | - | קומות משרדים | |
| 3,176 | 1,352 | - | - | - | - | - | שטחי משרדים (מ"ר)** | |
| 66 | 3 | 27 | 5 | - | - | 32 | חניות ¹³ | |
| 321 | 0 | - | 34 | - | - | 34 | מחסנים (מ"ר) | |
| - | - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח): | | | | | | | | |
| 2.65 | 14,643 | - | - | - | - | - | שטחי משרדים | |
| 3,176 | 250,000 | 250,000 | 250,000 | - | - | 250,000 | חניות רגילות | |
| 66 | 93,750 | 375,000 | - | - | - | 375,000 | חניות כפולות | |
| 321 | 0 | - | 5,576 | - | - | 5,576 | מחסנים | |
| 2.65 | יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | - | - | שטחי מסחר | |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה: | | | | | | | | |
| 38,296 | 39,648 | 39,648 | 39,648 | 39,397 | - | 39,648 | שטחי משרדים (מ"ר) | |
| 560 | 565 | 589 | 594 | 594 | - | 594 | חניות | |
| 321 | 321 | 321 | 355 | 355 | - | 355 | מחסנים (מ"ר) | |
| 800-כ | 800-כ | 800-כ | 800-כ | 800-כ | - | 800-כ | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח): | | | | | | | | |
| 13,040 | 13,059 | 13,059 | 13,059 | 13,059 | - | 13,059 | שטחי משרדים** | |
| 130,420 | 131,610 | 141,470 | 150,468 | 153,945 | - | 149,787 | חניות | |
| 8,175 | 8,175 | 8,175 | 7,874 | 7,900 | - | 7,983 | מחסנים | |
| יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | יחושב לפי תשואת שכירות | - | יחושב לפי תשואת שכירות | שטחי מסחר | |
| שיעור השיווק של הפרויקט: | | | | | | | | |
| 654,637 | 656,187 | 654,637 | 654,637 | 654,637 | - | 654,637 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) | |
| 623,953 | 643,952 | 644,681 | 651,116 | 651,116 | - | 651,116 | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) | |
| 97% | 99% | 99% | 99% | 99% | - | 99% | שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)** | |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים: | | | | | | | | |
| 1,352 | 235 | 235 | 235 | 251 | - | 251 | שטחי משרדים (מ"ר) | |
| 59 | 31 | - | - | - | - | - | חניות | |
| 1,985 | 1,985 | 1,985 | 1,956 | 1,956 | - | 1,956 | מחסנים | |
| 14,878 | 3,943 | 4,014 | 4,085 | 4,126 | - | 4,126 | סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח) | |
| ***** | ***** | ***** | ***** | ***** | - | ***** | ***** | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | - | ל.ר. | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | - | ל.ר. | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח) | |

החנייות המפורטות בטבלה לעיל הינן החנייות שנמכרו וששווגו במסגרת תחום הנדל"ן יזמי. יתרת החנייות בפרויקט הארבעה שנמכרו כמפורט בדוח זה לעיל (ובכלל זה בעסקה מותנת לבעלי השליטה) משויכות לתחום הנדל"ן להשקעה.

13

נתונים לגבי פרויקט רסיטל (קבוצת רכישה)

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 | | | | (נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד) |
|---|---|---|--|---|---------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| (באלפי ש"ח) | | | | | | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 13,596 | 13,596 | 13,596 | 13,596 | 10,593 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 2,362 | 2,362 | 2,362 | 2,362 | 35,561 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 9,828 | 17,186 | 29,473 | 31,929 | 36,764 | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 690 | 825 | 832 | 832 | 830 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) |
| 26,476 | 33,969 | 46,263 | 48,719 | 83,748 | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 26,476 | 33,969 | 46,263 | 48,719 | 83,748 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 52,297 | 52,297 | 52,297 | 52,297 | 19,098 | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 76,078 | 68,720 | 56,433 | 53,977 | 47,960 | - | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 128,375 | 121,017 | 108,730 | 106,274 | 67,058 | - | סה"כ עלות שנתרה להשלמה |
| שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-29% קומות וכ- 31 ל-22.5% קומות. | שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-44% קומות וכ- 31 ל-35% קומות. | שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-48% קומות וכ- 31 ל-37% קומות. | שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-75% קומות וכ- 31 ל-60% קומות. | שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-80% קומות וכ- 31 ל-65% קומות. | - | שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%) |
| שיעור השלמה כספי כ- 17 ל-31 קומות. | שיעור השלמה כספי כ- 22 ל-31 קומות. | שיעור השלמה כספי כ- 30 ל-31 קומות. | שיעור השלמה כספי כ- 40 ל-31 קומות (בדוח ליום 30 ביוני 2017 נרשם בטעות 57%) | שיעור השלמה כספי כ- 55 ל-31 קומות. | - | |
| פברואר 2018 | יוני 2018 | יוני 2018 | סוף שנת 2018 | סוף שנת 2018 | - | מועד השלמה צפוי |

למידע נוסף אודות נתוני שיווק זכויות בפרוייקט ראו סעיף 1.2.3 לעיל.

נתונים לגבי פרויקט שד"ל

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רגינסי המחזיקה בהד מאסטר) בזכויות שבמתחם שד"ל. חלקה של החברה בזכויות הבניה במגדל, עומד על סך של כ-750 מ"ר ברוטו למגורים (כ-22.5% משטחי המגורים המתוכננים) וסך של כ-3,700 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר (כ-42.5% מהשטחים המתוכננים ליעודים אלו).

לפרטים נוספים לרבות פעילות הד מאסטר להוספת תב"ע חדשה לפרויקט ראה סעיף 6.9 לתיאור עסקי תאגיד שצורף לדוח התקופתי.

עלויות שהושקעו בפרויקט

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 | | | | הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה בעלויות הד מאסטר |
|----------|----------|------------------------|---------|---------|---------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| | | (באלפי ש"ח) | | | | |
| | | <u>עלויות שהושקעו:</u> | | | | |
| 34,121 | 34,121 | 34,121 | 34,121 | 34,654 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,187 | 3,187 | 3,187 | 3,187 | 3,187 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 3,809 | 5,797 | 5,971 | 6,040 | 6,199 | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 2,739 | 3,509 | 3,734 | 3,932 | 4,228 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| (26) | (653) | (814) | (981) | (1,153) | | שיערוך בגין הנכס |
| 43,830 | 45,961 | 46,199 | 46,298 | 47,115 | - | 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) |
| 43,830 | 45,961 | 46,199 | 46,298 | 47,115 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה.
 החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

נתונים לגבי פרויקט המרינה בהרצליה (החלק המיוחס למלאי)

עלויות שהושקעו בפרויקט

| שנת 2016 | שנת 2017 | | | | |
|------------------------|----------|---------|---------|---------|--|
| | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| (באלפי ש"ח) | | | | | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | |
| 64,528 | 64,528 | 64,528 | 64,528 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,931 | 3,931 | 3,931 | 3,931 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 295 | 763 | 763 | 946 | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 3,021 | 3,539 | 3,615 | 3,600 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) |
| 71,775 | 72,761 | 72,837 | 73,005 | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 71,775 | 72,761 | 72,837 | 73,005 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

נתונים לגבי פרויקט אינשטיין 333 (מסחר)

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 | | | | (באלפי ש"ח) | (נתונים לגבי חלק החברה בשטחי המסחר בפרויקט) |
|------------------------|----------|----------|---------|---------|---------|--|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| (באלפי ש"ח) | | | | | | | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | | |
| 12,699 | 12,699 | 12,699 | 12,699 | 12,699 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| 680 | 680 | 680 | 680 | 680 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות | |
| 4,011 | 7,050 | 7,733 | 7,948 | 8,569 | - | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 1,252 | 1,826 | 1,881 | 2,556 | 3,030 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) | |
| 18,643 | 22,255 | 22,994 | 23,883 | 24,979 | - | סה"כ עלות מצטברת | |
| 18,643 | 22,255 | 22,994 | 23,883 | 24,979 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |

נתונים לגבי פרויקט אינשטיין 35 (מסחר ומגורים)

לפרטים ראה חלק ה' לעיל.

נתונים לגבי פרויקט סלמה

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 (שנת הדיווח) | | | | כל התקופה | |
|----------|----------|-----------------------|---------|---------|---------|---|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| 23,000 | 36,800 | 93,785 | 93,785 | 93,785 | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | |
| 893 | 6,915 | 6,931 | 6,993 | 7,000 | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות | |
| - | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה | |
| 1,590 | 3,126 | 3,752 | 4,482 | 5,235 | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) | |
| 25,483 | 46,841 | 104,468 | 105,260 | 106,020 | - | סה"כ עלות מצטברת | |
| 25,483 | 46,841 | 104,468 | 105,260 | 106,020 | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים | |

פרוייקט סומייל בתל אביב (קבוצת רכישה)

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 | | | | (נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרוייקט) ¹⁴ |
|--|----------|--|--|--|---------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| (במליוני ש"ח) | | | | | | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 164 | 103 | 100 | 85 | 73 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 2 | 2 | 43 | 48 | 49 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 6 | 24 | 44 | 46 | 46 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה |
| 32 | 42 | 48 | 25 | 24 | - | סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 204 | 170 | 235 | 204 | 192 | - | סה"כ עלות מצטברת |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 40 | 48 | 2 | 10 | 2 | - | סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 133 | 109 | 79 | 111 | 98 | - | סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| 173 | 157 | 81 | 121 | 100 | - | סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן) |
| | | | | | | סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן) |
| | | הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק פיננסי לקבלת מימון ביניים | הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק פיננסי לקבלת מימון ביניים | הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק פיננסי לקבלת מימון ביניים | | |
| 0% | 0% | 0% | 1%/1% | 1%/1% | - | שיעור השלמה (הנדסה/כספי) (לא כולל קרקע) (%) |
| 2019 | 2020 | 2020 | 2022 | 2022 | - | מועד השלמה צפוי |

יצוין כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה והעלויות שטרם הושקעו שתוארו לעיל, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרוייקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכות בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התבעויות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות של קבוצת הרכישה של פרויקט סומייל וחגי' סומייל, חברת הבת של החברה המארגנת את הפרוייקט, ביחס אליה); וכן על תנאי ההתקשרויות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדלי'ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרוייקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: באשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרוייקט, הרי שבימים אלה מתנהלים הליכי ערעור לענין גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. כמו כן, טרם הושלמו הפיננסיים במתחם (לענין המחלוקות שהתגלו לגבי הפיננסיים עם חלק מהמחזיקים ראה סעיף 1.2.3 לעיל). בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרוייקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרוייקט הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפיננסיים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן.

למידע נוסף אודות נתוני שיווק זכויות בפרוייקט ראו סעיף 1.2.3 לעיל. כני"ל

יודגש, כי סכום העלויות הצפויות בחלק ו' זה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא כולל את העלויות על מלוא הזכויות בהן היא מחזיקה נכון למועד זה בכל פרויקט (כמפורט לעיל, החברה פועלת נכון למועד זה באופן שוטף לשיווק יתרת זכויותיה בפרוייקטים רסיטל, נתניה וחלק המגורים באיינשטיין 33 א'), על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות בהתאם למידע הקיים בידה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי/טיטוט דוח שמאי שהוכן (במקרים בהם הוכן) לצורך התקשרות חברי הקבוצה בכל פרויקט עם בנק מממן לאותו פרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת בהתאם

¹⁴ הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרוייקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 דירות מכ הקלת שבס (הנכללת בהיקף דירות של כ-230 דירות) שאינה משפיעה מהותית על עלויות הפרוייקט גם אם לא תתקבל, שכן במקרה כזה היקף הזכויות לא יקטן אולם הוא יתפרס על כמות קטנה יותר של דירות. יצוין כי העלויות לעיל לא כוללת תוספת זכויות (לכ-50 דירות) אותם מבקשת החברה לקבל מכח זכויות לפיצוי בגין הפיננסיים ותוספת זכויות מכח חוק "כחלון" כמפורט לעיל.

לעלות בפועל של הפינויים והיטלי ההשבחה בפרויקט סומייל ותנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע של הפרויקטים ויועצי הפרויקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם לדוח השמאי או שנחזתה ע"י החברה) ובהתאם לתנאי ההתקשרות עם הבנק המממן.

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

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

| שנת 2015 | שנת 2016 | שנת 2017 | | | | |
|----------|----------|-------------|---------|---------|---------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| | | (באלפי ש"ח) | | | | |
| 3 | 3 | 1 | - | - | - | מספר חוזים שנחתמו בתקופה |
| 303 | 411 | 116 | - | - | - | שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר) |
| 24,845 | 33,240 | 34,040 | - | - | - | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו |

עידו חגיגי, מנכ"ל

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון

26 בנובמבר 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2017

(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 |
| 6-7 | תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים |
| 8-10 | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים |
| 11-23 | באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים |

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

26 בנובמבר, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

| ליום 31 בדצמבר 2016 | ליום 30 בספטמבר 2016 2017 | | |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------|--|
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | |
| 62,050 | 157,034 | 51,413 | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 961 | 1,558 | 6,474 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 29,358 | 33,736 | 81,447 | פיקדונות בנאמנות |
| 73,513 | 86,189 | 57,984 | פיקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 31,522 | 24,189 | 4,705 | לקוחות והכנסות לקבל |
| - | 1,687 | - | חייבים ויתרות חובה |
| | 22 | - | אופציות לרכישת זכויות במקרקעין |
| 16,126 | - | 5,294 | בעלי שליטה |
| 560,334 | 472,649 | 701,763 | תשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין |
| 773,864 | 777,064 | 909,080 | מלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה |
| 14,970 | - | 20,578 | נכסים המוחזקים למכירה |
| 88,366 | 100,892 | 99,806 | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| 7,163 | 7,076 | 7,431 | נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה |
| 5,688 | 5,228 | 3,234 | הלוואה לשותפים |
| 18,062 | 9,371 | 17,264 | מיסים נדחים |
| 2,485 | 2,485 | 2,531 | רכוש קבוע, נטו |
| 1,420 | 1,420 | 1,420 | מלאי מקרקעין, נטו |
| 41,506 | 39,895 | 50,627 | השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין |
| 5,360 | 5,120 | 5,940 | השקעה בחברות בשליטה משותפת |
| 170,050 | 171,487 | 188,253 | חייבים אחרים |
| 958,884 | 948,551 | 1,117,911 | |

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|----------------------------------|
| אררתור לשינסקי סמנכ"ל כספים | עידו חגיג' מנכ"ל | נתי פריד משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון |
|-----------------------------------|---------------------|--|----------------------------------|

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 בנובמבר, 2017.

הבאורים לתמצית דוחות כספיים 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 2016 | ליום 30 בספטמבר 2016 | ליום 30 בספטמבר 2017 | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| <u>(מבוקר)</u> | <u>(בלתי מבוקר)</u> | | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | |
| 150,930 | 113,363 | 135,807 | התחייבויות שוטפות |
| 271,318 | 179,210 | 304,240 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 1,161 | 1,833 | 4,462 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 172,071 | 192,310 | 127,425 | ספקים ונותני שירותים |
| 10,481 | 10,607 | 10,418 | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 59,102 | 95,668 | 98,813 | צדדים קשורים |
| <u>665,063</u> | <u>592,991</u> | <u>681,165</u> | זכאים ויתרות זכות |
| 33,430 | - | 32,000 | התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה |
| 5,245 | 16,047 | 23,310 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 16,717 | 108,492 | 51,495 | הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים |
| 8,444 | 8,393 | 4,197 | אגרות חוב |
| <u>30,406</u> | <u>132,932</u> | <u>79,002</u> | עתודה למס |
| 505 | 505 | 505 | הון |
| 173,657 | 173,657 | 173,657 | הון מניות |
| 645 | 161 | 1,048 | קרנות הון ופרמיה על מניות |
| 25,683 | 18,778 | 120,659 | תשלום מבוסס מניות |
| 4,324 | 4,324 | 4,324 | יתרת עודפים |
| 204,814 | 197,425 | 300,193 | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| 25,171 | 25,203 | 25,551 | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| <u>229,985</u> | <u>222,628</u> | <u>325,744</u> | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>958,884</u> | <u>948,551</u> | <u>1,117,911</u> | סה"כ הון |

הבאורים לתמצית דוחות כספיים 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 | לתקופה של | | לתקופה של | | |
|-----------|-----------------------|-----------------|----------------------|----------------|--|
| | שלושה חודשים שהסתיימה | | תשעה חודשים שהסתיימה | | |
| | ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר | ביום 31 בדצמבר | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| | אלפי שקלים חדשים | | | | |
| 196,088 | 64,881 | 92,210 | 164,926 | 405,241 | הכנסות |
| (149,198) | (53,307) | (50,121) | (125,918) | (266,105) | עלות המכר |
| 46,890 | 11,574 | 42,089 | 39,008 | 139,136 | רווח גולמי |
| 7,434 | (795) | (1,123) | 73 | 10,214 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה |
| (6,341) | (525) | (919) | (5,442) | (3,309) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (19,260) | (6,353) | (5,202) | (14,128) | (19,982) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | 135 | - | 514 | הכנסות אחרות |
| 28,723 | 3,901 | 34,980 | 19,511 | 126,573 | רווח מפעולות רגילות |
| (6,395) | (1,017) | (757) | (4,001) | (3,584) | הוצאות מימון |
| 1,848 | 929 | 1,319 | 1,332 | 2,554 | הכנסות מימון |
| 24,176 | 3,813 | 35,542 | 16,842 | 125,543 | רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון |
| (139) | (76) | 548 | (277) | 475 | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות בשליטה משותפת |
| 24,037 | 3,737 | 36,090 | 16,565 | 126,018 | רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה) |
| 5,353 | (1,399) | (9,236) | 5,913 | (31,223) | הטבת מס (מיסים על הכנסה) |
| 29,390 | 2,338 | 26,854 | 22,478 | 94,795 | רווח נקי לתקופה |
| - | - | - | - | - | רווח כולל אחר: |
| 29,390 | 2,338 | 26,854 | 22,478 | 94,795 | רווח נקי וכולל לתקופה |
| 29,180 | 2,275 | 26,900 | 22,275 | 94,976 | רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה מיוחס בעלי המניות של החברה |
| 210 | 63 | (46) | 203 | (181) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 29,390 | 2,338 | 26,854 | 22,478 | 94,795 | |
| 0.61 | 0.05 | 0.53 | 0.47 | 1.89 | רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח): |

הבאורים לתמצית דוחות כספיים 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 הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה | תשלום מבוסס מניות | יתרת עודפים | קרנות הון ופרמיה על מניות | הון מניות | |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------|------------|---|
| אלפי שקלים חדשים | | | | | | | | |
| 229,985 | 25,171 | 204,814 | 4,324 | 645 | 25,683 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר) |
| 561 | 561 | - | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*) |
| 403 | - | 403 | - | 403 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 94,795 | (181) | 94,976 | - | - | 94,976 | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| <u>325,744</u> | <u>25,551</u> | <u>300,193</u> | <u>4,324</u> | <u>1,048</u> | <u>120,659</u> | <u>173,657</u> | <u>505</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) |
| 148,733 | - | 148,733 | 4,324 | - | (3,497) | 147,428 | 478 | יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר) |
| 25,000 | 25,000 | - | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*) |
| 161 | - | 161 | - | 161 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 26,256 | - | 26,256 | - | - | - | 26,229 | 27 | הנפקת הון |
| 22,478 | 203 | 22,275 | - | - | 22,275 | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| <u>222,628</u> | <u>25,203</u> | <u>197,425</u> | <u>4,324</u> | <u>161</u> | <u>18,778</u> | <u>173,657</u> | <u>505</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר) |
| 299,265 | 25,408 | 273,857 | 4,324 | 1,612 | 93,759 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 1 ביולי 2017 (בלתי מבוקר) |
| 189 | 189 | - | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*) |
| (564) | - | (564) | - | (564) | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 26,854 | (46) | 26,900 | - | - | 26,900 | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| <u>325,744</u> | <u>25,551</u> | <u>300,193</u> | <u>4,324</u> | <u>1,048</u> | <u>120,659</u> | <u>173,657</u> | <u>505</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר) |

(*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

הבאורים לתמצית דוחות כספיים 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 הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה | תשלום מבוסס מניות | יתרת עודפים | קרנות הון ופרמיה על מניות | הון מניות | |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------|---------------|---------------------------|------------|---|
| אלפי שקלים חדשים | | | | | | | | |
| 193,873 | 25,140 | 168,733 | 4,324 | - | 16,503 | 147,428 | 478 | יתרה ליום 1 ביולי 2016 (בלתי מבוקר) |
| 161 | - | 161 | - | 161 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 26,256 | - | 26,256 | - | - | - | 26,229 | 27 | הנפקת הון |
| 2,338 | 63 | 2,275 | - | - | 2,275 | - | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| <u>222,628</u> | <u>25,203</u> | <u>197,425</u> | <u>4,324</u> | <u>161</u> | <u>18,778</u> | <u>173,657</u> | <u>505</u> | יתרה ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר) |
| 148,733 | - | 148,733 | 4,324 | - | (3,497) | 147,428 | 478 | יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר) |
| 26,256 | - | 26,256 | - | - | - | 26,229 | 27 | הנפקת הון |
| 645 | - | 645 | - | 645 | - | - | - | תשלום מבוסס מניות |
| 24,961 | 24,961 | - | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*) |
| 29,390 | 210 | 29,180 | - | - | 29,180 | - | - | רווח נקי וכולל לשנה |
| <u>229,985</u> | <u>25,171</u> | <u>204,814</u> | <u>4,324</u> | <u>645</u> | <u>25,683</u> | <u>173,657</u> | <u>505</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר) |

(*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה | לתקופה של שלושה | | לתקופה של תשעה | | |
|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|
| | שלה | חודשים | חודשים | חודשים | |
| שהסתיימה | שהסתיימה | שהסתיימה | שהסתיימה | שהסתיימה | |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | | |
| | אלפי שקלים חדשים | | | | |
| | | | | | תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת : |
| 29,390 | 2,338 | 26,854 | 22,478 | 94,795 | רווח נקי לתקופה |
| (88,927) | (6,566) | 61 | 37,854 | (118,496) | התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א') |
| (59,537) | (4,228) | 26,915 | 60,332 | (23,701) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת |
| | | | | | תזרימי מזומנים לפעילות השקעה : |
| (9,819) | (186) | (731) | (203) | (1,679) | רכישת רכוש קבוע |
| (6,852) | (2,591) | (3,817) | (11,465) | (31,685) | השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה |
| - | - | - | - | 30,500 | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה |
| 51,497 | 7,524 | (29,692) | 47,119 | (52,089) | מימוש (השקעה) בפיקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 248 | (1,305) | 7,891 | (349) | (5,513) | מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות |
| (2,588) | (1,281) | (2,661) | (1,552) | (3,072) | השקעה בחברות בשליטה משותפת |
| (2,525) | (250) | (1,201) | (2,276) | (5,867) | מתן הלוואות לחברות בשליטה משותפת |
| (11,499) | 53 | - | (11,412) | - | החזר (מתן) הלוואות לשותפים ואחרים |
| (16,126) | - | - | - | - | מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין |
| (1,449) | (249) | (306) | (1,209) | (580) | שינוי בחייבים אחרים לזמן ארוך |
| 887 | 1,715 | (30,517) | 18,653 | (69,985) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה |
| | | | | | תזרימי מזומנים מפעילות מימון : |
| 26,256 | 26,256 | - | 26,256 | - | הנפקת מניות |
| 235,491 | 14,250 | 2,024 | 149,635 | 83,739 | קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| (139,591) | (1,675) | (1,663) | (94,181) | (99,297) | פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 88,437 | 88,437 | - | 88,437 | 113,794 | הנפקת אגרות חוב |
| (143,061) | - | - | (145,244) | (47,187) | פירעון אגרות חוב |
| 9,917 | (22) | - | 9,895 | 32,000 | קבלת (פרעון) הלוואה מצדדים קשורים |
| 77,449 | 127,246 | 361 | 34,798 | 83,049 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון |
| 18,799 | 124,733 | (3,241) | 113,783 | (10,637) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים |
| 43,251 | 32,301 | 54,654 | 43,251 | 62,050 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 62,050 | 157,034 | 51,413 | 157,034 | 51,413 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה | לתקופה של שלושה | | לתקופה של תשעה | |
|----------------|-----------------|------|-----------------|------|
| שהסתיימה | חודשים שהסתיימה | | חודשים שהסתיימה | |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

| | | | | | |
|---------|-------|-------|---------|----------|---|
| (3,963) | 1,914 | (7) | (3,554) | (1,793) | שינוי במיסים נדחים |
| (7,434) | 795 | 1,123 | (73) | (10,214) | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה |
| - | - | 671 | - | 671 | דיבידנד מחברה בשליטה משותפת |
| 139 | 76 | (548) | 277 | (475) | חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברה בשליטה משותפת |
| (595) | (144) | (152) | (407) | (378) | שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת |
| (91) | 77 | 4,160 | 410 | 5,320 | שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים |
| 2,755 | 387 | 541 | 4,605 | 1,093 | שערוך אגרות חוב |
| 248 | 61 | 59 | 187 | 175 | פחת והפחתות |
| 645 | 161 | (564) | 161 | 403 | תשלום מבוסס מניות |
| 557 | 390 | 135 | 683 | (63) | ריבית צדדים קשורים |
| (164) | (140) | 98 | (164) | 293 | ריבית הלוואה משותפים |

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

| | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|-----------|--|
| (42,109) | (38,584) | 7,572 | (38,515) | (7,842) | עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| - | (99) | (34) | (1,687) | (101) | שינוי באופציות לרכישת זכויות במקרקעין |
| (28,228) | 6,537 | (10,621) | 61,702 | (147,149) | ירידה (עליה) במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה |
| 20,394 | 4,688 | (18,440) | 4,113 | (28,021) | ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל |
| (9,102) | (3,866) | (361) | (1,769) | 26,817 | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| (580) | 636 | 2,517 | 92 | 3,301 | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים |
| (21,399) | 20,545 | 13,912 | 11,793 | 39,467 | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| (88,927) | (6,566) | 61 | 37,854 | (118,496) | |

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה | לתקופה של שלושה | | לתקופה של תשעה | |
|----------------|-----------------|------|-----------------|------|
| שהסתיימה | חודשים שהסתיימה | | חודשים שהסתיימה | |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

| | | | | |
|-----|-----|-------|-------|-------|
| 969 | 564 | (243) | 1,273 | 244 |
| - | 327 | - | 864 | 2,302 |

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין:

| | | | | |
|--------|-------|-----|--------|--------|
| 25,626 | 1,189 | 421 | 15,217 | 18,565 |
|--------|-------|-----|--------|--------|

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין:

| | | | | |
|----|---|----|----|----|
| 33 | 1 | 19 | 16 | 56 |
|----|---|----|----|----|

ריבית

הבאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר איינשטיין בת"א ואחר - החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצנת ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

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

| שער החליפין של \$1 ארה"ב | מדד המחירים לצרכן | |
|--------------------------|-------------------|---|
| ש"ח | נקודות (*) | |
| 3.529 | 221.35 | ליום 30 בספטמבר 2017 |
| 3.758 | 221.13 | ליום 30 בספטמבר 2016 |
| 3.845 | 220.68 | ליום 31 בדצמבר 2016 |
| | | <u>שיעור השינוי:</u> |
| % | % | תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 |
| (8.22) | 0.30 | שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 |
| 0.94 | 0.30 | תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 |
| (3.69) | - | שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 |
| (2.29) | - | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 |
| (1.46) | (0.20) | |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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 2016.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 9 - מכשירים פיננסיים:

לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה - ראה ביאור 2 (כא) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

באור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את המנכ"ל כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

המנכ"ל בוחן 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 בשישה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

- ארגון קבוצות רכישה
- תחום הייזום
- תחום ההשקעה הד מאסטר
- תחום ההשקעה במרינה בהרצליה
- שטחי מסחר איינשטיין בת"א
- אחר

ב. הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) ומיוחסות 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 לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

| סה"כ | התאמות למאוחד | מסחר אינשטיין | מרינה הרצליה | אחר | נדל"ן יזמי | הד מאסטר(*) | ארגון קבוצות רכישה | |
|--|------------------|------------------|-----------------|--------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | | | | | | |
| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר): | | | | | | | | |
| 405,241 | (239) | - | - | 1,678 | 78,554 | 239 | 325,009 | הכנסות |
| 146,041 | 386 | - | - | 10,823 | 4,745 | (386) | 130,473 | תוצאות המגזר |
| (19,982) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| 514 | | | | | | | | הכנסות אחרות |
| (1,030) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 475 | | | | | | | | חלק החברה ברווחי חברה בשליטה משותפת |
| 126,018 | | | | | | | | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| (31,223) | | | | | | | | מיסים על ההכנסה |
| 94,795 | | | | | | | | רווח נקי לתקופה |
| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר): | | | | | | | | |
| 164,926 | (200) | - | - | 2,536 | 146,780 | 200 | 15,610 | הכנסות |
| 33,639 | 296 | - | - | 1,313 | 22,882 | (296) | 9,444 | תוצאות המגזר |
| (14,128) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (2,669) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (277) | | | | | | | | חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת |
| 16,565 | | | | | | | | רווח לפני הטבת מס |
| 5,913 | | | | | | | | הטבת מס |
| 22,478 | | | | | | | | רווח נקי לתקופה |

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

| סה"כ | התאמות למאוחד | מסחר אינשטיין | מרינה הרצליה | אחר | נדל"ן יזמי | הד מאסטר(*) | ארגון קבוצות רכישה | |
|--|------------------|------------------|-----------------|---------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| אלפי שקלים חדשים | | | | | | | | |
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017: (בלתי מבוקר) | | | | | | | | |
| 92,210 | (78) | - | - | (581) | 16,789 | 78 | 76,002 | הכנסות |
| 40,047 | 182 | - | - | (1,630) | 1,863 | (182) | 39,814 | תוצאות המגזר |
| (5,202) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| 135 | | | | | | | | הכנסות אחרות |
| 562 | | | | | | | | הכנסות מימון, נטו |
| 548 | | | | | | | | חלק החברה ברווחי חברה בשליטה משותפת |
| 36,090 | | | | | | | | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| (9,236) | | | | | | | | מיסים על ההכנסה |
| 26,854 | | | | | | | | רווח נקי לתקופה |
| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016: (בלתי מבוקר): | | | | | | | | |
| 64,881 | (64) | - | - | 839 | 61,909 | 64 | 2,133 | הכנסות |
| 10,254 | 105 | - | - | (359) | 9,403 | (105) | 1,210 | תוצאות המגזר |
| (6,353) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (88) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (76) | | | | | | | | חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת |
| 3,737 | | | | | | | | רווח לפני מיסים על ההכנסה |
| (1,399) | | | | | | | | מיסים על ההכנסה |
| 2,338 | | | | | | | | רווח נקי לתקופה |

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

| סה"כ | התאמות למאוחד | מסחר אינשטיין | מרינה הרצליה | אחר | נדל"ן יזמי | הד מאסטר(*) | ארגון קבוצות רכישה | |
|---|------------------|------------------|-----------------|-------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------|
| אלפי שקלים חדשים | | | | | | | | |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר): | | | | | | | | |
| 196,088 | (264) | - | - | 3,369 | 170,207 | 264 | 22,512 | הכנסות |
| 47,983 | 409 | (211) | - | 9,118 | 29,762 | (409) | 9,314 | תוצאות המגזר |
| (19,260) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (4,547) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (139) | | | | | | | | חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת |
| 24,037 | | | | | | | | רווח לפני הטבת מס |
| 5,353 | | | | | | | | הטבת מס |
| 29,390 | | | | | | | | רווח נקי לשנה |

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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 30 בספטמבר 2017

| שווי הוגן (*) | ערך בספרים |
|---------------|--------------------|
| | (בלתי מבוקר) |
| | (אלפי שקלים חדשים) |
| 382,530 | 361,790 |

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 30 בספטמבר 2016

| שווי הוגן (*) | ערך בספרים |
|---------------|--------------------|
| | (בלתי מבוקר) |
| | (אלפי שקלים חדשים) |
| 306,904 | 293,155 |

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2016

| שווי הוגן (*) | ערך בספרים |
|---------------|--------------------|
| | (מבוקר) |
| | (אלפי שקלים חדשים) |
| 302,006 | 291,218 |

אגרות חוב וריבית לשלם

(*) מבוסס על המחיר בבורסה למועד הדוח על המצב הכספי.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. עסקת סלמה

ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה" או "חברת הבת") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, בתמורה לסך של כ- 94 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פועלים במקרקעין בתי מלאכה ומסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר בנוי, שההכנסות מהם מסתכמות לסך של כ- 2 מיליון ש"ח בשנה. יצוין כי מספר שוכרים נחשבים דיירים מוגנים והחברה תפעל לפינויים קודם להקמת הפרויקט, כשבעלות פינויים יתחלקו מוכרי המקרקעין וחברת הבת, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים).

עם זאת, לאור אישורה של תוכנית תא 5000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב, פועלת החברה לשינוי התב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה /או וביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין, וזאת בהתבסס על הזכויות אשר נקבעו במסגרת תוכנית תא 5000 כאמור (להלן: "הפרויקט") (אין כל וודאות כי השינוי כאמור יאושר).

לצורך תשלום יתרת תמורת הממכר, התקשרה חגי' סלמה ביום 1 בינואר 2017 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר העמיד לה הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח, לתקופה של 24 חודשים (קרן הלוואה תשולם בסוף התקופה), אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+2.5%, המשולמת מידי רבעון. לחגי' סלמה זכות פרעון מוקדם (ללא קנס) של הלוואה בכפוף למתן הודעה מוקדמת. מסמכי המימון שנחתמו כוללים מסמכי שעבוד על כלל נכסי חגי' סלמה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעי הפרויקט ושעבוד שוטף על כלל נכסיה וכן כוללים הגבלות על העברת או הקצאת מניות בחגי' סלמה והגבלות על ביצוע כל תשלום מחגי' סלמה לחברה. יצוין כי החברה ערבה לחובות חגי' סלמה כלפי הבנק.

הסכם לשיתוף פעולה:

חברת הבת התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "הייזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום יהא זכאי לקבל מחברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח בתוספת מע"מ שינבע לחברת הבת מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין. זכאות היזום כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזום בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככול ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט והחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזום יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

ב. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן במרתפי הבנין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכש"). להלן עיקרי ההסכם:

1. הרוכש רכש מהחברה זכות במושע ל- 48 חניות ציבוריות (מתוכן 41 רגילות ו- 7 כפולות), 47 חניות רגילות שאינן ציבוריות (מתוכן 43 רגילות ו- 4 כפולות) ומחסן אחד, בתמורה לסך של כ- 25.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ- 7.5% מתמורת הממכר הוחזקה תחילה בחשבון נאמנות אצל באי כוחה של החברה, לצורך הבטחת אישור מס שבה, במהלך חודש יולי שולם התשלום למס שבה, נתקבל אישור מס שבה בגין ההסכם והתשלום שהיה מוחזק בנאמנות (בגובה 7.5% מהתמורה) הועבר לחברה, כך שניתן למועד הדוח הכספי קיבלה החברה זה מכבר את מלוא התמורה בגין ההסכם.

2. החברה אחראית לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט במסגרת קבוצת הרכישה. כל צד להסכם (קרי, החברה או הרוכש, לפי הענין) יוכל למכור רק את כל זכויותיו בחניות הציבוריות ולא חלק מהן, ובנוסף, לכל צד הוקנתה זכות סרוב ראשונה או זכות הצטרפות במקרה בו הצד האחר להסכם ימכור את החניות שברשותו לצד שלישי (לפרטים אודות מכירת יתרת החזקות החברה בחניות בפרויקט לבעלי השליטה, לאחר שניתנה לכך הסכמת הרוכש, ראה ביאור 5 ג' להלן).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן (המשך)

3. לאור כך שהזכויות בחניון הציבורי מוחזקות במשותף על ידי החברה ועל ידי חג'ג' מגדלי הארבעה, חתמו החברות בעבר על הסכם עם הבנק המלווה את הפרויקט ולפיו במקרה של מימוש השעבוד שניתן לבנק המלווה את קבוצת הרכישה או את חג'ג' מגדלי הארבעה, יוכל אותו בנק לממש גם את חלקו בחניון הציבורי של הצד שלא הפר את הסכם ההלוואה עם הבנק ואותו צד יקבל מחצית מתמורת מכירת החניון הציבורי. לאור כך שהרוכש רכש זכויות גם בחניון הציבורי, דרש הבנק המלווה שהחניות הציבוריות שרכש הרוכש יישארו במסגרת השעבוד הקיים לבנק על כלל החניות הציבוריות וזאת על מנת שיתאפשר לבנק (אם וככל שהדבר יידרש על ידו בהתאם להסכמים שנחתמו עימו) לממש ולמכור את כלל החניון הציבורי. יצוין כי הבנק המלווה הסכים להמציא לרוכש מכתב החרגה אשר מאשר שביחס לממכר, שעבוד זה אינו בא להבטיח את החוב של החברה או של חג'ג' מגדלי הארבעה לבנק המלווה והוא יקבל את חלקו בתמורת המימוש בהתאם להחזקתו בחניון הציבורי. לאור כך, הוסכם כי במידה והתמורה שיקבל הרוכש במקרה של מימוש השעבוד על החניון הציבורי תהא נמוכה מהסכום ששולם על ידו לחברה במסגרת ההסכם (יצוין כי תמורת הממכר משקפת סך של 250 אלף ש"ח לחניה, בתוספת מע"מ), תשפה החברה את הרוכש בהפרש שבין תמורת המימוש לבין מחיר הרכישה.

לענין זה יצוין כי במהלך הרבעון הראשון, פרעה החברה את כל ההלוואה שהועמדה לטובת בניית המרתפים של המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, וקיבלה מכתב החרגה מאת הבנק, הן ביחס לחניות ולמחסן אשר נמכרו לרוכש ע"י החברה, הן ביחס למלוא יתרת החניות אשר בבעלות החברה בחניון הציבורי במגדל הדרומי והן ביחס למחסנים אשר בבעלות החברה וטרם נמכרו לצדדים שלישיים.

4. החברה, הרוכש וחג'ג' מגדלי הארבעה התקשרו בהסכם ליסוד שותפות, אשר תנהל את כלל החניות שבבעלות הצדדים בפרויקט הארבעה (להלן: "**החניות המשותפות**"). רווחי החניות המשותפות יתחלקו בין הצדדים באופן יחסי לכמות החניות הכלולות בחניון (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד לעומת סך כלל החניות המוחזקות על ידי הצדדים.

5. בחודש מרץ 2017 הודיע הרוכש לחברה על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה מיום 2.1.2017 לרכישת חניות ציבוריות נוספות מאת החברה ובהתאם, ביום 5 באפריל 2017 נחתם בין החברה לבין הרוכש הסכם נוסף, לפיו רכש הרוכש מאת החברה זכות במושע ל- 48 חניות ציבוריות ("**רגילות**") בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה. יובהר כי לאור המנגנון שנקבע בהסכם שנחתם בין הצדדים ולפיו ניתנה לרוכש האופציה לרכוש חניות ציבוריות נוספות, וזאת בכפוף שסך החניות הציבוריות שהרוכש יחזיק יהיו לא יותר מ-50% מכלל החניות אשר יכללו במסגרת החניון (בין ציבוריות ובין פרטיות), אזי בפועל מכרה החברה לרוכש 5 חניות נוספות מעבר למספר החניות עליהן דווח במסגרת הדוח המידי שפרסמה החברה בנושא ביום 5 במרץ 2017, והיות ואלו נמכרו במחיר זהה למחיר לחניה לפיו נעשתה העסקה בכללותה (250 אלף ש"ח לחניה רגילה ו-375 אלף ש"ח לחניה כפולה) אזי התמורה הכוללת ששולמה על ידי הרוכש בגין מימוש האופציה ל-48 החניות הציבוריות האמורות הסתכמה לסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (במקום כ- 11 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כפי שנכתב בדוח המידי).

כאמור לעיל, לאחר מימוש האופציה מכרה החברה לרוכש סה"כ 89 חניות ציבוריות, 43 חניות פרטיות, 11 חניות כפולות ומחסן.

כתוצאה מהעסקאות האמורות, רשמה החברה עד כה רווח בסך של כ-15 מיליון ש"ח בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר.

כמו כן ראה סעיף ג' להלן לגבי עסקה נוספת של מכירת יתרת החזקות החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה בחניות במגדלי הארבעה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה עם בעלי שליטה

ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה מותנית (להלן: "העסקה") עם האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה (להלן: "בעלי השליטה"), במסגרתה תמכורנה החברה וקבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "חג'ג' מגדלי הארבעה") לבעלי השליטה את יתרת אחזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה. ביום 31 באוגוסט 2017, אושר על ידי חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ביצוע מספר עדכונים בתנאי העסקה. להלן יובאו עיקרי העסקה (להלן: "ההסכם"):

1. החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה מכרה לבעלי השליטה מחסן אחד וכן 144 חניות ציבוריות (מתוכן 136 רגילות ו-4 כפולות) ו-6 חניות פרטיות (מתוכן 4 רגילות ו-2 כפולות) (יובהר כי מחירה של חניה רגילה הינו 250 אלף ש"ח ואילו מכירה של חניה כפולה הינו 375 אלף ש"ח) (להלן ביחד: "הממכר"), בסך כולל של כ- 37.125 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר").
2. היות ונכון למועד אישור העסקה זכויות חג'ג' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה (לרבות זכויותיה בממכר) שועבדו לבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "הבנק המלווה") ולאור המגבלות אשר היו קיימות על החברה מכוח הסכם הלוואה עם גוף מוסדי שהעמיד הלוואה לחג'ג' מגדלי הארבעה (להלן: "הגוף המוסדי"), ובהתאם לאישור מוסדות החברה את תיקון תנאי ההסכם, ההסכם נכנס לתוקפו לאחר פרעון ההלוואה שהעמיד הגוף המוסדי וקבלת אישור הבנק המלווה להחרגת הממכר מהשעבודים (להלן ביחד: "התנאי המתלה"). בתקופת הביניים, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, תקבולי השכירות שנבעו מהממכר שולמו לחברה ולחג'ג' מגדלי הארבעה (פרו-ראטה להחזקתן בממכר בהתאם להסכם השותפות).
3. על אף העובדה שההסכם נכנס לתוקף רק במועד התקיימות התנאי המתלה, מרבית תמורת הממכר (32 מיליון ש"ח) הועברה כבר על ידי בעלי השליטה, לחברה כהלוואת בעלים (להלן: "הלוואת הבעלים") בסמוך לאישור העסקה על ידי מוסדות החברה, והוסכם כי פרעונה יעשה במועד השלמת מכירת הממכר לבעלי השליטה. הלוואת הבעלים נשאה ריבית (עבור התקופה שתחילתה במועד העמדת הלוואת הבעלים וסיומה במועד פרעונה המלא) המשקפת את שיעור התשואה השנתית שהניב הממכר (אשר כשלעצמה תהא שווה למכפלת התמורה נטו (לאחר הוצאות) שתנבע מהשכרת כלל החניות המושכרות בחניון בתוצאת חלוקה מספר החניות הכלולות בממכר במספר החניות המושכרות בחניון בכל מועד), אך לא יותר משיעור שנתי של 3% והיא תשולם על ידי החברה לבעלי השליטה רק במועד פרעון קרן הלוואת הבעלים. לאחר תאריך המאזן שולמה יתרת התמורה (כ-5 מיליון ש"ח) על ידי בעלי השליטה לחברה בסמוך להתקיימות התנאי המתלה והושלמה מכירת הממכר לבעלי השליטה. שיעור התשואה השנתית שהניב הממכר הינו כ- 2.13%.
4. על מנת להבטיח את תשלום תמורת הממכר על ידי בעלי השליטה לחג'ג' מגדלי הארבעה, המחזיק בעלי השליטה את זכותם לקבל מהחברה את קרן הלוואת הבעלים לחג'ג' מגדלי הארבעה וזאת בהינתן התקיימות התנאי המתלה (כך שקרן הלוואת הבעלים שימשה למעשה כתמורת הממכר).
5. היה ובעלי השליטה ימכרו את זכויותיהם בממכר בתקופה בת שנתיים שתימנה החל ממועד אישור העסקה, מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור יועבר על ידם לחברה.
6. החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה תהיינה אחראיות לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה עם בעלי שליטה (המשך)

7. עם תשלום מלוא התמורה נשוא ההסכמים, בעלי השליטה נכנסו בנעלי החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה לעניין הסכם השותפות הקיים עם הרוכש במכירות הקודמות, הנוגע לתפעול החניון ויתוקן הסכם השותפות הקיים ואחוז אחזקותיו של כל אחד מהצדדים.

8. להערכת החברה, הרווח לפני מס שינבע לה מההסכם צפוי לעמוד על כ- 15 מיליון ש"ח.

ד. הנפקת אגרות חוב (סידרה ז')

ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.ג. חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפרעון בשישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו- 31 בדצמבר 2020 ושני תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר 2022. אגרות החוב יישאו ריבית שנתית קבועה של 5.1%, שיעור הריבית הראשונה הינו 2.2%. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2017. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2,453 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה כ- 113,794 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ- 5.71%.

ה. פרויקט סומייל

להלן הפרטים בדבר פרויקט סומייל בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), אשר מוקם על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "קבוצת הרכישה" ו-"חברת הבת", בהתאמה): נכון לתאריך הדוח, הושלמו הפיננסיים של הגורמים המחזיקים בקרקע עליה צפוי להיבנות הפרויקט (ואשר מהווים את מרבית הפיננסיים הנדרשים במתחם סומייל צפון) ובמקרקעי הפרויקט מתבצעות בימים אלה עבודות חפירה ודיפון.

במסגרת ההתחייבויות הקיימות ביחס למקרקעי הפרויקט לצורך קבלת היתר בניה מלא לפרויקט דרוש פיננסי של גורמים המחזיקים במקרקעי המתחם (המחזיקים מבנים שלא במתחם מקרקעי הפרויקט), ולענין זה יצוין כי הגורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפיננסיים הנדרשים במתחם סומייל צפון ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים המצויים במתחם סומייל צפון (להלן: "צד ג'"), לא השלים נכון למועד זה את כלל הפיננסיים אותם התחייב לבצע במתחם סומייל וכן לא פינה את המבנים המוחזקים על ידו. לאור כך, החלו בהליכי בוררות כנגד אותו צד ג' שמטרתם אכיפת פיננסי מקרקעי המתחם וקבלת סעד כספי נגדו וזאת בהתאם להוראות הסכם הפיננסיים שנחתם עימו בעבר (להלן: "הבוררות"). בעקבות הליכים אלו, הגיש אותו צד ג' תביעה נגדית ביום 18 באפריל 2017 נגד קבוצת הרכישה וכן צירף לתביעה את החברה וחברת הבת, כנתבעות נוספת.

חברי קבוצת הרכישה ובהם חברת הבת טוענים בכתיב הטענות מטעמם, בין היתר, כי צד ג' הפר את הוראות הסכם הפיננסיים, וגורם לעיכוב בעמידה במטלת הפיננסיים ולנזקים נוספים. כמו כן, עתרו חברי הקבוצה לקבלת סעד של השלמת מלוא הפיננסיים הנדרשים ודרישה לפיצוי כספי בגין הנזקים אשר נגרמו ממעשיו של צד ג', בסך כולל של כ- 150 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי כנגד צד ג' קיימים מספר פסקי דין חלוטים שניתנו ע"י ערכאות משפטיות המחייבות את צד ג' לפינוי המבנים, ללא כל תמורה.

מנגד, צד ג' עותר לקבלת פיצוי כספי מהחברה, חברת הבת וחברי קבוצת הרכישה בסך כולל (מעבר לסך של כ- 26 מיליון ש"ח ששולמו עד כה) של כ- 104 מיליון ש"ח (המשקף סך הגבוה בכ- 85 מיליון ש"ח מהסכום אותו היה זכאי לקבל לו בהתאם להוראות הסכם הפיננסיים) בגין פיננסי כל מתחם סומייל, וזאת ללא הצגת כל בסיס עובדתי או משפטי התומך בטענותיו ודורש פיצוי כספי נוסף ככל שיתווספו יחידות דיור בפרויקט (אשר, בהתאם לתביעתו, אף עשוי להצטבר לסכום מהותי נוסף, וזאת אם וככל ויתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת כמות יחידות הדיור בפרויקט), וזאת כאמור, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי לדרישותיו.

בהתאם להחלטת הבורר, סדרי הדיון בהליכי הבוררות יעשה באופן שתחילה תידון תביעת הפיננסי שהגישה החברה כלפי אותו צד ג', וישיבת ההוכחות בנושא זה נקבע לתקופה הקרובה ולאחר מכן ידונו התביעות הכספיות בין הצדדים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ה. פרויקט סומייל (המשך)

ביום 28 ביוני 2017, חתמה חברת הבת עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על הסכמי המכר, לפיהם תמכור החברה (במאוחד) לרוכשים זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת 12 יחידות דיור, לרבות חנויות הצמודות להם, בתמורה כוללת (הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ שישולמו לחג'ג' סומייל) בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. בנוסף חתמה החברה ביום 24 באוגוסט 2017, עם צד שלישי אחר (להלן: "הרוכש" ביחד עם הרוכשים "קבוצת הרוכשים"), על הסכם מכר למכירת זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט (שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי גלריה ככול שיהיו), וחנויות הצמודות להם (להלן: "שטחי המסחר סומייל"), בתמורה כוללת הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ) בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרווח ממכירות אלה נכלל בתוצאות הפעילות של החברה ליום 30 בספטמבר 2017.

נכון למועד אישור הדוח השלימו הרוכשים תשלום בסך של כ-31 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין יחידות הדיור בסומייל. כ-10% נוספים מהתמורה ישולמו לחברה עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט.

התמורה בגין השטח המסחרי בסומייל, הינה בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). 10% שולמה במועד החתימה, 30% שולמו בתוך 45 יום מיום חתימת ההסכם 20% עם קבלת היתר בניה לפרויקט (אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד העמדת ליווי בנקאי), והיתרה עם העמדת ליווי בנקאי לפרויקט.

בנוסף לזכויות שנרכשו על ידי הרוכשים מהחברה ומרגינסי (כמפורט להלן), יצוין כי קבוצת הרוכשים (או חלקה) מנהלת משא ומתן לרכישת הזכויות לשטחי המסחר בפרויקט "הצעירים" בתל אביב, שלמיטב ידיעת החברה, כמחצית מהזכויות בהם מוחזקות על ידי מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה אשר מכהן גם כדירקטור ומנכ"ל בחברה וברגינסי. לאור משא ומתן האמור, נבדק עניינם האישי של האחים חג'ג' בהתקשרויות החברה ורגינסי עם קבוצת הרוכשים, ובישיבתה מיום 26 ביולי 2017, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי לאור הצהרה שמסר בנושא מר עידו חג'ג' ולאור היעדר קשרים אחרים עם קבוצת הרוכשים, עניינם האישי של האחים יצחק ועידו חג'ג' בהתקשרויות שפורטו לעיל הינו זניח ולפיכך די באישור דירקטוריון החברה את ההתקשרויות, אשר התקבל ביום 28 ביוני 2017. יצוין כי החלטה דומה התקבלה באותו מועד גם על ידי ועדת הביקורת של רגינסי.

על אף עניינם הזניח כאמור, התחייב מר עידו חג'ג' להביא לאישור את עסקת הצעירים (אם וככל שתיחתם עם אותהקבוצת רוכשים) לאישור ועדת הביקורת של החברה ורגינסי. בהתאם, הובאו תנאי עסקת הצעירים בפני חברי ועדת הביקורת של החברה וחברי ועדת הביקורת של רגינסי על מנת שאלה ייבחנו אם עסקת הצעירים בוצעה בתנאי שוק, אם לאו. בישיבותיהן מיום 26 באוקטובר 2017, נקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה ועל ידי ועדת הביקורת של רגינסי, כי עסקת הצעירים בוצעה בתנאי שוק.

ו. פרויקט יפו-סחרון- מימוש אופציה ב'

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר, 2017 מימשה רגינסי את אופציה ב' בפרויקט סחרון יפו למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב', אשר מהווים כ- 63% מהמקרקעין וזאת תמורת סך של 11.5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה בגין מימוש אופציה ב'. לפרטים נוספים אודות מימוש האופציה ראו ביאור 17(א)15 לדוחות כספיים השנתיים של החברה.

ז. אינשטיין 33 א'

ביום 23 בפברואר, 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב אינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי רגינסי ושעל חברה נמנית חברה בת של רגינסי, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לרגינסי.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתירכשנה על ידי חברת הבת, צפויה להסתכם בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "עלות רכישת הזכויות"). הסך האמור (בניכוי 10% מהתמורה שכבר שולמו) אמור להיות משולם עד ולא יאוחר מחלוף 45 יום ממועד אישור בית המשפט. נכון למועד פרסום הדוחות טרם שולמה יתרת התמורה וזאת עד להשלמת תשלומי המיסים על ידי מוכרי הקרקע. לפרטים נוספים אודות רכישת הזכויות במקרקעין בפרויקט אינשטיין 33 א' ראו ביאור 7(ד) לדוחות כספיים השנתיים של החברה.

החברה צופה כי התשלום של יתרת התמורה יושלם ככל הנראה בחודש דצמבר 2017 וזאת אחרי הסדרת תשלומי המיסים של מוכרי הקרקע על ידי הכונס.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ח. פרויקט רסיטל

ביום 28 ביוני 2017, חתמה רגינסי עם צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על הסכמי מכר למכירת זכויות במקרקעי פרויקט רסיטל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם (להלן: "השטר המסחרי") וזכויות המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח של כ-2,400 מ"ר ברטו (כ-2 קומות), לרבות חניות הצמודות להם (להלן: "המשרדים"), בתמורה כוללת בסך של כ-42 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם. התמורה בגין המשרדים (רכיב הקרקע בלבד), בסך כולל של כ-24 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). כ-60% מסך התמורה התקבלה.

התמורה בגין שטחי המסחרי והחניות, בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). 60% מהתמורה שולמה, והיתרה תשולם במועד קבלת ליווי בנקאי.

יצוין כי היות והרוכשים רכשו, בנוסף לזכויות בפרויקט רסיטל, גם זכויות בפרויקט סומייל המאורגן על ידי החברה, שהינה בעלת השליטה ברגינסי, הובאה התקשרות רגינסי עם הרוכשים לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון רגינסי ואלו קבעו כי ההתקשרות עם הרוכשים נעשית בתנאי שוק.

בנוסף לזכויות שנרכשו על ידי הרוכשים מרגינסי ומהחברה, הרוכשים הביעו עניין לרכוש שטחי מסחר בפרויקט "הצעירים" (הנמצא בסמוך לפרויקט רסיטל), אשר כמחציתו הינה בבעלות (בשרשרת סופי) מר עידו חג'ג' (המכהן כדירקטור ומנכ"ל רגינסי, כדירקטור ומנכ"ל החברה והינו מבעלי השליטה בחברה ביחד עם אחיו, מר יצחק חג'ג') (להלן: "הנכס הפרטי").

לאור המו"מ המתקיים לרכישת הנכס הפרטי, ועל מנת להפיג את החשש מ"העברת ערכים" לאחים חג'ג' כתוצאה מהעסקאות השונות שתבוצענה עם אותם רוכשים, התחייב מר עידו חג'ג' כלפי החברה ורגינסי, טרם התקשרותם בהסכמים אלו, כי ככול והמו"מ למכירת הנכס הפרטי לרוכשים יבשיל לכדי חתימת הסכם מחייב, אזי טרם חתימה על הסכם מחייב כאמור, יידרש אישורן של ועדת הביקורת של רגינסי ושל ועדת הביקורת של החברה לפיו העסקה לרכישת הנכס הפרטי על ידי הרוכשים נעשתה בתנאי שוק.

ביום 26 ביולי 2017 התכנסה ועדת הביקורת של רגינסי ואישרה כי עניינו של מר עידו חג'ג' בעסקה למכירת הנכס הפרטי הינו זניח. יצוין כי החלטה דומה התקבלה על ידי ועדת הביקורת של החברה (אשר בחנה את שאלת עניינו האישי של עידו חג'ג' בהסכמי מכירת הזכויות עליהם חתמה החברה עם קבוצת הרוכשים ביחס לפרויקט "רסיטל" והן בהסכמים עליהם חתמה החברה עם קבוצת הרוכשים למכירת זכויות בפרויקט "סומייל"). כמו כן, לאור כך שחלק מהרוכשים של הזכויות ברסיטל רכשו גם זכויות בסומייל ועדת הביקורת של רגינסי בחנה את העסקאות של רסיטל ושל סומייל ואישרה שהם נעשו בתנאי שוק. לעניין אישור מוסדות החברה ורגינסי את תנאי עסקת הצעירים ראה ס"ק ה לעיל.

בתקופת הדוח החל ליווי הבנקאי של קבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל, הושלם התשלום למוכר הקרקע וכמו כן התקבלו מחצית מדמי סיחור בפרויקט זה. בחודש אוקטובר 2017 התקבלו סך של 11.7 מיליון ש"ח נוספים, כך שנכון למועד פירסום הדוח נותרו בידי הבנק סך של כ-2.3 מיליון ש"ח בלבד מתוך דמי הסיחור של הפרויקט.

ט. פרויקט הארבעה

בחודש מאי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל הצפוני ובחודש יולי 2017 התקבל אישור אכלוס למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה והחברה החלה במסירת המשרדים לרוכשים בפרויקט.

י. פרויקט מסחרי איינשטיין 36 א'

ביום 16 באוגוסט 2017, התקבל אישור בית המשפט השלום בתל אביב לזכייתה של חברת הבת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חברת הבת") בהתמחרות שנערכה על ידי כונס נכסים לרכישת חברת הבת זכויות נוספות בפרויקט. חברת הבת צפויה לרכוש, הן במסגרת הליך פירוק השיתוף, והן ישירות מבעלי זכויות בעלות במקרקעין כ-39% נוספים מזכויות הבעלות במקרקעין כך שלאחר רכישת הזכויות הנרכשות, תחזיק חברת הבת צפויה להחזיק בעד כ-82% מזכויות הבעלות במקרקעין. יתרת 18% מהזכויות במקרקעין מוחזקות על ידי בעלי זכויות נוספים, המחולקים לשתי קבוצות, כאשר נכון למועד דוח זה חתמה חברת הבת עם כל אחת מהקבוצות על הסכמי שיתוף פעולה (שאינם זהים) לצורך הקמת פרויקט על המקרקעין, וחברת הבת פועלת לחתימת הסכם שיתוף פעולה אחד עם 2 הקבוצות. עוד יצוין כי בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, ניתן להקים על המקרקעין מרכז מסחרי בהיקף כולל של כ-3,400 מ"ר (2,452 מ"ר עיקרי), שטח מרתף המשמשים את שטחי המסחר בהיקף של 2,452 מ"ר והחניות הצמודות להם. התמורה ששולמה על ידי חברת הבת בגין הזכויות שנרכשו הסתכמה לסך כולל של כ-26 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בתוספת מע"מ מתוך סך כולל של כ-32 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראה באור 11(א)17 לדוחות הכספיים השנתיים.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

יא. פרעון הלוואה לגוף מוסדי

ביום 2 באוקטובר 2017, פרעה קבוצת חגי' מגדלי הארבעה, בפרעון מוקדם (של כ- 3 חודשים) ללא קנס פרעון מוקדם את יתרת האשראי (שעמדה על סך של כ- 32 מיליון ש"ח) אשר הועמד לה בחודש יוני 2016 על ידי הגוף המוסדי (להלן: "הגוף המממן"). יצויין כי מרבית הסכום שנפרע על ידי החברה הנכדה שולם מתוך עודפי פרויקט הארבעה, וזאת לאחר שניתנה לכך הסכמת הבנק המלווה את הפרויקט. בעקבות פירעון האשראי האמור, הוסרו הבטוחות שניתנו לגוף המממן לטובת הבטחת פירעון האשראי האמור על ידי החברה הנכדה ובכללן ערבות שהועמדה לטובתו על ידי האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה.

יב. פקיעת אופציות

1. כתוצאה מסיום כהונתה של גברת גלית אזולאי ביום 31 באוקטובר 2017 כסמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל החברה, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לה, לא התגבשה זכאותה ל-776,521 כתבי האופציה שהוקצו עבורה ואלה פקעו עם פרישתה.
2. לאחר תאריך המאזן הודיעה החברה כי בשל רצונו להתפנות לענייניו האישיים, הוסכם עם מר נתן פריד, אשר מכהן כסמנכ"ל בכיר ומנהל עסקים ראשי וכן כמשנה למנכ"ל החברה, כי מר פריד יסיים ביום 31 בדצמבר 2017, את תפקידו בחברה. יצויין כי כתוצאה מסיום כהונתו של מר פריד ביום 31 בדצמבר 2017, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לו, לא התגבשה זכאותו של מר פריד ל-776,521 כתבי האופציה שהוקצו עבורו ואלה פקעו עם הודעתו לחברה. כתוצאה מכך צופה החברה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2017 רווח של כ- 1 מיליון ש"ח בגין פקיעת כתבי אופציה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2017

(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 חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הבינניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הבינניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הבינניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הבינניים הנפרד לתקופות בינניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות בינניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות בינניים מורכבת מבידורים, 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 הבינניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

26 בנובמבר, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | |
|----------------|-------------------------|----------------|---|
| 2016 | 2016 | 2017 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | |
| 37,456 | 116,723 | 21,778 | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 7,137 | 13,071 | 3,161 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 984 | 2,293 | 42 | מזומנים מוגבלים ומיועדים |
| 13,484 | 12,565 | 10,014 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 10,563 | 4,976 | 9,802 | מלאי בניינים בהקמה |
| - | 29 | - | חייבים ויתרות חובה |
| 318,221 | 217,347 | 443,723 | בעלי שליטה |
| <u>387,845</u> | <u>367,004</u> | <u>488,520</u> | הלוואה לחברות מוחזקות |
| 14,970 | - | 4,061 | נכסים מוחזקים למכירה |
| 29,532 | 41,345 | 21,578 | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| 1,103 | 1,066 | 2,301 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 77,533 | 79,877 | 166,738 | רכוש קבוע, נטו |
| <u>108,168</u> | <u>122,288</u> | <u>190,617</u> | נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות |
| <u>510,983</u> | <u>489,292</u> | <u>683,198</u> | מוחזקות וכלולות |

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל כספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

נתי פריד
משנה למנכ"ל
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 26 בנובמבר, 2017.

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | |
|----------------|-------------------------|----------------|--|
| 2016 | 2016 | 2017 | |
| <u>(מבוקר)</u> | <u>(בלתי מבוקר)</u> | | |
| | <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | |
| 8,499 | 9,080 | 33,186 | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 221,658 | 146,175 | 271,123 | הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין |
| 3,723 | 16,090 | 3,298 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 821 | 1,426 | 665 | אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים |
| 1,770 | 1,556 | 696 | בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 28,366 | 34,072 | 24,950 | ספקים ונותני שירותים |
| <u>264,837</u> | <u>208,399</u> | <u>333,918</u> | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| | | | זכאים ויתרות זכות |
| 33,430 | - | 7,250 | <u>התחייבויות מוחזקות למכירה</u> |
| 242 | 75,477 | 34,956 | <u>התחייבויות בלתי שוטפות</u> |
| 5,244 | 6,099 | 4,707 | אגרות חוב |
| 2,416 | 1,892 | 2,174 | הלוואות מתאגידים ובנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| <u>7,902</u> | <u>83,468</u> | <u>41,837</u> | מיסים נדחים |
| 505 | 505 | 505 | <u>הון</u> |
| 173,657 | 173,657 | 173,657 | הון מניות |
| 645 | 161 | 1,048 | קרנות הון ופרמיה על מניות |
| 4,324 | 4,324 | 4,324 | תשלום מבוסס מניות |
| 25,683 | 18,778 | 120,659 | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| <u>204,814</u> | <u>197,425</u> | <u>300,193</u> | עודפים |
| <u>510,983</u> | <u>489,292</u> | <u>683,198</u> | סה"כ הון |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

| לשנה | לתקופה של שלושה | | לתקופה של תשעה | | |
|-------------------------|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|--|
| שהסתיימה | חודשים שהסתיימה | | חודשים שהסתיימה | | |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| <u>(מבוקר)</u> | <u>(בלתי מבוקר)</u> | | | | |
| <u>אלפי שקלים חדשים</u> | | | | | |
| 14,031 | 343 | 3,036 | 5,255 | 14,459 | הכנסות כולל דמי ניהול |
| 565 | (538) | (2,454) | (2,967) | (6,319) | עלות המכר |
| <u>14,596</u> | <u>(195)</u> | <u>582</u> | <u>2,288</u> | <u>8,140</u> | רווח (הפסד) גולמי |
| 4,211 | (39) | (42) | 634 | 10,471 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה |
| (3,390) | (69) | (388) | (3,240) | (650) | הוצאות מכירה ושיווק |
| <u>(11,693)</u> | <u>(3,857)</u> | <u>(1,177)</u> | <u>(8,258)</u> | <u>(11,057)</u> | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,724 | (4,160) | (1,025) | (8,576) | 6,904 | רווח (הפסד) מפעולות רגילות |
| <u>(17,654)</u> | <u>(2,575)</u> | <u>(3,759)</u> | <u>(13,014)</u> | <u>(14,927)</u> | הוצאות מימון |
| 18,385 | 4,345 | 3,254 | 16,341 | 14,233 | הכנסות מימון מחברות מוחזקות |
| 18 | - | (307) | 1 | (194) | הכנסות (הוצאות) מימון |
| <u>749</u> | <u>1,770</u> | <u>(812)</u> | <u>3,328</u> | <u>(888)</u> | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 4,473 | (2,390) | (1,837) | (5,248) | 6,016 | רווח (הפסד) לאחר מימון |
| 24,223 | 4,428 | 28,449 | 24,969 | 90,616 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| 28,696 | 2,038 | 26,612 | 19,721 | 96,632 | רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה) |
| 484 | 237 | 288 | 2,554 | (1,656) | הטבת מס (מיסים על הכנסה) |
| <u>29,180</u> | <u>2,275</u> | <u>26,900</u> | <u>22,275</u> | <u>94,976</u> | רווח נקי לתקופה |
| - | - | - | - | - | <u>רווח (הפסד) כולל אחר</u> |
| <u>29,180</u> | <u>2,275</u> | <u>26,900</u> | <u>22,275</u> | <u>94,976</u> | רווח 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

| לשנה | לתקופה של שלושה | | לתקופה של תשעה | |
|----------------|-----------------|------|-----------------|------|
| שהסתיימה | חודשים שהסתיימה | | חודשים שהסתיימה | |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | |

אלפי שקלים חדשים

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת :

| | | | | | |
|----------|-------|----------|----------|-----------|--|
| 29,180 | 2,275 | 26,900 | 22,275 | 94,976 | רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| (24,800) | 1,200 | (32,399) | (33,010) | (129,367) | התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א') |
| 4,380 | 3,475 | (5,499) | (10,735) | (34,391) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת |

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :

| | | | | | |
|---------|---------|--------|---------|-----------|--|
| (1,750) | (778) | (295) | (1,797) | (1,110) | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה |
| - | - | - | - | 30,500 | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה |
| 6,451 | (4,760) | 2,864 | 517 | 3,976 | ירידה (עליה) מזומנים מוגבלים ומיועדים |
| (303) | (188) | (845) | (208) | (1,368) | רכישת רכוש קבוע |
| 69,112 | (1,332) | 8,753 | 168,014 | (114,115) | קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות |
| 73,510 | (7,058) | 10,477 | 166,526 | (82,117) | מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

| | | | | | |
|-----------|---------|---------|-----------|----------|---|
| 26,256 | 26,256 | - | 26,256 | - | הנפקת מניות |
| 1,746 | 927 | 296 | 1,479 | 879 | קבלת הלוואות מתאגידי בנקאים ומוסדות פיננסיים |
| (31,229) | (725) | (1,663) | (30,880) | (15,328) | פירעון הלוואות מתאגידי בנקאים ומוסדות פיננסיים |
| 9,917 | (22) | - | 9,888 | 32,000 | קבלה (החזר) הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין |
| 88,437 | 89,750 | - | 89,750 | 113,795 | הנפקת אגרות חוב, נטו |
| (143,061) | - | - | (143,061) | (30,516) | פירעון אגרות חוב |
| (47,934) | 116,186 | (1,367) | (46,568) | 100,830 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון |
| 29,956 | 112,603 | 3,611 | 109,223 | (15,678) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים |
| 7,500 | 4,120 | 18,167 | 7,500 | 37,456 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 37,456 | 116,723 | 21,778 | 116,723 | 21,778 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

| לשנה | לתקופה של שלושה | | לתקופה של תשעה | |
|----------------|-----------------|------|-----------------|------|
| שהסתיימה | חודשים שהסתיימה | | חודשים שהסתיימה | |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר | | ביום 30 בספטמבר | |
| 2016 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | | |

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

| | | | | | |
|--|--------------|-----------------|-----------------|------------------|--|
| (24,223) | (4,428) | (28,449) | (24,969) | (90,616) | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| (16,565) | (4,390) | (4,414) | (15,294) | (14,895) | ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות |
| 1,101 | (144) | - | 577 | (242) | שינוי במיסים נדחים |
| 645 | 161 | (564) | 161 | 403 | תשלום מבוסס מניות |
| 234 | 58 | 58 | 176 | 170 | פחת והפחתות |
| 556 | 211 | 135 | 429 | (63) | ריבית לצדדים קשורים ובעלי עניין |
| 2,424 | 302 | 475 | 2,175 | 900 | שערוך אגרות חוב |
| 294 | (59) | 1 | 254 | 307 | שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים |
| (4,211) | 39 | 42 | (634) | (10,471) | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 189 | - | 391 | - | 694 | דיבידנד חברות בנות |
| <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u> | | | | | |
| 22,414 | 715 | 830 | 1,761 | (20,329) | עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 1,660 | 422 | 229 | 2,579 | 3,470 | ירידה במלאי בניינים בהקמה |
| 14,168 | 11,681 | (96) | 13,048 | (53) | ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל |
| (8,738) | (1,527) | 286 | (3,151) | 4,986 | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| (706) | 1,143 | 91 | (101) | (156) | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים |
| (14,042) | (2,984) | (1,414) | (10,021) | (3,472) | ירידה בזכאים ויתרות זכות |
| <u>(24,800)</u> | <u>1,200</u> | <u>(32,399)</u> | <u>(33,010)</u> | <u>(129,367)</u> | |

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

| | | | | | |
|------------|------------|-------------|------------|-----------|----------------------------|
| <u>419</u> | <u>506</u> | <u>(75)</u> | <u>792</u> | <u>56</u> | השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה |
|------------|------------|-------------|------------|-----------|----------------------------|

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין :

| | | | | | |
|---------------|------------|-----------|--------------|---------------|--------------|
| <u>15,708</u> | <u>163</u> | <u>43</u> | <u>8,835</u> | <u>10,135</u> | <u>ריבית</u> |
|---------------|------------|-----------|--------------|---------------|--------------|

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :

| | | | | | |
|-----------|----------|----------|----------|-----------|--------------|
| <u>18</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>2</u> | <u>21</u> | <u>ריבית</u> |
|-----------|----------|----------|----------|-----------|--------------|

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 2016 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017 (להלן "הדוחות המאוחדים").
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2016.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 5 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 30 בספטמבר 2017 המצורף לדוח זה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

נתי פריד, משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים;

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים.

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, בפקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2016 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.09.2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2017 (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 משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2017 (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 -

5. 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;

6. 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.

להלן הצהרת סמנכ"ל הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

הח"מ, ארתור לשינסקי, המכהן כסמנכ"ל הכספים, מצהיר בזה כי:

7. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי לשנת 2017 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

8. 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;

9. 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;

10. 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:

ב. 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 -

11. 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;

12. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

ד. 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 -

ה. 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;

ו. 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.