

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, אשר דווח על ידי החברה ביום 25 במרץ 2019 (מס' 025825-01-2019) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2018").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו,

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), ב-6 תחומי פעילות:

א. תחום פעילות ארגון קבוצות רכישה

לפרטים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

ב. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ו. תחום אחר

לפרטים נוספים אודות התחום ראה סעיף 6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.2. עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדו"ח

התקופתי:

1.2.1. תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.2.1.1. נכון למועד פרסום הדו"ח, היקפי הפרויקטים בהן פועלת החברה (במאוחד) בתחום זה (שאינם לוקחים בחשבון את נתוני פרויקט נתניה, אשר בנייתו הושלמה ושיוקו טרם הסתיים) הינם כדלקמן:

| יחידות/מ"ר | סוג הנכס |
|--------------------------------|--|
| כ-915 יחידות ¹ | יחידות דיור (זכויות קיימות) |
| כ-89,000 מ"ר | משרדים, מסחר ותעסוקה/מלונאות (זכויות קיימות) |
| כ-645 יחידות דיור ² | יחידות דיור (זכויות עתידיות שיכול ותתווספנה לפרויקטים) * |

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור שיכול ויתווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו בפועל מותנית ב: (1) תוצאות הערר על אישור התוכנית בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ו-איינשטיין 36א³, כאשר כמות יחידות הדיור להם תהא זכאית החברה מתוך הזכויות שתתווספנה, ככל שתתווספנה, כפופה גם לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.5 ו-6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד; (2) אישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)⁴; (3) כי פרויקט יפו של רג'נסי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) ייצא אל הפועל וכן כי התב"ע במסגרתו תשונה כך שתתאפשר (בהקלה בסמכות הוועדה המקומית) הקמת 72 יחידות דיור נוספות על 96 היחידות שניתן לבנות על פי התב"ע הקיימת (ובסה"כ כ-14,100 מ"ר).

לאור העובדה שאין כל וודאות באשר לקבלת האישורים שצוינו ו/או באשר להתממשות פרויקט יפו של רג'נסי, אין כל וודאות באשר להתממשות הנתונים שהובאו בטבלה שלעיל ביחס לזכויות העתידיות שיכול ותתווספנה לפרויקטים שהוזכרו בפסקה זו לעיל ובהתאם, בנתונים האמורים יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. כן יובהר כי הנתונים האמורים אינם כוללים את נתוני פרויקט יפו של החברה שטרם הוחלט אם לממש את האופציה ביחס אליו.

¹ מתוך הכמות האמורה, סך של כ-140 יחידות דיור שויכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 וכ-20 יחידות שויכו לבעלי קרקע קיימים בפרויקט סלמה. יובהר כי הנתון המצרפי כולל את חלקה של רג'נסי (45%, שווה ערך ל-77 יחידות) בפרויקט בת ים ולא את כלל הפרויקט, שעתידי למנות כ-170-190 יחידות דיור. הגידול בכמות האמורה ביחס לאמור בדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 נובע בעיקר מ-96 יחידות דיור בפרויקט יפו אותו יוזמת רג'נסי, אשר מוינו בדוחותיה הכספיים של החברה מזכויות עתידיות לזכויות קיימות וזאת עקב העובדה שבחודש מרץ 2019 הופקדה התוכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב.

² מתוך הכמות האמורה, סך של כ-310 יחידות דיור עתידות להיות משויכות לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א'.

³ לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.5 ו-6.7.2.4.1.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

⁴ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

נכון למועד הדו"ח, החברה ורג'נסי מארגנות 9 פרויקטים שונים למגורים ומשרדים, מתוכם ב-4 פרויקטים (המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, הזכויות הקיימות בפרויקט איינשטיין 35, כוכב הצפון ורמת אביב ג') כבר הושלם הליך השיווק והם (למעט הפרויקטים איינשטיין 35 וכוכב הצפון) גם נמצאים בשלבי סיום הבניה. ב-4 פרויקטים (פרויקט סומייל, סלמה, רסיטל ואיינשטיין 33א') טרם הסתיים הליך השיווק והחברה או רג'נסי (לפי העניין) הינן חברות קבוצה בעצמן לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים והינן פועלות באופן שוטף למכירת מלוא הזכויות בהם. בנוסף, בפרויקט איינשטיין 36א' טרם החל תהליך השיווק כיוון שבמלאי החברה נכון למועד דו"ח זה קיימות רק זכויות עתידיות בפרויקט זה. מלבד 9 הפרויקטים האמורים, לחברה נותרו עוד 3 יח"ד לשיווק בפרויקט נתניה.

1.2.1.2. עדכונים אודות פרויקטים ספציפיים

פרויקט יפו של רג'נסי

בחודש מרץ 2019 הוגשה לרשות עיריית תל אביב בקשה לקבלת היתר לבנית שני מגדלים בני 18 קומות כל אחד, שיכללו 124 יחידות דיור, הכוללות הקלות בהתאם לחוק שבס וכחלון. במקביל, פועלת החברה לקידום תב"ע לצפיפות, הצפויה להגדיל את מספר היחידות בפרויקט ל-168 יחידות. יצוין כי רג'נסי והמסחר אשר סיחר לה את זכויותיו בפרויקט הגיעו להסכמה על הארכת המועד, אשר עד אליו באחריות המסחר להשלים את החתמת כל הגורמים המצויים על המקרקעין על הסכמי הפינוי ועל התוספת להסכם המכר עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין, וזאת עד למועד קבלת החלטה על אישור התנאים לקבלת היתר בניה לפרויקט.

פרויקט סלמה MOMA

בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לאחר תאריך הדו"חות הכספיים החברה הגישה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט זה. בנוסף, יצוין כי מועד פרעונה של ההלוואה אשר הועמדה לחברת הבת של החברה - קבוצת חגי' סלמה בע"מ, המארגנת את קבוצת הרכישה בפרויקט (להלן: "חגי' סלמה"), על ידי תאגיד בנקאי בישראל (בסך של 35 מיליון ש"ח), הוארך עד ליום 31 למרץ 2020 (לפרטים אודות ההלוואה ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חגי' סלמה בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"). בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחגי' סלמה סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחגי' סלמה רק עם השלמת הפרויקט. ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשור סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חגי' סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחגי' סלמה בגין העמדת

מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחגי' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הצפוי של חגי' סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחגי' סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

לפרטים נוספים אודות ההסכם, לרבות לוחות הזמנים לתשלום והבטחות שהועמדו על יד הצדדים לטובת ההסכם ראה דו"ח מידי מיום 18 באפריל 2019, מס' אסמכתא 2019-01-039031.

פרויקט בת ים

לפרטים בדבר ההלוואה בסך של 27 מיליון ש"ח אותה נטלה רגינסי כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקט ולפרטים אודות הלוואה בסך של 33 מיליון ש"ח אותה נטלו שותפי רגינסי בפרויקט, לה ערבה רגינסי, ראה סעיף 3.3.4 להלן. יצוין כי מתוך כספי ההלוואה שנטלו השותפים, סך של כ-15.5 מיליון ש"ח הועבר לרגינסי לצורך פרעון הלוואות שהועמדו לשותפים על ידי רגינסי, כך שכעת עומדת יתרת ההלוואה שהועמדה על ידי רגינסי לאחד השותפים על סך של 1.5 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות רגינסי בגין ההלוואות האמורות.

פרויקט איינשטיין

לפרטים אודות הליכי הערר שהוגשו ביחס לאישור שינוי התב"ע בפרויקט איינשטיין ראה סעיף 3.3.2 להלן.

1.2.1.3. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם עדיין קיימת יתרת מלאי מהותית ו/או יתרת הכנסות מהותית לקבל נכון ליום 31 במרץ 2019, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו:

| שם הפרויקט | עלות המלאי בספרי החברה ⁵ | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם הוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים | סה"כ רווח גולמי אשר צפוי להיכלל בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו | סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות) |
|---|-------------------------------------|---|---|---|--|--|---|
| במיליוני ש"ח (מעוגל) | | | | | | | |
| סומייל (קרקע) | 153 | 110 | 110 ⁶ | - | 110 | 98 (*) | 208 |
| סומייל (ייעוץ) | - | 64 (מתוכם כ-42 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ⁷ | 23 | 19 | 36 | 36 | 100 |
| סלמה ⁸ | 115 | 24 | - | 24 | - | 206 | 230 |
| רסיטל | 9 | 130 | 124 | 6 | 126 | 8 | 138 |
| נתניה | 17 | 17 | 17 | - | 17 | - | 17 |
| איינשטיין 33א' (זכויות לשטחי הדירות בלבד) | 1 | 5 | 2 | 3 | 3 | 17 | 22 ⁹ |
| איינשטיין 35 (זכויות לשטחי הדירות בלבד) | 1 | 5 | 2 | 3 | 5 | - | 5 |
| איינשטיין 35 (ניהול) ¹⁰ | - | 24 (מתוכם כ-8 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) | 6 | 18 | - | - | 24 |
| סה"כ | | 379 | 284 | 73 | 297 | 365 | 744 |

(*) בנוסף, אם ויתוספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי תאגיד (כשיודגש כי אין כל ודאות לכך), ינבע לחברה רווח גולמי נוסף (המורכב מדמי סיחור בגין קרקע ומדמי יעוץ) המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט (בהם עשוי לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי) וכן בהתבסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (בהן כמובן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי). כן יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות שטרם נמכרו נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אותה צופה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שבס, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפוי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפוי משיווק יתרת הזכויות שטרם שווקו בפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ תב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

- 5 לא נכללו בנתונים סך של כ-2 מיליון ש"ח וסך של כ-14 מיליון ש"ח בגין זכויות נוספות למגורים אשר יכול ותתווספה לחברה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, בהתאמה.
- 6 הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההון של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההון ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.
- 7 בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שכלל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט. לפרטים אודות ההסכמות שהושגו עם הבנק המממן לעניין שעבוד דמי הייעוץ, עיתוי שחרורם ואפשרות השבתם על ידי חגי' ייעוץ ראה סעיף 6.7.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 8 יובהר כי לחברה עשויות לנבוע הכנסות גם מדמי יעוץ מפרויקט סלמה, אך בשלב ראשוני זה ולאור העובדה כי דמי הייעוץ באים גם להבטיח חריגות אפשריות בעלויות הבניה של הפרויקט לא ניתן בשלב זה לאמוד הכנסות אלה, ככל ויהיו.
- 9 ההכנסות נטו מתייחסות להכנסות מהזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשריות אם וככל ותתווספה זכויות נוספות לפרויקט בהתאם לתוכנית שהוקדה. סכום זה עשוי לגדול בעוד כ-70 מיליון ש"ח, אם וככל ותתווספה זכויות בהתאם לתוכנית שהוקדה. יצוין כי הערכתה זו של החברה מהווה מצפ"ע, שהתקיימותו כפופה לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ולפיכך הוא אינו וודאי.
- 10 סך דמי הניהול להם זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-24 מיליון ש"ח, ואולם, נכון למועד זה, התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 8 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, במידה ותאושר הגדלת זכויות בפרויקט (כשאין כל ודאות לכך, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) עשוי סכום זה לגדול לסך של כ-67 מיליון ש"ח.

יודגש כי הנתונים בטבלה שלעיל מתייחסים רק לפרויקטים אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות לקבל מהותית נכון למועד הדו"חות, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות כיום בפרויקטים אלו, בלבד. קרי, הטבלה שלעיל אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה במסגרת פרויקט יפו של רג'נסי ופרויקט בת ים, בהם טרם החל השיווק; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט יפו של החברה, אשר אין וודאות ביחס להתממשותו; וכן אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקותיה ביחידות דיור עתידיות במתחם איינשטיין, אם וככל ואלו אכן תוקנינה לה.

נכון למועד זה, עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנותרו לשיווק בפרויקט סומייל והדירות המשווקות בפרויקט סלמה, ששיווקן רק החל בשלהי שנת 2018. ביחס לקצב השיווק בפרויקט סומייל, יצויין כי הדירות שנותרו הינן דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי, כאשר להערכת החברה חלק מהסיבות לכך הינן אקסוגניות לחברה כגון האטה בשוק הדיור בכלל, האטה במכירות דירות יוקרה וקיטון ברכישות של משקיעים.

יובהר כי יתרת דמי הארגון/ניהול, שנכון למועד זה טרם התקבלה בחברה, צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים ובהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו בהסכמי הרכישה השונים (ככל שנקבעו).

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד' [כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך], שהתממשותו בפועל כפופה לתנאים העיקריים הבאים:

א. בכל הנוגע להערכות החברה בדבר הרווח הגולמי שינבע לה משיווק יתרת זכויותיה שטרם נמכרו בפרויקטים שצוינו לעיל - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דו"חות שמאי. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו

בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם

ג. הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנות בתנאים הבאים, שאין כל וודאות ביחס להתממשותם: כי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל ואיינשטיין 35; כי תתווספנה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינויים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו; וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול). כך, שאם התנאים שצוינו לא יתקיימו, ייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תתממשנה או שיחולו בהן שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

ד. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות,

בין היתר, על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו

בקשר עם הפינויים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. כמו כן, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חג' סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. יובהר כי הערכות החברה שהובאו לעיל, ביחס להכנסות שתנבענה, הנובעות מהגדלת הזכויות שייתכן ותבוצע בפרויקט איינשטיין 33א', כפופות, לעניין הגדלת הזכויות, לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ולעניין גובה ההכנסות לאמור בס"ק א' לעיל.

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

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | שיווק פרויקט סומייל | |
|-------------|-------------|-----------------------|---------|---------|---------|------------------------------------|--------------------------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| 22 | 2 | - | - | - | - | מגורים (הסכמי מכר) | הסכמי מכר שנחתמו בתקופה |
| 2,176 | 165 | - | - | - | - | מגורים (מ"ר) | |
| 1 | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (הסכמי מכר) | |
| 322 | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) | |
| 17,000 | 16,707 | - | - | - | - | תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים | הכנסות נטו למ"ר קרקע בחוזים |
| 33,000 | - | - | - | - | - | תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר | שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר) |

נכון ליום 31 במרץ 2019, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-75 יחידות דיור בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס, ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות לפרויקט עליה עמלה החברה).

בנוסף לאמור לעיל, קיימים כ-10 הסכמי מכר החתומים על ידי הרוכשים והופקדו בגינם מקדמות בחשבון הנאמנות. חתימתה של החברה תיעשה רק לאחר אישורם בבנק.

| שנת 2017 (*) | שנת 2018 (*) | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | שיווק פרויקט סלמה MOMA |
|-----------------|-----------------|-----------------------|---------|---------|---------|------------------------------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| - | 1 | 36 | - | - | - | מגורים (הסכמי מכר) |
| - | 59 | 2,024 | - | - | - | מגורים (מ"ר) |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (הסכמי מכר) |
| - | - | - | - | - | - | שטחי מסחר (מ"ר) |
| - | 18,931 | 18,789 | - | - | - | תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים |
| - | - | - | - | - | - | תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר |

(*) השיווק החל בסוף הרבעון הרביעי של שנת 2018.

נכון ליום 31 במרץ 2019, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-164 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה, 5,006 מ"ר תעסוקה/מלונאות ו-1,203 מ"ר מסחר. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסום חתמה חגיגי סלמה, בעסקה עם צד ג', על הסכם למכירת כל שטחי התעסוקה/מלונאות, 167 מ"ר מסחר ו-9 יחידות דיור. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל. בנוסף לאמור לעיל, חתמה סלמה על 2 הסכמי מכר נוספים למכירת יחידות דיור.

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | שיווק פרויקט רסיטל |
|-------------|-------------|-----------------------|---------|---------|---------|--------------------|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| 9,460 | 3,417 | 996 | - | - | - | משרדים (מ"ר) |
| 45 | 25 | 7 | - | - | - | משרדים (הסכמי מכר) |
| 1,351 | - | - | - | - | - | מסחר (מ"ר) |
| 1 | - | - | - | - | - | מסחר (הסכמי מכר) |
| 104 | - | 1 | - | - | - | חניות (יחידות) |
| 33 | - | 1 | - | - | - | חניות (הסכמי מכר) |
| 7,426 | 5,685 | 6,077 | - | - | - | משרדים (ש"ח למ"ר) |
| 6,210 | - | - | - | - | - | מסחר (ש"ח למ"ר) |
| 170,978 | - | 175,000 | - | - | - | חניות (ש"ח למ"ר) |

נכון ליום 31 במרץ 2019, לרגינסי נותרו זכויות במקרקעין לכ-1,308 מ"ר משרדים (קומה אחת) בפרויקט רסיטל. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסום חתמה רגינסי על הסכם מכר נוסף למכירת משרדים בשטח של כ-152 מ"ר.

יצוין כי בפרויקט איינשטיין 33א' ובפרויקט נתניה לא שוקו יחידות במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019. נכון למועד זה, נותר לחברה לשיווק 9 יחידות דיור בפרוייקט איינשטיין 33א' ו-3 יחידות דיור בפרוייקט נתניה.

1.2.2. תחום "אחר"

החברה התקשרה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר תשמש את החברה לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה (שם צפויה החברה להקים מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים, בר קפה ו/או ספא אורבני) ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה. ההלוואה תישא ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.6% והיא תשולם מדי רבעון. תקופת הלוואה הינה 5 שנים ואמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחברת הבת של החברה, קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקליני העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר הלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז'), כמפורט בסעיף 1.3.4 להלן.

1.3. נתונים כספיים

1.3.1. מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים 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 הפירעון 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 הפירעון שלהן (לפי ההסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

| הסברי החברה | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר) | | |
|--|------------------------------|------------------------------|---------|-----------------|
| | 2018 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| <p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. קיטון של כ-36 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים הנובע בעיקר מתשלומים למוסדות (מס הכנסה ומע"מ).</p> <p>ב. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-12 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל.</p> <p>ג. קיטון במלאי, נטו בסך של כ-8 מיליון ש"ח בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים.</p> <p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-46 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. גידול של כ-20 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר מפרויקט סומייל בגין העברה לפקדון דמי הייעוץ להם זכאית החברה (כספים אלה ישמשו להבטחת התחייבות החברה לחברי הקבוצה).</p> <p>ג. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-33 מיליון ש"ח שעיקרו נובע מהחזר העלויות שהתקבלו מקבוצת הרכישה בפרויקט סומייל עם פתיחת הליווי הבנקאי.</p> <p>ד. גידול במלאי בסך של כ-16 מיליון ש"ח בעיקר בגין השקעות נוספות בקידום הפרויקטים, מנגד חל קיטון בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל.</p> <p>ה. גידול של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון הלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות.</p> | 852,879 | (*)856,969 | 821,466 | נכסים שוטפים |

| הסברי החברה | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר) | | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------|
| | 2018 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| <p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. גידול בנדלי"ן להשקעה בסך של כ-24 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.</p> <p>(2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-21 מיליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה).</p> | | | | |
| <p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול בנדלי"ן להשקעה בסך של כ-33 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.</p> <p>(2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שערך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(4) גידול בסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין שערך הטרקלין.</p> <p>ב. קיטון של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון הלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות.</p> <p>ג. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-21 מיליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה).</p> | 347,377 | 346,640 (*) | 394,869 | נכסים בלתי שוטפים |
| | 1,200,256 | 1,203,609 | 1,216,335 | סך הכל נכסים |
| <p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-11 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין.</p> <p>ב. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-35 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה בעיקר בגין מוסדות (מע"מ ומס הכנסה לשלם).</p> | 550,350 | 592,577 | 522,211 | התחייבויות שוטפות |

| הסברי החברה | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר) | | |
|---|------------------------------|------------------------------|---------|---------------------------------|
| | 2018 | 2018 | 2019 | |
| אלפי ש"ח | | | | |
| <p>ג. גידול בסך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-34 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרעונות אגרות החוב של החברה.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.</p> <p>ג. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-27 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך כ-10 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה בגין מוסדות (מס הכנסה).</p> | | | | |
| <p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2018 נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. גידול בהתחייבויות בגין חכירות בסך של כ-18 מיליון ש"ח הנובע מחלויות בלתי שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.</p> <p>ב. גידול בהתחייבויות בגין מסים נדחים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.</p> <p>השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-55 מיליון ש"ח נובע בעיקר כתוצאה מסיווג לזמן קצר במהלך שנת 2018 של הלוואה שהתקבלה מגוף מוסדי וממיון משכנתאות שנלקחו למימון הפרויקטים איינשטיין 33 ורסיטל מזמן ארוך לזמן קצר.</p> <p>ב. גידול של כ-51 מיליון ש"ח באגרות חוב בעיקר בגין הנפקת אגרות חוב סדרה ח'.</p> <p>ג. גידול בהתחייבויות בגין חכירות בסך של כ-18 מיליון ש"ח הנובע מחלויות בלתי שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) כתוצאה מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16.</p> <p>ד. גידול בהתחייבויות בגין מסים נדחים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.</p> | 204,348 | 209,208 (*) | 228,340 | התחייבויות בלתי שוטפות |
| השינוי נובע מהרווח בתקופה. | 420,871 | 376,197 (*) | 439,965 | הון מיוחס לבעלי המניות של החברה |

| הסברי החברה | ליום 31 בדצמבר (מבוקר) | ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר) | |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------|
| | 2018 | 2018 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה | 24,687 | 25,627 (*) | 25,819 |
| סך הכל התחייבויות והון | 1,200,256 | 1,203,609 | 1,216,335 |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2ד' בדו"חות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 המצורפים לדו"ח זה.

לא חלו שינויים מהותיים מתום תקופת הדיווח ועד למועד פרסום דו"ח זה בדבר השיפוט החברה לסיכוני שוק. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני שוק אלה.

1.3.2 תוצאות הפעילות

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר) | |
|--|--|---|----------|
| | 2018 | 2018 | 2019 |
| | אלפי ש"ח | | |
| ההכנסות העיקריות בתקופה נובעות מהכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל. | 187,662 | 60,575 | 32,515 |
| עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל. | (72,543) | (26,825) (*) | (22,620) |
| | 115,119 | 33,750 | 9,895 |
| עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערך בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-16 מיליון ש"ח, איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח ואיינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח. | 76,887 | 73,269 | 22,568 |
| הוצאות המהוות פרסום ושיווק הפרויקטים, גידול בהוצאות פרסום נובע בעיקר משיווק פרויקט MOMA. | (3,487) | (839) | (1,259) |
| הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות פחת בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. | (25,175) | (9,793) | (5,806) |

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר) | | |
|--|--|---|----------------|--|
| | 2018 | 2018 | 2019 | |
| | אלפי ש"ח | | | |
| עיקר ההכנסות בשנת 2018 נובעות מהכנסות פרסום ומימוש השקעות בפרויקטי ההתחדשות העירונית. | 804 | (117) | - | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| | 164,148 | 96,270 | 25,398 | רווח מפעולות רגילות |
| הוצאות המימון, נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להוונן בפרויקטים השונים. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בגין פרויקט סלמה ששיווקו החל בסוף רבעון אחרון של שנת 2018 ולא ניתן יותר להוון את המימון לנכס. | (11,009) | (*) (2,616) | (3,884) | הוצאות מימון, נטו |
| הסעיף מורכב מחלק החברה בהפסדי הד מאסטר ומנגד מחלק החברה ברווחי חברת הורייזן, אשר עוסקת בתיווך עסקאות יד שניה בעיקר בפרויקטים של החברה (החברה מחזיקה ב%50 מהזכויות בה). | (232) | (378) | 229 | חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים. | (38,018) | (*) (21,538) | (2,694) | מסים על ההכנסה |
| | 114,889 | 71,738 | 19,049 | רווח לתקופה |
| | - | - | - | רווח כולל אחר |
| | 114,889 | 71,738 | 19,049 | רווח כולל לתקופה |
| | 116,206 | (*) 71,532 | 19,094 | רווח לבעלי המניות של החברה |
| | (1,317) | (*) 206 | (45) | רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | |
| | 2.31 | (*) 1.42 | 0.38 | רווח בסיסי למניה |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור 2ד' בדו"חות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 המצורפים לדו"ח זה.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.3.3.1 לפרטים אודות מקורות המימון החיצוני המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. לענין זה יצוין כי לאחר מועד הדו"חות פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').

1.3.3.2 יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2019 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידי פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-355,812 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2019 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידי פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-186,888 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.3.3.3 תזרימי מזומנים

| הסברי החברה | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | | |
|---|------------------------------|--|----------|--|------|
| | | 2018 | 2018 | | 2019 |
| | | אלפי ש"ח | | | |
| התזרים השלילי בתקופה נובע בעיקר מקיטון בזכאים בעקבות תשלומי החברה למוסדות (מס הכנסה ומע"מ). | 1,180 | (41,396) | (27,972) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) שוטפת | |
| התזרים השלילי בתקופה המצטברת נובע בעיקר מגידול בפקדונות בנאמנות כתוצאה ממכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל. | (51,531) | (30,360) | (4,839) | מזומנים נטו ששימוש לפעילות השקעה | |
| עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע כתוצאה מפירעון משכנתא בפרויקט רסיטל. | 40,727 | 72,240 | (3,055) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון | |

1.3.3.3 התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לענין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה בשנים 2017 ו-2018 וכן בתקופה מצטברת של שלושה חודשים בשנת 2019, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2018 ובדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה לשנים 2017 ו-2018, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת). לאור האמור, 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. לחברה (בסולו) הלוואות בעלים בהיקפים מהותיים מאוד לחברות בנות, אשר מוחזקות על ידה בשיעור הגבוה מ-51%, הניתנות לפרעון לפי דרישת החברה. לחלק מהחברות הבנות, כמו החברות המארגנות את פרויקטים רסיטל, MOMA (סלמה), נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית, זכאות (כולל זכאות עתידית) לדמי סיחור בסכומים מהותיים, כאשר נכון למועד זה, לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר עלולות למנוע את פרעון ההלוואות שניתנו להן על ידי החברה, ובחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, הניח הדירקטוריון את דעתו, לאחר שבחן את המגבלות האמורות, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי ההלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך.

ב. בנוסף לפרעון הלוואות כאמור, החברה (בסולו) מקבלת דמי ניהול מחברות הבנות לכיסוי ההוצאות השוטפות שלה.

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.3.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

| הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית | אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה | הלוואה |
|---|---|--------------------------------------|
| <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים ליום 31 במרץ 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-440 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-455 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ-466 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-481 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,216 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> | <p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת מסך של 100 מיליון ש"ח; "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובהוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <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 קבוצות 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 בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.1 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 להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2019, מסתכם לסך של כ-466 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-481 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,216 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ 2019 הינו בסך של כ-455 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2019, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-440 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</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>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה 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 דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובהוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה 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 שרג'נסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי 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 המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות</p> | <p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p> |

| הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית | אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה | ההלוואה |
|---|---|--------------------------------------|
| <p>בהתייחס להתייחסות המפורטות בנוגע לרגיסי: בהתייחס להתייחס שבשעיף א' הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים של רגיסי ליום 31 במרץ 2019, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-133 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-112 מיליון ש"ח (וביחד 245 מיליון ש"ח). לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתייחס שבשעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-11 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2019 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-273 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-284 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-408 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-70%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל. בהתייחס להתייחס לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך 284 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדו"ח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> | <p>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. "ההון העצמי המתוקנן של רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן). "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 קבוצות 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 בדו"חותיה הכספיים של רגיסי. "מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. ג. ההון העצמי המתוקנן 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 מבניהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> | |
| <p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2019, מסתכם לסך של כ-466 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-481 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,216 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ 2019 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-455 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2019, עומד על סך של כ-440 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה 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%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "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 העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> | <p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p> |

| הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית | אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה | הלוואה |
|---|--|--------------------------------------|
| <p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2019, מסתכם לסך של כ-466 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-481 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,216 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ 2019 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-455 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2019, עומד על סך של כ-440 מיליון ש"ח.</p> | <p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%.</p> <p>"מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה 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 דו"חותיה 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 (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> | <p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</p> |
| <p>לדו"חות הכספיים ליום 31 במרץ 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-481 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-440 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,216 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.</p> | <p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-20%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי הסיחור" - פירושים רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> | <p>אשראי מגוף מוסדי</p> |
| <p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2019, מסתכם לסך של כ-466 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-481 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו</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 דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> | <p>אשראי ממוסד בנקאי</p> |

| הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית | אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה | ההלוואה |
|--|---|---------|
| <p>של כ-1,216 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ 2019 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-455 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2019, עומד על סך של כ-440 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> | <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה 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 חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> | |

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדו"ח תרמה החברה סך של כ-11 אלפי ש"ח.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדו"ח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיפים 2.2 לדו"ח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדו"ח התקופתי.

2.3. 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, גם מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 26 בנובמבר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2019, אשר כללה את הנושאים הבאים: שיווק ומכירות, כספים ופרויקט נדל"ן של החברה, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 300 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. ביום 24 במרץ 2019 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 6 בפברואר 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא אכיפה מנהלית ובדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 10 במרץ 2019 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא עסקאות בעלי עניין.

2.5. הוועדה 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 צפירי הולצבלט, 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.

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

3. הוראות גילוי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדו"ח התקופתי.

3.2. גילוי בדבר הערכות שווי

החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 במרץ 2019 לזכויותיה (המוחזקות על ידי תאגידים בשליטתה, לרבות בשרשור) בפרויקטים איינשטיין 33א' (כל הזכויות למסחר בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה), איינשטיין 35 (שליש מהזכויות למסחר בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה) ואיינשטיין 36א' (כ-82% מהזכויות למסחר בפרויקט וכ-42% מהזכויות למגורים בפרויקט, המסווגות כנדל"ן להשקעה).

בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (וכפי שעודכנה בחודש יולי 2014), הערכות השווי לזכויות החברה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א' הינן מהותיות, ולפיכך יובאו להלן עיקריהן. לעומת זאת, הערכת השווי של זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 35 אינה מהותית.

הערכת שווי לפרויקט איינשטיין 33א' :

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | |
|------------------------|--|--|----------------------------|
| ל"ר. טרם הושלמה הרכישה | 62,000 | 67,000 | השווי שנקבע (באלפי ש"ח) |
| - | 31 במרץ 2018 | 31 במרץ 2019 | תאריך התוקף של הערכת השווי |
| - | <p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים</p> | <p>דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים</p> | זהות מעריך השווי |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות. | דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות. | |
| - | בלתי תלוי | בלתי תלוי | האם המעריך בלתי תלוי |
| - | כן | כן | האם קיים הסכם שיפוי? |
| - | גישת החילוץ וההשוואה | גישת החילוץ וההשוואה | מודל הערכת השווי |
| | | | ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי: |
| | ל.ר. | ל.ר. | מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך) |
| | 7,500 | 7,500 | סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר) |
| | ל.ר. | ל.ר. | שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) |
| | 25% | 25% | שיעור מרווח יזמי (%) |
| | 7,500 | 7,500 | העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר) |
| - | 1326,000 | 1226,000 | מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח) |
| - | 25,000-27,500 | 25,000-27,500 | טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה |
| - | 8 | 16 | מספר הקרקעות ברות השוואה |
| - | להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע. | להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה: א. יחידה מסחרית בשטח של כ-114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-400 מ"ר בקומת הקרקע. | לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע |

גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ¹¹

¹¹ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.
¹² בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בהערכת השווי, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת הקרקע.
¹³ בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת הקרקע.

| | | | | |
|-------------|--|--|--|---|
| | | <p>ד. יחידה מסחרית בשטח של כ-35 מ"ר בקומת הקרקע.</p> <p>ה. יחידה מסחרית בשטח של כ-47 מ"ר.</p> <p>ו. יחידה מסחרית בשטח של כ-33 מ"ר בקומת הקרקע.</p> | | |
| - | ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות. | ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות. | שיעור תשואה (%) | |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | |
| <u>שווי</u> | <u>שווי</u> | <u>שווי</u> | ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח): | |
| - | 59,000 | 63,000 | תוספת של שנה | רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים) |
| - | 61,000 | 65,000 | תוספת של חצי שנה | |
| - | 62,000 (הערכת השמאי לאישור התכנית הינה לאחר שנה וחצי מיום 31 במרץ 2018) | 67,000 (בעוד כשנה, כפי שהוערך על ידי השמאי) | שווי בהתאם למועד בו לפי הערכת השמאי תאושר התוכנית | |
| - | 64,000 | 69,000 | הפחתה של חצי שנה | |
| - | 66,000 | 71,000 | הפחתה של שנה | |

הערכת שווי לפרויקט איינשטיין 36א'

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | |
|--|--|--|---|
| 22,600 (כ-42.7% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט) | 40,894 (כ-82% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט) | 49,958 (כ-82% מהזכויות לשטחי מסחר בפרויקט) | השווי שנקבע (באלפי ש"ח) |
| 31 בדצמבר 2017 | 31 במרץ 2018 | 31 במרץ 2019 | תאריך התוקף של הערכת השווי |
| - | דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. | דוד סגל- בעל חברה פרטית לשמאות במקרקעין, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין, אוני' תל אביב וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. מנור סגל- בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (שלוחה בת"א), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. | זהות מעריך השווי |
| - | השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות. | השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששוים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות. | האם המעריך בלתי תלוי |
| - | בלתי תלוי | בלתי תלוי | האם קיים הסכם שיפוי? |
| - | כן | כן | מודל הערכת השווי |
| - | גישת החילוץ וההשוואה | גישת החילוץ וההשוואה | ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי: |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך) |
| 7,500 | 7,500 | 7,500 | סך כל ההשקעה ההונית הנדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (בש"ח למ"ר) |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) |
| 25% | 25% | 25% | שיעור מרווח יזמי (%) |
| | | | גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ¹⁴ |

¹⁴ הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה. שווי הקרקע הוערך באמצעות גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.

| | | | | |
|--|---|---|---|--|
| 7,500 | 7,500 | 7,500 | העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (ש"ח למ"ר) | |
| 1725,000 | 1626,000 | 1526,000 | מחיר למ"ר לצורך ההערכה (בש"ח) | |
| 25,000-27,500 | 25,000-27,500 | 25,000-27,500 | טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה | |
| 5 | 8 | 16 | מספר הקרקעות ברות השוואה | |
| להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה : א. יחידה מסחרית בשטח של 114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של 300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של 400 מ"ר בקומת הקרקע. ד. יחידה מסחרית בשטח של 35 מ"ר בקומת הקרקע. ה. יחידה מסחרית בשטח של 47 מ"ר. ו. יחידה מסחרית בשטח של 33 מ"ר בקומת הקרקע. | להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה : א. יחידה מסחרית בשטח של 114 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של 300 מ"ר בקומת הקרקע. ג. יחידה מסחרית בשטח של 400 מ"ר בקומת הקרקע. | להלן נתונים לגבי הקרקעות העיקריות במתחם הגוש הגדול אשר סמוכות למתחם הפרויקט ושנלקחו לצורך ההשוואה : א. יחידה מסחרית בשטח של 85 מ"ר בקומת הקרקע. ב. יחידה מסחרית בשטח של 82 מ"ר בקומת הקרקע, בתוספת של כ-29 מ"ר במרתף. ג. יחידה מסחרית בשטח של כ-45 מ"ר בקומת הקרקע בתוספת של כ-45 מ"ר במרתף. | לגבי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך ההשוואה (אם נוגע לעניין) יצינו : שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע | |
| ל"ר כיוון שמדובר בקרקע ריקה ולא נעשה שימוש בגישת היוון ההכנסות. | | | שיעור תשואה (%) | |
| - | - | - | משתנים מרכזיים אחרים | |
| | | | | ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח): |
| <u>שווי</u> | <u>שווי</u> | <u>שווי</u> | תוספת של שנה | רגישות לשינוי המועד בו תאושר התוכנית ביחס למועד שהוערך על ידי השמאי (בשנים) |
| - | 38,602 | 47,160 | תוספת של חצי שנה | |
| - | 39,739 | 48,532 | שווי בהתאם למועד בו לפי הערכת השמאי תאושר התוכנית | |
| - | 40,894 (הערכת השמאי לאישור התכנית הינה לאחר שנה וחצי מיום 31 במרץ 2018) | 49,958 (בעוד כשנה, כפי שהוערך על ידי השמאי) | הפחתה של חצי שנה | |
| - | 42,189 | 51,440 | הפחתה של שנה | |
| - | 43,326 | 52,976 | הפחתה של שנה | |

15 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת קרקע.

16 בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, עולה כי דמ"ש לשטחי מסחר בצמוד לנכס הנדון - הינם בטווח של 175-380 ש"ח למ"ר בנוי (כולל שטחי מרתף הראשונה), שיעור היוון של 7.5%-7.75%. לאחר הפחתה לגודל ומיקום, ניכוי יזמות של 25% והפחתת עלויות בניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-26 אלף ש"ח לקומת קרקע.

17 נתוני ההשוואה שהוצגו בחוות הדעת, זהים לאמור בה"ש הקודמת והונו בשיעור היוון של 7.5%-8%. לאחר ההתאמות כאמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע של כ-25 אלף ש"ח לקומת קרקע.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 המצורפים לדוח זה וכן :

- 3.3.1. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגיגי (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ¹⁸ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים. החברה פועלת לסילוק הליכים אלה, לרבות בשל העובדה כי ההליכים מתייחסים לאירועים שהתרחשו טרם תחילת פעילותה הנוכחית של החברה ואינם קשורים כלל לחברה.
- 3.3.2. בחודש מרץ 2019, דחתה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה") את ההתנגדויות שהוגשו על ידי מספר גורמים לתוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה ורג'נסי ביחס למרבית הפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורג'נסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רג'נסי). עם זאת, ביום 31 במרץ 2019, התקבל בידי החברה כתב ערר שהגיש צד ג' לועדת הערר המחוזית של משרד הפנים בתל אביב המבקש לדחות את אישורה של התוכנית (וזאת בשל טענות הנוגעות לחלק התכנית העוסק בפרויקט איינשטיין 36א' של החברה). החברה ורג'נסי יגישו את תגובתם במועדים הקבועים לכך בדיון.
- 3.3.3. ביום 14 במרץ 2019, החליט בית המשפט המחוזי בתל אביב על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), אשר הוגשה כנגד החברה, על ידי באי כוחו של צד ג' אשר טוען כי הינו בעל מניות של החברה ואשר ביסודה היתה הטענה לפיה החברה הציגה בתשקיפיה ובדוחותיה הכספיים כי במסגרת היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה "החברה תפעל בעיקר בשוק הנדל"ן בישראל" - קרי, היעדים והאסטרטגיה של החברה כוללים פעילות אפשרית גם בתחום הנדל"ן מחוץ לישראל, ולפיכך פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של האחים חגיגי, בעלי השליטה, בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף

חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה.

254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טען המבקש כי קיים חשש ממשי כי נושאי המשרה האחרים בחברה ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה. לבסוף טען המבקש כי קיימת אפשרות סבירה כי יש מקום להגיש תובענה נגזרת כנגד נושאי משרה ובעלי תפקידים בחברה. במסגרת החלטתו כאמור, קבע בית המשפט, כי לאור דברי המבקש והסכמתו לכך שלאחר תגובת החברה ולאור העולה ממנה, יש לברר את הטענות במסגרת בקשה לאישור תביעה נגזרת (שנכון למועד זה טרם הוגשה) ולא במסגרת בקשה לגילוי מסמכים. לאור כך, הורה בית המשפט על המחיקה של הבקשה לגילוי מסמכים. יצוין כי בכל מקרה עמדת החברה הינה כי הטענות שצוינו לעיל הינן חסרות כל בסיס.

3.3.4 ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רג'נסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרג'נסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח (לה ערבה החברה), ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח, לה ערבות רג'נסי והחברה (להלן ביחד: "**האשראי הכולל**"). האשראי הכולל הועמד לצדדים לתקופה בת 12 חודשים ונושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.5% (להלן: "**ריבית ההלוואה**") אשר תשולם מידי רבעון¹⁹. בנוסף, הוסכם כי ככל והצדדים לא יעמדו באבני דרך לגבי תכנון הפרויקט וקבלת ההיתרים הדרושים לבנייתו, כפי שנקבעו בהסכם, אזי תועלה הריבית השנתית בחצי אחוז (0.5%) וזאת החל מהמועד בו לא יעמדו הצדדים באבני דרך אלו וכל עוד טרם התקיימו. להבטחת האשראי הכולל הועמדו לטובת הבנק הבטחות הבאות (להלן: "**שעבודי הבנק**"): (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על כל זכויות רג'נסי והשותפים במקרקעין ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות הסכמים למכירת זכויותיהם במקרקעין; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על זכויות רג'נסי והשותפים בחשבון הפרויקט; (ג) ערבות כ"א מבין רג'נסי והשותפים להבטחת התחייבויות הצד האחר כלפי הבנק מכח האשראי הכולל. יובהר כי הערבות האמורה תהא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט; (ד) ערבות החברה וערבות בעלי השליטה בשותפים, לאשראי הכולל. יובהר כי ערבות החברה להבטחת התחייבויות השותפים (וערבות בעלי השליטה בשותפים להבטחת התחייבות רג'נסי) מכוח האשראי הכולל תהא אף היא בתוקף עד למועד קבלת היתר בניה לפרויקט בלבד. יצוין כי שעבודי הבנק מבטיחים את האשראי הכולל ואילו חלקו במקרקעין ובפרויקט של כל אחד מרג'נסי והשותפים מבטיח את כלל התחייבויותיו כלפי הבנק (ולא רק מכוח האשראי הכולל). עם זאת, יובהר למען הסר ספק, כי רג'נסי והחברה אינן ערבות לחובות השותפים כלפי הבנק אשר אינם נוגעים לחלקם של השותפים באשראי הכולל. היה ואיזה מהאשראים המרכיבים את האשראי הכולל יועמד לפירעון מיידי על ידי הבנק, ומי מהצדדים שביחס אליו התקיימה העילה לפירעון מיידי (להלן: "**הצד המפר**") לא יפרע את האשראי שהועמד לו על ידי הבנק, אזי תעמוד לבנק האפשרות להעמיד את האשראי הכולל כולו לפירעון מיידי ואולם, בטרם ייעשה זאת, יפנה הבנק לכלל הצדדים האחרים (להלן: "**הצדדים האחרים**"), ויאפשר להם לפרוע את יתרת החוב של הצד המפר וזאת כנגד המחאת שעבודי הבנק המפורטים בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל על זכויות הצד המפר לטובת מי מהצדדים האחרים שפרע את יתרת חובו של הצד המפר כלפי

¹⁹ כן נוקבים ההסכמים בריבית פיגורים בשיעור המירבי המקובל בבנק שתושת על הצדדים היה ואלו יפרו את ההסכמים שנחתמו עימם.

הבנק (כאשר במקרה זה יחדל חלקו של הצד המפר במקרקעין ובפרויקט להבטיח את יתר התחייבויותיו של הצד המפר כלפי הבנק) והכל בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בהסכם. בהתאם להסכם שנחתם בין רגינסי והשותפים, נקבע לענין זה כי במקרה בו הצדדים האחרים (כהגדרתם לעיל) יתבקשו לפרוע את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, הצד המפר ישפה את הצדדים האחרים בגין כך (כאשר בעלי השליטה בצדדים ערבים להתחייבותם זו של הצדדים), ואם שיפוי כאמור לא ישולם על ידי הצד המפר בתוך 21 ימים, ידללו הצדדים האחרים את חלקו של הצד המפר במקרקעין, בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בין הצדדים (הכולל הפחתה בשווי ההוגן של המקרקעין לענין חישוב הדילול). מאידך, היה והצדדים האחרים לא יפרעו את חלקו של הצד המפר כלפי הבנק, יועמד האשראי הכולל (לו ערבים כאמור כלל הצדדים) לפירעון מיידי.

3.3.5. לפרטים אודות התקשרות למכירת זכויות בהיקף מהותי בפרויקט סלמה ראה סעיף 1.2.1.1 לעיל.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ה, ו', ז' ו-ח') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדו"ח ראה סעיף 1.3.3.1 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו', ז' ו-ח') 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 1.3.4 לעיל.

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו' ו-ז') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדו"ח ונכון למועד פרסומו.

בנוסף, בתקופת הדו"ח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר iIBBB+.

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

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

- א. לפרטים אודות נתונייה הכספיים של רג'נסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2019 של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 12 במאי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-045337.
- ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגיגי נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.5 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 31 במרץ 2019 הינה בסך של כ-113 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת הבת (כהגדטה בסעיף 5 זה לעיל) ליום 31 במרץ 2019 :

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת :

| ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | ליום 31 במרץ | |
|--------------------------------------|--------------------------|---------|
| | 2018 | 2019 |
| | (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח | |
| 1,953 | 6,219 | 219 |
| 4,223 | 4,175 | 4,222 |
| 78,000 | 74,741 | 79,112 |
| 84,176 | 85,135 | 83,553 |
| 38,145 | 38,133 | 40,700 |
| 38,145 | 38,133 | 40,700 |
| 122,321 | 123,268 | 124,253 |
| 2,995 | 2,995 | 2,995 |
| - | 319 | 15 |
| 112,579 | 110,936 | 112,613 |
| 115,574 | 114,250 | 115,623 |
| 1,171 | 1,673 | 1,605 |
| 1,171 | 1,673 | 1,605 |
| - | - | - |
| 5,576 | 7,345 | 7,025 |
| 5,576 | 7,345 | 7,025 |
| 122,321 | 123,268 | 124,253 |

נכסים שוטפים

פיקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה

התחייבויות שוטפות

מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות (*)
יתרת עודפים

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. זוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חברת הבת:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|---------------------------------|---|--------------|--------------------------|
| | 2018 | 2018 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 144 | 144 | - | הכנסות |
| (28) | (28) | - | עלות ההכנסות |
| 116 | 116 | - | רווח גולמי |
| 4,017 | 5,327 | 2,107 | עליית ערך נדל"ן להשקעה |
| (901) | (1) | (216) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 3,232 | 5,442 | 1,891 | רווח מפעולות רגילות |
| (80) | (2) | (8) | הוצאות מימון, נטו |
| 3,152 | 5,440 | 1,883 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (731) | (1,250) | (434) | מסים על ההכנסה |
| 2,421 | 4,190 | 1,449 | רווח נקי כולל לתקופה |

III. תזרים מזומנים של חברת הבת :

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|---------------------------------|---|---------|---|
| | 2018 | 2019 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 2,421 | 4,190 | 1,449 | תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת : רווח נקי כולל לתקופה |
| 721 | 1,223 | 434 | שינוי במסים נדחים |
| (4,017) | (5,327) | (2,107) | שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה |
| 6,160 | 1,538 | 1,568 | ריבית לחברה בעלת שליטה |
| (49) | (1) | 1 | עליה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה |
| 433 | 433 | - | עליה בהכנסות מראש |
| (324) | (5) | 15 | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| 5,345 | 2,051 | 1,360 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים בהקמה, נטו |
| (4,401) | (1,142) | (1,112) | עליה במלאי בניינים בהקמה |
| 944 | 909 | 248 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
| 3,841 | (425) | 1,734 | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה : שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים |
| (1,790) | (468) | (448) | השקעה ומקדמות על חשבון נדליין להשקעה |
| 2,051 | (893) | 1,286 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה |
| (2,995) | (16) | (1,534) | תזרימי מזומנים מפעילות מימון : פירעון הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו |
| (2,995) | (16) | (1,534) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון |
| - | - | - | שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה |
| - | - | - | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה |
| - | - | - | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

| סה"כ | עודפים אלפי ש"ח | הון מניות (*) | |
|--------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 5,576 | 5,576 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) |
| 1,449 | 1,449 | - | רווח כולל לתקופה |
| 7,025 | 7,025 | - | יתרה ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר) |
| סה"כ | עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח | הון מניות (*) | |
| 3,155 | 3,155 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) |
| 4,190 | 4,190 | - | רווח נקי כולל לתקופה |
| 7345 | 7,345 | - | יתרה ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר) |
| סה"כ | עודפים אלפי ש"ח | הון מניות (*) | |
| 3,155 | 3,155 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) |
| 2,421 | 2,421 | - | רווח נקי וכולל לתקופה |
| 5,576 | 5,576 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) |

(-) - פחות מ 1 אלפי ש"ח

חלק ו' - הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן יזמי המסווג כמלאי

6. להלן עדכונים ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד בהם מחזיקה החברה זכויות המסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים (יצוין כי נתונים לגבי עלויות ואומדן עלויות צפויות ניתנו רק לגבי פרויקטים בהם הקבוצה עתידה לשאת בעלויות עתידיות אלו ולהיכלל במסגרת נוטלי האשראי בפרויקט, לפחות בשלב שעד למכירת זכויותיה בפרויקט הרלוונטי). יצוין כי אלא אם יאמר אחרת בדוח זה, הנתונים שיובאו להלן הינן **ביחס לזכויותיה הקיימות של החברה בפרויקטים בלבד** (שכן אין לחברה יכולת בשלב זה לקבוע במדויק את אופי והיקף הזכויות שיתקבלו בפרויקטים בהם נעשו פעולות להגדלת הזכויות):

6.1. נתונים לגבי פרויקט רסיטל (מבוצע באמצעות רג'נסי) - תחום קבוצות הרכישה - חלק החברה

בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|---------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 10,593 | 2,705 | 1,243 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 7,217 | 3,860 | 1,308 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 38,611 | 19,910 | 6,598 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| - | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 56,421 | 26,475 | 9,149 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 56,421 | 26,475 | 9,149 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה: | | | | | | |
| - | - | - | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 19,886 | 3,627 | 2,074 | - | - | - | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| - | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 19,886 | 3,627 | 2,074 | | | | סה"כ עלות שנתרה להשלמה |
| שיעור השלמה כספי כ-66% ל-31 קומות. | שיעור השלמה כספי כ-83% ל-31 קומות. | שיעור השלמה כספי כ-85% ל-31 קומות. | - | - | - | שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%) |
| שיעור השלמה הנדסי כ-59% ל-31 קומות. | שיעור השלמה הנדסי כ-86% ל-31 קומות. | שיעור השלמה הנדסי כ-92% ל-31 קומות. | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------|---|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| מועד השלמה צפוי | - | - | - | מחצית ראשונה 2019 | מחצית ראשונה 2019 | מחצית ראשונה 2019 |
|-----------------|---|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|

* כמפורט בסעיף 1.1.6.7.1.1 ב. לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעמידה מעת לעת לטובת פיתוחם של הפרויקטים השונים, בשם חברי הקבוצה, מימון ביניים (שלעיתים עולה על חלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כתברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט וזאת עד למועד בו ניתן ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה).
בעניין זה יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2019, העמידה רגינסי לטובת בניית הקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-22 מיליון ש"ח, וזאת מעבר לחלקה של רגינסי בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כתברת קבוצה בפרויקט.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

6.2 פרויקט סומייל בתל אביב - תחום קבוצות הרכישה - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד (חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ובשטחי המסחר בפרויקט ²⁰) |
|---|----------|-----------------------|---------|---------|---------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 84,930 | 83,893 | 83,893 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 15,200 | 25,335 | 25,569 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 15,636 | 28,793 | 34,341 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 10,080 | 9,957 | 9,957 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ²¹ |
| 125,846 | 147,978 | 153,760 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 125,846 | 147,978 | 153,760 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה: | | | | | | |
| - | 7,356 | 7,356 | - | - | - | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |

²⁰ הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 28 דירות מכח הקלת שטח (הנכללת בהיקף דירות של כ-230 דירות) שאינה משפיעה מהותית על עלויות הפרויקט 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 כוללות תוספת זכויות לכ-50 דירות אותן מבקשת החברה לקבל הן מכח זכויות לפיצוי בגין הפינויים בפרויקט והן מכח חוק "כחלון".

²¹ בהתאם לשינוי מדיניות החשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי עד לתחילת מועד השיוק, כאמור בביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, הופחתו עלויות המימון אשר הונו למלאי לאחר מועד תחילת השיוק.

| | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|---|
| 22,059 | 13,902 | 13,669 | - | - | - | עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) |
| 98,340 | 89,486 | 88,061 | - | - | - | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן) |
| הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם גוף פיננסי לקבלת מימון ביניים | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| 120,399 | 110,744 | 109,086 | - | - | - | סה"כ עלות שנתורה להשלמה |
| שיעור השלמה כספי 1%, שיעור השלמה הנדסי כ- 2% | שיעור השלמה כספי 5%, שיעור השלמה הנדסי כ- 6% | שיעור השלמה כספי 8%, שיעור השלמה הנדסי כ- 10% | - | - | - | שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%) |
| 2023 | 2024 | 2024 | - | - | - | מועד השלמה צפוי |

יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגיגי סומייל נכון ליום 31 במרץ 2019, ולפיכך עם המשך הליך השיווק בפרויקט תופחתנה העלויות האמורות. כן יובהר כי הערכות החברה ביחס למועד ההשלמה הצפוי והעלויות שטרם הושקעו, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התב"עות החלות על המקרקעין ושומות נגדיות ביחס אליהן ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"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 בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: (א) בימים אלה מתנהלים הליכי ערער לעניין גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית; (ב) נכון למועד זה, טרם הושלמו הפינויים במתחם; (ג) טרם נחתם הסכם הבנייה של הפרויקט וכן טרם נחתמו הסכמים מהותיים נוספים עם יועצים לפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד; (ד) קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות השלמת כלל הפינויים, אשר אין וודאות לגבי השלמתם והעלויות הנובעות מהן; (ה) העלויות המפורטות לעיל הינן העלויות הצפויות בהתאם לזכויות הנוכחיות (ובתוספת דירות בהתאם להקלת שבס שאינה מוסיפה זכויות אלא רק יחידות דיור ולפיכך לא צפויה להשפיע באופן משמעותי על היקף העלויות) - קרי, לא נלקחו בחשבון עלויות בגין זכויות ליחידות דיור נוספות בפרויקט, אשר יכול ויתווספו בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפינויים.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

6.3. נתונים לגבי פרויקט שד"ל (המהווה תחום פעילות נפרד) - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | |
|----------------------------|-------------|----------|---------|---------|---------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| עלויות שהושקעו (*): | | | | | | |
| 34,654 | 34,654 | 34,654 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,187 | 3,187 | 3,187 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 6,406 | 7,233 | 7,295 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 4,563 | 5,679 | 5,988 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 692 | 239 | 16 | - | - | - | שערוך בגין הנכס |
| 49,502 | 50,992 | 51,140 | - | - | - | 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.

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.4. נתונים לגבי פרויקט המרינה בהרצליה (החלק המיוחס למלאי), המהווה תחום פעילות נפרד. חלק החברה, בשרשור, בעלויות שתפורטנה להלן - 75%

א. להלן נתונים לגבי עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | |
|------------------------|-------------|-----------------------|---------|---------|---------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 64,528 | 64,528 | 64,528 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 3,931 | 4,231 | 4,231 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| 1,153 | 1,981 | 2,190 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 3,822 | 7,227 | 7,969 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 73,434 | 77,967 | 78,918 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 73,434 | 77,967 | 78,918 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.5 נתונים לגבי פרויקט סלמה MOMA - תחום קבוצות הרכישה - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן

- 100%

א. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | |
|------------------------|-------------|-----------------------|---------|---------|---------|--|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| עלויות שהושקעו: | | | | | | |
| 94,625 | 94,625 | 94,625 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 6,342 | 7,482 | 8,124 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| - | - | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 6,055 | 11,809 | 11,809 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 107,022 | 113,916 | 114,558 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 107,022 | 113,916 | 114,558 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

א. נתונים לגבי הזכויות למסחר (כ-67% מהזכויות למסחר מסווגות כמלאי ו-כ-33% מהן מסווגות כנדל"ן להשקעה) - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן -

100%

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

| במועד רכישת הקרקע | שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 | | | | | |
|-------------------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|-----------|---|
| | | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | כל התקופה | |
| | | | | | | | | מודל הצגה בדוחות כספיים |
| | | | | | | | | עלות רכישת הקרקע |
| 79,566 | | | | | | | | עלות למ"ר (ש"ח למ"ר) |
| 13,728 | | | | | | | | NOI משימושי ביניים |
| - | - | - | - | - | - | - | - | טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה ²³ |
| | 13,728 | - | - | - | - | - | - | עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח): |
| | 79,566 | 79,566 | 79,566 | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| | 4,735 | 4,735 | 4,735 | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות |
| | 525 | 547 | 547 | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| | 5,523 | 10,642 | 11,985 | - | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| | 90,349 | 95,490 | 96,833 | - | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת |
| | 2,313 | 6,330 | 8,437 | - | - | - | - | שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה) |
| | 92,662 | 101,820 | 105,270 | - | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה |
| | 25 | 26 | 26 | - | - | - | - | שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח) ²⁴ |
| | 2,313 | 4,017 | 2,107 | - | - | - | - | רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה) |

22 החלוקה בין החלק המיוחס למלאי והחלק המיוחס לנדל"ן להשקעה נעשתה בהתאם לכללי החשבונאות במועד השלמת רכישת זכויות בפרויקט וזאת בהתאם לכוונות וצפי של הנהלת החברה דאז.
 23 יצוין כי טווח האמור חושב על בסיס ההנחה ששווי של מ"ר מסחר בקומת המרתף הראשונה הינו מחצית ממחיר למ"ר מסחר בקומת הקרקע (מ"ר אקוויולנטי). במהלך השנה נעשתה עסקה בודדת בקרקע.
 24 מ"ר אקוויולנטי כמפורט בהערות שוליים הקודמת.

ב. נתונים לגבי הזכויות למגורים (מסווגות כמלאי) - חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

עלויות שהושקעו (באלפי ש"ח):

| שנת 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | איינשטיין 35 (מגורים) |
|-------------|-------------|-----------------------|---------|---------|---------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | |
| 11,925 | 11,900 | 11,900 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 709 | 708 | 708 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות |
| 6 | 6 | 6 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין בניה |
| 905 | 1,711 | 1,928 | - | - | - | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) |
| 13,545 | 14,325 | 14,542 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת |
| 13,545 | 14,325 | 14,542 | - | - | - | סה"כ עלות מצטברת בספרים |

יצוין כי נכון למועד זה, לחברה לא קיימת יתרת מלאי בגין זכויות קיימות בפרויקט למגורים (שכן אלו שוקו על ידה במלואן) והנתונים המפורטים בטבלה שלעיל הינם בגין זכויות עתידיות ליח"ד בפרויקט אם וככל והוספתן לפרויקט תאושרנה (כשאינן כל וודאות לכך), וכן יתרת מלאי לא מהותית ומיוחסת לזכות ליחידה קיימת אשר טרם נגרעה במלואה מהספרים.

יודגש, כי נתוני העלויות הצפויות בפרויקטים רסיטל וסומייל, כפי שתוארו בטבלאות שלעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והם מבוססים על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות הצפויות בפרויקטים האמורים, בהתאם למידע הקיים בידי החברה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי/טיוטת דוח שמאי שהוכן (במקרים בהם הוכן) לצורך התקשרות חברי הקבוצה בפרויקטים האמורים עם בנק מממן לאותו פרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת בהתאם לעלות בפועל של הפינויים והיטלי השבחה (ככל שרלבנטי) 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 2017 | שנת 2018 | שנת 2019 (שנת הדיווח) | | | | | |
|-------------|-------------|-----------------------|---------|---------|---------|----------------------------|---|
| | | רבעון 1 | רבעון 2 | רבעון 3 | רבעון 4 | | |
| 387 | 113 | - | - | - | - | יחידות דיור (מ"ר) | הסכמי מכר שנחתמו |
| 3 | 1 | - | - | - | - | יחידות דיור (הסכמי מכר) | בתקופה |
| 30,931 | 30,188 | - | - | - | - | יחידות דיור (ש"ח למ"ר) | הכנסות נטו למ"ר בנוי בחוזים שנחתמו בתקופה |

29 במאי, 2019

עידו חגיגי

מנכ"ל

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים

ליום 31 במרץ 2019

(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 רווח 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 |
| 11-19 | ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים |

רחוב המסגר 9 תל-אביב, 67776
 טלפון 03-6370606
 פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047
 טל: 03-6123939
 פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

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 החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

29 במאי, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | | |
|----------------|--------------|-------------|--|
| | 2018 | 2018 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 68,727 | 78,835 | 32,861 | <u>נכסים שוטפים</u> |
| 7,952 | 7,633 | 11,811 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 57,407 | 35,844 | 56,106 | פיקדונות בנאמנות |
| 19,975 | 30,456 | 31,444 | פיקדונות מוגבלים ומיועדים |
| 42,216 | 79,530 | 40,963 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 7,897 | - | 7,994 | חייבים ויתרות חובה |
| 648,705 | (*) 624,671 | 640,287 | הלוואה לשותפים |
| | | | מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה |
| 852,879 | 856,969 | 821,466 | |
| 255,359 | 246,157 | 279,546 | <u>נכסים בלתי שוטפים</u> |
| - | 7,614 | - | נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה |
| 2,822 | 2,531 | 2,822 | הלוואה לשותפים |
| 1,420 | 1,420 | 1,420 | מלאי מקרקעין, נטו |
| 19,167 | 18,473 | (**) 40,211 | השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין |
| 46,614 | 52,781 | 47,496 | רכוש קבוע, נטו ונכסי זכות שימוש |
| 9,350 | 7,024 | 9,350 | השקעה והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי |
| 12,645 | (*) 10,640 | 14,024 | המאזני |
| | | | חייבים אחרים |
| | | | מסים נדחים |
| 347,377 | (*) 346,640 | 394,869 | |
| 1,200,256 | 1,203,609 | 1,216,335 | |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2.

(**) לאחר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ראה באור 2 (א)1.

הביאורים 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 2018 (מבוקר) | ליום 31 במרץ | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|--|
| | 2018 | 2019 | |
| | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 115,014 | 110,300 | 111,631 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| 242,523 | 276,195 | 241,752 | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| - | - | (**) 2,591 | התחייבויות שוטפות בגין חכירות |
| 1,508 | 1,599 | 621 | ספקים ונותני שירותים |
| 56,243 | 94,166 | 66,751 | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 133,883 | 108,755 | 98,865 | זכאים ויתרות זכות |
| 1,179 | 1,562 | - | צדדים קשורים |
| 550,350 | 592,577 | 522,211 | |
| | | | התחייבויות בלתי שוטפות |
| 78,173 | 133,498 | 78,687 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים |
| 107,690 | 57,763 | 108,896 | אגרות חוב |
| - | - | (**) 18,275 | התחייבויות בגין חכירות |
| 18,485 | (*) 17,947 | 22,482 | התחייבויות מסים נדחים |
| 204,348 | 209,208 | 228,340 | |
| | | | הון |
| 505 | 505 | 505 | הון מניות |
| 173,657 | 173,657 | 173,657 | קרנות הון ופרמיה על מניות |
| 4,324 | 4,324 | 4,324 | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| 242,385 | (*) 197,711 | 261,479 | יתרת עודפים |
| 420,871 | 376,197 | 439,965 | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 24,687 | (*) 25,627 | 25,819 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 445,558 | 401,824 | 465,784 | סה"כ הון |
| 1,200,256 | 1,203,609 | 1,216,335 | |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

(**) לאחר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ראה באור 2 (ג)1).

29 במאי, 2019

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ארתור לשינסקי סמנכ"ל הכספים | עידו חגיג מנכ"ל | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------|

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|--------------------------------------|---|---|---|
| | 2018 | 2018 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 187,662 (72,543) | 60,575 (*) (26,825) | 32,515 (22,620) | הכנסות עלות ההכנסות |
| 115,119 | 33,750 | 9,895 | רווח גולמי |
| 76,887 (3,487) (25,175) 804 | 73,269 (839) (9,793) (117) | 22,568 (1,259) (5,806) - | עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| 164,148 | 96,270 | 25,398 | רווח מפעולות רגילות |
| (15,751) 4,742 | (*) (3,204) 588 | (4,325) 441 | הוצאות מימון הכנסות מימון |
| 153,139 | 93,654 | 21,514 | רווח לאחר מימון |
| (232) | (378) | 229 | חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 152,907 | 93,276 | 21,743 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (38,018) | (*) (21,538) | (2,694) | מסים על ההכנסה |
| 114,889 | 71,738 | 19,049 | רווח לתקופה |
| - | - | - | רווח כולל אחר |
| 114,889 | 71,738 | 19,049 | רווח כולל לתקופה |
| 116,206 (1,317) | (*) 71,532 (*) 206 | 19,094 (45) | <u>רווח כולל לתקופה המיוחס ל:</u> בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 114,889 | 71,738 | 19,049 | |
| 2.31 | (*) 1.42 | 0.38 | <u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות</u> <u>הרגילות של החברה (בש"ח)</u> |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'2'.
הביאורים 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 | יתרת עודפים אלפי ש"ח | קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה | קרנות הון ופרמיה על מניות | הון מניות | |
| 445,558 | 24,687 | 420,871 | 242,385 | 4,324 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) |
| 1,177 | 1,177 | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 19,049 | (45) | 19,094 | 19,094 | - | - | - | רווח כולל לתקופה |
| 465,784 | 25,819 | 439,965 | 261,479 | 4,324 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר) |

| מיוחס לבעלי המניות של החברה | | | | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------------------|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה | יתרת עודפים אלפי ש"ח | קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה | קרנות הון ופרמיה על מניות | הון מניות | |
| 329,896 | 25,231 | 304,665 | 126,179 | 4,324 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) |
| 190 | 190 | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 71,738 | (*) 206 | 71,532 | (*) 71,532 | - | - | - | רווח כולל לתקופה |
| 401,824 | 25,627 | 376,197 | 197,711 | 4,324 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר) |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2'.

הביאורים 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 | יתרת עודפים אלפי ש"ח | קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה | קרנות הון ופרמיה על מניות | הון מניות | |
| 329,896 | 25,231 | 304,665 | 126,179 | 4,324 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) |
| 773 | 773 | - | - | - | - | - | הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה רווח כולל לשנה |
| 114,889 | (1,317) | 116,206 | 116,206 | - | - | - | |
| 445,558 | 24,687 | 420,871 | 242,385 | 4,324 | 173,657 | 505 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) |

הביאורים 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------|---|------|
| | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

| | | | |
|----------|-------------|-----------------|---|
| 114,889 | 71,738 (*) | 19,049 | רווח לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת : |
| | | | <u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u> |
| | | | פחת והפחתות |
| 789 | 47 | 533 | שינוי במסים נדחים |
| 13,801 | 15,268 (*) | 2,618 | שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה |
| (76,887) | (73,269) | (22,568) | חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 232 | 378 | (429) | דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| - | - | 200 | שערוך הלוואות לחברות בשליטה משותפת |
| (3,349) | (246) | (312) | שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים |
| 1,982 | 662 | (204) | שערוך אגרות חוב |
| 1,720 | 272 | 5,379 | ריבית לצדדים קשורים |
| 834 | 251 | - | ריבית מהלוואה לשותפים |
| (1,017) | (93) | (97) | |
| | | | <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u> |
| (947) | (11,428) | (11,469) | עליה בלקוחות והכנסות לקבל |
| 22,185 | (15,129) | 1,253 | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה |
| (710) | (619) | (887) | ירידה בספקים ונותני שירותים |
| (74,236) | (36,313) | 10,508 | עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| 33,410 | 8,670 | (39,964) | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| | | | מזומנים נטו מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת) לפני ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין |
| 32,696 | (39,811) | (36,390) | |
| | | | ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין |
| (31,516) | (1,585) (*) | 8,418 | |
| | | | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |
| 1,180 | (41,396) | (27,972) | |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'2.

הביאורים 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------|---|----------|
| | 2018 | 2018 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |
| 202 | 521 | (3,859) |
| 3,392 | 24,955 | 1,301 |
| (4,009) | (2,573) | (321) |
| (59,118) | (53,534) | (1,619) |
| 1,400 | - | - |
| 6,792 | (1,224) | (341) |
| (190) | 1,495 | - |
| (51,531) | (30,360) | (4,839) |
| 78,618 | - | - |
| (63,811) | - | - |
| (8,857) | (8,857) | - |
| - | - | (548) |
| 129,346 | 81,097 | 939 |
| (94,569) | - | (3,446) |
| 40,727 | 72,240 | (3,055) |
| (9,624) | 484 | (35,866) |
| 78,351 | 78,351 | 68,727 |
| 68,727 | 78,835 | 32,861 |

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

מימוש (השקעה) פיקדונות בנאמנות
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש השקעות בחברה כלולה
החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות מצדדים קשורים
פירעון התחייבות בגין חכירה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------|---|------|
| | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |

נספח א' - פעולות שלא במזומן

| | | |
|--------|---|---|
| 10,653 | - | - |
| 18,706 | - | - |

סיווג ממוקדמות על חשבון זכויות במקרקעין למלאי

סיווג ממוקדמות על חשבון זכויות במקרקעין לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

| | | |
|--------|-----|--------|
| 30,747 | 534 | 2,037 |
| 1,176 | 33 | 23,361 |

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 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 במתחם איינשטיין בת"א ואחר - החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

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

| שער החליפין של 1\$ ארה"ב ש"ח | מדד המחירים לצרכן בנקודות (*) | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 3.632 | 223.34 | ליום 31 במרץ 2019 |
| 3.514 | 221.35 | ליום 31 במרץ 2018 |
| 3.748 | 224.00 | ליום 31 בדצמבר 2018 |
| <u>שיעור השינוי באחוזים:</u> | | |
| (3.09) | (0.3) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 |
| 1.35 | 0.3 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 |
| 8.10 | 1.2 | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 |

(*) על פי המדד הידוע בחודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים 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 ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "הדוחות השנתיים"), למעט האמור בסעיף ג' להלן.

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 השנתיים.

ג. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019

1. IFRS16 חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 IAS באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, התקן מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) בהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות התקן החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזי חכירת המשרדים שבשימושה.

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. החברה מדדה את נכס זכות השימוש במשרדים למועד המעבר בהתאם לסכום התחייבות החכירה – בסך של 21,256 אלפי ש"ח - אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה ליתרת תקופת החכירה, מהוונים בשיעור הריבית כ- 3%. תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של 14 שנים, הכוללת שתי אופציות להארכה 5 שנים כל אחת, שלהערכת החברה, מימושה ודאי באופן סביר. נכס זכות השימוש מוצג בנפרד במסגרת הנכסים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה; ההתחייבות מוצגת בנפרד במסגרת ההתחייבויות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבות החכירה נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; ובכדי לשקף התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה;

לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך 436 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך 158 אלפי ש"ח.

עבור החכירות שהורגו במסגרת ההקלות בתקן החברה ממשכה להכיר בתשלומי החכירה בגינם כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

2. תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות"

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

הנהלת החברה בחנה את השפעת הוראות IFRS 9 בנוגע להלוואות שניתנו על ידי הקבוצה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומצאה כי לא קיים סיכון אשראי בנוגע להלוואות אלה וההלוואות בספרים אינן עומדות בסכום הגבוה מההלוואות שניתנו בריבית שוק, לכן לא קיימת ירידת ערך. מתן ההלוואות לחברות המוחזקות הינו לצורך קבלת תשלומי קרן וריבית בלבד, ובהתאם לכך, ההלוואות נמדדות בדוחות הכספיים של החברה לפי עלות מופחתת. בהתאם לכך, ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. תיקון IAS 23 "עלויות אשראי"

התיקון מבהיר כי אשראי שהתקבל במיוחד כדי להשיג נכס כשיר, וקיים גם לאחר שהנכס הכשיר מוכן לשימושו המיועד או למכירתו, יהפוך לחלק מהכספים שהישות לווה באופן כללי לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי והוצאות המימון שניתן להוונן. כמו כן, התיקון מבהיר כי אשראי שנלקח ספציפית לרכישה או השגה של נכס שאינו נכס כשיר, לרבות התחייבויות בגין חכירות, ילקח גם הוא בחשבון לצורך חישוב שיעור ההיוון של האשראי הכללי. התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא".

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

4. IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדדה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות. התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2018, בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם נכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, שינתה הקבוצה את מדיניותה החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי, כך שעלויות האשראי יהוונו לנכס עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. שינוי המדיניות נעשה בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 כא' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ, 2018, כפי שפורסמו בעבר:

1. הדוח על המצב הכספי:

| ליום 31 במרץ 2018 | | | |
|-----------------------|----------|-----------|---|
| כמדווח | השפעת | כפי שדווח | |
| בדוחות | ההתאמה | בעבר | |
| כספיים | למפרע | אלה | |
| אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | | |
| 624,671 | (19,990) | 644,661 | מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה |
| 10,640 | 4,177 | 6,463 | נכסי מסים נדחים |
| 17,947 | (405) | 18,352 | התחייבויות מסים נדחים |
| 376,197 | (14,417) | 390,614 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 25,627 | (991) | 26,618 | זכויות שאינן מקנות שליטה |

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

2. סעיפי רווח או הפסד :

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 | | | |
|--|--------------------------|-------------------|---|
| כמדוח בדוחות כספיים אלה | השפעת ההתאמה למפרע | כפי שדווח בעבר | |
| אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | | |
| (26,825) | 368 | (27,193) | עלות ההכנסות |
| 33,750 | 368 | 33,382 | רווח גולמי |
| (3,204) | (639) | (2,565) | הוצאות מימון |
| 93,276 | (271) | 93,547 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (21,538) | 62 | (21,600) | מסים על ההכנסה |
| 71,738 | (209) | 71,947 | רווח כולל לתקופה |
| 71,532 | (36) | 71,568 | רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| 206 | (173) | 379 | הפסד כולל לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 1.42 | (0.01) | 1.43 | רווח בסיסי למנייה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח) |

ביאור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את מנכ"ל החברה 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, למעט הוצאות הנהלה וכלליות, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

חברות הקבוצה פועלות בששה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- תחום מרינה הרצליה
- תחום הד מאסטר
- שטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א
- אחר

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)
דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (בלתי מבוקר)

| סה"כ | התאמות למאוחד | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין | מרינה הרצליה באלפי ש"ח | הד מאסטר(**) | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------------|--------------|---------------|-----------------------|---|
| 32,515 | (73) | - | | - | 73 | 2,004 | 30,511 | הכנסות |
| 31,204 | 154 | (61) | 14,939 | - | (154) | 599 | 15,727 | תוצאות המגזר |
| (5,806) (3,884) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 229 | | | | | | | | |
| 21,743 (2,694) | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה |
| 19,049 | | | | | | | | רווח לתקופה |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 (בלתי מבוקר)

| סה"כ | התאמות למאוחד | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין | מרינה הרצליה באלפי ש"ח | הד מאסטר(**) | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------------|--------------|---------------|-----------------------|---|
| 60,575 | (73) | 385 | - | - | 73 | 17,331 | 42,859 | הכנסות |
| 106,180 | 124 | 53,921 | 19,745 | (12) | (124) | 5,858 (*) | 26,668 | תוצאות המגזר |
| (9,910) (*) (2,616) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (378) | | | | | | | | |
| 93,276 (*) (21,538) | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה |
| 71,738 | | | | | | | | רווח לתקופה |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד2.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

| סה"כ | התאמות למאוחד | אחר ולא מיוחס | מסחר איינשטיין | מרינה הרצליה | הד מאסטר(*) | נדל"ן יזמי | ארגון קבוצות רכישה | |
|----------|------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|--------------------------|--|
| | | | | | | | | באלפי ש"ח |
| 187,662 | (298) | 720 | - | - | 298 | 43,087 | 143,855 | הכנסות |
| 188,519 | 164 | 61,619 | 15,908 | (35) | (164) | 15,102 | 95,925 | תוצאות המגזר |
| (24,371) | | | | | | | | הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים |
| (11,009) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (232) | | | | | | | | חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 152,907 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (38,018) | | | | | | | | מסים על ההכנסה |
| 114,889 | | | | | | | | רווח לשנה |

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

קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי של אגרות החוב שהנפיקה הקבוצה, הינם כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ | |
|----------------|--------------|---------|
| | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |
| 350,863 | 339,666 | 356,242 |
| 334,985 | 359,600 | 359,324 |

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. ביום 12 במרץ 2019 התקבל בידי החברה פרוטוקול הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב (להלן: "הוועדה"), לפיו הועדה דחתה את ההתנגדויות שהוגשו על ידי מספר גורמים לתוכנית (להלן: "התוכנית") אותה קידמו החברה וחברת בת של החברה, מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי") ביחס למרבית הפרויקטים בהם מחזיקות החברה ורגינסי ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (מתחמי 35, ו-36א' בהם פועלת החברה ומתחם 33א' בו פועלת רגינסי). עם זאת, ביום 31 במרץ 2019, התקבל בידי החברה כתב ערר שהגיש צד ג' לועדת הערר המחוזית של משרד הפנים בתל אביב המבקש לדחות את החלטת הוועדה המאשרת את התוכנית (וזאת בשל טענות הנוגעות לחלק התכנית העוסק בפרויקט איינשטיין 36א' אותו מארגנת החברה). החברה וקבוצת רגינסי יגישו את תגובתם במועדים הקבועים לכך בדיון.

ב. ברבעון הראשון של 2019 החברה רשמה רווח בגין עליית ערך של הפרויקטים שלה ברחוב איינשטיין בסך של כ-23 מ' ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי הנכסים שנערכה ליום 31 במרץ 2019.

ג. ביום 18 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה חברה בת של החברה קבוצת חג'י סלמה בע"מ (להלן: "חג'י סלמה"), חברה בבעלות מלאה של החברה, המארגנת את קבוצת הרכישה בפרויקט MOMA (סלמה), בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש") למכירת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר") בתמורה לממכר, ישלם הרוכש לחברת הבת סך של כ-51 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה (להלן: "התמורה"), כאשר מרבית התמורה תשולם לחג'י סלמה רק עם השלמת הפרויקט.

ההסכם קובע כי באחריות הרוכש לעשות את כל הפעולות הנדרשות (למעט העמדת ערבויות בנקאיות) לצורך קבלת ליווי בנקאי להקמת הבניין הנרכש במסגרת וכחלק מהליווי הבנקאי של יתר חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, לרבות המצאת כל בטוחה נדרשת ולרבות המצאת ערבויות אישיות על ידי בעלי המניות של הרוכש ו/או כל חברה שבשליטת (בשרשור סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חג'י סלמה תעמיד ערבויות שתאפשרנה את העמדת המימון הבנקאי לרוכש או תיטול בעצמה את המימון הנדרש לרוכש לבניית הפרויקט ואילו הרוכש יישא באופן שוטף בכלל העלויות שייגרמו לחג'י סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחג'י סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.

בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבויותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח הצפוי של חג'י סלמה מההסכם המפורט לעיל צפוי לעמוד על כ-30 מיליון ש"ח, ואולם סכום זה אינו סופי ויכול להשתנות. הסך האמור אינו כולל דמי ייעוץ שיידרש הרוכש לשלם לחג'י סלמה בגין ייעוץ לפרויקט, אשר גובהם הסופי ייקבע בהתאם לעלויותיו הסופיות של הפרויקט ואשר ישולמו על ידי הרוכש, ככל שישולמו, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ (אך בכל מקרה לא לפני הסדרת המימון הבנקאי לפרויקט).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

ד. בחודש אפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח, אשר תשמש את החברה לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרויקט מגדלי הארבעה של החברה (שם צפויה החברה להקים מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים, בר קפה ו/או ספא אורובני) ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה בסך של כ- 5 מ' ש"ח. ההלוואה תישא ריבית פריים בתוספת 1.6% והיא תשולם באופן שוטף מדי רבעון. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים ואמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ - שיעבדו את כלל זכויותיהן בטרקליני העסקים של מגדלי הארבעה לטובת הבטחת החזר ההלוואה. ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ז').

ה. ביום 18 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו חברה בת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: רגינסי) ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם יעמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח, ואילו לשותפים תועמד על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה בת 12 חודשים נושאת ריבית שנתית בשיעור של P+1.5%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקרים)

רחוב המסגר 9 תל-אביב 67776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

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

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 במאי 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | ליום 31 במרץ | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| | 2018 | 2019 |
| | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |
| 43,549 | 61,311 | 11,013 |
| 3,018 | 3,014 | 2,514 |
| 164 | - | 185 |
| 446 | 612 | 417 |
| 9,930 | 9,860 | 9,908 |
| 533,340 | 473,308 | 555,382 |
| 590,447 | 548,105 | 579,419 |
| 26,394 | 22,132 | 26,394 |
| 2,991 | 2,968 | (**) 23,730 |
| 253,904 | (*) 214,894 | 274,936 |
| 283,289 | 239,994 | 325,060 |
| 873,736 | 788,099 | 904,479 |

נכסים שוטפים
מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים בלתי שוטפים
נדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע, נטו ונכסי זכות שימוש
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'.

(**) לאחר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ראה באור ה'.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר) | ליום 31 במרץ | | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|--|
| | 2018 | 2019 | |
| | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 12,512 | 15,450 | 11,575 | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 225,965 | 243,100 | 225,171 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| - | - | (**) 2,591 | חלויית שוטפות של אגרות חוב |
| 302 | 280 | 191 | התחייבויות שוטפות בגין חכירות |
| - | 564 | - | ספקים ונותני שירותים |
| 29,496 | 25,762 | 16,784 | מקדמות מרוכשים והכנסות מראש |
| - | 417 | - | זכאים ויתרות זכות |
| | | | צדדים קשורים |
| 268,275 | 285,573 | 256,312 | |
| 65,689 | 63,730 | 66,371 | <u>התחייבויות בלתי שוטפות</u> |
| 107,690 | 57,763 | 108,896 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| - | - | (**) 18,275 | אגרות חוב |
| 8,381 | 2,674 | 11,851 | התחייבויות בגין חכירות |
| 2,830 | 2,162 | 2,809 | עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות |
| | | | מסים נדחים |
| 184,590 | 126,329 | 208,202 | |
| 505 | 505 | 505 | <u>הון</u> |
| 173,657 | 173,657 | 173,657 | הון מניות |
| 4,324 | 4,324 | 4,324 | קרנות הון ופרמיה על מניות |
| 242,385 | (*) 197,711 | 261,479 | קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה |
| | | | יתרת עודפים |
| 420,871 | 376,197 | 439,965 | סה"כ הון |
| 873,736 | 788,099 | 904,479 | |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'.

(**) לאחר יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ראה באור ה'.

29 במאי 2019

| | | | |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|
| ארתור לשינסקי סמנכ"ל הכספים | עידו חגיגי מנכ"ל | צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | | |
|---------------------------------|---|----------------|--|
| | 2018 | 2018 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| | אלפי ש"ח | | |
| 17,957 | 3,091 | 4,534 | הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול |
| 3,907 | (549) | (94) | עלות הכנסות |
| 21,864 | 2,542 | 4,440 | רווח גולמי |
| 3,518 | (55) | (51) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה |
| (868) | (129) | (357) | הוצאות מכירה ושיווק |
| (14,799) | (6,887) | (3,129) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 9,715 | (4,529) | 903 | רווח (הפסד) מפעולות רגילות |
| (23,825) | (6,147) | (6,368) | הוצאות מימון |
| 23,271 | 4,815 | 7,234 | הכנסות מימון מחברות מוחזקות |
| 90 | - | 1 | הכנסות מימון |
| (464) | (1,332) | 867 | הכנסות (הוצאות) מימון, נטו |
| 9,251 | (5,861) | 1,770 | רווח לאחר הוצאות מימון, נטו |
| 110,746 | (*) 77,445 | 17,766 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| 119,997 | (*) 71,584 | 19,536 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (3,791) | (52) | (442) | מסים על ההכנסה |
| 116,206 | 71,532 | 19,094 | רווח לתקופה |
| - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר: |
| 116,206 | 71,532 | 19,094 | סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------|---|------|
| 2018 | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

116,206 (*) 71,532 19,094

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

779 41 527
720 52 (21)
(3,518) 55 51
- - 200
(110,746) (*) (77,445) (17,966)
(23,271) (4,388) (2,997)
61 61 -
- 1 -
1,343 228 5,241

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
ריבית הלוואה מבעלי עניין, נטו
שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
שערוך אגרות חוב

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

265 429 (21)
544 378 29
(507) (529) (111)
(569) (5) -
10,112 6,595 (17,383)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה בספקים ונותני שירותים
ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(8,581) (2,995) (13,357)

מזומנים לפעילות שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים
בהקמה

159 229 22

ירידה במלאי בניינים בהקמה

(8,422) (2,766) (13,335)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד'.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------|---|------|
| 2018 | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

| | | | |
|----------|---------|----------|---|
| 504 | (393) | (397) | ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים |
| (10) | (2,245) | (3,006) | רכישת רכוש קבוע |
| (51) | (205) | (894) | השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה |
| (18,841) | (3,041) | (44,192) | קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות |
| (18,398) | (5,884) | (48,489) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

| | | | |
|----------|---------|----------|--|
| - | - | 78,618 | הנפקת אגרות חוב, נטו |
| - | - | (47,141) | פירעון אגרות חוב |
| - | 30,000 | 30,000 | קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| (255) | - | (978) | פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים |
| (548) | - | - | פירעון התחייבות בגין חכירה |
| - | (8,857) | (8,857) | פירעון הלוואה מבעלי עניין |
| (803) | 21,143 | 51,642 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| (32,536) | 12,493 | (5,269) | שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה |
| 43,549 | 48,818 | 48,818 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה |
| 11,013 | 61,311 | 43,549 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה |

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ | |
|---------------------------------|---|------|
| 2018 | 2018 | 2019 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| | אלפי ש"ח | |

נספח א' - פעולות שלא במזומן

| | | |
|--------|--------|---|
| 35,700 | 35,700 | - |
|--------|--------|---|

דיבידנד שהתקבל מחברה בת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

| | | |
|--------|-----|-------|
| 22,852 | 534 | 972 |
| - | - | 4,237 |
| 12 | - | 2,632 |

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' 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 2018 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2019 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

ג. התאמה בגין יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית

בהתאם לעדכון הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) לגבי היוון עלויות אשראי בקשר עם נכסים בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, שינתה הקבוצה את מדיניותה החשבונאית בדבר היוון עלויות אשראי, כך שעלויות האשראי יהוונו לנכס עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. שינוי המדיניות נעשה בדרך של יישום למפרע. לפרטים נוספים ראה מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הדוח על המצב הכספי:

| ליום 31 במרץ 2018 | | | |
|-----------------------|----------|-----------|---|
| כמדווח | השפעת | כפי שדווח | |
| בדוחות | ההתאמה | בעבר | |
| כספיים | למפרע | אלה | |
| אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | | |
| 214,894 | (14,417) | 229,311 | נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות |
| 376,197 | (14,417) | 390,614 | הון |

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על סעיפי הרווח או הפסד:

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 | | | |
|---|--------|-----------|---|
| כמדווח | השפעת | כפי שדווח | |
| בדוחות | ההתאמה | בעבר | |
| כספיים | למפרע | אלה | |
| אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | | | |
| 77,445 | (36) | 77,481 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו |
| 71,532 | (36) | 71,568 | רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה |

IFRS16 חכירות

החל מיום 1 בינואר 2019, מיישמת הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות ("IFRS 16"), אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 באותו נושא. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר בעוד שהטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ברובו ללא שינוי.

התקן מבטל את הסיווג של חכירה כמימונית או כתפעולית על ידי החוכר, ובמקום זאת קובע כי חוכר יכיר בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, למעט חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים וחכירות שבהן נכסי הבסיס הינם בעלי שווי נמוך (לגביהן ניתנה הקלה לפיה חוכר רשאי ליישם טיפול חשבונאי שדומה לטיפול החשבונאי הנוכחי בחכירות תפעוליות).

על פי התקן, חוזה הוא חכירה, או כולל חכירה אם במועד ההתקשרות בחכירה החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

באשר לטיפול החשבונאי בהתאם ל-IFRS 16 ביחס למחכירים, התקן מאפשר שלא לבצע התאמות במועד המעבר ביחס לחכירות (למעט חכירות משנה) בהן הישות היא המחכיר, אלא לטפל באותן חכירות בהתאם להוראות התקן החל ממועד היישום לראשונה ואילך.

החברה וחברות בקבוצה חוכרות מקרקעין בחכירה לדורות מרשות מקרקעי ישראל במסגרת פעילותן בתחום הנדל"ן המניב והנדל"ן היזמי; יישום IFRS 16 אינו יוצר שינוי בטיפול החשבונאי בחכירות אלה (הזכויות במקרקעין מוצגות כנכס בדוחות הכספיים במסגרת שווי נדל"ן להשקעה, או כמלאי מקרקעין, בהתאמה). פרט לכך, ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, מיישמת הקבוצה החל מ-1 בינואר 2019 את הטיפול המתחייב בתקן לגבי חוזה חכירת המשרדים שבשימושה.

בהתאם לאמור לעיל, ובמסגרת חלופות המעבר הקבועות בתקן, יישום IFRS 16 לגבי זכויות השכירות נעשה למפרע, ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות. החברה מדדה את נכס זכות השימוש במשרדים למועד המעבר בהתאם לסכום התחייבות החכירה – בסך של 21,256 אלפי ש"ח - אשר חושבה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה ליתרת תקופת החכירה, מהוונים בשיעור הריבית כ- 3%. תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של 14 שנים/ הכוללת שתי אופציות להארכה 5 שנים כל אחת, שלהערכת החברה, מימושה ודאי באופן סביר. נכס זכות השימוש מוצג בנפרד במסגרת הנכסים במסגרת הרכוש הקבוע של החברה; ההתחייבות מוצגת בנפרד במסגרת ההתחייבויות.

לאחר מועד ההכרה לראשונה, התחייבות החכירה נמדדת על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; ובכדי לשקף התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה; לאחר מועד ההכרה לראשונה, החברה מציגה את נכס זכות השימוש בעלותו כלעיל, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, הפחת מחושב על בסיס אורך החיים הכלכלי של נכס זכות השימוש או תקופת השכירות, לפי הקצר שבהם.

הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך 436 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך 158 אלפי ש"ח.

עבור החכירות שהורגו במסגרת ההקלות בתקן החברה ממשיכה להכיר בתשלומי החכירה בגינם כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

ראה ביאור 5 לתמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ, 2019 המצורפים 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 נדל"ן בע"מ ("החברה"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2018 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 (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 הערכת 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 התקופתי האחרון 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 נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)ד(2) לתקנות

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון 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.