

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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' 2019-01-025825) 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 המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"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 ושיווקו טרם הסתיים ואת פרויקט רסיטל של רגינסי, שכלל 37,000 מ"ר משרדים ואשר במהלך חודש ספטמבר 2019 התקבל היתר איכלוס בגינו) הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ-915 יחידות ¹
משרדים, מסחר ותעסוקה/מלונאות (זכויות קיימות)	כ-9,000 מ"ר
יחידות דיור (זכויות עתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים) *	642 יחידות דיור ²

¹ מתוך הכמות האמורה, סך של כ-140 יחידות דיור שיוכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 וכ-20 יחידות שיוכו לבעלי קרקע קיימים בפרויקט סלמה. יובהר כי הנתון המצרפי כולל את חלקה של רגינסי (45%, שווה ערך ל-77 יחידות) בפרויקט בת ים ולא את כלל הפרויקט, שעתיד למנות כ-170-190 יחידות דיור. כן כוללת הכמות האמורה 96 יחידות דיור בפרויקט יפו אותו יוזמת רגינסי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד), וזאת עקב כך שבחודש מרץ 2019 הפקידה רגינסי את תוכנית הפרויקט בועדה 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'.

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור שיכול ויתווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") אשר התממשותו בפועל מותנית ב: (1) תוצאות הערר על אישור התוכנית בפרויקטים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ו-איינשטיין 36א', 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 ייצא אל הפועל וכן כי התב"ע במסגרתו תשונה כך שתתאפשר (בהקלה בסמכות הוועדה המקומית) הקמת 68 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 לתוצאות הערר האמור ו/או ביחס 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 אלינו.

נכון למועד הדו"ח, החברה ורג'נסי מארגנות 7 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות (הקיטון במספר הפרויקטים ביחס לאמור בדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2019 נובע מהעובדה שבחודש ספטמבר 2019 התקבל אישור אכלוס סופי לפרויקט רסיטל). להלן פירוט אודות הפרויקטים:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
רמת אביב ג'	הושלם	שלבי סיום בנייה
סלמה	בשיווק	הושלמו עבודות הריסה
סומייל	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35 (זכויות קיימות)	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הקיימות	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א' (זכויות קיימות)	בשלבי שיווק של הזכויות הקיימות	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 36א'	טרם החל הליך השיווק שכן לחברה תהיינה רק זכויות עתידיות (שנכון למועד זה טרם אושרו) בפרויקט זה.	טרם החלה הבנייה

מלבד 7 הפרויקטים האמורים, לחברה נותרו עוד 2 יח"ד לשיווק בפרויקט נתניה וכן כ-300 מ"ר משרדים לשיווק בפרויקט רסיטל. כן יצויין כי בפרויקט יפו של רג'נסי ובפרויקט בת ים החברה טרם החלה בהליך ארגון קבוצות הרכישה, אך פועלת לקבלת היתר בנייה.

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.

א. פרויקט יפו

פרויקט יפו של החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם פרויקט יפו של החברה ופרויקט יפו של חברת הבת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "הפרויקטים") בדבר הליכים משפטיים (להלן: "ההליכים") המנהלים חלק מהגורמים שמכרו זכויותיהם במקרקעי הפרויקטים לחברה ולרגינסי כנגד צד ג' (להלן: "צד ג'") אשר טוען כי הוא התקשר בעבר עם הגורמים האמורים בהסכמים לרכישת זכויותיהם ואף רשם הערת אזהרה לטובתו על זכויותיהם במקרקעין האמורים, התקבל בחודש יולי 2019, פסק דין חלקי בהליכים על ידי בית המשפט המחוזי בתל-אביב, הקובע כי שניים מבין שלושת ההסכמים שנחתמו בין אותו צד ג' לבין הגורמים האמורים (המאוחרים בזמן) הינם בטלים, ואילו ביחס להסכם השלישי (הראשון בזמן) שנחתם בין אותם צדדים, יוסיפו להתנהל ההליכים בין הצדדים. יצוין כי נכון למועד זה, הערות האזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' על ידי בעלי קרקע ביחס לחלקה 3 אשר בבעלותה של רגינסי הוסרו והחברה ממשיכה לפעול להסרת הערות האזהרה שנרשמו לטובת אותו צד ג' על ידי המקרקעין שנרכשו על ידה.

פרויקט יפו של רגינסי

בחודש מרץ 2019 הוגשה לועדת רישוי להיתר בניה של עיריית תל אביב בקשה לקבלת היתר לבניית שני מגדלים בפרויקט, בני 17 קומות כל אחד, שיכללו 120 יחידות דיור, המסתמכת בין היתר על הקלות בהתאם לחוק שבס וכחלון. במקביל, פועלת רגינסי לקידום תב"ע לצפיפות, אשר אם תאושר צפויה להגדיל את מספר היחידות בפרויקט ל-164 יחידות.

יצוין כי רגינסי והגורם שסיחר לרגינסי את האופציה 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 בדבר התנאים הנדרשים לקבלת היתר בניה לפרויקט.

כן יצוין, בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בדבר סירובה של עיריית תל-אביב ליתן אישורי העברה בטאבו על שמה של רגינסי של הזכויות שרכשה במקרקעי הפרויקט, כי ביום 16 ביוני 2019, ניתן פסק דין הנותן תוקף להסכם פשרה שנחתם בין רגינסי לבין עיריית תל אביב אשר בהתאם לו הסכימה העירייה להנפיק את האישורים הנדרשים לצורך רישום הזכויות של רגינסי במקרקעין בטאבו.

ב. פרויקט סלמה MOMA בתל אביב

(1) בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בחודש יוני 2019 התקבל אישור לתוכנית העיצוב של הפרויקט. כמו כן, בחודש נובמבר 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה הגישה בקשה להיתר בנייה וכן הושלמו עבודות הריסה של המבנים הקיימים באתר.

(2) ביום 18 באפריל 2019 התקשרה חגי' סלמה המארגנת את קבוצת הרכישה בפרויקט (להלן: "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 מלונאות ומסחר בקומות 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 והבטוחות שהועמדו על יד הצדדים לטובת ההסכם ראה דו"ח מיידי מיום 18 באפריל 2019, מס' אסמכתא 2019-01-039031.

(3) במהלך חודש ספטמבר 2019 פרעה חגי' סלמה את ההלוואה אשר הועמדה לה על ידי תאגיד בנקאי בישראל בסך של 35 מיליון ש"ח (לפרטים אודות ההלוואה ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).

(4) בחודש ספטמבר 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ט') בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.נ. שתמורתן הועמדה כהלוואת בעלים לחגי' סלמה, כאשר להבטחת התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב האמורות שיעבדה החברה את זכויותיה להחזר ההלוואה האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.4 להלן.

ג. פרויקט בת ים

בחודש אפריל 2019, הוגשה תוכנית עיצוב ובחודש מאי 2019 הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה לפרויקט. לפרטים בדבר הלוואה 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. מתוך כספי הלוואה שנטלו השותפים, סך של כ-15.5 מיליון ש"ח הועבר לרגינסי לצורך פרעון הלוואות שהועמדו לשותפים על ידי רגינסי, כך שכעת עומדת יתרת הלוואה שהועמדה על ידי רגינסי לאחד השותפים על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח בלבד. החברה ערבה להתחייבויות רגינסי בגין הלוואות האמורות. בנוסף יצוין כי רגינסי ושותפיה בפרויקט קיבלו לאחרונה הצעה ראשונית מצד ג', לרכישת זכויות המגורים בפרויקט, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה.

ד. פרויקט רסיטל של רגינסי

בחודש ספטמבר 2019 התקבל היתר לאכלוס הפרויקט והחלו המסירות לתב"ע הקבוצה.

ה. פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב

לפרטים אודות הליכי הערר שהוגשו ביחס לאישור שינוי התב"ע בפרויקטים 33א', 35 ו-36א' ברחוב איינשטיין ראה סעיף 3.3.2 להלן.

ו. פרויקט איינשטיין 33ב'

(1) החל מחודש פברואר 2019 החלו רגינסי ושותפיה להשכיר את שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. נכון למועד זה, מרבית שטחי המסחר במתחם אוכלסו ואילו שאר השטחים המושכרים נמצאים בשלבי עבודת התאמה. רגינסי ושותפיה במתחם התקשרו בשבעה הסכמי שכירות, לתקופות של בין 3 ל-5 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת), כאשר דמי השכירות הצפויים לרגינסי מהסכמים אלו לא צפויים להיות מהותיים לחברה בשנת 2019.

(2) ביום 27 ביוני 2019, התקשרה רגינסי בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי במסגרתו, העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלקה של רגינסי בשטחי המסחר והחניות במתחם הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.8 להלן.

(3) בנוסף יצוין כי רגינסי קיבלה לאחרונה הצעה מצד ג' לרכישת שטחי המסחר שלה ושל שותפיה בפרויקט איינשטיין 33ב' ובנוסף קיבלה החברה הצעה לרכישת חלק משטחי המסחר של החברה ביתרת הפרויקטים במתחם איינשטיין, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה.

ז. פרויקט סומייל בתל אביב

(1) ביום 11 ביולי 2019, נחתמה תוספת להסכם המימון המגדילה את מסגרת האשראי של קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה המארגנת את הפרויקט (להלן: "חגי' סומייל"), מסך של 45 מיליון ש"ח (אשר נכון למועד זה נפרעה במלואה על ידי חגי' סומייל, כך שעומדת לרשותה מלוא המסגרת האמורה) לסך של 140 מיליון ש"ח ומחילה את כלל הוראות הסכם המימון על מסגרת האשראי המוגדלת.

בעקבות חתימת התוספת להסכם כאמור, נכנסו לתוקפם התנאים אשר היו מותנים בחתימת התוספת וכניסתה לתוקף של מסגרת האשראי המוגדלת ואשר עיקריהם תוארו במסגרת הדו"חות המיידיים של החברה מהימים 15 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא 103087-01-2016) ו-6 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 073632-01-2018).

מסגרת האשראי המוגדלת כוללת סך של 16.5 מיליון ש"ח, שהועמד עד כה על ידי חגי' סומייל כהון עצמי לטובת שלב החפירה ודיפון בפרויקט, וישוחרר לחגי' סומייל, בהתאם לבקשתה, לצורך שימוש החופשי, בכפוף לאפשרות שהסך האמור יקטן בסכום שאינו מהותי בהתאם להוראות ההסכם. עיקר מסגרת החלואה נועדה לבניית הפרויקט וניצולה בפועל ייעשה עם התקדמות העבודות בפרויקט, בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים וחתימה על הסכם קבלן. כמו כן, היקף מסגרת האשראי צריך לעמוד בתנאים המפורטים בה"ש 55 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018 ביחס להגבלת סך מסגרת האשראי לשווי היחידות שבבעלות חגי' סומייל.

בנוסף לאמור לעיל, ביום 8 ביולי 2019 נחתמה תוספת בין המלווה לחברי קבוצת הרכישה (ובהם חגי' סומייל) המאריכה חלק מהמועדים אשר נקבעו בהסכם המימון של הפרויקט ולפיה למלווה תהא זכות להעמיד את האשראי שיועמד על ידו לחברי הקבוצה אם יתקיים איזה מהאירועים הבאים: אי קבלת היתר לבניית מרתפי הפרויקט עד לתום חודש מרץ 2020; אי קבלת היתר בניה מלא לפרויקט עד לתום חודש ספטמבר 2020; אי תחילת בניית מרתפים עד לתום חודש אפריל 2020; ואי קבלת טופס 4 לפרויקט ואכלוסו עד לתום חודש אפריל 2024.

(2) בחודש אוקטובר 2019, התקבל בחברה מכתב מאת הממונה על חוק המכר, בו הוא מציין כי בעקבות תלונה שהתקבלה אצלו בקשר עם פרויקט סומייל⁵, ביצע הממונה בדיקה (שאינה הליך מנהלי) באשר לשאלת היות פרויקט סומייל פרויקט יזמי, אם לאו, אשר בעקבותיה הוא ממליץ לקבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ ("חגי' ייעוץ") דרכים לתיקון הליקויים שהתגלו על ידו, שהינם קביעת מנגנון ריאלי אשר יאפשר לחברי קבוצת הרכישה, אם יחפצו בכך, להחליף את חגי' ייעוץ כיועץ המלווה של הפרויקט ובנוסף מינוי עו"ד חיצוני אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה. כן ציין הממונה בפנייתו כי ככול וליקויים אלה לא יתוקנו ייתכן והוא יבחר לפתוח בהליך מנהלי כנגד חגי' ייעוץ לביטול התלונה.

בעקבות פניית הממונה כאמור, חגי' ייעוץ החליטה לאחרונה ליישם את המלצות הממונה, באופן הנותן לעמדתה מענה לליקויים האמורים, תוך מתן האפשרות לביטול הסכם הייעוץ על ידי חברי הקבוצה, וזאת בהחלטה שתתקבל על ידם ברוב של 65% מבעלי הזכויות (שאינם חגי' סומייל), (כאשר יובהר כי ככל ולא יעלו טענות מצד הממונה כנגד האופן בו מציעה החברה לתקן את הממצאים, בזאת, להערכת

⁵ ואשר הוגשה אליו בעקבות עמדת הממונה שפורסמה לאחרונה באשר למקרים בהם יאכפו הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה – לפרטים ראה סעיף 1.2.1.5 להלן.

החברה, יסתיים טיפולו של הממונה בטענות האמורות ובמקרה כאמור יוותר פרויקט סומייל פרויקט של קבוצת רכישה).

להערכת החברה, אזי גם אם חברי הקבוצה יעשו שימוש בזכותם לביטול הסכם הייעוץ, לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על הרווחיות הצפויה של החברה מפרויקט סומייל.

בכל הנוגע למינוי עו"ד חיצוני, אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, טרם נקבע מי יישא בשכר טרחתו אולם בכל מקרה, גם אם תידרש חגיגי סומייל לשאת בשכ"ט נוסף כחברת קבוצה, החברה מעריכה שעלותו לחברה לא תהא מהותית.

(3) לפרטים אודות מכתב דרישה לביטול הסכם מרוכש בפרויקט סומייל ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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 30 בספטמבר 2019, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ⁶	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 הרווח גולמי אשר צפוי בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות)
במיליוני ש"ח (מעוגל)							
סומייל (קרקע) (**)	141	118	7 118	-	110	90 (*)	208
סומייל (ייעוץ) (**)	-	66 (מתוכם כ-43 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ⁸	36	7	36	35	101
סלמה ⁹ (**)	119 ¹⁰	59	-	59	17	177	236
איינשטיין 33א' (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	3	17	22 ¹¹
איינשטיין 35 (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	1	5	2	3	5	-	5
איינשטיין 35 (ניהול) ¹²	-	24 (מתוכם כ-8 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	6	2	-	-	24
סה"כ	262	277 (מתוכם כ-238 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	164	74	171	319	596

(*) בנוסף, אם ויתווספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד (כשיודגש כי אין כל וודאות 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 הערכתיה הנוכחית 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 התב"ע בכמות דירות קטנה יותר. (**) רווח גולמי הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

6 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.
7 הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצויין 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.

8 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, שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ שסכום 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 הערכתיה הנוכחית של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכתיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט ולכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל, בהתאם לאמור בסעיף 1.2.1.2 לעיל, ואולם גם במצב זה החברה מעריכה שלא תהיה לכך השפעה מהותית על הרווח של החברה בפרויקט (וזאת ככל ותתקבל הצעת החברה לתיקון הסכם הייעוץ באופן שתואר בסעיף האמור). לפרטים אודות ההסכמות שהושגו עם הבנק המממן לעניין שעבוד דמי הייעוץ, עיתוי שחרורם ואפשרות השבתם על ידי חגי' ייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

9 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.

10 מתוך סכום זה סך של כ-9 מיליון ש"ח התקבלו על ידי החברה כתמורה מיחידות מכורות, אך טרם נגרעו דרך עלות המכר בדוחות.

11 ההכנסות נטו מתייחסות להכנסות ממכירת הזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשריות אם וככל ותתווספה זכויות נוספות לפרויקט בהתאם לתוכנית שהופקדה. סכום זה עשוי לגדול בעוד כ-70 מיליון ש"ח, אם וככל ותתווספה זכויות בהתאם לתוכנית שהופקדה. 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.

12 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 ותאשר הגדלת זכויות בפרויקט (כשאינן 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 רגינסי ופרויקט בת ים, בהם טרם החל השיווק; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט יפו של החברה, אשר אין וודאות ביחס להתממשותו; הרווח הצפוי במסגרת פרויקט נתניה של רגינסי שמכירת 2 היחידות שונות במסגרתו תניב לחברה הכנסות נטו שאינן מהותיות; הרווח הצפוי ממכירת יתרת המלאי בפרויקט רגינסי (שאינה מהותית) אשר אינו צפוי להיות מהותי; 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 שונות לשיווק בפרויקט סומייל והדירות המשווקות בפרויקט סלמה, ששיווקן החל בשלהי שנת 2018. ביחס לקצב השיווק בפרויקט סומייל, יצויין כי הדירות שונות הינן דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי, כאשר להערכת החברה חלק מהסיבות לכך הינן אקסוגניות לחברה כגון 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. בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. 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 תתווספה 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 הפיננסיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי השבחה והפיתוח, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל – באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי הייעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט. 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 שייטכן 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 באינשטיין אשר מסווגים כתחום פעילות נפרד):

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
22	2	-	12	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
2,176	165	-	1,051	-	-	מגורים (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
322	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
14,530	14,279	-	13,511	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר(*) קרקע בחוזים
28,205	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)

(*) מספרי ההשוואה בשנים 2017 ו-2018 בחישוב ההכנסה למ"ר עודכנו, וזאת מכיוון שבדוחות העבר שפירסמה החברה, בטבלת השיווק בפרויקט סומייל, ההכנסה למ"ר שהוצגה כללה גם את מרכיב המע"מ בעסקאות. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-63 יחידות דיר בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס, ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות לפרויקט עליה עמלה החברה).

שנת (*) 2017	שנת (*) 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	1	36	14	10	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
-	59	2,024	957	707	-	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	1	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	167	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
			1	-	-	שטחי מלונאות (הסכמי מכר)	
			5,006	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר)	
-	16,180	16,059	16,801	14,999	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר(**) קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	21,448	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	
-	-	-	7,238	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות	

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

(**) מספרי ההשוואה בשנת 2018 וברבעון הראשון בשנת 2019 בחישוב ההכנסה למ"ר עודכנו, וזאת מכיוון שבדוחות העבר שפירסמה החברה, בטבלת השיווק סלמה MOMA, ההכנסה למ"ר שהוצגה כללה גם את מרכיב המע"מ בעסקאות.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-140 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה MOMA ו-1,036 מ"ר מסחר. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסומם חתמה חגי' סלמה על הסכם מכר אחד בשטח כולל של 58 מ"ר.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט רסיטל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
9,460	3,417	996	342	627	-	משרדים (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
45	25	7	3	3	-	משרדים (הסכמי מכר)	
1,351	-	-	-	-	-	מסחר (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	מסחר (הסכמי מכר)	
104	-	1	1	3	-	חניות (יחידות)	
33	-	1	1	2	-	חניות (הסכמי מכר)	
7,426	5,685	6,077	5,983	7,007	-	משרדים (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה
6,210	-	-	-	-	-	מסחר (ש"ח למ"ר)	
170,978	-	175,000	250,000	250,000	-	הכנסות לחניה (ש"ח ליחידה)	

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, לרג'נסי נותרו זכויות במקרקעין לכ-300 מ"ר משרדים (כרבע קומה) בפרויקט רסיטל. בנוסף למידע אודות השיווק שהובא לעיל, יצוין כי: א. בפרויקט איינשטיין 33א' (אשר לא שווקו בו יחידות מתחילת השנה) נותר לרג'נסי 9 יחידות דיור לשיווק. ב. במהלך הרבעון מכרה רג'נסי יחידת דיור בפרויקט בנתניה תמורת סכום של כ-4 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). לרג'נסי נותרו 2 יחידות דיור לשיווק בפרויקט זה.

1.2.1.5. נייר עמדה מטעם הממונה על חוק המכר

ביום 26 לאוגוסט 2019 הופץ נייר עמדה של הממונה על חוק המכר (להלן: "נייר העמדה" ו-"הממונה", בהתאמה), הנוגע לשאלת החלת אכיפת חוק המכר על עסקאות שאורגנו בדרך של קבוצות רכישה. ככלל, מארגני קבוצות רכישה (החברה משמשת בחלק מעסקאותיה כמארגן קבוצת רכישה), אינם כפופים להוראות חוק המכר (ובהתאם, אינם נדרשים לספק בטוחות לחברי הקבוצה ו/או לעמוד בשאר החובות הקבועים בחוק המכר) ואולם בהתאם להוראות נייר העמדה, נראה כי בכוונת הממונה לבחון להרחיב את המבחנים המקובלים כיום להבחנה בין מארגן ליזם (כמשמעות מונח זה בחוק המכר - על כל המשתמע מכך), אשר נקבעים לאור מערכת היחסים המשפטית שבין כלל הצדדים לפרויקט במסגרתם נבחנים, בין היתר, מידת שליטתו בפרויקט של הגורם המארגן אל מול חברי הקבוצה ושאלת הגורם הנושא בסיכונים הכלכליים של הפרויקט. נייר העמדה מציין רשימה לא סגורה של נושאים אשר יילקחו בחשבון במסגרת הבחינה האמורה, כאשר כל מקרה ייבחן לגופו, על פי כלל מאפייניו ובהתאם למהות הדברים כפי שעוצבו במסגרת אותה עסקה.

היות ונייר העמדה האמור פורסם רק לאחרונה, והיות שאינו קובע מבחנים חד משמעיים אלא איזונים נקודתיים בין שיקולים שונים, בשלב זה אין ביכולת החברה לקבוע מה תהיה מידת השפעת נייר עמדה זה על אופי הפרויקטים הקיימים ו/או על פעילותה העתידית של החברה בתחום ארגון קבוצות רכישה ואולם להערכת החברה, לא תהא לכך השפעה מהותית על החברה וריווחיותה מהפרויקטים הפעילים הנכללים בתחום זה. יצוין כי להערכת החברה גם אם החברה תבחר להעביר את פרויקטים פעילים (או חלקם) למתכונת יזמית לא תהא לכך השפעה מהותית על החברה וריווחיותה מהפרויקטים הפעילים הנכללים בתחום זה (אם כי במעבר למתכונת יזמית, ככל שיהא רלבנטי, קצב תקבולי מכירת היחידות וכן מועדי ההכרה בהכנסות מהפרויקטים צפויים להיות איטיים יותר מקצב התקבולים ומועדי ההכרה הצפויים במתכונת של ארגון קבוצות רכישה).

יובהר כי האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה לפיהן במקרה ופרויקטים שכבר החלו כקבוצות רכישה יעברו למתווה יזמי, אזי מחד אמנם עלויות הפרויקט יוגדלו בגין הבצ"מ והמימון בו תידרש לשאת החברה כיוזמית, כמקובל בעסקאות מסוג זה אולם מנגד במקרה כאמור, יועלו מכירי המכירה בפרויקטים באופן שיפצה על ההוצאות הנוספות כאמור. יודגש כי בשלב ראשוני זה, אין לחברה יכולת להעריך האם אכן היא תידרש להעביר חלק מהפרויקטים האמורים למתווה יזמי (כשלהערכת החברה, לאור האופן בו מתנהלים הפרויקטים של החברה בתחום, החברה לא תידרש לכך), ובנוסף אין לחברה יכולת להעריך מה תהיה חשיפתה במקרים החברה תידרש בכל זאת להעביר איזה מהפרויקטים האמורים למתווה יזמי ואולם בפועל לא תהא אפשרות להעבירו למתווה כאמור. כך, שבהערכות החברה שהובאו לעיל, יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי.

1.2.2. עדכונים אודות תחום השקעה בהד מאסטר

א. בחודש יולי 2019 ניתן אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי רג'נסי) (להלן: "הד מאסטר") לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל (לפרטים ראה דו"ח מידי מיום 4 ביולי 2019, מס' אסמכתא 01-068095-2019). בחודש אוגוסט 2019 נכנסה התוכנית לתוקף.

- ב. לפרטים אודות מימון בנקאי שהועמד להד מאסטר בגובה של 45 מיליון ש"ח ביום 7 באוקטובר 2019, כנגד שעבוד זכויות הד מאסטר בפרויקט שד"ל אותו יוזמת הד מאסטר, ראה סעיף 1.3.3.3 להלן.
- ג. בנוסף יצוין כי הד מאסטר קיבלה לאחרונה הצעה מצד ג' לרכישת שטחי המלון בפרויקט, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו היקף העסקה (אם וככל שבכלל תיחתם) ו/או תנאיה.

1.2.3 עדכונים אודות תחום השקעה במרינה בהרצליה

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.1.2 לדוח התקופתי בדבר פעילותה של מרינה הרצליה בהסכמת משרד התיירות והועדה המקומית לתכנון והבניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית") להגדלת הזכויות בפרויקט (בתוכנית שהינה בסמכות של הועדה המקומית), אישרה הועדה המקומית בהרצליה ביום 26 במאי 2019 את הפקדת התוכנית אותה קידמה מרינה הרצליה בתנאים אשר מרביתם התקיימו נכון למועד זה. יצוין כי בשלב זה אישור הועדה המקומית מתייחס למתווה המאפשר שיווק של מחצית היחידות בפרויקט תוך הותרת השימוש בהן על ידי בעליהן לתקופה בת 6 חודשים בשנה.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.10.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בדבר קבלת המרצת פתיחה בחודש נובמבר 2018 כנגד מרינה הרצליה והמוכרות של מקרקעי הפרויקט של המרינה בדרישה להצהיר כי החניות של מרינה הרצליה הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ולמחוק את זכויות החכירה של מרינה הרצליה בחניות, יצויין כי ביום 10 בנובמבר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, לפיה נדחתה התביעה.

1.2.4 עדכונים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.2.4.1 במהלך חודש יוני 2019 התקשרה רגינסי בהסכם למכירת קרקע בבעלותה ביעוד למגורים בטבריה, תמורת סכום של כ-5.7 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 התקבל סך של כ-2.5 מיליון ש"ח מהתמורה האמורה ויתרתה תשולם לחברה בתשלומים עד לחודש אפריל 2020.

1.2.4.2 התחדשות עירונית

א. במסגרת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, החברה פועלת באמצעות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, המוחזקת על ידה בשיעור של 100% (להלן: "התחדשות עירונית") בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 ותמ"א 38/2.

ב. בתחום התמ"א 38/1, נכון למועד זה ישנם 5 פרויקטים פעילים בשלבי תכנון ובניה שונים (פרויקט נוסף בוטל). הפרויקטים האמורים החלו בפעילות משותפת עם חברת קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "קריגר"), אשר בחודש דצמבר 2018 נקלעה להליכי חדלות פירעון. בפרויקטים א-ג' (הגדרות הפרויקטים שיובאו להלן ושיעור החזקת החברה בהם הינם בהתאם לאמור בסעיף 6.8.3.2 לדו"ח תיאור עסקי תאגיד) התקבלו טפסי אכלוס. סך יחידות הדיור לשיווק בפרויקטים אלו הינו 15 יח"ד, כאשר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2019 שווקו 3 יחידות דיור בפרויקטים אלו ונותרו לשיווק 3 יחידות נוספות בלבד. בפרויקט ה' (במסגרתו ניתן לשווק 6 יח"ד) התקבל לאחרונה היתר בניה והחברה מעריכה כי עבודות הבניה יחלו במהלך המחצית הראשונה בשנת 2020. פרויקט ז' מצוי בשלבי תכנון מתקדמים.

הפעילות בתחום הנ"ל של הפרויקטים המשותפים מנוהלת באופן בלעדי על ידי התחדשות עירונית ונציגיה וזאת בהתאם להסכם שיתוף פעולה שנחתם מול קריגר. כל אחד מ-5 הפרויקטים מנוהל בחברה פרויקט נפרדת, כאשר על פי הצורך, התחדשות עירונית מעבירה מעת לעת כספים לחברת הפרויקט הייעודית לטובת

תשלום לספקים והתקדמות בפרויקטים. ההלוואות האמורות נפרעות מתוך תקבולי הפרויקטים, בדרי"כ במועד אכלוסם.

ג. כמו כן בחודש ספטמבר 2018 נקלעו בעלי השליטה בחברות המחזיקות את קריגר (להלן: **"יחידי קריגר"** ו- **"בעלות השליטה בקריגר"**, בהתאמה) להליכי פשיטת רגל ומונה ליחידי קריגר מנהל מיוחד מטעם בית המשפט, כאשר נכון למועד זה, בעלות השליטה בקריגר מנוהלות על ידי המנהל המיוחד של יחידי קריגר. במסגרת הליכי הפירוק של קריגר והליכי הפש"ר של יחידי קריגר, הגישה התחדשות עירונית תביעת חוב בסכום מהותי כנגד הנ"ל, הן כנושה מובטח והן כנושה בלתי מובטח וזאת בגין ההלוואות שהועמדו על ידה לקריגר ולבעלות השליטה בקריגר, להן ערבו יחידי קריגר, ואשר יתרתן עומדת נכון למועד זה על סך של כ-9 מיליון ש"ח וכן בגין השקעות שביצעה התחדשות עירונית בפרויקטים ונזקים נוספים שנגרמו להתחדשות עירונית כגון אובדן רווחים ומוניטין.

בתאריך 13 בנובמבר 2019 התקיים דיון בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק הפש"ר של יחידי קריגר בו סוכם אל מול המנהל המיוחד של קריגר ויחידי קריגר כי התחדשות עירונית תרכוש את זכויותיהן של בעלות השליטה בקריגר בפרויקט ה', בתמורה לסך של 0.7 מיליון ש"ח¹³ (כך שהחברה תהפוך לבעלת 100% מהזכויות בפרויקט זה). כן הוסכם כי החברה תנהל הליכי גישור אל מול המנהל המיוחד בפני שופט בדימוס וזאת על מנת שהלה יכריע בכלל המחלוקות שבין הצדדים, לרבות בתביעת החוב של החברה ובקשר ליתר הפרויקטים המשותפים של הצדדים.

ד. יובהר כי להערכתה הנוכחית של החברה, בהינתן הערכותיה לגבי עלויות בניית הפרויקטים בתחום התמ"א וההכנסות הצפויות מהם, הרווחים בפעילות התמ"א 38/1 לא צפויים להיות מהותיים לחברה.

ה. בתחום תמ"א 38/2 החברה פועלת לקידום של שלושה פרויקטים, הנמצאים כולם בבעלותה והנמצאים בסטטוס תכנון ובניה שונה (פרויקט ח' בוטל), פרויקט ט' מצוי בשלבי תכנון ראשוניים ואילו בפרויקט י' התחדשות עירונית הגישה בקשה לקבלת היתר בניה לפרויקט, כאשר במסגרתו צפויות להיות משווקות כ-13 יח"ד. בפרויקט ד' קיבלה התחדשות עירונית בחודש יולי 2019 היתר בניה וכן התקשרה עם קבלן מבצע בהסכם פאוזלי. בפרויקט זה זכויות שיווק ל-12 יח"ד והחברה החלה בהליכי שיווק ראשוניים. נכון למועד זה התחדשות עירונית מצויה במו"מ מתקדם למכירת שתי יח"ד בפרויקט וכן פועלת לסגירת ליווי בנקאי לפרויקט.

1.2.4.3 בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.4 לדוח התקופתי בדבר זכויות החברה במגרש 122¹⁴ (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988/ב')¹⁵ בשטח כולל של כ-2,870 מ"ר, המצוי בקרן רחובות ארלוזורוב ובן-סרוק בתל אביב (המגרש הצפון מזרחי במתחם סומייל צפון, המצוי בסמוך לפרויקט סומייל של החברה) (להלן: **"המגרש"**), ביום 28 באוגוסט 2019, התקשרה קבוצת חגיגי סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: **"חברת הבת"**), בהסכם קומבינציה (להלן: **"ההסכם"**) עם צד ג' (להלן: **"המוכר"**), לרכישת 52% מזכויות המוכר בכ-33 יחידות תב"ע (להלן: **"כלל זכויות המוכר"** או **"יחידות הקומבינציה"**) במגרש וזאת בתמורה להתחייבות חברת הבת לבנות למוכר דירות המשקפות 48% מכלל זכויות המוכר. בימים אלה מתקיים ביחס למגרש הליך של פירוק שיתוף בדרך של מכרז (להלן: **"המכרז"**), וזאת באמצעות כונס נכסים שמונה על ידי בית המשפט השלום בתל-אביב

¹³ אשר לעת עתה יופקד בנאמנות וזאת לאור בקשת התחדשות עירונית ולפיה התמורה האמורה לא צריכה להיות משולמת על ידה במזומן אל על דרך קיזוז חובה של קריגר כלפיה.

¹⁴ יצוין כי החברה מחזיקה כיום בזכויות לכ-9 יחידות תב"ע במגרש 122 (להלן: **"יחידות חברת הבת"**). לפרטים נוספים לענין זה ראה סעיף 6.8.2.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי לשנת 2018.

¹⁵ מגרש מס' 122 נוצר מכוח תכנית בניין עיר תא/מק/2988/ב, אשר הנה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

וכניסת ההסכם לתוקף כפופה לרכישת יתרת הזכויות במגרש במסגרת המכרז על ידי חברת הבת. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 29 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-089977.

בהקשר זה יצוין כי ביום 10 באוקטובר 2019, הגישה חברת הבת לכונס הנכסים הצעה לרכישת מלוא הזכויות במגרש, במצבן כפי שהוא. לצורך הבטחת ההצעה, העמידה חברת הבת ערבות בנקאית על סך של 5% מהצעת חברת הבת (שאינה כוללת את יחידות חברת הבת ויחידות הקומבינציה, כך שלמעשה הצעת החברה הינה לרכישת כ-132 יחידות תב"ע), ללא מע"מ.

התמורה שהוצעה על ידי חברת הבת במסגרת המכרז, בתוספת המיסים החלים עליה, ההיטלים בהם יידרש לשאת הזוכה במכרז ועלות ההתחייבויות השונות שייטול על עצמו הזוכה (לרבות מטלות תב"עיות, עלויות הפינויים שיש לבצע במגרש וכו') הינם מהותיים מאוד לחברה. ככל וחברת הבת תזכה במכרז, היא תידרש לשלם את תמורת הממכר לכונס על פני מספר אבני דרך שנקבעו, באופן שעד לתום 120 ימים ממועד אישור הסכם המכר שייחתם עם הכונס על ידי בית המשפט, תידרש חברת הבת לשלם לכונס את מלוא התמורה האמורה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.24 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה דיווח מידי מיום 10 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-088113.

1.2.5 עדכונים אודות תחום "אחר"

במסגרת תחום זה, פועלת החברה להשבחת נכסי המסחר שלה באמצעות הכנסת פעילות מסחרית בדרך כלל עם השותפים בעלי מומחיות. נכון למועד זה, פעילויות אלה מרוכזות תחת שלוש חברות שונות כמפורט להלן:

סרפינה תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, חברת מסעדת אס. אר. אפ. ישראל בע"מ, שהינה חברת הזיכיון למותג "סרפינה" ואשר בה מחזיקים החברה ומשפחת שבתאי באופן שווה (50% כ"א), מחזיקה בכ-68% מהזכויות בחברת מסעדת אס. אר. אפ. איינשטיין 333 בע"מ (להלן: "סרפינה ת"א"), אשר מפעילה מסעדה הנושאת את שם המותג במתחם מסחר איינשטיין 333 (אותה היא שוכרת מרגינסי ושותפיה).

עד ליום 30 בספטמבר 2019 השקיעו השותפים בסרפינה ת"א, לצורך הקמת המסעדה, סך כולל של כ-6 מיליון ש"ח (חלק החברה, המחזיקה בשרשור 34% מהזכויות, כ-2 מיליון ש"ח) וצפויה השקעה נוספת כוללת של כלל השותפים בסך של כ-2 מיליון ש"ח לצורך השלמת עבודות הגמר בחלק נוסף במסעדה שאמור לשמש אותה בעתיד ולהרחיב את שטחה.

במהלך חודש ספטמבר 2019, החלה סרפינה תל אביב להפעיל את המסעדה, כאשר המתחם הנוסף צפוי להתחיל את פעילותו במחצית הראשונה של שנת 2020. הפעילות מבוצעת אגב התקשרות מול ספקים מובילים בתחום ההסעדה. ההתקשרות מול הספקים, הזמנת הסחורה והפיקוח על המלאי מבוצעים על ידי מנהל המסעדה שהינו בעל ידע וניסיון רב בתחום. נכון למועד זה, טרם התגבש הסכם סופי המסדיר את מערכת היחסים המלאה בין מסעדת סרפינה ת"א לבין המנהל.

החברה הגישה לאגף רישוי עסקים בעיר תל אביב את בקשתה לקבלת רישיון עסק וזאת לאחר שערכה את כל ההתאמות הנדרשות במסגרת רישוי עסקים בעיר. בנוסף, החברה ערכה ביטוחים בהתאם לנדרש מעסק מסוג הסעדה וערכה את כל השיפורים הנדרשים מטעם המבטחת.

נכון למועד זה, מועסקים במסעדה כ-60 עובדים ולאחר הפעלתה המלאה של המסעדה צפויים להיות מועסקים במסעדה כ-100 עובדים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, תוצאות הפעילות אינן מהותיות לחברה. כמו כן, החברה צופה כי חלקה בהשקעות ובתוצאות הפעילות בשנה הקרובה לא יהיו מהותיים עבורה.

לפרטים נוספים אודות הסכם הזיכיון שנחתם עם בעלת הזיכיון (מכוחו זכאית זו האחרונה לתשלומים שונים) והסכם המייסדים שנחתם בין החברה למר שבתאי ראה סעיף 6.12.1.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי נכון למועד זה, הסכם המייסדים בין השותפים בסרפינה ת"א טרם נחתם על ידי החברה.

בוטקאמפ בולאוורד בע"מ

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי, ביום 19 ביוני 2019 נחתם הסכם המייסדים של בוטקאמפ בולאוורד בע"מ (להלן: "**החברה הייעודית**"). על פי הסכם זה תחזיק החברה, בשרשור, ב-87.5% ממניות החברה הייעודית ואילו חברת "אורבן פיט בייס" תחזיק ב-12.5% ממניות החברה הייעודית. הסכם המייסדים מקנה ל"אורבן פיט בייס" אופציות שונות, שאם תמומשנה, בהתאם ובכפוף לתנאיהן, עשויות להביא לכך ששיעור ההחזקה של החברה בחברה הייעודית יפחת עד ל-50%.

נכון למועד זה, טרם החלה החברה הייעודית בעבודות ההקמה של חדר הכושר. החברה צופה כי סך ההשקעה בחדר הכושר תעמוד בכללותה על סכום של כ-1.5 מיליון ש"ח וכי חלקה בהכנסות שינבעו לחברה הייעודית יהיו זניחות עבור החברה.

טרקלין עסקים מגדלי הארבעה - מתחם POP AND POPE

ביום 29 באוגוסט 2019 התקשרה קבוצת חגי' טרקלין עסקים בע"מ, שהינה חברה נכדה בבעלות מלאה (בשרשור) של החברה (להלן: "**חגי' טרקלין**"), בהסכם שכירות עם החברה ועם קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "**חגי' מגדלי הארבעה**") מכוחו תשכור חגי' טרקלין מהחברה ומחגי' מגדלי הארבעה את מלוא שטח הקומה ה-14 במגדלי הארבעה בתל אביב, וזאת לצורך הפעלת מתחם קולינארי הכולל מסעדה, אולם כנסים ואירועים ובר לאונג'.

המתחם כולל בתוכו שלושה חללים עיקריים: חלל אירועים במגדל הצפוני, מסעדה אשר תמוקם בגשר המחבר בין שני הבניינים ובר לאונג' לילי שימוקם בבניין הדרומי.

נכון למועד זה, ביחס לחלל האירועים והכנסים, החברה החלה כבר בפעילותו (כפי שיפורט להלן) והשלימה את בניית המתחם. ביחס לבר לאונג' הלילי, בנייתו צפויה להסתיים עד סוף שנת 2019 ועיקר העבודות שנותרו לביצוע הינן עבודות גמר. המסעדה הממוקמת בבניין הדרומי נמצאת בבנייה שצפויה להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2020.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, הושקע במתחם סך של כ-10 מיליון ש"ח כאשר סך ההשקעה הצפויה לכלל המתחם צפויה להסתכם לסך של כ-20 מיליון ש"ח (הסכום הנ"ל מתייחס לעבודות גמרים בלבד).

לצורך מימון הקמת המתחם, התקשרה החברה בחודש אפריל 2019 עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (כאשר מתוך סכום זה נכון ליום 30 בספטמבר 2019 התקבל סך של 20 מיליון ש"ח), אשר משמשת את החברה בעיקר לביצוע עבודות הגמרים בקומת הטרקלין בפרייקט מגדלי הארבעה ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת 1.6% והיא תשולם מדי רבעון. תקופת ההלוואה הינה 5 שנים ואמורטיזציה של הקרן לפי 15 שנה שתשולם בסוף כל שנה. החברה וחגי' 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'), כמפורט בסעיף 1.3.4 להלן.

במהלך חודש נובמבר 2019, החלה חגיגי טרקלין להפעיל את אולם הכנסים והאירועים באמצעות מספר עובדים מצומצם. במסגרת הפעילות האמורה חלקה של החברה מסתכם בחלק מהאירועים בהשכרת המתחם בלבד ובחלקם האחר בהפקת האירוע כולו, כאשר הדבר כרוך בהתקשרות עם ספקים חיצוניים בתחומי מזון, כח אדם ועוד. בשלב זה, החברה מתקשרת מול ספקים חיצוניים בתחום הכנת המזון וזאת עד שתושלם הקמת המטבח במתחם.

החברה הגישה לאגף רישוי עסקים בעיר את בקשתה לקבלת רישיון עסק וממתינה לקבל את הדרישות לביצוע ההתאמות הנדרשות במתחם. בנוסף, פועלת החברה להשלמת כלל הביטוחים הנדרשים. יודגש כי בשלב זה, פעילות הטרקלין אינה מהותית ביחס לכלל פעילות החברה.

1.3. נתונים כספיים

1.3.1. מצב כספי

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
<p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. גידול של כ-68 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות בפרויקט רסיטל.</p> <p>ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-32 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל ופרויקט סומייל.</p> <p>ד. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-26 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהחזר תשלומים שבוצעו לקבלן בפרויקט רסיטל עבור עלויות בניה.</p> <p>ה. קיטון של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים.</p> <p>ו. קיטון במלאי, נטו בסך של כ-30 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומגורים בפרויקט סומייל ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים.</p>	852,879	876,745 (*)	901,215	נכסים שוטפים
<p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-66 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות בפרויקט רסיטל.</p> <p>ג. גידול של כ-26 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר מפרויקט סומייל בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין העברה לפקדון דמי הייעוץ להם זכאית החברה (כספים אלה ישמשו להבטחת התחייבות החברה לחברי הקבוצה) ומנגד קיטון במגדלי הארבעה בסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין כספי הפרויקט ששחררו מפקדונות מוגבלים לטובת פעילות שוטפת של החברה.</p> <p>ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-8 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט רסיטל כתוצאה מהמשך מכירות ומנגד קיטון בגין כניסה לליווי בפרויקט סומייל במהלך שנת 2018.</p>				

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
אלפי ש"ח				
<p>ה. קיטון בחיובים ויתרות חובה בסך של כ-46 מיליון ש"ח שעיקרו נובע מהחזר תשלומים ששילמה החברה לקבלן בפרויקט רסיטל ופרויקט סומייל.</p> <p>ו. קיטון של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים.</p> <p>ז. קיטון של כ-17 מיליון ש"ח במלאי בעיקר בעקבות הכרה בהכנסה ממכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומגורים בפרויקט סומייל ומנגד, השקעות נוספות בקידום הפרויקטים.</p>				
<p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) מיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע.</p> <p>(2) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.</p> <p>(3) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(4) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-85 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה) בסך של כ-21 מיליון ש"ח וכן ממיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע וכן מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.</p> <p>ג. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך 35 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהערכת שווי שבוצעה בפרויקט שד"ל.</p> <p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-27 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) מיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע.</p> <p>(2) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-17 מיליון ש"ח בעיקר בגין שיערוך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.</p> <p>(3) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(4) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p>	347,377	343,068 (*)	439,845	נכסים בלתי שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
	אלפי ש"ח			
<p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-86 מיליון ש"ח הנובע מיישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 16 בנושא חכירות (בעיקר שכירות של משרדי החברה) בסך של כ-21 מיליון ש"ח, ממיון נדל"ן להשקעה בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין טרקלין העסקים במגדלי הארבעה לרכוש קבוע וכן מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.</p> <p>ג. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך 37 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהערכת שווי שבוצעה בפרויקט שדי"ל.</p>				
	1,200,256	1,219,813	1,341,060	סך הכל נכסים
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2018 נובע מ:</p> <p>א. גידול של כ-25 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מנטילת הלוואות בסך 20 מיליון ש"ח בגין ביצוע עבודות הגמרים בטרקלין במגדלי הארבעה, 33 מיליון ש"ח בגין מסחר באיינשטיין 33ב' ו-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים, בניכוי משכנתאות שנפרעו בפרויקט רסיטל ואיינשטיין 33ב' וכן הלוואה בסך 35 מיליון ש"ח שנפרעה בפרויקט סלמה MOMA.</p> <p>ב. קיטון בחלויות שוטפות בגין אג"ח בסך של כ-52 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות פירעון אגרות חוב.</p> <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>ד. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-22 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין.</p> <p>ה. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-36 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה בעיקר בגין מוסדות (מע"מ ומס הכנסה לשלם).</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון של כ-22 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מנטילת הלוואות לזמן קצר בסך 20 מיליון ש"ח בגין ביצוע עבודות הגמרים בטרקלין במגדלי הארבעה, 33 מיליון ש"ח בגין מסחר באיינשטיין 33ב' ו-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים, בניכוי משכנתאות שנפרעו בפרויקט רסיטל ואיינשטיין 33ב', הלוואה בסך 35 מיליון ש"ח שנפרעה בפרויקט סלמה MOMA והלוואה בסך 45 מיליון ש"ח שנפרעה בפרויקט סומייל.</p>	550,350	571,938	509,726	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	
אלפי ש"ח				
<p>ב. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-67 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרעונות אגרות החוב של החברה.</p> <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>ד. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-45 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט סומייל בסך של כ-24 מיליון ש"ח וסלמה MOMA בסך של כ-30 מיליון ש"ח ומנגד הכרה בהכנסה במגדלי הארבעה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.</p> <p>ה. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך כ-21 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה בגין מוסדות (מס הכנסה).</p>				
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2018 נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-6 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון משכנתאות.</p> <p>ב. גידול באגרות חוב בסך של כ-106 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הנפקת אגרות חוב סדרה ט' ברבעון שלישי 2019.</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-3 מיליון ש"ח.</p> <p>השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-7 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר בגין פירעון משכנתאות.</p> <p>ב. גידול של כ-93 מיליון ש"ח באגרות חוב בעיקר בגין הנפקת אגרות חוב סדרה ט' ברבעון השלישי של שנת 2019.</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-3 מיליון ש"ח.</p>	204,348	219,102 (*)	325,203	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי נובע מהרווח בתקופה.	420,871	403,514 (*)	478,173	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	24,687	25,259 (*)	27,958	הון מיוחס לבעלי הזכויות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	
	2018	2018	2019
	אלפי ש"ח		
שאינן מקנות שליטה			
סך הכל התחייבויות והון	1,200,256	1,219,813	1,341,060

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד' בדו"חות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 המצורפים לדו"ח זה.

לא חלו שינויים מהותיים מתום תקופת הדיווח ועד למועד פרסום דו"ח זה בדבר חשיפות 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 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	
	2018	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח				
ההכנסות העיקריות בתקופה נובעות מ: א. הכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל וזכויות למגורים בפרויקט סומייל. ב. הכרה בהכנסה מעסקאות למכירת זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום התמ"א. ג. מכירת זכויות במקרקעין בפרויקט טבריה.	187,662	33,403	29,740	138,079	111,812
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למשרדים בפרויקט רסיטל, זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום התחדשות העירונית וזכויות במקרקעין בפרויקט טבריה.	(72,543)	(*) (14,204)	(14,378)	(*) (55,764)	(65,738)
	115,119	19,199	15,362	82,315	46,074
רווח גולמי					

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)			
		2018	2018	2019	2018		2019
		אלפי ש"ח					
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערור בטרקלין העסקים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-15 מיליון ש"ח ובפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-4 מיליון ש"ח.	76,887	(1,397)	(1,808)	78,297	21,627	עליית ערך נדל"ן להשקעה	
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. הוצאות הפרסום נובעות בעיקר משיווק פרויקט סלמה MOMA.	(3,487)	(1,671)	(646)	(3,324)	(3,306)	הוצאות מכירה ושיווק	
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות פחת בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(25,175)	(4,879)	(7,178)	(21,042)	(18,504)	הוצאות הנהלה וכלליות	
הוצאות אחרות נטו בתקופה הינן בעיקר בגין הפרשה על הלוואה הונית בתחום ההתחדשות העירונית בקיזוז הכנסות מפרסום על שטחי מסחר.	804	120	(700)	804	(550)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי חברת הד מאסטר אשר נובעים בעיקר משערוך עקב אישור תביעה חדשה ותוספת זכויות מהותית בפרויקט שד"ל.	(232)	(182)	30,400	(671)	30,742	חלק ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
	163,916	11,190	35,430	136,379	76,083	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 MOMA ששיווקו החל בסוף הרבעון אחרון של שנת 2018 ולא ניתן יותר להוון את המימון לנכס.	(11,009)	(*) (3,826)	(3,633)	(*) (9,250)	(11,790)	הוצאות מימון, נטו	
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	(38,018)	(*) (2,286)	293	(*) (28,830)	(4,897)	מסים על ההכנסה	
	114,889	5,078	32,090	98,299	59,396	רווח לתקופה	
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר	
	114,889	5,078	32,090	98,299	59,396	רווח כולל לתקופה	
	116,206	(*) 5,404	31,416	(*) 98,849	57,302	רווח לבעלי המניות של החברה	
	(1,317)	(*) (326)	674	(*) (550)	2,094	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2018	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח					
						שאינן מקנות שליטה
	2.31	0.11 (*)	0.62	1.97 (*)	1.14	רווח בסיסי למניה

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה ביאור ד' בדו"חות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 בחודש אפריל 2019 פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') ובחודש יוני פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 46,548,150 אגרות חוב (סדרה ה'). כמו כן, במהלך התקופה פרעה החברה אשראים נוספים, כמפורט בסעיף 1.2.1.2 לעיל וסעיף 1.3.3.3 להלן.

1.3.3.2. ביום 11 בנובמבר 2019 ביצעה החברה הקצאה פרטית למספר גופים אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, ואשר למיטב ידיעת החברה נמצאים כולם בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ (אשר לאחר ההקצאה הפכה לבעלת עניין בחברה) (להלן: "הניצעים"), של סך כולל של 1,570,000 מניות החברה (להלן: "המניות המוקצות") וכן 1,570,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-1,570,000 מניות החברה (להלן: "כתבי האופציה").

המניות המוקצות הוקצו לניצעים בתמורה לסך של 10.99 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 17,254,300 ש"ח. כתבי האופציה, שאינם רשומים למסחר, ניתנים למימוש בכל יום עסקים החל ממועד הקצאתם (בכפוף להוראות ותקנון הבורסה) ועד ליום 30 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת מימוש כתבי האופציה"), באופן שבתקופת מימוש כתבי האופציה, כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן של סך השווה ל-12.46 ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה ודיבידנד, ואיחוד ופיצול ההון של החברה.

המניות המוקצות מהוות כ-3% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה והן תהווה, בהנחת מימוש כתבי האופציה ובדילול מלא, כ-2.94% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה. מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תהווה, בהנחת מימוש המידי (כשלעצמן) כ-2.94% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בהנחת דילול מלא).

ניירות הערך המוקצים יהיו חסומים בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000.

לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי מיום 10 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-087534.

1.3.3.3. ביום 31 באוקטובר 2019, התקשרה הד מאסטר, שכאמור 50% מהונה מוחזקים ע"י רגינסי [נ-50% האחרים מוחזקים על ידי צמרת צהלה בע"מ, הנמצאת למיטב ידיעת החברה בשליטת בני הזוג רפי וסברינה קלינה (להלן: "השותף")], בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו, יעמיד הבנק להד מאסטר הלוואה בסך של 45 מיליון ש"ח. ההלוואה תועמד לתקופה בת 12 חודשים ותפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה, והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 2.5%, אשר תשולם מדי רבעון. להבטחת ההלוואה, נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים, על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרבות זכויות עתידיות); נרשם שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר; נרשם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות החברה והשותף במניות הד מאסטר; והועמדו ערבויות על ידי כלל הצדדים, כאשר לענין זה יצוין כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 67.5 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלו לסך של 33.75 מיליון ש"ח, בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו'. נכון למועד זה, הבנק כבר העמיד להד מאסטר, כחלק מההלוואה, סך של כ-26 מיליון ש"ח, אשר שימש את הד מאסטר לצורך פרעון אשראי שהועמד לה בעבר על ידי תאגיד בנקאי אחר ויתרת כספי ההלוואה תועמד להד מאסטר בתקופה הקרובה, עם השלמת רישום כל הבטוחות לטובת הבנק.

1.3.3.4. ביום 26 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור, מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 24 בספטמבר 2019 (כפי שתוקן ביום 25 בספטמבר 2019), 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), אשר נושאות ריבית שנתית בשיעור 3%, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2019 ואשר מובטחות בשעבוד על מלוא זכויותיה של החברה בהלוואת הבעלים שהועמדה על ידה, מתוך תמורת ההנפקה, לחגיג' סלמה. אגרות חוב מדורגות על ידי מעלות בדירוג ilBBB+. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ט') ראה סעיף 4.2 להלן ודו"ח הצעת מדף מתוקן מיום 25 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-082941).

1.3.3.5. ביום 4 באוגוסט 2019, הקצתה החברה בהקצאה פרטית לשני משקיעים אשר הצהירו בין היתר כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירת ערך, התשכ"ח-1968 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ז'), כך שנכון למועד זה, כוללת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') 118,809,950 אגרות חוב (סדרה ז') במחזור. ההקצאה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 1.00058 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב ובסה"כ כנגד תמורה כוללת (ברוטו) של 20,116,000 ש"ח.

בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז'), על החברה להעמיד כל סכום נטו שתגייס כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') לשימושה החופשי של קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (חברת בת של החברה) הנמנית על חברי קבוצת הרכישה שעתידיה לבנות את פרויקט איינשטיין 35 בתל אביב (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"). כפועל יוצא מהאמור, מלוא תמורת ההקצאה הפרטית נטו וכן עמלת העמדת ההלוואה בגובה מלוא ההוצאות בהן נשאה החברה בגין ההקצאה הפרטית הועמדו כהלוואת בעלים לחברת הבת אשר התווספו ליתרת הלוואה בסך של 114.8 מיליון ש"ח אותה העמידה החברה לחברת הבת ואשר זכויות החברה מכוחה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "ההלוואה המשועבדת").

יצוין כי חברת הבת עשתה שימוש בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח מתמורת ההקצאה על מנת לפרוע חלק מההלוואה המשועבדת והיתרה נותרה לשימושה השוטף של חברת הבת ובהם בין היתר תשלומי קרן וריבית

שוטפים לחברה בגין ההלוואה המשועבדת. בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורה שהועברה אליה לצורך מיחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יתרת ההלוואה המשועבדת עומדת על סך של כ-120 מיליון ש"ח ואילו יתרת הקרן הבלתי המסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור (לרבות הריבית בגינה) עומדת על כ-120 מיליון ש"ח.

ניירות הערך המוקצים יהיו חסומים בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000.
לפרטים נוספים אודות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז') ראה דו"ח מידי מיום 1 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא 2019-01-080149.

1.3.3.6. ביום 11 ביולי 2019, נחתמה תוספת להסכם המימון המגדילה את מסגרת האשראי של קבוצת חגי' סומייל בע"מ - חברת הבת של החברה המארגנת את פרויקט סומייל. לפרטים ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

1.3.3.7. ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי 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 רגינסי 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 רבעון¹⁶. 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 הבטוחות הבאות (להלן: "**שעבודי הבנק**"): (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על כל זכויות רגינסי והשותפים במקרקעין ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות הסכמים למכירת זכויותיהם במקרקעין; (ב) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף על זכויות רגינסי והשותפים בחשבון הפרויקט; (ג) ערבות כ"א מבין רגינסי 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 רגינסי) 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 מרגינסי והשותפים מבטיח את כלל התחייבויותיו כלפי הבנק (ולא רק מכוח האשראי הכולל). עם זאת, יובהר למען הסר ספק, כי רגינסי והחברה אינן ערבות לחובות השותפים כלפי הבנק אשר אינם נוגעים לחלקם של השותפים באשראי הכולל. היה ואיזה מהאשראים המרכיבים את האשראי הכולל יועמד לפירעון מידי על ידי הבנק, ומי מהצדדים שביחס אליו התקיימה העילה לפירעון מידי (להלן: "**הצד המפר**") לא יפרע את האשראי שהועמד לו על ידי הבנק, אזי תעמוד לבנק האפשרות להעמיד את האשראי הכולל כולו לפירעון מידי 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 הבנק (כאשר במקרה זה יחדל חלקו של הצד

¹⁶ כן נוקבים ההסכמים בריבית פיגורים בשיעור המירבי המקובל בבנק שתושט על הצדדים היה ואלו יפרו את ההסכמים שנחתמו עימם.

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.

1.3.3.8. ביום 27 ביוני 2019, התקשרה רגינסי בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "ההסכם" ו-"הבנק", בהתאמה) בפרויקט איינשטיין 33ב', במסגרתו, העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), כנגד שעבוד חלקה של רגינסי בשטחי המסחר והחניות במתחם ובדמי השכירות של שטחי המסחר שיושכרו וכן כנגד ערבות החברה להתחייבויות רגינסי, מתוכה סך של 13 מיליון ש"ח שימש לפרעון האשראי שהיה קיים לרגינסי ממוסד בנקאי והיתרה שימשה בעיקר על מנת לפרוע הלוואות בעלים לחברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.4% אשר תשולם מדי רבעון. פרעון קרן ההלוואה ייעשה במהלך תקופה של 5 שנים ושלושה חודשים, כאשר מדי רבעון יפרע סך של כ-550 אלפי ש"ח, ובחודש ספטמבר 2024 תפרע יתרת ההלוואה (לבנק עומדת הזכות להאריך את ההלוואה לתקופה של עד 10 שנים נוספות).

ההלוואה כוללת תנאים מקובלים בהלוואות מסוג זה, לרבות התניות פיננסיות דומות להתניות הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי; בנוסף, החל מתום שנת 2020, אם יחס ה-NOI השנתי המיוחס לחלקה של רגינסי בהכנסות משטחי המסחר במתחם, לחלות השנתית של ההלוואה (קרן וריבית) יפחת מ-1.2, תועמד ההלוואה לפירעון מיידי וזאת אלא אם רגינסי תשעבד פיקדון כספי בסכום השווה לסך החסר לעמידת רגינסי ביחס זה, וזאת עד לבדיקת התניה זו בשנה העוקבת או שרגינסי תפרע חלק מההלוואה על מנת לעמוד ביחס זה. בנוסף, בכל מקרה בו רגינסי תתחייב כלפי גורם מממן אחר בהתניות פיננסיות נוספות ו/או מחמירות מאלו שצוינו לעיל, התניות אלה יתווספו להתחייבות כלפי התאגיד הבנקאי.

1.3.3.9. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון השלישי לשנת 2019 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-352,255 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון השלישי לשנת 2019 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-209,197 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.3.3.10. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2018	2019	2018	2019	
		אלפי ש"ח				
התזרים החיובי בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ב-30.9.19 נובע בעיקר מרווחי התקופה שאינם רווחי שערך; מירידה בחייבים ויתרות חובה בעיקר בגין החזר תשלומים שבוצעו לקבלן בפרויקט רסיטל; ומירידה במלאי בגין הכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל וסומייל ומנגד קיטון בזכאים בעקבות תשלומי החברה למוסדות (מס הכנסה ומע"מ) ועלייה בלקוחות והכנסות לקבל בגין הכרה בהכנסה בפרויקט רסיטל וסומייל.	1,180	(24,180)	15,482	(84,918)	21,360	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי בתקופה המצטברת נובע בעיקר מגידול בפקדונות בנאמנות ומרכישת רכוש קבוע בקיזוז פירעון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת ים.	(51,531)	(15,205)	(5,594)	(39,506)	(22,899)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מהנפקת אגרות חוב סדרה ט' ונטילת הלוואות בפרויקטים בת ים, איינשטיין 33' מסחר וטרקלין העסקים במגדלי הארבעה בקיזוז פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בפרויקט סלמה ובקיזוז פירעון אגרות חוב.	40,727	63,484	68,958	116,474	69,382	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה בשנת 2018 וכן לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים של החברה לרבעון הרביעי של שנת 2018 ולרבעון שלישי 2019 ובדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2018 ובתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, 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 המקורות הבאים:

א. לחברה (בסולו) הלוואות בעלים בהיקפים מהותיים מאוד לחברות בנות, אשר מוחזקות על ידי בשיעור הגבוה מ- 51%. לחלק מהחברות הבנות (בפרויקט סלמה MOMA, איינשטיין ו-רסיטל) זכאות לדמי סיחור והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים בגין יחידות שכבר נמכרו, כאשר נכון למועד זה, לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר צפויות למנוע מהן לעשות שימוש בתמורות כאמור על מנת לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה (ובחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, הניח הדירקטוריון את דעתו, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך).

ב. לחלק מאותן חברות בנות, כמו החברות המארגנות את פרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית, יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "יחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים, אשר תמורת מכירתן צפויה לסייע להן לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה (כאשר יצוין גם בהקשר לאותן חברות בנות, כי לא מוטלות על מרביתן מגבלות אשר צפויות למנוע מהן לעשות שימוש בתמורות היחידות הלא המכורות כאמור על מנת לפרוע את הלוואות הבעלים שהועמדו להן על ידי החברה. בחברות בהן כן קיימות מגבלות כאמור, הניח הדירקטוריון את דעתו, כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את החזרי מרבית סכום הלוואות לחברה במועדים המתוכננים לכך).

ג. כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לחברה, בנוסף ליתרת מזומנים מהותית שקיימת לחברה נכון ליום 30 בספטמבר 2019, המסתכמת לסך של כ-136 מיליון ש"ח, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות נוספים אחרים שיסייעו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב פרטי או ציבורי, וזאת בין היתר לאור כך שיחסייה הפיננסיים של החברה השתפרו מהותית במהלך השנים האחרונות, דבר המשפר את נגישותה של החברה למקורות מימון חיצוניים, אם וככל ויהיה צורך בהם; (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה הושלם בשנה האחרונה ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד); (3) לחלופין, תעמוד במקרה כאמור בפני החברה האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו); (4) לחברה צפי לקבלת תקבולים בהיקפים מהותיים ממספר מקורות נוספים (דוגמת דמי ניהול בפרויקט איינשטיין שחלקם מתבסס על היקף היחידות הנוכחי וחלקם מתבסס על הליך הגדלת זכויות שנכון למועד זה טרם הושלם, או תמורת מכירת שטחי המסחר בפרויקט הארבעה שקבלתן מותנית בהשלמת השכרת שטחי המסחר בפרויקט).

בנוסף למקורות האמורים, יצוין כי החברה (בסולו) מקבלת דמי ניהול מחברות הבנות לכיסוי ההוצאות השוטפות שלה.

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

1.3.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח ודמי סיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-548 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-506 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-576 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</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) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן). "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" - 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%. "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><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-506 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-576 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-43%. 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 30 בספטמבר 2019 הינו בסך של כ-548 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 (לא כולל זכויות מיעוט), עומד על כ-478 מיליון ש"ח. 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%. "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 הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "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 (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 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; בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגינסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגינסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה. "ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגינסי ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגינסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגינסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של רגינסי.</p> <p>"מאזן רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגינסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגינסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p><u>בהתייחס להתניית המפורטות בנוגע לרגינסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים של רגינסי ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של רגינסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-168 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי עומדת על כ-35 מיליון ש"ח (וביחד כ-203 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגינסי בהתנייה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-197 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים עומדות על סך של כ-35 מיליון ש"ח. דמי הסיחור שטרם הוכרו ברגינסי הינם בסך של כ-7 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-232 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-239 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגינסי הינו בסך של כ-414 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-58%. לאור כך עומדת רגינסי בהתנייה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי הינו בסך של כ-239 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדו"ח רגינסי עומדת בהתנייה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</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 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.</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 בעלים (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 לנובע 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.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א' ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-506 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-576 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב' ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר 2019 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-548 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, עומד על סך של כ-478 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בס"ק ב'.</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-548 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח, לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-506 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-576 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח 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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-548 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח, לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-506 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כבגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 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 275 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-25%.</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 יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) 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>אגרות החוב (סדרה ט') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-576 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p>	
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-506 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-576 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-506 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-576 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקן 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 המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-20%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן 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" - פירושם 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אשראי מגוף מוסדי</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-548 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,341 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן (לא יפחת מ-15%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>"ההון העצמי המתוקן 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>אשראי ממוסד בנקאי</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>הינו בשיעור של כ-41%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2019, מסתכם לסך של כ-478 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-70 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-548 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</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 בסעיף 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.

ביום 28 בנובמבר 2019 דן דירקטוריון החברה בדוח מבקר הפנים בנושא הליכי שיווק ומכירות בחברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 26 בנובמבר 2019.

2.5. הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפריר 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

3.2.1. לפרטים אודות הערכת שווי [הנחשבת מהותית מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23 שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הרשות")] שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2019 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 33א' ולפרטים אודות הערכת שווי (הנחשבת מהותית בהתאם לעמדת הרשות) שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2019 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 36א' ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2019, מס' אסמכתא 2019-01-053164.

3.2.2. בעקבות כניסה לתוקף של תב"ע חדשה בפרויקט שד"ל במהלך חודש אוגוסט 2019 אשר הגדילה באופן מהותי את זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט, החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2019 לפרויקט.

לפני אישור התב"ע כאמור לעיל, זכויות הד מאסטר בפרויקט שד"ל המיוחסות למשרדים וכן המבנים לשימור סווגו כנדל"ן להשקעה ואילו יתרת הזכויות סווגו כמלאי. הערכות השווי שערכה חברת הד מאסטר בשנים 2017 ו-2018 התייחסו לזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה בלבד.

בעקבות שינוי התב"ע, הזכויות במקרקעין שיוחסו למשרדים תחת התב"ע הקודמת הוגדלו באופן מהותי והפכו לזכויות למסחר, מלונאות ומגורים. הערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2019 נערכה לכלל זכויות החברה בפרויקט (שכוללות זכויות שמסווגות כנדל"ן להשקעה ומלאי) ומכוח ההערכה הנ"ל שוערך בספרי החברה רק הרכיב המיוחס כנדל"ן להשקעה כאמור, שהינו כולל את התמהיל הבא: 337 מ"ר עיקרי מסחר, 12,578 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) מלונאות, 5,043 מ"ר עיקרי מגורים ו-515 מ"ר עיקרי מבנים לשימור. יתרת זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט שד"ל סווגו כמלאי היות ומקורן מזכויותיה למגורים תחת התב"ע הקודמת¹⁷.

כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, חל במסגרת דוחותיה הכספיים של הד מאסטר ליום 30 בספטמבר 2019, גידול בסך של כ-78 מיליון ש"ח ברכיב הנדל"ן להשקעה, אשר הביא לרישום של כ-30 מיליון ש"ח ברווחי האקוויטי של החברה.

יובהר כי בהתאם לעמדת הרשות, הערכת השווי האמורה נחשבת להערכת שווי מהותית מאוד. הערכת השווי מצורפת כנספח לדו"ח זה.

17 יצוין כי שווי ההוגן של סעיף המלאי בדוחות הד מאסטר, בהתאם לשמאות שהתקבלה בנין פרויקט שד"ל, הינו כ-79 מיליון ש"ח וזאת בעוד שעלותו בספרי הד מאסטר הינה כ-35 מיליון ש"ח.

להלן פרטיה העיקריים של הערכת השווי :

<p>זכויות חברת הד מאסטר המיוחסות לנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל הכוללות את השטחים הבאים: 337 מ"ר עיקרי מסחר, 12,578 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) מלונאות, 5,043 מ"ר עיקרי מגורים ו-515 מ"ר עיקרי מבנים לשימור.</p>	<p>זיהוי נושא ההערכה</p>
<p>30 בספטמבר 2019</p>	<p>עיתוי ההערכה</p>
<p>67,982 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי</p>
<p>146,451 אלפי ש"ח</p>	<p>שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה</p>
<p>דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי") דוד סגל – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין. מנור סגל - מבצע שומות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים).</p>	<p>זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;</p>
<p>בלתי תלוי</p>	<p>האם המעריך בלתי תלוי?</p>
<p>כן</p>	<p>האם קיים הסכם שיפוי</p>
<p>מלונאות – גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים¹⁸. מגורים, מסחר ומבנים לשימור – גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ לשווי מרכיב הקרקע.</p>	<p>מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי</p>
<p></p>	<p>הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-32 עסקאות בגין מלונאות מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר קרקע בנתוני ההשוואה הינו 8,700 ש"ח – 12,750 ש"ח. • מחיר למ"ר ברוטו לצורך הערכה – 7,200 ש"ח¹⁹. 	<p>מלונאות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-22 עסקאות בגין מגורים בעיקר מרחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר בנוי הינו 49-91 אלף ש"ח (כולל מע"מ). • הובא בחשבון בהערכת השווי של הד מאסטר שווי מ"ר בנוי בגמר – 65 אלף ש"ח (כולל מע"מ) • עלויות בנייה למ"ר – 14,000 ש"ח (רמת גמר מלאה/גבוהה) . • שיעור מרווח יזמי – 25%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות 27,000 ש"ח. 	<p>מגורים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-39 עסקאות בגין מסחר מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר בנוי הינו 32-60 אלף ש"ח. הובא בחשבון לענין הערכת השווי סך של 40 אלף ש"ח / למ"ר. • עלויות בנייה למ"ר – 6,000 ש"ח. • שיעור מרווח יזמי – 30%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות – 22,500 ש"ח. 	<p>מסחר</p>

18 ההערכה בוצעה לפי גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים היות ובשלב התכנוני הנוכחי לא ניתן לתת תחזית מהימנה לגבי היקף הכנסות עתידיות של החברה בגין מרכיב המלונאות.
 19 נקבע מחיר למ"ר נמוך מנתוני ההשוואה היות וחלק מנתוני ההשוואה מתייחסים לשטח עיקרי ואילו הערכת השווי התייחסה לשטח ברוטו.

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה (להלן: "**המרצת הפתיחה**") אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "**יעיל**"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ²⁰ (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, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא ההליך בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית.

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 מקיימת כיום מו"מ עם אותו צד ג' לגבי מחיקת הערר.

3.3.3. בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "**בית המשפט**") על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: "**המבקש**"), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "**הבקשה**"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "**המשיבים**").

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

עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חגיגי ועידו חגיגי (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגיונות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חגיגי, בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה וטרם נקבע דיון בנושא.

לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנתענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביוני 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-055111.

3.3.4. ביום 18 באפריל 2019, התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי 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 רגינסי והחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.7 לעיל.

3.3.5. לפרטים אודות התקשרות למכירת זכויות בהיקף מהותי בפרויקט סלמה MOMA ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

3.3.6. ביום 1 ביולי 2019 ניתן אישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתל-אביב ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הד מאסטר לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל. בחודש אוגוסט 2019 נכנסה התוכנית לתוקף. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.2 לעיל.

3.3.7. ביום 2 בספטמבר 2019 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה אשר אישרה בין היתר את חידוש מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 ביולי 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-077329 ומיום 2 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-091618.

3.3.8. לפרטים אודות התקשרות חברת חגיגי סומייל 122 בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם לרכישת 52% מזכויות בכ-33 יחידות תב"ע במגרש 122 ראה סעיף 1.2.4.3 לעיל וכן ראה דיווח מיידי מיום 29 באוגוסט 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-089977.

3.3.9. ביום 30 באוקטובר 2019, התקשרה הד מאסטר, שכאמור 50% מהונה מוחזקים ע"י רגינסי, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו, יעמיד הבנק להד מאסטר הלוואה בסך של 45 מיליון ש"ח כנגד שעבוד זכויות הד מאסטר בפרויקט שד"ל אותו יוזמת הד מאסטר. יצוין כי רגינסי והחברה ערבות לכלל האשראי של הד מאסטר. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.3.

3.3.10. ביום 7 באוקטובר 2019, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 7 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-087141.

3.3.11. לפרטים אודות הצעה לרכישת זכויות במגרש 122 בפרויקט סומייל שהגישה קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ ראה סעיף 1.2.4.3 לעיל וכן ראה דיווח מיידי מיום 10 באוקטובר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-088113.

3.3.12. לפרטים בדבר הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ז') אשר בוצעה ביום 4 באוגוסט 2019 בדרך של ביצוע הקצאה פרטית לשני משקיעים (אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירת ערך, התשכ"ח-1968) של 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ז'), ראה סעיף 1.3.3.5 לעיל.

3.3.13. לפרטים בדבר ביצוע הקצאה פרטית של מניות החברה וכתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות החברה, אשר בוצעה ביום 11 בנובמבר 2019 לתאגידים בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ, ראה סעיף 1.3.3.2 לעיל.

3.3.14. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר בוצעה ביום 26 בספטמבר 2019 ראה סעיף 1.3.3.4 לעיל.

3.3.15. ביום 18 בנובמבר 2019, החליט דירקטוריון רגינסי, על ביצוע פדיון מוקדם ומלא של יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי, אשר יבוצע ביום א', 8 בדצמבר 2019. יצוין כי לאחר ביצועו בפועל של הפדיון המלא של אגרות החוב (סדרה א') של רגינסי, תחדל רגינסי להיות חברת איגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ותיוותר חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה [יצוין כי החזקות החברה ברגינסי משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה].

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

4.1 לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ה, ו', ז', ח' ו-ט') 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 (לעניין סדרות אגרות החוב ה', ו', ז', ו-ח') וכן סעיף 4.2 להלן לעניין אגרות חוב (סדרה ט') שהונפקו ברבעון השלישי של שנת 2019. לפרטים אודות השינויים המהותיים שאירעו בסדרות אגרות החוב של החברה בתקופת הדו"ח ראה סעיף 1.3.3 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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', ח' ו-ט') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות שנחתמו 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', ז' ו-ח') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וכן ראה סעיפים 1.3.3.5 לעיל ו-4.2 להלן, לענין הגדלת ההלוואה המשועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והבטוחה שנרשמה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט'), בהתאמה. 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 +ilBBB.

4.2 כאמור לעיל, בתקופת הדו"ח, הנפיקה החברה מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 25 בספטמבר 2019, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט'), שפרטיה הינם כדלקמן:

סדרה ט'

אגרות חוב (סדרה ט')	
26.09.2019	מועד הנפקה מקורי
100,000,000	שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)
100,000,000	שווי נקוב ליום 30.09.2019 (ש"ח)
כן	האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות
32,877	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2019 (בש"ח)
98,548,473	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30.09.2019 (בש"ח)
100,000,000	שווי בבורסה ליום 30.09.2019 (בש"ח)
<p>סוג ושיעור הריבית</p> <p>3% קבועה, צמודה למדד [בכפוף להתאמה²¹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאג"ח (סדרה ט') ואו במקרה של הורדת ואו הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') מסיבה הקשורה בחברה].</p>	

²¹ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

<p>מועדי תשלום הקרן</p>	<p>אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה (3) תשלומים, ביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2020; תשלום הקרן השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.33% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2021; ותשלום הקרן השלישי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 33.34% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 1 באוקטובר 2022.</p>
<p>מועדי תשלום הריבית</p>	<p>הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 1 באפריל וביום 1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 1 באפריל 2020 עבור התקופה המתחילה ביום 26 בספטמבר 2019 ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הראשון של הריבית, קרי, ביום 31 במרץ 2020, אשר תחושב על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 באוקטובר 2022 (מועד פירעון הסופי של אגרות החוב).</p>
<p>בסיס הצמדה (קרן וריבית)</p>	<p>קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2019 אשר פורסם ביום 15 בספטמבר 2019.</p>
<p>האם ניתנות להמרה</p>	<p>לא</p>
<p>זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p>	<p>החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ט') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.</p> <p>ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-3 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-3 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ט') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.</p> <p>הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדיקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובמקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד הקבוע לתשלום ריבית, ינוכה ממחיר הנעילה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית (לרבות הפרשי ההצמדה למדד בגינו) המשולם באותו מועד בגין אותה אגרת חוב; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (שנצברה וטרם שולמה) בגין אגרות החוב שנפדות בפדיון מוקדם כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, כשהם צמודים למדד; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כשהם צמודים למדד) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית²² בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה לתקופה של 24 החודשים הראשונים ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') ולתקופה שלאחר מכן עד למועד הפירעון הסופי, יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית, כשהם צמודים למדד) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית, בתוספת ריבית בשיעור 2% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.</p>
<p>האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות</p>	<p>ל.ר</p>

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל צמודות מדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ יתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הרלוונטי.

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט')

א. שם חברת הנאמנות -
ב. שם האחראי על הסדרה -
ג. פרטי ההתקשרות -

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
רמי סבטי, רו"ח
טלפון: 03-6386868
פקס: 03-6374344
דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il
כתובת: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

דירוג אגרות החוב

ביום 11 בספטמבר 2019, אגב אשרור דירוג החברה, הודיעה מעלות על דירוג ilBBB+ (BBB פלוס) לאגרות החוב (סדרה ט'). לפרטים נוספים ראו הודעת מעלות אשר צורפה לדיווח המידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-095422.

בטוחות

להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), החברה המחתה לנאמן, בהמחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים (שכוללת את העמלות בהן נשאה החברה לצורך ביצוע ההנפקה) אשר הועמדה על ידה לחגי' סלמה, המארגנת את פרויקט MOMA ברחוב סלמה, תל אביב, מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "ההלוואה המשועבדת"). חגי' סלמה עשתה שימוש בהלוואה המשועבדת על מנת לפרוע את ההלוואות שהועמדו לה בעבר על ידי החברה, ולשימוש שוטף למהלך העסקים של החברה (נכון למועד זה טרם נוצלה תמורת ההנפקה). תנאי פרעונה של ההלוואה המשועבדת (לענין מועד התשלום, ריבית וריבית פיגורים והצמדה למדד) דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה ט') וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות שנחתם ביום 24 בספטמבר 2019 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ט') ואשר צורף לדו"ח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 25 בספטמבר 2019, מס' אסמכתא 2019-01-082941 (להלן: "שטר הנאמנות").

בנוסף, לבטוחה שצוינה לעיל, התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה (שעבוד שלילי - negative pledge), לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).

החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.4 לפני ולאחר ההרחבה; (2) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ט') כפי שיהיה

באותה עת (קרי בסמוך לפני הרחבת הסדרה); (3) סך כל אגרות החוב (סדרה ט') שתהיינה במחזור לאחר ביצוע ההרחבה, לא יעלה על 150 מיליון ש"ח ע.ג.; (4) לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (5) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות; (6) יתרת ההלוואה המשועבדת, נכון למועד ההרחבה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחגיג' סלמה על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה ט') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד.

הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1 (א) ו- (ב) לשטר הנאמנות.

עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.4 לעיל בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסף לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מחגיג' סלמה לחברה (במאוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.9.1 לשטר הנאמנות.

התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות התחייבות של החברה וחגיג' סלמה לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') תיוותרנה במחזור, תהא חגיג' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט MOMA בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגיג' סלמה (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגיג' סלמה (לפרטים ראה סעיפים 6.9.2 ו-6.9.3 לשטר הנאמנות) וכיו"ב.

התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.4 לעיל. יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'). כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 1% ותוספת הריבית השנתית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') או הפסקתו והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות, לא תעלה על 1.5%.

4.3 ביום 25 ביולי 2019, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה את כהונת הנאמן הקיים, משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, עד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידיים 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 נתוניה הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 18 בנובמבר 2019, מס' אסמכתא: 2019-01-099252.

ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חגי' נכסים מניבים (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר שימשה את חגי' נכסים מניבים 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. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-120 מיליון ש"ח וכ-121 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתוניה הכספיים של חברת חגי' נכסים מניבים (כהגדרתה בסעיף 5 ב זה לעיל) ליום 30 בספטמבר 2019:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' נכסים מניבים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,953	2,639	4,794
4,223	4,190	4,222
78,000	76,980	81,418
84,176	83,809	90,434
38,145	38,145	40,700
38,145	38,145	40,700
122,321	121,954	131,134
2,995	2,995	2,995
-	292	-
112,579	111,093	120,457
115,574	114,380	123,452

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		
1,171	1,359	1,386
-	-	-
5,576	6,215	6,296
5,576	6,215	6,296
122,321	121,954	131,134

הון
הון מניות (*)
יתרת עודפים

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של חגיגי נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
					אלפי ש"ח
144 (28)	-	-	144 (28)	-	הכנסות עלות ההכנסות
116	-	-	116	-	רווח גולמי
4,017 (901)	(432) (300)	(478) -	4,456 (601)	1,179 (216)	עליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות
3,232	(732)	(478)	3,971	963	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(80)	-	(9)	(2)	(28)	הוצאות מימון
3,152	(732)	(487)	3,969	935	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(731)	171	112	(909)	(215)	מסים על ההכנסה
2,421	(561)	(375)	3,060	720	רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. תזרימי מזומנים של חג'י נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
2,421	(561)	(375)	3,060	720
721	(144)	(112)	909	215
(4,017)	432	478	(4,456)	(1,179)
6,160	1,530	(2,078)	4,623	1,069
(49)	-	3	(16)	1
433	-	-	433	-
-	(29)	-	-	-
(324)	(27)	-	(32)	-
5,345	1,201	(2,084)	4,521	826
(4,401)	(1,106)	(1,188)	(3,381)	(3,418)
944	95	(3,272)	1,140	(2,592)
3,841	394	(4,593)	3,155	(2,841)
(1,790)	(436)	(478)	(1,351)	(1,376)
2,051	(42)	(5,071)	1,804	(4,217)
(2,995)	(53)	8,343	(2,944)	6,809
(2,995)	(53)	8,343	(2,944)	6,809
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :
רווח (הפסד) כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים :

שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
בהקמה
ריבית לחברה בעלת שליטה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בהכנסות מראש
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת לפני עלייה במלאי
בניינים בהקמה, נטו

עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן
להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת
שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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) רווח נקי כולל לתקופה
720	720	-	
6,296	6,296	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) רווח נקי כולל לתקופה
3,060	3,060	-	
6,215	6,215	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
6,671	6,671	-	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר) הפסד נקי כולל לתקופה
(375)	(375)	-	
6,296	6,296	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
6,776	6,776	-	יתרה ליום 1 ביולי 2018 (בלתי מבוקר) הפסד נקי כולל לתקופה
(561)	(561)	-	
6,215	6,215	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) רווח נקי כולל לשנה
2,421	2,421	-	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

ג. למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחגי' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-100 מיליון ש"ח וכ-101 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חגי' סלמה ליום 30 בספטמבר 2019 :

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' סלמה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
284	51	312
4,403	2,173	885
24	24	18
14	4	2,996
113,916	110,287	119,243
-	-	1
118,641	112,539	123,455
643	1,072	2,764
643	1,072	2,764
119,284	113,611	126,219
35,362	35,362	-
23	50	273
2,055	-	30,228
33	30	42
85,868	81,759	106,893
123,341	117,201	137,436
-	-	-
(4,057)	(3,590)	(11,217)
(4,057)	(3,590)	(11,217)
119,284	113,611	126,219

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות

נכסים בלתי שוטפים

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירות
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון

הון מניות (*)
יתרת עודפים

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד כולל אחר של חגיגי סלמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2018	2019	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
2,028	-	116	-	850	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
2,028	-	116	-	850	רווח גולמי
(71)	(70)	(430)	(70)	(2,164)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,452)	(589)	(932)	(1,730)	(2,779)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,495)	(659)	(1,246)	(1,800)	(4,093)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(350)	(4)	(1,758)	(7)	(5,132)	הוצאות מימון, נטו
(1,845)	(663)	(3,004)	(1,807)	(9,225)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(13)	152	691	416	2,065	מסים על ההכנסה
(1,858)	(511)	(2,313)	(1,391)	(7,160)	הפסד כולל לתקופה

III. תזרימי מזומנים של חגיגי סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(1,858)	(511)	(2,313)	(1,391)	(7,160)
14	(152)	(691)	(415)	(2,121)
4,663	1,178	(145)	3,461	-
-	8	(4)	-	(362)
53	-	7	53	6
(8)	1	(38)	2	(2,982)
15	48	133	42	250
2,055	-	7,572	-	28,173
18	18	(9)	15	9
4,952	590	4,512	1,767	15,813
(6,894)	(1,053)	(3,251)	(3,265)	(5,327)
(1,942)	(463)	1,261	(1,498)	10,486
(2,903)	(201)	16,567	(673)	3,518
-	-	-	-	(1)
(2,903)	(201)	16,567	(673)	3,517
-	-	(35,000)	-	(35,000)
5,056	700	11,975	2,149	21,025
5,056	700	(23,025)	2,149	(13,975)
211	36	(5,197)	(22)	28
73	15	5,509	73	284
284	51	312	51	312

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :
הפסד כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים :

שינוי במסים נדחים
ריבית לחברה בעלת שליטה
שערוך הלוואות מבנים ומוסדות פיננסיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
ירידה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בספקים ונותני שירותים
עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת לפני עלייה במלאי
בניינים בהקמה, נטו

עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
שינוי בביקודנות מוגבלים ומיועדים
מתן הלוואות לחברה קשורה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת

1,440	365	1,239	1,073	4,461	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
-------	-----	--------------	-------	--------------	--

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(4,057)	(4,057)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(7,160)	(7,160)	-	
(11,217)	(11,217)	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(2,199)	(2,199)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(1,391)	(1,391)	-	
(3,590)	(3,590)	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(8,904)	(8,904)	-	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(2,313)	(2,313)	-	
(11,217)	(11,217)	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(3,079)	(3,079)	-	יתרה ליום 1 ביולי 2018 (בלתי מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(511)	(511)	-	
(3,590)	(3,590)	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(2,199)	(2,199)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר) הפסד כולל לתקופה
(1,858)	(1,858)	-	
(4,057)	(4,057)	-	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 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 ²³)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
84,930	83,893	83,893	77,630	77,630	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,200	25,335	25,569	20,512	20,534	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
15,636	28,793	34,341	33,521	33,521	-	עלויות מצטברות בגין בניה
²⁴ 10,080	9,957	9,957	9,394	9,394	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
125,846	147,978	153,760	141,057	141,079	-	סה"כ עלות מצטברת
125,846	147,978	153,760	141,057	141,079	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	7,356	7,356	7,082	7,082	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,059	13,902	13,669	13,423	13,423	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
98,340	89,486	88,061	85,271	84,541	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)

²³ הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 28 דירות מכח הקלת שבס (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".

²⁴ בהתאם לשינוי מדיניות החשבונאית בנוגע להיוון עלויות אשראי עד לתחילת מועד השיעור, כאמור בביאור 2כא' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, הופחתו עלויות המימון אשר הווננו למלאי לאחר מועד תחילת השיעור.

התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם גוף פיננסי לקבלת מימון ביניים						
120,399	110,744	109,086	105,776	105,046	-	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 כספי 9.7%, שיעור השלמה הנדסי כ- 12.2%	שיעור השלמה כספי 12.5%, שיעור השלמה הנדסי כ- 13.5%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2023	2024	2024	2024	2024	-	מועד השלמה צפוי
<p>יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סומייל נכון ליום 30 בספטמבר 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 הפיננסיים 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 הפיננסיים 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 הפיננסיים, 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 הפיננסיים.</p>						

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

6.2. 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	34,654	34,654	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	3,187	3,187	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,406	7,233	7,295	7,449	7,579	-	עלויות מצטברות בגין בניה
4,563	5,679	5,988	6,303	6,632	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
692	239	16	(211)	38,809	-	שערוך בגין הנכס
49,502	50,992	51,140	51,382	90,861	-	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.

6.3. 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	64,528	64,528	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	4,231	4,231	4,231	4,231	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
1,153	1,981	2,190	2,403	2,468	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,822	7,227	7,969	8,724	9,506	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
73,434	77,967	78,918	79,886	80,733	-	סה"כ עלות מצטברת
73,434	77,967	78,918	79,886	80,733	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ג. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.4 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	94,625	94,625	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
6,342	7,482	8,124	9,558	12,809	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
6,055	11,809	11,809	11,809	11,809	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
107,022	113,916	114,558	115,992	119,243	-	סה"כ עלות מצטברת
107,022	113,916	114,558	115,992	119,243	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	95,356	84,503	78,502	106,743 ²⁵	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	181,460	168,182	166,339	145,423	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	276,816	252,685	244,841	252,166	-	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	שיעור השלמה כספי 0%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 0%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 1%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 2%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
-	2023	2023	2023	2023	-	מועד השלמה צפוי

יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סלמה נכון ליום 30 בספטמבר 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; דוחות שמאי שנערכו בין היתר לצורך התקשרות עם הגוף המממן; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח הסופיים ועל תנאי ההתקשרות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדליין 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, בעיקר בגלל שטרם נחתם הסכם הבנייה

של הפרויקט, טרם בוצעה התקשרות עם גוף מממן וכן טרם נחתמו הסכמים מהותיים נוספים עם יועצים לפרויקט, ובנוסף גובהו הסופי של היטל השבחה טרם נקבע, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט הינן ראשוניות בלבד.

עבור עלויות שיושקעו, נכון ליום 30 בספטמבר 2019 קיים גידול ביחס לנתונים מרבעון שני לשנת 2019 למרות שנמכרו יחידות וזאת עקב שומת היטל השבחה שהתקבלה בחודש נובמבר 2019, אשר חלקה של החברה בה הינה כ-91 מיליון ש"ח (וזאת בעוד שהערכת החברה היתה כי חלקה של החברה בהיטל השבחה יהיה בסכום של כ-47 מיליון ש"ח). יחד עם זאת, בכוונת הקבוצה להגיש השגה בנושא ולפיכך סכום זה אינו סופי.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.4 לעיל.

6.5 נתונים לגבי הזכויות למסחר ולמגורים בפרויקט איינשטיין 35

א. נתונים לגבי הזכויות למסחר (כ-67% מהזכויות למסחר מסווגות כמלאי וכ-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					כל התקופה	
			רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
									מודל הצגה בדוחות כספיים
									כ-2/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות לפי העלות בסעיף המלאי וכ-1/3 מהזכויות בפרויקט מוצגות כשווי הוגן בסעיף הנדל"ן להשקעה ²⁶
79,566									עלות רכישת הקרקע
13,728									עלות למ"ר (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	NOI משימושי ביניים
	13,728	-	-	-	-	-	-	-	טווח מחירים (ש"ח למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה ²⁷
									עלויות שהושקעו (אלפי ש"ח):
	79,566	79,566	79,566	79,566	79,566	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
	4,735	4,735	4,735	4,735	4,735	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
	525	547	547	547	547	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
	5,523	10,642	11,985	13,336	14,770	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
	90,349	95,490	96,833	98,184	99,618	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
	2,313	6,330	8,437	7,987	7,509	-	-	-	שערוך בגין נכס (רק בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)
	92,662	101,820	105,270	106,171	107,127	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים (הצגה בדוח על המצב הכספי) / שווי הוגן לסוף תקופה
	25	26	26	26	26	-	-	-	שווי הוגן למ"ר (באלפי ש"ח)²⁸
	2,313	4,017	2,107	(450)	(478)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה)

26 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.
 27 יצוין כי הטווח 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.
 28 מ"ר אקוויולנטי כמפורט בהצעת 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	11,900	11,900	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
709	708	708	708	708	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
6	6	6	6	6	-	עלויות מצטברות בגין בניה
905	1,711	1,928	2,146	2,376	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונג)
13,545	14,325	14,542	14,760	14,990	-	סה"כ עלות מצטברת
13,545	14,325	14,542	14,760	14,990	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

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

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	-	-	577	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו
3	1	-	-	3	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	בתקופה
30,931	30,188	-	-	25,774	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות למ"ר בנוי בחוזים שנחתמו בתקופה

בחודש יולי 2019, מכרה החברה את יתרת הזכויות שהחזיקה במקרקעין בפרויקט בצפון תל אביב, בתמורה לסך של כ-8.25 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). הרווח הגולמי שצפוי לחברה מעסקה זו אינו מהותי.

בימים 28 באוגוסט 2019 ו-11 בספטמבר 2019 מכרה החברה 2 דירות בפרויקט נוסף בצפון תל אביב בתמורה לסך כולל של כ-9.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), הרווח הגולמי שצפוי לחברה מעסקאות אלו מסתכם לסך של כ-2.9 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

28 בנובמבר, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

עידו חגיגי
מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019
(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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
6-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
12-25	באורים 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'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון 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

28 בנובמבר, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח		
68,727	70,401	136,570	נכסים שוטפים
7,952	20,298	14,137	מזומנים ושווי מזומנים
57,407	35,567	61,302	פקדונות בנאמנות
19,975	44,140	52,412	פקדונות מוגבלים ומיועדים
42,216	62,897	16,614	לקוחות והכנסות לקבל
7,897	7,802	1,449	חייבים ויתרות חובה
648,705	(*) 635,640	618,731	הלוואה לשותפים
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
852,879	876,745	901,215	
255,359	254,836	227,614	נכסים בלתי שוטפים
2,822	2,736	-	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
1,420	1,420	1,420	מלאי מקרקעין, נטו
19,167	18,811	104,568	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
46,614	44,307	81,475	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
9,350	8,404	9,090	השקעה והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
12,645	(*) 12,554	15,678	חייבים אחרים
			מסים נדחים
347,377	(*) 343,068	439,845	
1,200,256	1,219,813	1,341,060	

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

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
115,014	161,372	139,519	התחייבויות שוטפות
242,523	257,403	190,185	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	2,542	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,508	1,042	1,629	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
56,243	32,879	78,323	ספקים ונותני שירותים
1,179	1,145	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
133,883	118,097	97,528	צדדים קשורים
			זכאים ויתרות זכות
550,350	571,938	509,726	
78,173	79,410	72,230	התחייבויות בלתי שוטפות
107,690	120,520	213,228	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
-	-	17,812	אגרות חוב
18,485	(*) 19,172	21,933	התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות מסים נדחים
204,348	219,102	325,203	
505	505	505	הון
173,657	173,657	173,657	הון מניות
4,324	4,324	4,324	קרנות הון ופרמיה על מניות
242,385	(*) 225,028	299,687	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת עודפים
420,871	403,514	478,173	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
24,687	(*) 25,259	27,958	זכויות שאינן מקנות שליטה
445,558	428,773	506,131	סה"כ הון
1,200,256	1,219,813	1,341,060	

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה באור דד'.

אריתור לשינסקי סמנכ"ל הכספים	עידו חג'ג' מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	28 בנובמבר, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	---------------------	----------------------------------	--

הבאורים 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)	בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
187,662 (72,543)	33,403 (* (14,204)	29,740 (14,378)	138,079 (* (55,764)	111,812 (65,738)	הכנסות עלות ההכנסות
115,119	19,199	15,362	82,315	46,074	רווח גולמי
76,887 (3,487) (25,175) 804	(1,397) (1,671) (4,879) 120	(1,808) (646) (7,178) (700)	78,297 (3,324) (21,042) 804	21,627 (3,306) (18,504) (550)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(232)	(182)	30,400	(671)	30,742	רווח מפעולות רגילות
163,916 (15,751) 4,742	11,190 (* (4,125) 299	35,430 (3,702) 69	136,379 (* (10,919) 1,669	76,083 (12,648) 858	הוצאות מימון הכנסות מימון
152,907 (38,018)	7,364 (* (2,286)	31,797 293	127,129 (* (28,830)	64,293 (4,897)	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
114,889	5,078	32,090	98,299	59,396	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
114,889	5,078	32,090	98,299	59,396	רווח נקי וכולל לתקופה
116,206 (1,317)	(* 5,404 (* (326)	31,416 674	(* 98,849 (* (550)	57,302 2,094	רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
114,889	5,078	32,090	98,299	59,396	
2.31	(* 0.11	0.62	(* 1.97	1.14	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

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

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות 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
59,396	2,094	57,302	57,302	-	-	-	רווח כולל לתקופה
506,131	27,958	478,173	299,687	4,324	173,657	505	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 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)
578	578	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
98,299	(550)	98,849	(*) 98,849	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה
428,773	25,259	403,514	225,028	4,324	173,657	505	יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

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

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
474,041	27,284	446,757	268,271	4,324	173,657	505
32,090	674	31,416	31,416	-	-	-
506,131	27,958	478,173	299,687	4,324	173,657	505

יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר) רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
423,500	(*) 25,390	398,110	(*) 219,624	4,324	173,657	505
195	195	-	-	-	-	-
5,078	(*) (326)	5,404	(*) 5,404	-	-	-
428,773	25,259	403,514	225,028	4,324	173,657	505

יתרה ליום 1 ביולי 2018 (בלתי מבוקר) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

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

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות 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
114,889	(1,317)	116,206	116,206	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לשנה
<u>445,558</u>	<u>24,687</u>	<u>420,871</u>	<u>242,385</u>	<u>4,324</u>	<u>173,657</u>	<u>505</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח				
114,889	5,078 (*)	32,090	98,299 (*)	59,396	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
					הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
789	95	617	707	1,697	פחת והפחתות
13,801	(1,504) (*)	(2,614)	14,579 (*)	415	שינוי במסים נדחים
(76,887)	1,397	1,808	(78,297)	(21,627)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
232	182	(30,400)	671	(30,942)	שערוך הלוואות לחברה בשליטה משותפת
-	-	-	-	200	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומסדות פיננסיים, נטו
(3,349)	(174)	(14)	(695)	(683)	שערוך אגרות חוב ריבית לצדדים קשורים
1,982	(2)	1,922	2,120	1,755	ריבית מהלוואה לשותפים
1,720	740	4,628	1,135	5,342	
834	195	-	639	-	
(1,017)	(736)	(18)	(922)	(106)	
(947)	5,383	(5,028)	(25,112)	(32,437)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
22,185	(17,264)	(1,243)	1,504	25,602	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(710)	(4,705)	(276)	(1,176)	121	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(74,236)	(14,005)	79	(97,600)	22,080	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
33,410	7,745	5,709	17,595	(42,249)	
32,696	(17,575)	7,260	(66,553)	(11,436)	מזומנים נטו מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת) לפני שינוי במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(31,516)	(6,605) (*)	8,222	(18,365) (*)	32,796	ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
1,180	(24,180)	15,482	(84,918)	21,360	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(*) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה באור ד"ד.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
202	(8,869)	(3,370)	(12,144)	(6,185)
3,392	(5,663)	9,032	25,232	(3,895)
(4,009)	(369)	(7,148)	(3,571)	(10,269)
-	-	-	-	6,554
(59,118)	(1,727)	(1,989)	(57,185)	(5,928)
1,400	-	-	1,400	-
6,792	1,770	(2,819)	6,006	(3,436)
(190)	(347)	700	756	260
(51,531)	(15,205)	(5,594)	(39,506)	(22,899)
78,618	78,618	118,392	78,618	118,392
(63,811)	(15,516)	-	(35,516)	(66,548)
(8,857)	-	-	(8,857)	-
-	-	(400)	-	(1,177)
129,346	1,113	134	128,421	81,073
(94,569)	(731)	(49,168)	(46,192)	(62,358)
40,727	63,484	68,958	116,474	69,382
(9,624)	24,099	78,846	(7,950)	67,843
78,351	46,302	57,724	78,351	68,727
68,727	70,401	136,570	70,401	136,570

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

שינוי בביקדונות בנאמנות
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים
רכישת רכוש קבוע
פרעון הלוואות לשותפים
השקעות בנדל"ן להשקעה ומקדמות על
חשבון נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש השקעות בחברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
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 חכירות
קבלת הלוואות מתאגידי בנקאיים
ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידי בנקאיים
ומוסדות פיננסיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
תקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

נספח א' - פעולות שלא במזומן

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

סיווג ממקדמות על חשבון זכויות
במקרקעין למלאי

סיווג מקדמות על חשבון זכויות
במקרקעין לנדל"ן להשקעה

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת**

30,747	1,507	1,628	3,812	15,799
1,176	2	1,550	669	27,824

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור
ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור
מס הכנסה

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

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי' 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 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים ביניים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
3.482	225.12	ליום 30 בספטמבר 2019
3.627	223.77	ליום 30 בספטמבר 2018
3.748	224.00	ליום 31 בדצמבר 2018
שיעור השינוי באחוזים:		
(7.10)	0.50	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
(2.36)	(0.69)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
4.61	1.10	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
(0.63)	0.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
8.10	1.20	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

(*) על פי המדד הידוע בתאריך הדוח לפי ממוצע 1993 = 100 נקודות.

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 ומיידיים), התש"ל - 1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים 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. IFRS 16 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 ריבית של כ-3%. תקופת השכירות שנלקחה בחשבון הינה של 14 שנים, הכוללת שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת, שלהערכת החברה, מימושן 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 לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך של כ-1,408 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך של כ-467 אלפי ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 כ-526 אלפי ש"ח וכ-154 אלפי ש"ח, בהתאמה).

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

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. **יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019 (המשך)**

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 לשימוש 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, יילקח 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

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ד. התאמה בגין יישום למפרע לרגל 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 גם באור 2כא' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2018, כפי שפורסמו בעבר:

1. תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים:

ליום 30 בספטמבר 2018			
כמדווח	השפעת	כפי שדווח	
בדוחות	ההתאמה	בעבר	
כספיים	למפרע	אלה	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
635,640	(23,542)	659,182	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
12,554	5,235	7,319	נכסי מסים נדחים
19,172	(165)	19,337	התחייבויות מסים נדחים
403,514	(16,524)	420,038	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,259	(1,618)	26,877	זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

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

2. תמצית דוח רווח או הפסד ביניים :

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2018

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(55,764)	1,796	(57,560)	עלות ההכנסות
82,315	1,796	80,519	רווח גולמי
(10,919)	(5,619)	(5,300)	הוצאות מימון
127,129	(3,823)	130,952	רווח לפני מסים על ההכנסה
(28,830)	880	(29,710)	מסים על ההכנסה
98,299	(2,943)	101,242	רווח כולל לתקופה
98,849	(2,143)	100,992	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(550)	(800)	250	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1.97	(0.04)	2.01	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

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

2. תמצית דוח רווח או הפסד ביניים: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018		
כמדווח	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר
בדוחות כספיים אלה	אלה	אלה
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
(14,204)	547	(14,751)
19,199	547	18,652
(4,125)	(2,346)	(1,779)
7,364	(1,799)	9,163
(2,286)	416	(2,702)
5,078	(1,383)	6,461
5,404	(1,086)	6,490
(326)	(297)	(29)
0.11	(0.02)	0.13

עלות ההכנסות

רווח גולמי

הוצאות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח כולל לתקופה

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי
המניות של החברה

הפסד כולל לתקופה המיוחס
לזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי
המניות הרגילות של החברה
(בש"ח)

באור 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 בתשעה 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

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
							באלפי ש"ח
111,812	(245)	11	233	-	245	22,138	89,430
64,395	(38,808)	2,202	11,551	-	38,808	7,516	43,126
(19,054)							
(11,790)							
30,742							
64,293							
(4,897)							
59,396							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
							באלפי ש"ח
138,079	(223)	620	-	-	223	34,344	103,115
157,288	384	61,698	17,189	(35)	(384)	(**) 12,638	65,798
(20,238)							
(9,250) (**)							
(671)							
127,129							
(28,830) (**)							
98,299							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
(**) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה באור ד2.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
29,740	(90)	6	205	-	90	5,354	24,175
12,908	(39,109)	(222)	(1,833)	-	39,109	924	14,039
(7,878)							
(3,633)							
30,400							
31,797							
293							
32,090							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
33,403	(74)	150	-	-	74	6,379	26,874
16,131	133	(11)	(1,267)	(2)	(133)	(339)**	17,750
(4,759)							
(3,826)**							
(182)							
7,364							
(2,286)**							
5,078							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
(**) תואם למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית. לפרטים נוספים ראה באור ד2.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 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
188,519	164	61,619	15,908	(35)	(164)	15,102	95,925
(24,371) (11,009)							הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(232)							רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
152,907 (38,018)							רווח לשנה
114,889							

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

השווי ההוגן של אגרות החוב שהנפיקה הקבוצה והערכים בספרים המוצגים בדוחות על המצב הכספי הינם כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
350,863	382,907	408,120
334,985	392,800	419,096

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

באור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2019 :

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-548 מיליון ש"ח.
 - ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-478 מיליון ש"ח.
 - ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-43%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2019, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ט' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 25 בספטמבר 2019, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2019 :

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-548 מיליון ש"ח.
 - ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-478 מיליון ש"ח.
 - ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-43%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2019, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2019, החברה עומדת בהתניות פיננסיות של שאר סדרות אגרות החוב וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

- א. ביום 12 במרץ 2019 התקבל בידי החברה פרוטוקול הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה"), 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 אישורה של התוכנית (וזאת בשל טענות הנוגעות לחלק התכנית העוסק בפרויקט איינשטיין 36א' של החברה). החברה מקיימת כיום מו"מ עם אותו צד ג' לגבי מחיקת הערר.
- ב. בהמשך לאמור בסעיף א' לעיל, ברבעון הראשון של שנת 2019 החברה רשמה רווח בגין עליית ערך של הפרויקטים שלה ברחוב איינשטיין בסך של כ- 23 מיליון ש"ח, זאת בהתבסס על הערכת שווי הנכסים שנערכה ליום 31 במרץ, 2019.
- ג. ביום 18 באפריל 2019, התקשרה חברה בת של החברה קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ (להלן: "חג'ג' 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'ג' 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 (בשרשרת סופי) הרוכש. ההסכם קובע מנגנון חלופי (שיחול היה ולא יעלה בידי הרוכש לקבל את המימון בעצמו) אשר בהתאם לו חג'ג' 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'ג' סלמה בגין העמדת מימון כאמור, לרבות תשלומי ריבית, וכן תשלומי קרן, אם תשלומם יידרש באופן שוטף, ובנוסף ישלם הרוכש לחג'ג' סלמה במקרה זה סכום נוסף שייגזר מגובה ההלוואה (ושאינו מהותי) והכל בהתאם למנגנון שסוכם על ידי הצדדים.
- בכפוף לעמידת הרוכש בהתחייבותיו על פי ההסכם, לרבות תשלום יתרת התמורה ובכפוף להשלמת בניית הבניין הנרכש, הרווח של חג'ג' 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'ג' 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).
- במהלך חודש ספטמבר 2019 פרעה חברת סלמה, את ההלוואה אשר הועמדה לה על ידי תאגיד בנקאי בישראל בסך של 35 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
- ד. ביום 25 בספטמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 100,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ט'), המובטחות בטוחות על דרך שעבוד מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים לקבוצת חג'ג' סלמה בע"מ, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה. אגרות חוב (סדרה ט') נושאות ריבית שנתית בשיעור 3% צמוד למדד המחירים לצרכן (שיעור ריבית אפקטיבית של כ-3.8%). נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יתרת אגרות החוב המשועבדות עומדת על סך של כ-100 מיליון ש"ח. אגרות חוב מדורגות על ידי מעלות בדירוג +iBBB. לעניין אמות מידה פיננסיים שהחברה התחייבה לעמוד בהן בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב, ראה באור 5 לעיל.
- ה. בחודש אפריל 2019, החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה בסך של 25 מיליון ש"ח (כאשר נכון ליום 30 בספטמבר 2019 התקבל סך של 20 מיליון ש"ח), אשר משמשת 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) ולפרעון יתרת האשראי שהועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי שהעמיד לחברה את המימון להקמת פרויקט הארבעה בסך של כ-5 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית פריים בתוספת 1.6% והיא משולמת 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').
- במהלך הרבעון השני של שנת 2019, עם תחילת פיתוח הנכס לשימוש עצמי, סיווגה החברה את הנכס כרכוש קבוע חלף סיווגו הקודם כנדל"ן להשקעה, בהתאם לשווי ההוגן של הנכס במועד שינוי הסיווג.
- ו. ביום 18 באפריל 2019, התקשרו חברה בת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי") ושותפיה בפרויקט בת ים בשני הסכמי מימון נפרדים עם תאגיד בנקאי, במסגרתם העמיד הבנק לרגינסי הלוואה בסך כולל של 27 מיליון ש"ח, ואילו לשותפים הועמדה על ידי הבנק הלוואה בסך כולל של 33 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה בת 12 חודשים נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח של 1.5%.
- להבטחת האשראי הכולל (קרי, הן האשראי שהועמד לחברה והן האשראי שהועמד לשותפים) הועמדו לטובת הבנק בטוחות הכוללות את זכויות החברה והשותפים במקרקעי פרויקט בת ים, ערבות כל אחד מבין החברה והשותפים להבטחת האשראי של הצד השני וערבות קבוצת חג'ג' לחובות החברה.
- ההלוואה מובטחת על ידי זכויות החברה במקרקעין בפרויקט בת ים, המסווגות כמלאי.

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח (המשך)

ז. 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 חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ, חברה שבעלי השליטה בה הינם האחים ליאור ואחיקם כהן, שהינם שותפים עסקיים של האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה (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, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרצת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא ההליך בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית.

ח. בהמשך להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") על מחיקת בקשה לגילוי ולעיון במסמכים לפי סעיף 198א לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), אשר הוגשה ביום 15 באוקטובר 2018 כנגד החברה על ידי צד ג' הטוען כי הינו בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), ביום 26 במאי 2019 הוגשה על ידי המבקש לבית המשפט, בקשה לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תתבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (דהיינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגיינות של בעלי השליטה מכוח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה וטרם נקבע דיון בנושא. לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס.

ט. ביום 11 ביולי 2019, נחתמה תוספת להסכם המימון המגדילה את מסגרת האשראי של קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חג'ג' סומייל"), מסך של 45 מיליון ש"ח (אשר נכון למועד זה נפרעה במלואה על ידי חג'ג' סומייל, כך שעומדת לרשותה מלוא המסגרת האמורה) לסך של 140 מיליון ש"ח ומחילה את כלל הוראות הסכם המימון על מסגרת האשראי המוגדלת.

י. בחודש אוגוסט 2019 התקבל הסדר גישור בין החברה לבין רוכש באחד הפרויקטים של החברה שבו נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, כאמור בבאור 20ג' (8) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018. לתוצאות הגישור לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח (המשך)

- יא. ביום 3 ביולי 2019, קיבלה החברה את פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה בתל-אביב, ולפיו אישרה הועדה ליתן תוקף לתוכנית אותה קידמה הד מאסטר (המוחזקת על ידי החברה בשליטה משותפת) לשינוי התב"ע בפרויקט שד"ל, ובהתאם התוכנית נכנסה לתוקף בחודש אוגוסט 2019. בעקבות כניסתה לתוקף של התב"ע החדשה, אשר הגדילה באופן מהותי את זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט, חברת הד מאסטר ביצעה הערכת שווי ליום 30 בספטמבר 2019 לפרויקט. לפני אישור התב"ע כאמור לעיל, זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט שד"ל המיוחסות למשרדים וכן המבנים לשימור סווגו כנדל"ן להשקעה, ואילו יתרת הזכויות סווגו כמלאי. הערכות השווי שערכה חברת הד מאסטר בשנים 2017 ו-2018 התייחסו לזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה בלבד.
- בעקבות שינוי התב"ע, הזכויות במקרקעין שיוחסו למשרדים תחת התב"ע הקודמת הוגדלו באופן מהותי והפכו לזכויות למסחר, מלונאות ומגורים. הערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2019 נערכה לכלל זכויות החברה בפרויקט (שכוללות זכויות שמסווגות כנדל"ן להשקעה ומלאי) ומכוח ההערכה הנ"ל שוערך בספרי החברה רק הרכיב המיוחס לנדל"ן להשקעה כאמור. יתרת זכויות חברת הד מאסטר בפרויקט שד"ל סווגו כמלאי היות ומקורן מזכויותיה למגורים תחת התב"ע הקודמת. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, רשמה חברת הד מאסטר ברבעון השלישי לשנת 2019 שערך בסך של כ-78 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערך הינו סך של כ-30 מיליון ש"ח (נטו ממס) ומוצג במסגרת חלק החברה ברווח של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
- ביום 31 באוקטובר 2019, התקשרה חברת הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), אשר החברה מחזיקה 50% מהון המניות המונפק שלה, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בגובה של 45 מיליון ש"ח, לו ערבים החברה, קבוצת חג'ג', שותפה של החברה בהד מאסטר ובעל השליטה באותו שותף. ההלוואה הינה לתקופה של 12 חודשים ותפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים בתוספת 2.5% אשר תשולם מדי רבעון.
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, הבנק כבר העמיד להד מאסטר, כחלק מההלוואה, סך של כ-26 מיליון ש"ח אשר שימש את הד מאסטר לצורך פרעון אשראי שהועמד לה בעבר על ידי תאגיד בנקאי אחר ויתרת כספי ההלוואה תועמד להד מאסטר בתקופה הקרובה, עם השלמת רישום כל הבטוחות לטובת הבנק.
- יב. בהמשך למתואר בבאור 20ג(10) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, בדבר קבלת המרצת פתיחה בחודש נובמבר 2018 כנגד החברה והמוכרות של מקרקעי הפרויקט של החברה להצהיר כי החניות של החברה הינן חלק מהרכוש המשותף של התובעים ולמחוק את זכויות החכירה של החברה בחניות, יצוין כי ביום 10 בנובמבר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, לפיה נדחתה התביעה.
- יג. ביום 2 בספטמבר 2019 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה אשר אישרה בין היתר חידוש מדיניות התגמול של החברה.
- יד. ביום 28 באוגוסט 2019, התקשרה קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכם קומבינציה (להלן: "ההסכם") עם צד ג' (להלן: "המוכר"), לרכישת 52% מזכויות המוכר בכ-33 יחידות תב"ע (להלן: "הממכר") ו-1 כלל זכויות המוכר, בהתאמה) במגרש וזאת בתמורה להתחייבות חברת הבת לבנות למוכר זירות המשקפות 48% מכלל זכויות המוכר. בימים אלה מתקיים ביחס למגרש הליך של פירוק שיתוף בדרך של מכרז (להלן: "המכרז"), וזאת באמצעות כונס נכסים שמונה על ידי בית המשפט השלום בתל-אביב וכניסת ההסכם לתוקף כפופה לרכישת יתרת הזכויות במגרש במסגרת המכרז על ידי חברת הבת.
- בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי ביום 10 באוקטובר 2019, הגישה קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ לכונס הנכסים שמונה למגרש הצעה לרכישת מלוא הזכויות במגרש, במצבן כפי שהוא. לצורך הבטחת הצעה, העמידה חברת הבת ערבות בנקאית על סך של 5% מהצעת חברת הבת (שאינה כוללת את יחידות חברת הבת ויחידות הקומבינציה), ללא מע"מ.
- טו. ביום 7 באוקטובר 2019, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות.
- טז. ביום 11 בנובמבר 2019 ביצעה החברה הקצאה פרטית למספר גופים אשר הצהירו כי הינם נמנים על הגופים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, ואשר למיטב ידיעת החברה נמצאים כולם בשליטת בית ההשקעות י.ד. מור השקעות בע"מ (אשר לאחר ההקצאה הפכה לבעלת עניין בחברה) (להלן: "הניצעים"), של סך כולל של 1,570,000 מניות החברה (להלן: "המניות המוקצות") וכן 1,570,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-1,570,000 מניות החברה (להלן: "כתבי האופציה").
- המניות המוקצות הוקצו לניצעים בתמורה לסך של 10.99 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 17,254,300 ש"ח. כתבי האופציה, שאינם רשומים למסחר, ניתנים למימוש בכל יום עסקים החל ממועד הקצאתם (בכפוף להוראות ותקנון הבורסה) ועד ליום 30 בנובמבר 2020 (להלן: "תקופת מימוש כתבי האופציה"), באופן שבתקופת מימוש כתבי האופציה, כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן של סך השווה ל-12.46 ש"ח, לא צמוד, כפוף להתאמות בגין הנפקת זכויות, חלוקת מניות הטבה ודיבידנד, ואיחוד ופיצול ההון של החברה.
- המניות המוקצות מהוות כ-3% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה והן תהווה, בהנחת מימוש כתבי האופציה ובדילול מלא, כ-2.94% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה. מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תהווה, בהנחת מימוש המידי (כשלעצמן) כ-2.94% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בהנחת דילול מלא).
- ניירות הערך המוקצים יהיו חסומים בהתאם להוראות סעיף 15ג לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח (המשך)

יז. בחודש אוקטובר 2019, התקבל בחברה מכתב מאת הממונה על חוק המכר, בו הוא מציין כי בעקבות תלונה שהתקבלה אצלו בקשר עם פרויקט סומייל, ביצע הממונה בדיקה (שאינה הליך מנהלי) באשר לשאלת היות פרויקט סומייל פרויקט יזמי, אם לאו, אשר בעקבותיה הוא ממליץ לקבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ ("חגי' ייעוץ") דרכים לתיקון הליקויים שהתגלו על ידו, שהינם קביעת מנגנון ריאלי אשר יאפשר לחברי קבוצת הרכישה, אם יחפצו בכך, להחליף את חגי' ייעוץ כיועץ המלווה של הפרויקט ובנוסף מינוי עו"ד חיצוני אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה. כן ציין הממונה בפנייתו כי ככול וליקויים אלה לא יתוקנו ייתכן והוא יבחר לפתוח בהליך מנהלי כנגד חגי' ייעוץ לבירור התלונה.

בעקבות פניית הממונה כאמור, חגי' ייעוץ החליטה לאחרונה ליישם את המלצות הממונה באופן הנותן לעמדתה מענה לליקויים האמורים, תוך מתן האפשרות לביטול הסכם הייעוץ על ידי חברי הקבוצה, וזאת בהחלטה שתתקבל על ידם ברוב של 65% מבעלי הזכויות (שאינם חגי' סומייל), (כאשר יובהר כי ככל ולא יעלו טענות מצד הממונה כנגד האופן בו מציעה החברה לתקן את הממצאים, בזאת, להערכת החברה, יסתיים טיפולו של הממונה בטענות האמורות ובמקרה כאמור ייוותר פרויקט סומייל פרויקט של קבוצת רכישה).

להערכת החברה, אזי גם אם חברי הקבוצה יעשו שימוש בזכותם לביטול הסכם הייעוץ, לא צפויה להיות לכך השפעה מהותית על הרווחיות הצפויה של החברה מפרויקט סומייל.

בכל הנוגע למינוי עו"ד חיצוני, אשר יפעל כעו"ד נוסף למימוש האינטרסים של חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, טרם נקבע מי יישא בשכר טרחתו אולם בכל מקרה, גם אם תיידרש חגי' סומייל לשאת בשכ"ט נוסף כחברת קבוצה, החברה מעריכה שעלותו לחברה לא תהא מהותית.

יח. בחודש נובמבר 2019, קיבלה חגי' סומייל מכתב מאת רוכש (להלן: "הרוכש"), אשר התקשר עם חגי' סומייל בהסכם לרכישת 12 יחידות מגורים וקומת מסחר בפרויקט סומייל בהיקף התקשרות כולל של 44 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם הרכישה"), בו הוא מודיע על ביטול הסכם הרכישה. הרוכש מעלה מספר טענות בקשר לאופן התקשרות הצדדים בהסכם. החברה דוחה את טענות הרוכש. בהתאם לעמדתם הראשונית של יועציה המשפטיים של החברה, ככול והרוכש יבחר לפתוח בהליכים משפטיים לביטול הסכם הרכישה, להערכת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שתביעה לביטול הסכם הרכישה תתקבל, הינם קלושים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 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 חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

28 בנובמבר, 2019

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
43,549	67,598	105,533
3,018	3,028	2,047
164	504	113
446	1,527	347
9,930	9,869	9,557
533,340	501,807	536,531
590,447	584,333	654,128
26,394	26,173	-
2,991	2,873	48,696
253,904	(*) 234,473	316,053
283,289	263,519	364,749
873,736	847,852	1,018,877

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 ג'.

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 30 בספטמבר		
	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
12,512	12,062	29,713	<u>התחייבויות שוטפות</u>
225,965	224,220	173,558	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	2,542	חלויות שוטפות של אגרות חוב
302	342	410	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
29,496	16,029	19,471	ספקים ונותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
268,275	252,653	225,694	
65,689	66,386	61,569	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
107,690	120,520	213,228	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	-	17,812	אגרות חוב
8,381	2,281	19,298	התחייבויות בגין חכירות
2,830	2,498	3,103	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
			התחייבויות מסים נדחים
184,590	191,685	315,010	
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	(*) 225,028	299,687	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת עודפים
420,871	403,514	478,173	סה"כ הון
873,736	847,852	1,018,877	

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

ארותר לשינסקי סמנכ"ל הכספים	עידו חגיגי מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	28 בנובמבר, 2019 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
17,957	2,955	4,326	9,376	12,865	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
3,907	(39)	(352)	2,856	(446)	עלות ההכנסות
21,864	2,916	3,974	12,232	12,419	רווח גולמי
3,518	(37)	-	3,567	1,181	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(868)	(365)	(95)	(637)	(661)	בהקמה
(14,799)	(2,543)	(3,814)	(13,383)	(9,460)	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
9,715	(29)	65	1,779	3,479	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(23,825)	(5,973)	(5,839)	(17,373)	(18,560)	הוצאות מימון
23,271	6,007	7,497	17,387	22,747	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
90	27	4	27	6	6 הכנסות מימון
(464)	61	1,662	41	4,193	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
9,251	32	1,727	1,820	7,672	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
110,746	5,207 (*)	30,090	97,417 (*)	51,438	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
119,997	5,239	31,817	99,237	59,110	רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,791)	165	(401)	(388)	(1,808)	מסים על ההכנסה
116,206	5,404	31,416	98,849	57,302	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר :</u>
116,206	5,404	31,416	98,849	57,302	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
116,206	(*) 5,404	31,416	(*) 98,849	57,302
779	88	617	688	1,686
720	(165)	(2)	388	273
(3,518)	37	-	(3,567)	(1,181)
-	-	-	-	200
(110,746)	(*) (5,207)	(30,090)	(*) (97,417)	(51,638)
(23,271)	(6,028)	3,055	(17,315)	(2,085)
61	-	-	61	-
-	(18)	1,123	-	1,123
1,343	695	4,332	1,003	5,001
265	(504)	(113)	(75)	51
544	(964)	58	(537)	99
(507)	(205)	177	(467)	108
(569)	-	-	(569)	-
10,112	(5,816)	4,047	(3,555)	(14,842)
(8,581)	(12,683)	14,620	(22,513)	(3,903)
159	(16)	351	220	373
(8,422)	(12,699)	14,971	(22,293)	(3,530)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של
החברה:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מזומנים לפעילות שוטפת לפני עלייה
במלאי בניינים בהקמה

ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) שוטפת

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

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(397)	1	77	(407)	971
(3,006)	(171)	(43)	(2,797)	(71)
(894)	(210)	-	(624)	(108)
(44,192)	(6,998)	(47,325)	(18,613)	994
(48,489)	(7,378)	(47,291)	(22,441)	1,786
78,618	78,618	118,392	78,618	118,392
(47,141)	(15,516)	-	(35,516)	(66,548)
(8,857)	-	-	(8,857)	-
-	-	(400)	-	(1,177)
30,000	-	-	30,000	20,000
(978)	(731)	-	(731)	(6,939)
51,642	62,371	117,992	63,514	63,728
(5,269)	42,294	85,672	18,780	61,984
48,818	25,304	19,861	48,818	43,549
43,549	67,598	105,533	67,598	105,533
22,852	12,428	141	16,670	11,834
-	-	(10,552)	-	(20,662)
12	-	-	-	2,632

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים ומיועדים רכישת רכוש קבוע השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה פירעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב פירעון הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין פירעון התחייבות בגין חכירות קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים פירעון הלוואה 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

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

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

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' 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 30 בספטמבר 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 לרגל 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 תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים:

ליום 30 בספטמבר 2018		
כמדווח	השפעת	כפי שדווח
בדוחות	ההתאמה	בעבר
כספיים אלה	למפרע	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
234,473	(16,524)	250,997
403,514	(16,524)	420,038

נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

הון

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על תמצית דוח רווח או הפסד ביניים:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018		
כמדווח	השפעת	כפי שדווח
בדוחות	ההתאמה	בעבר
כספיים אלה	למפרע	
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
97,417	(2,143)	99,560
98,849	(2,143)	100,992

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ג. התאמה בגין יישום למפרע לרגל שינוי מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת ההתאמה למפרע בגין שינוי המדיניות החשבונאית על תמצית דוח רווח או הפסד ביניים: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018		
כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההתאמה למפרע	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
5,207	(1,086)	6,293
5,404	(1,086)	6,490

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

ד. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2019

IFRS 16 תכירות

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 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 שובצעו; 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 לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019, כוללים בהתאם הוצאות פחת בסך של כ-1,408 אלפי ש"ח בגין הפחתת נכס זכות השימוש והוצאות ריבית בגין שערך ההלוואה בסך של כ-467 אלפי ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 - כ-526 אלפי ש"ח וכ-154 אלפי ש"ח, בהתאמה).

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

ה. התניות פיננסיות

בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2019:

1. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-548 מיליון ש"ח.
 2. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-478 מיליון ש"ח.
 3. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-43%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2019, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשיטת הנאמנות של אגרות חוב סדרה ט' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 25 בספטמבר 2019, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2019:

1. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-548 מיליון ש"ח.
 2. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-478 מיליון ש"ח.
 3. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2019, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-43%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2019, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

ו. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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"), בפקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.2019 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(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 חגיג יזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל 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.