

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, אשר דווח על ידי החברה ביום 29 במרץ 2018 (מס' 01-033541-2018) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2017").

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

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

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

א. ארגון קבוצות רכישה

במסגרת תחום זה, החברה ורגינסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים שונים למשרדים ומגורים, מתוכם ב-4 פרויקטים הושלם כבר הליך השיווק¹ (ו-3 מתוכם נמצאים בשלבי סיום בניה). כמו כן, 2 פרויקטים נוספים הגיעו לכדי סיום².

החברה נמצאת בשלבים שונים של ארגון קבוצות רכישה "במתחם איינשטיין" ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב. בפרויקטים במתחם זה, החברה מצטרפת כחברת קבוצה בעיקר ביחס לשטחי המסחר בפרויקט וזכויות אלו נכללות ב"תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב" (לפרטים אודותיו ראה להלן). מאידך, הזכויות ליחידות דיור אותן החברה מסחרת לצדדים שלישיים (או רוכשת בעצמה ולאחר מכן משווקת לצדדים שלישיים) נכללות בתחום קבוצות הרכישה. נכון למועד זה, נכלל בתחום פעילות זה חלקה של החברה בזכויות הקיימות

¹ פרויקט הגוש הגדול, מגדלי הארבעה (מגדל הדרומי), פרויקט כוכב הצפון ופרויקט רמת אביב ג.
² פרויקט קריניצי ופרויקט נתניה (אשר הושלמה בנייתו ולחברה נותרו 3 יח"ד דיור לשווק במסגרתו), אשר בנייתו הושלמה.

בפרויקט איינשטיין 33א' וכן בזכויות עתידיות למגורים הצפויות להתקבל בפרויקט איינשטיין 33א', 35 ו-36א' (וזאת בכפוף לשינוי התב"ע הקיימת ביחס למתחמי הפרויקטים האמורים).
לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
בנוסף, החברה פועלת להשלמת רכישת מקרקעין בפרויקטים נוספים (יפו ובתי-ים) המשויכים לתחום פעילות זה - לפרטים ראה סעיף 6.7.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

ב. תחום הייזום

במסגרת תחום זה נכללות הפעילויות הבאות:

- (1) קבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חגי' מגדלי הארבעה"), השלימה את בניית המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, הכולל שטחי משרדים, מסחר, חניות ומחסנים, ומשלימה בימים אלו את בניית לובי המגדל. החברה שיווקה את כלל הזכויות במגדל למעט שטחי הטרקלין המוצגים בתחום אחר.
- (2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "התחדשות עירונית"), בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינוי בינוי.
- (3) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ ובאמצעות קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל"), שתיהן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה, של זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות כ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם ו-181 מ"ר מסחר.
- (4) החזקת רגינסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן להקים פרויקט מגורים.

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

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רגינסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר")³, המחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל, כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף (קטן יחסית) למסחר.

הד מאסטר פועלת (באמצעות שינוי תב"ע) לתוספת זכויות משמעותית לפרויקט שד"ל (באישור ועדה מחוזית), שכוללת הגדלת רכיב המגורים בפרויקט ושינוי רכיב המשרדים למלונאות, כך שפרויקט שד"ל בכללותו צפוי לכלול לאחר שינוי התוכנית, ככל שתאושר, 40 קומות ובהן 16,000 מ"ר שטחי מגורים, 19,000 מ"ר שטחי מלונאות ו-500 מ"ר שטחי מסחר. חלקה של חברת הד

³ יתרת הונה של הד מאסטר מוחזק על ידי צמרת צהלה בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה, נמצאת בשליטת בני הזוג סבריינה ורפי קלינה.

מאסטר (ש- 50% מהונה מוחזקים כאמור על ידי רגינסי) בתוכנית הנ"ל הינה 12,300 מ"ר שטחי מגורים, 16,500 מ"ר שטחי מלונאות ו- 500 מ"ר שטחי מסחר.
תוספת הזכויות כאמור לעיל, אושרה בוועדה המקומית והיא בתהליך אישור הוועדה המחוזית. צפי לאישור, ככל שתאושר (כשאינן כל וודאות לכך), עד סוף שנת 2018.
לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רגינסי נכון למועד זה הינה בעלת כ-75% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בנייה וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי שטחי דירות נופש (כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה) ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש. חלקה של רגינסי בזכויות אלה הינו כ-75%, בכפוף לזכויות לכ-10% מרווחי הפרויקט להן זכאי מר לאונרדו דיקפריו (כוכב קולנוע בינלאומי), וזאת בתמורה לסיועו בקידום הפרויקט (לפרטים בעניין זה ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד).

נכון למועד זה פועלת מרינה הרצליה, בהסכמת משרד התיירות והוועדה המקומית, להגדלת הזכויות בפרויקט (בתכנית שהינה בסמכות של הוועדה המקומית), כך שיכללו כ-10,500 מ"ר עיקרי של שטחי יחידות נופש וחדרי מלון רגילים וכ-4,100 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, כ-1,100 מ"ר שטחי מסחר, כ-1,400 מ"ר שטחים ציבוריים ושירות שישמשו אותם, וכ-11,000 מ"ר שטח תת קרקעי. יודגש כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

כמו כן, מרינה הרצליה נמצאת בהליך מתקדם לתוספת זכויות משמעותית בסמכות ועדה מחוזית, כשאינן כל וודאות כי הדבר יעלה בידה.

בנוסף, התקשרה מרינה הרצליה עם מעצב העל דיוויד רוקוויל (אשר עיצב מלונות של רשת W וכן את מסעדת נובו) אשר צפוי לעצב את המלון שיוקם על ידה.

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

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורגינסי פועלות בשנים האחרונות על מנת לקנות דריסת רגל משמעותית בשטחי המסחר במתחם הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצות רכישה שכאמור לעיל אורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורגינסי (כחברות בקבוצת הרכישה), בעיקר, את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורגינסי רכישת זכויות בפרויקטים איינשטיין 35, איינשטיין 33ב' (אשר נמצא בשלבי בניה סופיים), איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א'⁴.

⁴ כמו כן לחברה זכויות בכשליש יחידת דיור בפרויקט איינשטיין 33ב' ובכ-5 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' (אשר, בכפוף לקבלת הקלות מקובלות, יכול ויגדלו לכ-10 יחידות דיור), אותן פועלת החברה למכור והן אינן מהוות חלק מתחום זה.

נכון למועד זה, בכוונת החברה להמשיך לפעול להשבחת שטחי המסחר במתחם זה ולהשכירם אחרי השלמת הבניה (מלבד חלק משטחי המסחר במתחם אשר מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים אשר בכוונת החברה לממשם).

ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב את הפקדתה של התוכנית שהחברה (ביחד עם רג'נסי) קידמה (מכוח תוכנית תא 5000), אשר ככול ותאושר, תגדיל באופן מהותי (כאשר אין וודאות לכך) את זכויות הבניה בפרויקט איינשטיין 33א' של חברת רג'נסי ובפרויקטים איינשטיין 35 ו-36א' של החברה. יצוין כי נכון למועד זה, למיטב ידיעת החברה, הוגשו התנגדויות על ידי מספר גורמים לתוכנית.

ככל ותוכנית שהופקדה תאושר כלשונה, תחזיק הקבוצה בזכויות בהיקף של כ-19,000 מ"ר שטחי מסחר עיקרי ושטחי שירות⁵ כמפורט לעיל: כ-4,000 מ"ר בפרויקט איינשטיין 36א', כ-9,000 מ"ר בפרויקט איינשטיין 35, כ-4,400 מ"ר בפרויקט איינשטיין 33א' וכ-1,500 מ"ר בפרויקט איינשטיין 33ב'.

בנוסף, התוכנית מגדילה משמעותית את היקף הזכויות למגורים במתחמים איינשטיין 33א', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א' באופן שבו (אם וככל תאושר התוכנית כלשונה) ניתן יהיה להקים במתחמים אלו סה"כ 695 יחידות בהיקף של כ-86,000 מ"ר (ברוטו), אשר מתוכן חלק החברה הוא כ-28.7 אלף מ"ר (ברוטו). יודגש כי זכויות במקרקעין למגורים במתחם איינשטיין נכללים בתחום ארגון קבוצות הרכישה של החברה.

המידע שהובא לעיל ביחס להגדלת הזכויות שייטכן ותבוצע בפרויקטים שצוינו בפסקה שלעיל, וחלק החברה בהם בהתייחס לזכויות למגורים בפרויקטי רחוב איינשטיין הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר מבוסס על הערכותיה הקיימות של החברה ואולם ההערכות האמורות עלולות להשתנות בפועל, בשל הסיבות הבאות: (א) כאמור בסעיפים 6.7.2.4.1.4 ו-6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, הסכמי השיתוף של הפרויקטים כולל מנגנונים אשר בהתאם להם צפוי להיקבע חלקם של בעלי הזכויות הקיימות ומאידך חלקה של החברה (במאוחד) בזכויות שתתווספה לפרויקטים (כאשר החברה עתידה לקבל את מלוא שטחי המסחר בפרויקטים וכן תוספת של זכויות ליחידות דיור, באופן שישקף את מלוא חלקה בזכויות הנוספות שיתווספו לפרויקטים כאמור), כאשר נכון למועד זה החלוקה האמורה טרם נקבעה בפועל והנתונים שהובאו לעיל הינם על סמך הערכה ראשונית של החברה בלבד; (ג) הפקדת התכנית אינה מהווה אישור סופי לתוספת הזכויות, ולפיכך, תוספת הזכויות שתוארה לעיל כפופה לאישורה הסופי של התוכנית בנוסחה הקיים (כאשר, כאמור לעיל, נכון למועד זה הוגשו התנגדויות ביחס אליה), לעמידת החברה בכלל התנאים שיידרשו לאישורה הסופי של התוכנית ובקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך בניית הפרויקטים.

לפרטים נוספים אודות אישור הועדה המקומית, ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.6, ו-6.7.2.4.1.7 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

⁵ הנתונים המפורטים לעיל כוללים שטחי מסחר בקומת המרתף העליונה של הפרויקט בהיקף של כ-9,000 מ"ר בבעלות החברה.

1. אחר - החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. לעניין ההסכמות להקמת מיזם משותף על מרבית שטחי הטרקלין, ראה סעיף ב' להלן. לפרטים נוספים אודות התחום ראה סעיף 6.12 לדוח תיאור עסקי תאגיד.

בנוסף לתחומי הפעילות שתוארו :

א. נכון למועד זה פועלת ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ, הנמצאת בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל צד ג', בתחום התיווך (מכירה והשכרה), בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים של החברה ברחוב הארבעה ובמתחם איינשטיין, כאשר נכון למועד זה היקפי פעילותה זניחים ביחס לפעילות החברה.

ב. החברה נמצאת בתהליכי חתימה על הסכם (הכפוף לאישור דירקטוריון החברה) להקמת מיזם משותף עם חברת ניטן תאי בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת משפחת הורביץ (להלן: "הורביץ"). בהתאם להסכמות בין הצדדים, החברה, באמצעות חברה יעודית שבשלב הראשון תהיה בבעלותה המלאה (להלן: "החברה הייעודית"), תקים מתחם הכולל מסעדה ואולם כנסים, בשטח בהיקף של 1,777 מ"ר המצוי בבעלות החברה בטרקלין העסקי במגדלי הארבעה בתל אביב (להלן: "המתחם") ובעלות השקעה מוערכת של כ-20 מיליון ש"ח. מרבית סכום זה מיועדת עבור השלמת המתחם בעיצוב מעצב העל ג'ורג'יו ארמאני.

החברה הייעודית תשכור מהחברה את המתחם, תישא בעלויות הקמתו והתאמתו לצרכי המיזם ותפעיל ותנהל את המתחם, כאשר לענין זה נקבע כי הורביץ תעניק לחברה הייעודית שירותי הקמה והפעלה באמצעות השף שחף שבתאי.

לפרטים נוספים, לרבות התמורה (ההונית או לחלופין הכספית) אשר צפויה להיות משולמת להורביץ בתמורה לשירותיה, תקופת ההסכם הצפויה ואפשרויות הצדדים לסיימו, ראה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 2018-01-073632.

יודגש כי נכון למועד זה טרם אושר ההסכם האמור על ידי דירקטוריון החברה ואין כל וודאות כי לא יחולו בו שינויים, לרבות שינויים מהותיים.

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

התקופתי:

1.2.1. תחום קבוצות הרכישה.

1.2.1.1. נכון ליום 30 ביוני 2018, היקפי הפרויקטים בהן פועלת החברה (במאוחד) בתחום זה (שאינם לוקחים בחשבון את נתוני פרויקט קריניצי ופרויקט נתניה, אשר בנייתם הושלמה) הינם כדלקמן:

סוג הנכס	יחידות/מ"ר
יחידות דיור (זכויות קיימות)	כ-650 יחידות ⁶
משרדים (זכויות קיימות)	80,000 מ"ר
יחידות דיור/תעסוקה/מסחר (זכויות עתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים)*	כ-970 יחידות דיור, ⁷ כ-5,000 מ"ר תעסוקה וכ-1,100 מ"ר מסחר
יחידות דיור/ תעסוקה/ מסחר בפרויקט בת ים **	כ-77 יחידות דיור, כ-2,440 מ"ר תעסוקה וכ-360 מ"ר עיקרי מסחר (חלקה הצפוי של החברה בפרויקט, ככל שיתממש) ⁸

* יודגש כי הנתונים לגבי יחידות דיור/תעסוקה/מסחר שיכול ויתווספו לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו בפועל מותנית ב: (1) אישור התב"עות השונות אותן מקדמת החברה בפרויקטים סלמה, איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ו- איינשטיין 36א⁹, כאשר ביחס לפרויקטים ברחוב איינשטיין, כמות יחידות הדיור להם תהא זכאית החברה מתוך הזכויות שתתווספה, ככל שתתווספה, כפופה גם לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 1.1(ה) לעיל; (2) אישור תוספת של 50 יחידות דיור בפרויקט סומייל (אישור שהינו בסמכות ועדה מקומית)¹⁰; (3) כי פרויקט יפו של רג'נסי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד) ייצא לפועל וכן כי התב"ע במסגרתו תשונה כך שתתאפשר (בהקלה בסמכות הוועדה המקומית) הקמת 72 יחידות דיור נוספות על 96 היחידות שניתן לבנות על פי התב"ע הקיימת. לאור העובדה שאין כל וודאות באשר לקבלת האישורים שצוינו ו/או באשר להתממשות פרויקט יפו של רג'נסי, אין כל וודאות באשר להתממשות הנתונים שהובאו בטבלה שלעיל ביחס לזכויות העתידיות שיכול ותתווספה לפרויקטים שהוזכרו בפסקה זו לעיל ובהתאם בנתונים האמורים יחול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. כן יובהר כי הנתונים האמורים אינם כוללים את נתוני פרויקט יפו של החברה שטרם הוחלט אם לממש את האופציה ביחס אליו.

** יצוין כי הזכויות שעתידות להיכלל בפרויקט בת ים מהוות אף הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן, כמפורט בסעיף 6.7.6.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד זה

⁶ מתוך הכמות האמורה, סך של כ-200 יחידות דיור שויכו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א, איינשטיין 33ב ו-איינשטיין 35.

⁷ מתוך הכמות האמורה בגין הזכויות העתידיות, סך של כ-330 יחידות דיור עתידות להיות משויכות לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצות הרכישה בפרויקט איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א. הגידול בכמות יחידות הדיור ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2018, נובע בעיקר מזכויות נוספות לכ-72 יחידות דיור אשר החברה פועלת לקבל בפרויקט יפו (חלקה 3) וכ-45 יחידות דיור באיינשטיין 36א שלהערכת החברה ייתכן שיתוספו לה בפרויקט זה (יובהר כי הערכות החברה ביחס לאפשרות הגדלת הזכויות שיתכן ותבוצע בפרויקטים ברח' איינשטיין כפופות לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 1.1(ה) לעיל).

⁸ יצוין כי בדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי ניתנו בהקשר זה אודות פרויקט בת ים נתוניו הכוללים של הפרויקט ולא רק חלקה הצפוי של החברה בפרויקט (ככל וזה יתממש, כשאין כל וודאות לכך).

⁹ לפרטים ראה סעיפים 6.7.2.4.1.4, 6.7.2.4.1.6, 6.7.2.4.1.7 ו-6.7.6.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁰ לפרטים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

טרם הושלמה העסקה במסגרתה עתידה רג'נסי לרכוש, יחד עם שותפים, את מקרקעי הפרויקט מעירית בת ים, כאשר הרכישה האמורה מותנית בקבלת אישור שר הפנים למכירה, שטרם התקבל נכון למועד זה ואין כל וודאות כי יתקבל.

ב-4 פרויקטים (פרויקט סומייל, רסיטל, איינשטיין 33א' ונתניה) החברה או רג'נסי (לפי העניין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים והינן פועלות באופן שוטף למכירת מלוא הזכויות בהם. בנוסף, ב-4 פרויקטים (איינשטיין 33א', איינשטיין 33ב', איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א') החברה או רג'נסי (לפי העניין) מחזיקות בשטחי מסחר [שנרכשו על ידן כחברות קבוצה, אך משויכים לתחום המפורט בסעיף 1.1(ה) לעיל], כשנכון למועד זה, הכוונה לפעול להשבחתם ולהשכירם לאחר השלמת הבניה (מלבד חלק משטחי המסחר במתחם אשר מסווגים כמלאי בדוחותיה הכספיים ובכוונת החברה לממשם).

1.2.1.2. פרויקט סומייל:

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר קבלת אישור עקרוני ממוסד בנקאי בישראל (להלן: "המלווה") לליווי בניית פרויקט סומייל ובכלל זה היחידות שבבעלות חגי' סומייל, חברי הקבוצה (למעט חברי קבוצה בודדים), ובכללם חגי' סומייל, התקשרו בתקופת הדו"ח בהסכם אשראי עם המלווה, במסגרתו עתיד המלווה להעמיד את המימון הנדרש ליתר חברי הקבוצה על מנת להשלים את רכישת זכויותיהם במקרקעי הפרויקט מחגי' סומייל ואת המימון הנדרש לבניית הפרויקט (לרבות חלקה של חגי' סומייל בפרויקט) (להלן: "ההסכם")¹¹, שהוראותיו העיקריות, ביחס לחגי' סומייל, הינן כדלקמן:

תנאי ההלוואה – מסגרת האשראי שתועמד לחגי' סומייל תעמוד על סך של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") ותהיה בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2023 (נכון למועד זה, נמשכה על ידי חגי' סומייל מלוא מסגרת האשראי, והסכומים שנמשכו שימשו לפירעון חלקה של חגי' סומייל באשראי שצוין בה"ש 12)¹². ההלוואות אשר תועמדנה מכח מסגרת האשראי תועמדנה לתקופה של 12 חודשים, הן תחודשנה על פי הצורך ותיפרענה באופן מלא וסופי עד ליום 28 בפברואר 2024. ההלוואות שתועמדנה לחגי' סומייל בפועל מתוך מסגרת האשראי תישאנה ריבית בשיעור משתנה שינוע בין פריים+3.1% לבין פריים+5.1% (כתלות במספר היחידות שתחזיק חגי' סומייל בפרויקט, כך שכל שיקטן חלקה בפרויקט יקטן גם שיעור הריבית שתישא ההלוואה), והיא תשולם באופן רבעוני שוטף.

¹¹ על אף האמור, נכון למועד זה טרם הושלם הליך אישורם בבנק של מספר חברי קבוצה בודדים ולפיכך, בשלב זה, המימון שהועמד לחברי הקבוצה (לרבות חגי' סומייל) על ידי המלווה שימש לצורך פרעון המימון שהועמד לחברי הקבוצה לפני כשנה וחצי בעיקר לצורך תשלום פינויים והיתרים. לאחר שיושלם הליך האישור האמור, יועמד לחברי הקבוצה האשראי הנדרש להם לצורך השלמת רכישת זכויותיהם בקרקע מחגי' סומייל, תשלומי הייעוץ לחגי' ייעוץ (כהגדרתה להלן), תשלומים הנדרשים לצורך שלב החפירה ודיפון ותשלומי אגרות ויועצים שונים. עם זאת, בהתאם להסכמים שנחתמו עם המלווה, האשראי המיועד לבניית הפרויקט יועמד לחברי הקבוצה (ובכללם חגי' סומייל) רק בכפוף להוצאת היתר בניה עד ליום 28 ביוני 2019 ותחילת בניה בתוך 60 יום ממועד הוצאת היתר בניה, ובכפוף לחתימה על הסכם קבלן שאושר על ידי הבנק.

¹² יצוין כי למיטב ידיעת החברה, היקף האשראי הכולל שאושר להעמיד לה על ידי המלווה עומד על כ-140 מיליון ש"ח ויתרתו, מעבר לסכום שכבר הועמדה כהלוואה לחברת הבת, צפויה להיות מועמדת לה בחלקה לאחר שיושלם הליך אישורם של כלל חברי הקבוצה על ידי המלווה (ככל שיושלם) ובחלקה האחר, המיועד לבניית חלקה של חברת הבת בפרויקט (המתייחס רק ל-75 יחידות בפרויקט, כשנכון למועד זה לחברת הבת זכויות ל-77 יחידות ונחתמו הסכמים למכירת 5 יחידות נוספות, שטרם השתכללו כדי חתימת הסכם מכר), רק בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסיפא הי"ש 12 לעיל.

ככל ומסגרת האשראי תגדל ל-140 מיליון ש"ח, סכום ההון העצמי שתעמיד חגי' סומייל בגין מסגרת האשראי שתועמד לה, יעמוד על סך של 49 מיליון ש"ח (והוא יועמד מתוך כספי התמורה להם זכאית חגי' סומייל מחברי קבוצת הרכישה), ואולם הסך האמור יקטן בעד 10 מיליון ש"ח עם התקדמות מכירות חגי' סומייל בפרויקט והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. בנוסף, ככל ומסגרת האשראי תגדל ל-140 מיליון ש"ח, אזי ככול ותחול חריגה מהעלות המוערכת להקמת הפרויקט, תידרש חגי' סומייל להעמיד את חלקה היחסי בחריגה ממקורותיה העצמיים.

כן הוסכם בין הצדדים כי מלוא תמורת המכר (ביחס ל-35 היחידות שימכרו על ידי חגי' סומייל מנקודת זמן זו ואילך) או 70% הימנה (ביחס ל-40 היחידות הנותרות שיימכרו על ידי חגי' סומייל) ישועבדו לטובת המלווה וישמשו באופן שוטף לפירעון הלוואות חגי' סומייל מהמלווה וכן להבטחת נשיאת חגי' סומייל בעלויות הבניה של היחידות שתיוותרנה בידי חגי' סומייל והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים וזאת עד להעמדת מלוא עלויות הקמת היחידות שיוותרו בידי חגי' סומייל בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

דמי היעוץ – ככל ומסגרת האשראי תועלה ל-140 מיליון ש"ח, פרט לדמי ייעוץ בסך של כ-47 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שהתקבלו עד כה על ידי החברה (באמצעות חברת הבת קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ")), אשר, ככול ותיווצר (בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם) חריגה בעלות הקמת הפרויקט המוערכת, יופקדו על ידי חגי' ייעוץ לטובת מימון עלויות אלו (בהתאם לחריגה שתיווצר), יתרת דמי הייעוץ להם זכאית ותהא זכאית חגי' ייעוץ, לא יועברו לחגי' יעוץ אלא ישועבדו לטובת הבטחת התחייבויות חגי' ייעוץ לחברי הקבוצה ולהבטחת האשראי של חגי' סומייל וישוחררו בהתאם למנגנון אשר עוגן בהסכם.

לפרטים נוספים, לרבות העמלות שתשלמנה למלווה, הבטחות שתועמדה לטובתו והעילות לפרעון מיידי של ההלוואה, ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא-2018-01-073632.

1.2.1.3 יפן:

בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יצוין כי ביום 1 ביולי 2018, התקשרה חברת הפרויקט, אשר 85% ממניותיה בבעלות חברת בת של החברה, עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) האופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה ייחודית לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומביניציה) במקרקעין המצויים בעיר יפן, בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם המכר שצורף כנספח להסכם האופציה.

יצוין כי השותף התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין עמם נחתם הסכם האופציה, המחזיקים למיטב ידיעת החברה בכ-80% מהזכויות במקרקעין ושעליהם נמנה השותף עצמו (להלן: "בעלי הזכויות"), בתוספת להסכם האופציה, במסגרתה ניתנה הסכמת בעלי הזכויות לסיחור האופציה מהשותף לחברת הפרויקט, וכן הוסכם במסגרתה כי ככול ויוקצו למחזיקים בחלקה הסמוכה למקרקעין יחידות לצורך פינויים על ידי חברת הפרויקט ו/או מי מטעמה, עד 7 יחידות תקוזזנה מהיחידות שבעלי הזכויות יהיו זכאים להן מכח הסכם המכר (וזאת ככל שהאופציה והאופציה הייחודית תמומשה, הסכם המכר בין הצדדים ייכנס לתוקפו והפרויקט יוקם).

יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה). עפ"י התב"ע החלה נכון למועד זה, סה"כ שטחי הבניה במתחם הינם כ-95,520 מ"ר, וניתן להקים במתחם כ-650 יחידות דיור, שטחי מסחר (2,500 מ"ר עיקרי) ושטחים ציבוריים. בכוונת חברת הפרויקט לפעול לאישור תב"ע חדשה, כך שתתאפשר הגדלת משמעותית של כמות יחידות הדיור (לכ-2,500 יחידות) ושטחי המסחר במתחם (לכ-10,000 מ"ר) (כשאינן כמובן כל וודאות כי התב"ע הקיימת תשונה ו/או כי יתקבלו יתר האישורים הנדרשים לכך ו/או להיקף הזכויות שיינתנו). להערכת החברה, שינוי תב"ע כאמור יידרוש את הסכמת רמ"י, כאשר נכון למועד זה מתנהלים מגעים בענין זה בין הצדדים ובין עיריית תל-אביב יפו, ואף קיימת הסכמה עקרונית ביניהם לקידום התב"ע. כן יצוין כי כלל השטחים במתחם, כולל מקרקעי רמ"י, תפוסים על ידי מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט שיפורט להלן, יידרש להגיע להסכמות על פינויים (כאשר למיטב ידיעת החברה, השותף חתום על הסכם עם כ-60% מהמחזיקים המסדיר את פינויים).

1.2.1.4. רסיטל:

בהמשך לתיאור בסעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יצוין כי לצורך איזון השטחים הנובעים ממקרקעי הפרויקט אשר נשארו בבעלות מוכר הזכויות של מקרקעי הפרויקט (אשר נמנה על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט) (להלן: "המוכר") הגיעו רגינסי והמוכר להסכמה לפיה זכויות המוכר במקרקעי הפרויקטי ישקפו גם את הזכויות לקומה הראשונה בפרויקט, אשר עד כה יוחסה לבעלות רגינסי וכי המוכר לא ישיב לרגינסי את עלויות הבניה שהשקיעה ומשקיעה רגינסי בבניית קומה זו. כתוצאה מהאמור לעיל רשמה רגינסי הפסד שהסתכם בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.

1.2.1.5. כוכב הצפון:

בהמשך לפירוט בסעיף 6.7.2.4.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, במהלך חודש יוני 2018, השלימו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט את הליך קבלת הליווי הבנקאי ובהתאם קיבלה רגינסי את עיקר דמי הסיחור להם זכאית מהפרויקט. נכון למועד זה קיבלה רגינסי דמי סיחור בסך של כ-25 מיליון ש"ח מתוך זכאות לדמי סיחור של כ-30 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-15 מיליון ש"ח הועבר לרגינסי בתקופת הדו"ח. יתרת דמי הסיחור תשולם לרגינסי בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו.

1.2.1.6. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבמהם עדיין קיימת יתרת מלאי מהותית ו/או יתרת הכנסות מהותית לקבל נכון ליום 30 ביוני 2018, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות בלבד בפרויקטים אלו:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ¹³	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) להן זכאית החברה בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שטרם הוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ הכנסות נטו (רווח גולמי) שהתקבלו בגין חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי אשר צפוי להיכלל בגין יתרת הזכויות שטרם נמכרו	סה"כ רווח גולמי צפוי כולל של הפרויקט (יחידות מכורות ולא מכורות)
במיליוני ש"ח							
סומייל (קרקע)	כ-157	כ-92	כ-1492	-	כ-83	כ-84 (*)	כ-176
סומייל (ייעוץ)	-	כ-62 (מתוכם כ-41 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה) ¹⁵	כ-23	כ-18	כ-33	כ-36	כ-98
רסיטל	כ-36	כ-119	כ-69	כ-50	כ-85	כ-21	כ-140
נתניה	כ-17	כ-16.5	כ-16.5	-	כ-16.5	כ-0.2	כ-16.7
כוכב הצפון, תל אביב	לחברה זכויות לקבלת דמי סיחור בלבד	כ-29	כ-22	כ-7	כ-22	-	כ-29
הגוש הגדול (מבנן 1)	לחברה זכויות לקבלת דמי סיחור בלבד	כ-15.7	כ-12.6	כ-3.1	כ-12.6	-	כ-15.7
איינשטיין 33א' (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	כ-1	3.1	0.8	2.3	-	כ-19	כ-22 ¹⁶
איינשטיין 35 (זכויות לשטחי הדירות בלבד)	כ-0.6	כ-4.6	כ-2.3	כ-2.3	כ-4.6	-	כ-4.6
איינשטיין 35 (ניהול) ¹⁷	-	כ-27 (מתוכם כ-9 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שהתקיימו עד כה)	כ-7	כ-20	-	-	כ-27
סה"כ		כ-369	כ-245	כ-103	כ-257	כ-160	כ-529

¹³ בנתונים להלן לא נכלל סך של כ-13 מיליון ש"ח מלאי בגין זכויות נוספות למגורים אשר יכול ותתווספה לחברה בפרויקט איינשטיין 33 א'.

¹⁴ יצוין כי הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין בפרויקט סומייל אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכת שווי המקרקעין שהתקבלה משמאי חיצוני בלתי תלוי, שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2017. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

¹⁵ בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "סומייל ייעוץ") תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לסומייל ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה, כך, ששכל שעלויות היחידות הפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ יצוין כי כפועל יוצא מהאמור לעיל, ובעקבות חתימת הסכם פשרה הנוגע לפנייה שיש לבצע בפרויקט (אשר דווח על ידי החברה ביום 27 במאי 2018, מסי' אסמכתא 2018-01-042813) אשר מגדיל את עלויות הפרויקט, חל קיטון בהערכות החברה ביחס לדמי הייעוץ הצפויים לה מהפרויקט, כפי שהוצגו במסגרת דו"ח תיאור עסקי התאגיד). עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ שכוסם הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה שכוסם הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט. עוד יובהר כי עיתוי קבלת תקבולי הייעוץ תלוי גם בהסכמות שיושגו בעניין זה עם הבנק שילוה את הפרויקט, וזאת בהתאם לאמור בסעיף 1.2.1.2 לעיל, וזאת לרבות לגבי האפשרות של הבנק לדרוש הפקדת דמי יעוץ שכבר שוחררו לחברה במקרה המפורט בסעיף 1.2.1.2 לעיל.

¹⁶ עקב טעות סופר, נכלל בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018, סך של כ-18 מיליון ש"ח בעמודה של הכנסות נטו הכוללות הצפויות מהפרויקט חלף סך של כ-22 מיליון ש"ח. סה"כ הכנסות נטו מתייחסות להכנסות מהזכויות הקיימות במקרקעין ללא תוספת הכנסות אפשריות אם וככל ותתווספה זכויות נוספות לפרויקט, בהתאם לתוכנית שהופקדה. סכום זה עשוי לגדול בעוד כ-80 מיליון ש"ח, אם וככל ותתווספה זכויות כאמור לפרויקט. יובהר כי האמור הינו מצפ"י, שהתקיימותו כפופה לאמור בסעיף 1.2.1.1 לעיל.

¹⁷ יצוין כי סך דמי הניהול להם זכאית החברה עד להשלמת הפרויקט, בהתאם להסכמים שנחתמו עד כה, הינו כ-27 מיליון ש"ח, ואולם, נכון למועד זה, התקיימו אבני דרך המזכות את החברה בסך של 9 מיליון ש"ח מתוכם בלבד. עם זאת, במידה ותאושר הגדלת זכויות בפרויקט (כשאין כל ודאות לכך, כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכמפורט בסעיף 1.2.1.1 לעיל) עשוי סכום זה לגדול לסך של כ-70 מיליון ש"ח.

(*) בנוסף, אם ויתוספו לפרויקט סומייל כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי תאגיד (כשיודגש כי אין כל 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 הערכותיה הנוכחיות של החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (בהן כמובן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי). כן יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות שטרם נמכרו נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אותה צופה החברה לקבל בפרויקט מכח הקלת שבס, כאשר, להערכת החברה, גם אם בסופו של דבר לא תתקבל ההקלה האמורה, לא צפוי שינוי מהותי ברווח הגולמי הצפוי משיווק יתרת הזכויות שטרם שוקו הפרויקט, שכן ההקלה האמורה מתבססת על חלוקת השטחים הקיימים ע"פ התב"ע בכמות דירות קטנה יותר.

יובהר כי הרווח הגולמי המוזכר בטבלה הינו, בהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת המקרקעין - דמי הסיחור/הארגון להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן - הכנסות הנובעות ממכירת זכויות אלו בניכוי העלויות המשויכות לזכויות אלו. כמו כן נכללו בסעיף זה דמי הניהול להם זכאית החברה מבעלי קרקע שיצטרפו לקבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה.

יודגש כי הנתונים בטבלה מתייחסים רק לפרויקטים אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבם קיימת יתרת מלאי ו/או יתרת הכנסות לקבל מהותית נכון למועד הדוחות, וזאת בהתייחס לזכויות הקיימות כיום בפרויקטים אלו, בלבד. קרי, הטבלה שלעיל אינה כוללת רווח הצפוי לנבוע לחברה במסגרת הפרויקטים ביו, בבת-ים ובסלמה [בהם טרם החל השיווק, כשביחס לפרויקט סלמה טרם אושרה התביעה לשינוי והגדלת הזכויות (למיטב ידיעת החברה לא הוגשו התנגדויות לתוכנית אשר הופקדה על ידי החברה), לגבי פרויקט יפו אין וודאות לגבי התממשותו ולגבי פרויקט בת ים טרם הושלמה רכישתו, כשאין כל וודאות כי תושלם] וכן רווח הצפוי לנבוע לחברה מהחזקותיה ביחידות דיור עתידיות במתחם איינשטיין, אם וככל ואלו אכן תוקנינה לה.

נכון למועד זה, עיקר מלאי הדירות של החברה הינו יתרת הדירות שנותרו לשיווק בסומייל. הדירות שנותרו הינן דירות יקרות יחסית. שיווק יחידות אלו הינו איטי יותר מאשר בעבר. להערכת החברה חלק מהסיבות לכך הינן אקסוגניות לחברה כגון האטה בשוק הדיור בכלל, האטה במכירות דירות יוקרה וקיטון ברכישות של משקיעים.

יובהר כי יתרת דמי הארגון/ניהול, שנכון למועד זה טרם התקבלה בחברה, צפויה להיות משולמת בהתאם להסכמה שתושג עם הבנקים שמעמידים מימון לפרויקטים השונים ובהתאם לאבני הדרך השונות שנקבעו בהסכמי הרכישה השונים (ככל שנקבעו). לעניין ההסכמות שהושגו בעניין זה ביחס לפרויקט סומייל - ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

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 דוחות שמאי. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובהשלמת תשלום מלוא הזכויות בקרקע על ידי הרוכשים שכבר התקשרו עם החברה.

ג. הערכות החברה ביחס לרווח הנוסף הצפוי לחברה מפרויקט סומייל ומפרויקט איינשטיין 35 (דמי ניהול) מותנית בכך כי אכן יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל ואינשטיין 35; כי תתווספנה זכויות לפרויקט סומייל בגין פינניים 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 אינשטיין 35. בפועל, יתכן כי לא תאושר תוספת זכויות כאמור או שתאושר תוספת חלקית בלבד, וייתכן כי יחולו שינויים במחירים לפיהם ניתן יהיה לשווק את הזכויות שתתווספנה לפרויקטים (אם וככל ותתווספנה) - כך שיייתכן כי הערכותיה אלה של החברה לא תנמשנה 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 הפינניים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס לעלות היטלי ההשבחה והפיתוח וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לעניין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף היות וחלק מדמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה (הקיימים והצפויים) וזאת בהתאם למועדים שסוכמו עם הבנק, אזי אי התקשרות כלל חברי קבוצת הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, ככל שיחתמו, 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 סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ה. יובהר כי הערכות החברה שהובא לעיל ביחס להכנסות הנובעות מהגדלת הזכויות שיייתכן ותבוצע בפרויקט אינשטיין 33 כפופות לעניין הגדלת הזכויות לאמור בפסקת המצפ"ע המתוארת בסעיף 1.1(ה) לעיל ולעניין גובה ההכנסות לאמור בס"ק א' לעיל.

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
9	22	-	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
635	2,176	-	-	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	322	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
17,189	17,215	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות נטו למ"ר קרקע בחוזים
-	33,104	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)

נכון ליום 30 ביוני 2018, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-77 יחידות דיור בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס, ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות לפרויקט עליה עמלה החברה).

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט רסיטל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
349	9,460	1,504	862	-	-	משרדים (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
4	45	12	6	-	-	משרדים (הסכמי מכר)	
-	1,351	-	-	-	-	מסחר (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	מסחר (הסכמי מכר)	
6	104	-	-	-	-	חניות (יחידות)	
4	33	-	-	-	-	חניות (הסכמי מכר)	
7,909	7,426	5,392	5,743	-	-	משרדים (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה
-	6,210	-	-	-	-	מסחר (ש"ח למ"ר)	
176,750	170,978	-	-	-	-	חניות (ש"ח למ"ר)	

נכון ליום 30 ביוני 2018, לחברה נותרו זכויות במקרקעין לכ-3,200 מ"ר משרדים (כ-2.5 קומות) בפרויקט רסיטל. החל מיום 30 ביוני 2018 ועד למועד פרסום הדוחות נחתמו 4 הסכמי מכר עבור משרדים בפרויקט בשטח של 623 מ"ר.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט איינשטיין א'33 (למעט זכויות ליח"ד ששויכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
650	-	-	141	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
7	-	-	1	-	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	
14,680	-	-	13,927	-	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר) ¹⁸	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה

נכון ליום 30 ביוני 2018, לרגינסי נותרו זכויות במקרקעין ל-5 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין א'33 אשר, בכפוף לקבלת הקלות מקובלות, יכול ויגדלו לכ-10 יחידות דיור (וזאת בנוסף לזכויות לשטחי המסחר בפרויקט, בהם מחזיקה רגינסי), כאשר ייתכן כי לרגינסי תתווספה זכויות ליחידות מגורים נוספות בפרויקט, בהיקף מהותי, כמפורט בסעיף 1.1(ה) לעיל וסעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט נתניה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
660	204	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
3	1	-	-	-	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	
22,106	22,127	-	-	-	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה

נכון ליום 30 ביוני 2018 לרגינסי נותרו זכויות במקרקעין ל-3 יחידות דיור בפרויקט נתניה.

1.2.2. תחום הייזום

פרויקט הארבעה

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

¹⁸ תחשיב ש"ח למ"ר מתבסס על שטחי פלדלת של הדירה ויחוס של 50% משטחי המרפסת והחניה.

1.3. נתונים כספיים

1.3.1. מצב כספי

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ:</p> <p>א. קיטון במקדמות על חשבון זכויות במקרקעין בסך של כ-29 מיליון ש"ח בעיקר בגין השלמת רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט איינשטיין 36א' וכתוצאה מכך סווג לנדל"ן להשקעה סך של כ-19 מיליון ש"ח ולמלאי 5 מיליון ש"ח. כמו כן, בגין השלמת רכישת הקרקע בפרויקט איינשטיין 33א' ואשר כתוצאה מכך סווג לנדל"ן להשקעה סך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-0.3 מיליון ש"ח למלאי.</p> <p>ב. קיטון של כ-31 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר בגין שחרור עודפים של פרויקט הארבעה ותשלומים לספקים בגין בניה בסך 21 מיליון ש"ח. כמו כן, חל קיטון בסך של כ-6 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום למפונים ולחפירה ודיפון בפרויקט סומייל.</p> <p>ג. קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-32 מיליון ש"ח (ראה דוח תזרים מזומנים להלן).</p> <p>ד. גידול של כ-8 מיליון ש"ח כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים בפרויקט בת-ים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון הלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון במלאי בסך של כ-41 מיליון ש"ח בעיקר בגין הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל והארבעה, ומנגד רכישות זכויות במקרקעין בפרויקטים השונים (איינשטיין 36א', 35, 33א', רסיטל ויפו).</p> <p>ב. קיטון בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בעסקת מכירת חניות בפרויקט הארבעה.</p> <p>ג. קיטון במקדמות על חשבון מקרקעין בסך של כ-5 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-41 מיליון ש"ח בעיקר</p>	892,244	888,593	841,066	נכסים שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
מתשלומים לקבלן ואחרים בפרוייקטים סומייל ורסיטל. ה. קיטון של כ-22 מיליון ש"ח בפקדונות מוגבלים אשר נובע בעיקר מפרוייקט הארבעה בגין שחרור עודפים ותשלומים לספקים בגין בניה.				
עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ: א. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-154 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ: (1) גידול מפרוייקט איינשטיין 36א' בסך של כ-59 מיליון ש"ח בגין שערוד וסך של כ-19 מיליון ש"ח כתוצאה מסווג מקדמות על חשבון מקרקעין לסעיף נדל"ן להשקעה. (2) גידול מפרוייקט איינשטיין 33א' בסך של כ-50 מיליון ש"ח בגין השלמת הרכישה הקרקע, סך של כ-8.5 מיליון ש"ח בגין שערוד וסך של כ-3 מיליון ש"ח כתוצאה מסווג מקדמות על חשבון מקרקעין לסעיף נדל"ן להשקעה. (3) גידול במגדלי הארבעה בסך של כ-9 מיליון ש"ח בעיקר בגין שערוד הטרקלין שנעשה ברבעון זה. ב. קיטון של כ-8 מיליון ש"ח ביתרת הלוואה שניתנה לשותפים בפרוייקט בת-ים כתוצאה ממיון הלוואה שניתנה לשותפים מזמן ארוך לזמן קצר, מאחר ומועד פירעון ההלוואה צפוי לחול במהלך השנתיים הקרובות. עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מנדל"ן להשקעה כמפורט לעיל.	196,306	180,759	337,086	נכסים בלתי שוטפים
	1,088,550	1,069,352	1,178,152	סך הכל נכסים
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2017 נובע מ: א. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-84 מיליון ש"ח כתוצאה מפרוייקט הארבעה בסך של כ-22 מיליון ש"ח, מסומייל ייעוץ בסך של כ-12 מיליון ש"ח וזאת כתוצאה מהכרה בהכנסה, מסומייל בסך של כ-48 מיליון ש"ח וזאת כתוצאה מהעברת כספי הרוכשים לחשבון הקבוצה ובנוסף ממיון הוצאות ששולמו מחשבון הנאמנות לסעיף המקדמות. ב. קיטון בהתחייבות לצדדים קשורים כתוצאה מפירעון הלוואה בסך של כ-9 מיליון ש"ח. ג. קיטון בחלויות שוטפות של אג"ח בסך 21 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון חלקי של אג"ח ו'. ד. גידול באשראי לז"ק בסך של כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה מקבלת הלוואה מגוף פיננסי וממיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר של חלק המשכנתאות שצפוי להיפרע במהלך השנתיים הקרובות.	617,585	712,104	540,796	התחייבויות שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	
	אלפי ש"ח			
ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-10 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בחלקם של שותפים בפרויקטים סומייל והתחדשות עירונית. בנוסף לאמור לעיל עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. קיטון (לעומת גידול בהשוואה לדצמבר כאמור בסעיף ד' לעיל) באשראי לז"ק בסך של כ-29 מיליון ש"ח בעיקר בגין פירעון הלוואות לגוף מוסדי ומנגד מיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר. ב. קיטון בהתחייבויות מוחזקות למכירה בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה מעסקה למכירת חניות בפרויקט הארבעה.				
הסעיף כולל אגרות חוב לזמן ארוך, הלוואות לבנקים ומיסים נדחים לשלם. השינוי ביתרה ליום 30 ביוני 2018 בהשוואה לדצמבר 2017 נובע בעיקרו: א. מגידול בהלוואה לז"א בסך של כ-55 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה ממוסד פיננסי. ב. גידול במיסים הנדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בעיקר בגין רווחי שיערוך.	125,870	57,983	197,097	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי נובע מהרווח בתקופה.	319,046	273,857	413,548	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	26,049	25,408	26,711	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,088,550	1,069,352	1,178,152	סך הכל התחייבויות והון

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

1.3.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2017	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח						
ההכנסות העיקריות בתקופה הינן מעסקאות שנעשו למכירת משרדים בפרויקט רסיטל ומהכרה בהכנסה מפרויקט הארבעה ודמי יעוץ בפרויקט סומייל. בנוסף, ההכנסות בתקופה נובעות כתוצאה מהכרה מדמי סיחור בגין התקדמות הפרויקטים ובפרט פרויקט הגוש הגדול ופרויקט כוכב הצפון.	435,445	275,386	44,101	313,031	104,676	הכנסות
עלות המכר בתקופה ובתקופות קודמות הינה בעיקר בגין עלות המשרדים בפרויקט הארבעה, רסיטל, וכן הכרה בהוצאות באופן יחסי לקצב ההכרה בהכנסה מדמי סיחור, והשתתפות השותפים בעלויות. עיקר עלות ההכנסות מדמי סיחור בתקופת הדוח מיוחסת לעלות המכר מיעוץ פרויקט סומייל וזאת ברובה בגין הפרשה על חלק השותפים בפרויקט.	(272,119)	(191,691)	(15,616)	(215,984)	(42,809)	עלות ההכנסות
	163,326	83,695	28,485	97,047	61,867	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה הנוכחית נובעת בעקבות רווחי שערך בהתאם להערכת שווי בעיקר בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-59 מיליון ש"ח, איינשטיין 33א' בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ואיינשטיין 35 בסך של כ-6 מיליון ש"ח. עליית הערך ברבעון הנוכחי הינה בעיקר בגין שערך של הטרקלין בפרויקט הארבעה.	24,235	6,766	6,425	11,337	79,694	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה

הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין הפרויקטים של החברה. בתקופה המקבילה כללו הוצאות המכירה והשיווק הוצאה מאסיבית על קידום פרויקט סומייל.	(3,946)	(936)	(814)	(2,390)	(1,653)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח למול התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בבונוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה וכן מגידול בהוצאות שכירות עקב מעבר למשרדים חדשים.	(24,842)	(8,870) (*)	(6,370)	(14,900) (*)	(16,163)	הוצאות הנהלה וכלליות
ההכנסות בתקופת הדוח הינן בעיקר בגין הכנסות מפרסום על שטחי מסחר לעומת שנה קודמת בה נכלל גם רווח בגין מכירת מלאי להד מאסטר.	857	499 (*)	180	499 (*)	423	הכנסות אחרות
	159,630	81,154	27,906	91,593	124,168	רווח מפעולות רגילות
הרווח ממימוש השקעות נובע כתוצאה ממכירת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית והפרשות בגין פרויקטים בהפסד.	738	-	621	-	261	רווח ממימוש השקעות, נטו
הוצאות המימון נטו בתקופה ובתקופה אשתקד, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להונו בפרויקטים השונים. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בגין פרויקטים סומייל ורגינסי. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון נובע בעיקר בגין היוון הוצאות מימון ברבעון.	(4,610)	(1,028)	(174)	(1,592)	(2,151)	הוצאות מימון, נטו
הסעיף מורכב מחלק החברה בהפסדי הד מאסטר ומנגד מחלק החברה ברווחי חברת ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ (להלן: "הורייזן"), אשר עוסקת בתיווך עסקאות יד שניה בעיקר	1,255	120	(111)	(73)	(489)	חלק ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת

בפרויקטים של החברה (החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בה).						
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים	(42,008)	(19,244)	(5,408)	(21,987)	(27,008)	מסים על ההכנסה
	115,005	61,002	22,834	67,941	94,781	רווח נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	115,005	61,002	22,834	67,941	94,781	רווח נקי וכולל לתקופה
	114,877	61,088	22,934	68,076	94,502	רווח לבעלי המניות של החברה
	128	(86)	(100)	(135)	279	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	2.29	1.22	0.46	1.36	1.88	רווח בסיסי למניה

(*) סווג מחדש.

1.3.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מימון עם גוף מוסדי בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח, ראה ביאור 15 ב' לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 שצורפו לדו"ח התקופתי.

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2018 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-387,485 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון השני לשנת 2018 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-154,808 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח						
התזרים השלילי בתקופה נובע בעיקר מירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש וזאת כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטים רסיטל ודמי יעוץ בסומייל ועליה בלקוחות כתוצאה ממכירות במהלך התקופה.	1,432	63,278	(19,342)	(50,616)	(60,738)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי בתקופה המצטברת נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 33א' ומנגד מפרעונות הלוואות מחברות תמ"א בשליטה משותפת במהלך הרבעון.	(15,675)	(2,156)	6,059	(39,468)	(24,301)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מקבלת יתרת הלוואה מגורם מוסדי (חלק מהלוואה התקבלה עוד ב-2017) וזאת במהלך הרבעון הראשון של 2018.	30,544	(49,994)	(19,250)	82,688	52,990	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

1.3.4. אשראי מהותי

האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 30 ביוני 2018, הינו כמפורט בסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בשינויים כדלקמן:

א. פדיון חלקי של אגרות החוב

ביום 30 באפריל 2018, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 20,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'). לאחר תאריך המאזן, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,516,050 אגרות חוב (סדרה ה').

ב. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 13 באוגוסט 2018 הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ח') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075453) וביאור 5 ד' לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה. להלן טבלה מרכזת של תנאי אגרות החוב סדרה ח':

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2018	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות	
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו ביום 13 באוגוסט 2018, על פי דוח הצעת מדף שפורסם ביום 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 01-075453 2018- (להלן: "דו"ח הצעת המדף")	84,343 אלפי ש"ח	-	הקרן תעמודנה לפירעון בשלושה (3) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020, 2022 ו-2023, שישולמו כדלקמן: התשלום הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2020; התשלום השני, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2022; והתשלום האחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2023. התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביום 31 בדצמבר 2018. לאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023.	31 בדצמבר 2023	אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר ¹⁹ .	5% קבועה, בכפוף להתאמה ²⁰ במקרה של אי עמידה באמות מידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדו"ח הצעת המדף (להלן: "שטר הנאמנות") ו/או במקרה שלו הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), מסיבה הקשורה בחברה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשר סופי (שהוגדרה כחזקה של 45.01% לפחות מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 1.3.5 להלן.	אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג +iBBB.	לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ח') ובכלל זה התנאים להרחבת הסדרה, התחייבויות לעמידה בהתניות פיננסיות, התאמת שיעור הריבית, מגבלות על חלוקת דיבידנד, מגבלות על עסקאות בעלי שליטה מקום בו החברה אינה עומדת בהתניות הפיננסיות, פידיון מוקדם ועילות לפירעון מיידי- ראה שטר הנאמנות.

על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ח') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי. של עד 1.5% במונחי הריבית השנתית. כן יובהר כי תוספת הריבית המקסימאלית השנתית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות מוגבלת ל-1%, ובנוסף תוספת הריבית המקסימאלית השנתית בגין ירידת דירוג ו/או הפסקתו מוגבלת אף היא ל-1%.

19

20

1.3.5. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-414 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-477 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד כולל זכויות מיעוט הינו כ-440 מיליון ש"ח, וההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-503 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,178 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה 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 דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 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 ביוני 2018, מסתכם לסך של כ-440 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-503 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,178 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2018 הינו בסך של כ-477 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2018, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-414 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרת מונח זה להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרת מונח זה להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגיג' ו/או עידו חגיג', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - 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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה 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 דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתו לעיל), לא יפחתו מסך של 120 מיליון ש"ח; בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרג'יסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p><u>בהתייחס להתניית המפורטות בנוגע לרגיסי:</u> בהתייחס להתניה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגיסי ליום 30 ביוני 2018, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-97 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-117 מיליון ש"ח (וביחד 214 מיליון ש"ח). לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2018 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-240 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-299 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-407 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-73%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל. בהתייחס להתניה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך 299 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגיסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה. "ההון העצמי המתוקנן של רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור רגיסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרת זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רגיסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רגיסי. "מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. ג. ההון העצמי המתוקנן של רגיסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 ביוני 2018, מסתכם לסך של כ-440 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-503 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,178 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%. ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2018 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-477 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2018, עומד על סך של כ-414 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניית המפורטות לעיל.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 30 ביוני 2018, מסתכם לסך של כ-440 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-503 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,178 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (אך כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני 2018 (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-477 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2018, עומד על סך של כ-414 מיליון ש"ח.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים 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 כשלענין 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 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח צפוי 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 הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה אשר הונפקו לאחר תאריך המאזן</p>
<p>לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-503 מיליון ש"ח, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-414 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,178 מיליון ש"ח, כך שיחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן הינו בשיעור של כ-43%. לאור האמור, עומדת החברה בכלל היחסים הפיננסיים שתוארו.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-180 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-20%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי הסיחור" - פירושם רווח צפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי 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 בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אשראי מגוף מוסדי</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-45 אלפי ש"ח.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 3.2 לדוח 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, מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 24 בינואר 2018, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2018, אשר כללה את הנושאים הבאים: אכיפה מנהלית, עסקאות בעלי עניין ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 300 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 24 בינואר 2018 דן דירקטוריון החברה (לאחר דיון בוועדת הביקורת) בדוח מבקר הפנים שהומצא ביום 21 בדצמבר 2017 בכתב לחברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בנושא סקר מעילות והונאות בחברה.

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 מנשה ארנון, יו"ר הועדה (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 מהותית מאוד שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2018 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 36א' ולפרטים אודות הערכת שווי מהותית שבוצעה על ידי החברה ליום 31 במרץ 2018 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקט איינשטיין 33א' ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2018, מס' אסמכתא 2018-01-045858 (הערכת השווי לזכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א' צורפה לדוחות האמורים).

3.2.2. הערכת שווי לטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה

החברה ביצעה הערכת שווי לטרקלין העסקים במגדלי הארבעה. כפועל יוצא מהערכת השווי האמורה, חל במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018, המצורפים לדו"ח זה, גידול בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח ברכיב הנדליין להשקעה. יובהר כי בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך (וכפי שעודכנה בחודש יולי 2014), הערכת השווי האמורה נחשבת להערכת שווי מהותית. להלן פרטיה העיקריים של הערכת השווי:

זיהוי נושא ההערכה	קומת טרקלין עסקים בקומות 14 ו-15 ב-2 מגדלים צמודים עם גובה תקרה כפול המחוברות ביניהן באמצעות גשר עם חלל כפול המחבר למעשה בין שני המגדלים (הדרומי והצפוני) בפרויקט "מגדלי הארבעה". חלק מחלקה 19 בגוש 7101, בפרויקט מגדלי הארבעה חלק ממגרש 9 ע"פ תב"ע תא/3000 וע"פ תב"ע תא/מק/4313 רח' הארבעה 28-30 פינת רחוב ארניה, תל אביב.
עיתוי ההערכה	30 ביוני 2018
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	44,101,000 ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	52,000,000 ש"ח

<p>סגל דוד ומנור - שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי")</p> <p>סגל דוד - 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.</p> <p>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. מצטיין נשיא. בוגר קורס הכשרת בוררים מטעם מרכז פישור ואוניברסיטת בר-אילן. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.</p> <p>השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים ואף לנכסים ששווים גבוה יותר והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניית, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים) בהיקף שלא פוחת משווי הנכס דן.</p> <p>יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.</p>	<p>זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי</p>
<p>גישת ההשוואה הישירה</p>	<p>מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו</p>
<p><u>שטחי המסחר</u></p> <p>הובאו בחשבון 9 נתוני השוואה למסחר מהסביבה הקרובה לנכס. הובא בחשבון בחוות הדעת: 28,000 ש"ח למ"ר בנוי למסחר.</p> <p><u>שטחי המשרדים</u></p> <p>הובאו בחשבון 12 נתוני השוואה למשרדים ממגדלי הארבעה שבנדון. הובא בחשבון בחוות הדעת: 21,500 ש"ח למ"ר בנוי למשרדים בקומת טרקלין. יובהר כי שטחי המשרדים הובאו בחשבון לאור האפשרות לעשות שימוש בנכס גם לצורך הקמת משרדים.</p>	<p>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה.</p>

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח -

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018 המצורפים לדוח זה וכן:

- 3.3.1 ביום 24 בינואר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה התקשרות במסגרתה תשכור ח.א. הורייזן מרקטינג בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי החברה) משרדים בצפון תל אביב מחברה בבעלות האחים יצחק ועידו חגי'ג, אשר ישמשו אותה לפעילותה, וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-25 אלפי ש"ח. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.
- 3.3.2 ביום 15 בפברואר 2018 התקשרה רג'נסי בתוספת להסכם בקשר לפרויקט יפו של רג'נסי, במסגרתה הוסכם כי תוגדל התמורה הכוללת שתשולם על ידי רג'נסי לצורך רכישת המקרקעין ופינוי הגורמים המחזיקים כיום במקרקעין. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.3 ביום 2 במרץ 2018, התקשרה קבוצת חגי'ג מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי רג'נסי ואשר מחזיקה במקרקעין במרינה בהרצליה עליו מתוכנן להיבנות בעתיד מלון (שיכלול יחידות נופש), במערך הסכמים עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפריו, במסגרתו עתיד מר דיקפריו להעניק שירותי קידום, שיווק ומיתוג לפרויקט בתמורה לכ-10% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.10.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

- 3.3.4 ביום 7 במרץ 2018 התקבל בחברה פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב (להלן: "הועדה"), לפיו הועדה אישרה את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה ביחס לפרויקט של החברה ברחוב סלמה (להלן: "התוכנית המופקדת"). בהתאם לתוכנית המופקדת (ככל שתאושר בנוסחה הקיים, כשאינן כל וודאות כי התוכנית המופקדת תאושר בניסוחה הקיים ו/או באשר למועד בו תאושר), תתאפשר הקמת פרויקט שיכלול 4 בניינים הכוללים כ-215 יחידות דיור (חלק החברה כ-200 יחידות דיור והיתר בניהול החברה), בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ברוטו (כול שטחי שירות), מתוכם 2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ושני בניינים בני 6 קומות (אחד למגורים ואחד למשרדים, אשר יהיה בהיקף של כ-5,000 מ"ר ברוטו תעסוקה), כולם מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,100 מ"ר ברוטו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.5 ביום 12 במרץ 2018, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם בעלי מניות עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חגי' יפו בע"מ, אשר התקשרה ביום 1 ביולי 2018 עם השותף בהסכם לרכישת (ללא תמורה) אופציה בה החזיק השותף מכוח הסכם, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע העיר יפו, המצויה בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות המתחם, עיקרי הסכם האופציה, עיקרי הסכם המכר שייכנס לתוקף אם תמומש האופציה ועיקרי הסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים, ראה סעיף 6.7.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.2.1.3 לעיל.
- 3.3.6 ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, את הפקדתה של התוכנית אותה קידמו החברה ורג'ינסי בקשר למתחמי איינשטיין 35 ו-36א' (בהם פועלת החברה) ולמתחם 33א' (בו פועלת חברת רג'ינסי). לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.2 ו-6.11 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.1(ה) לעיל.
- 3.3.7 לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה של התקשרות, במסגרתה התחייבו האחים יצחק ועידו חגי' (בעלי השליטה בחברה) לשפות את רג'ינסי בנסיבות מסוימות הנוגעות לבנייתו המשותפת של פרויקט כוכב הצפון המאורגן על ידי רג'ינסי יחד עם פרויקט פרטי שאורגן על ידי האחים חגי', ראה סעיף 6.7.2.4.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.8 לפרטים אודות הסכם פשרה שנחתם בין החברה, חברה בת של החברה וצד ג' בקשר עם הליכי הפינוי בפרויקט סומייל ראה דיווח מיידי מיום 27 במאי 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-042813.
- 3.3.9 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 חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקם השקעות ויזמות בע"מ²¹ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, מבקשים 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 טוענים המבקשים, כי

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

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. החברה פנתה ליועציה המשפטיים על מנת שילמדו תביעה זו. בשלב ראשוני זה, אין באפשרות של יועציה המשפטיים של החברה לאמוד את השפעתה של תביעה זו על דוחותיה הכספיים של החברה. 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.

3.3.10. ביום 30 במאי 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי החברה תוכל לשכור חניות לעובדי החברה, בחניון מגדלי הארבעה, אשר בעלי השליטה החברה, ה"ה יצחק ועידו חגי', הינם מבעליו. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעלי השליטה בחברה.

3.3.11. ביום 13 ביוני 2018, אשררה חברת הדירוג מעלות את דירוג החברה וסדרות אגרות החוב המדורגות של החברה, שהינו ilBBB+. לפרטים נוספים ראה דיווח של החברה מיום 14 ביוני 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-051456, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

3.3.12. ביום 24 ביוני 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה זימון של האסיפה השנתית של החברה שעל סדר יומה בין היתר התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה ובהם (א) חידוש התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל מחברה בשליטת מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, באמצעות מר עידו חגי', בתמורה לסך חודשי של כ-103 אלף ₪ בתוספת מע"מ ומענקים; (ב) מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה; (ג) חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרוייקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 24 ביוני 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-055341. יצוין כי בסופו של דבר, לצורך מיצוי הדיונים בנושאים שתוארו עם בעלי מניות של החברה, נדחתה האסיפה והחברה צפויה לזמנה בשנית בתקופה הקרובה.

3.3.13. ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חגי' סומייל בהסכם הלוואה עם בנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחגי' סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח. לפרטים ראה סעיף 1.2.1.2 לעיל.

3.3.14. ביום 13 באוגוסט 2018 הנפיקה החברה לציבור 84,343,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו במחיר של 0.95 ש"ח לכל אגרת חוב בת 1 ש"ח ע.נ. והן נושאות ריבית קבועה שנתית, לא צמודה, בשיעור 5%. אגרות החוב (סדרה ח') דורגו על ידי Standar & Poor's Maalot בדירוג ilBBB+. התמורה ברוטו בגין הקצאת כל אגרות החוב (סדרה ח') שהוצעו לציבור על פי דו"ח הצעת המדף הסתכמה ב- 80,125,850 ש"ח. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ח') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075453), לו צורף שטר הנאמנות של אגרות החוב וכן ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

3.3.15. ביום 9 באוגוסט 2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות 1א1, 1ב1(א)(5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, 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 9 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-075450.

3.3.16. בין החברה לרוכש באחד הפרויקטים של החברה נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, ולאחר שהחברה דרשה מהרוכש תשלומים בגין איחורים של הרוכש בביצוע התשלומים הנדרשים ממנו דרש הרוכש פיצוי בגין איחורים לכאורה במועד מסירת חזקת הנכס. לשם יישוב המחלוקות, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור בו כל צד דורש מהצד השני סך של כ-20 מיליון ש"ח. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות הרוכש. בנוסף, החברה חתמה הסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט לשאת בפיצוי בגין איחורים במסירת היחידות אותם תצטרך לשלם החברה ללקוחות שלה. התחייבות זאת של הקבלן מגובה גם בביטחונות שונים. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו ככל שתהיה אינה מהותית.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

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

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

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

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו' ו-ז') ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו.

בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר **ilBBB+**.

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

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

- א. לפרטים אודות נתונייה הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2018 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 16 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-078156.
- ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגיג' נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.6 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. יתרת הלוואת הבעלים המשועבדת ליום 30 ביוני 2018 הינה בסך של כ-110 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה).

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת הבת (כהגדטה בסעיף 5 זה לעיל) ליום 30 ביוני 2018 :

I. דוחות על המצב הכספי של חברת הבת :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

5,794	(*) 16,171	3,033
4,174	(*) 4,208	4,190
73,599	71,183	75,874

83,567	91,562	83,097
--------	--------	---------------

32,338	31,960	38,141
91	-	-

32,429	31,960	38,141
--------	--------	---------------

115,996	123,522	121,238
---------	---------	----------------

-	90	29
109,414	115,765	109,616
2,562	-	2,995
324	(*) 2,992	319

112,300	118,847	112,959
---------	---------	----------------

541	762	1,503
-----	-----	--------------

541	762	1,503
-----	-----	--------------

-	-	-
3,155	3,913	6,776

3,155	3,913	6,776
-------	-------	--------------

115,996	123,522	121,238
---------	---------	----------------

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
מסים נדחים

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
הלוואה מחברת בעלת שליטה
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות (**)
יתרת עודפים

סך ההון

(*) סווג מחדש.

(**) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017 (מבוקר)	2017 (*)	2018 (בלתי מבוקר)	2017 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
2,851 (624)	2,851 (624)	-	2,851 (624)	144 (28)	הכנסות עלות ההכנסות
2,227	2,227	-	2,227	116	רווח גולמי
2,313 (77)	3,637 (77)	(439)	3,314 (77)	4,888 -	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
-	(21)	(300)	(43)	(301)	
4,463	5,766	(739)	5,421	4,703	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8)	-	-	-	(2)	הוצאות מימון
4,455	5,766	(739)	5,421	4,701	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(984)	(1,271)	170	(1,192)	(1,080)	מסים על ההכנסה
3,471	4,495	(569)	4,229	3,621	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

(*) סווג מחדש.

III. תזרימי מזומנים של חברת הבת :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
	אלפי ש"ח				
3,471	4,495	(569)	4,229	3,621	תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת : רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :					
	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>				
450	762	(170)	762	1,053	שינוי במסים נדחים שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ריבית לחברה בעלת שליטה
(2,313)	(4,101)	439	(4,101)	(4,888)	
6,126	1,641	1,555	2,741	3,093	
	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>				
(4,155)	12,381	(15)	(16)	(16)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה בהכנסות מראש עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
2,562	2,562	-	2,562	433	
-	-	29	-	29	
324	600	-	520	(5)	
6,465	18,340	1,269	6,697	3,320	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני עלייה במלאי בניינים בהקמה, נטו עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
(65,815)	(554)	(1,133)	(67,526)	(2,275)	
(59,350)	17,786 (*)	136	(60,829)	1,045	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(5,794)	(16,153) (*)	3,186	(16,171) (*)	2,761	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה : שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(26,876)	-	(447)	(24,756)	(915)	
(32,670)	(16,153) (*)	2,739	(40,927) (*)	1,846	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
92,020	(1,633)	(2,875)	101,756	(2,891)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון : קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
92,020	(1,633)	(2,875)	101,756	(2,891)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	-	-	-	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

IV. דוח על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,155	3,155	-	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
3,621	3,621	-	הפסד כולל לתקופה
6,776	6,776	-	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
4,229	4,229	-	רווח נקי כולל לתקופה
3,913	3,913	-	יתרה ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
7,345	7,345	-	יתרה ליום 1 באפריל 2018 (מבוקר)
(569)	(569)	-	הפסד כולל לתקופה
6,776	6,776	-	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(266)	(266)	-	יתרה ליום 1 באפריל 2017 (מבוקר)
4,495	4,495	-	רווח נקי כולל לתקופה
3,913	3,913	-	יתרה ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(316)	(316)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
3,471	3,471	-	רווח נקי כולל לשנה
3,155	3,155	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

(*) - פחות מ 1 אלפי ש"ח

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

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

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

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
13,596	10,593	8,346	4,975	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,362	7,217	6,614	4,949	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
16,772	38,611	30,899	26,400	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
825	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
33,555	56,421	45,859	36,324	-	-	סה"כ עלות מצטברת
33,555	56,421	45,859	36,324	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
52,297	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
68,720	19,886	13,687	8,695	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
121,017	19,886	13,687	8,695			סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי כ- 22%	שיעור השלמה כספי כ- 66%	שיעור השלמה כספי כ- 69%	שיעור השלמה כספי כ- 75%			שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
ל-31 קומות. שיעור השלמה הנדסי כ- 35%	ל-31 קומות. שיעור השלמה הנדסי כ- 59%	ל-31 קומות. שיעור השלמה הנדסי כ- 63%	ל-31 קומות. שיעור השלמה הנדסי כ- 68%	-	-	
31	ל-31	ל-31	ל-31			

קומות.	קומות.	קומות.	קומות.			
פברואר 2018	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	מחצית ראשונה 2019	-	-	מועד השלמה צפוי

* כמפורט בסעיף 1.1.6.7.1.1. לדוח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעמידה מעת לעת לטובת פיתוחם של הפרויקטים השונים, בשם חברי הקבוצה, מימון ביניים (שלעיתים עולה על חלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט וזאת עד למועד בו ניתן ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה). בעניין זה יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2018, העמידה רגינסי לטובת בניית הקומות שהתווספו לפרויקט רסיטל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-26 מיליון ש"ח, וזאת מעבר לחלקה של רגינסי בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה בפרויקט.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.8 לעיל.

6.2 פרויקט סומייל בתל אביב - תחום קבוצות הרכישה

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

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרויקט ²²
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
102,765	84,930	84,930	84,930	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,286	15,200	15,782	25,992	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
23,554	15,636	16,932	19,153	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
41,832	23,121	24,351	26,915	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
170,437	138,887	141,995	156,990	-	-	סה"כ עלות מצטברת
170,437	138,887	141,995	156,990	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)

²² הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 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) אותם מבקשת החברה לקבל מכח זכויות לפיצוי בגין הפינויים ותוספת זכויות מכח חוק "כחלון".

48,039	22,059	23,253	13,043	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
108,545	98,340	98,340	96,119	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם גוף פיננסי לקבלת מימון ביניים	הקבוצה התקשרה בהסכם עקרוני עם בנק מממן לקבלת ליווי פיננסי לפרויקט, אך נכון למועד הדוח טרם החל הליך הליווי.	9,857	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
156,584	120,399	121,593	119,019	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה ²³
שיעור השלמה כספי 0%, שיעור השלמה הנדסי כ- 0%	שיעור השלמה כספי 1%, שיעור השלמה הנדסי כ- 2%	שיעור השלמה כספי 3%, שיעור השלמה הנדסי כ- 4%	שיעור השלמה כספי 4%, שיעור השלמה הנדסי כ- 5%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2020	2023	2023	2023	-	-	מועד השלמה צפוי

יודגש, כי העלויות מתייחסות לזכויות ליחידות שטרם נחתמו הסכמי מכר לגביהן על ידי חגי' סומייל נכון ליום 30 ביוני 2018, 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 אליהם 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 דירור ולפיכך לא צפויה להשפיע באופן משמעותי על היקף העלויות) - קרי, לא נלקחו בחשבון עלויות בגין זכויות ליחידות דירור נוספות בפרויקט, אשר יכול ויתווספו בהתאם לחוק כחלון וכפיצוי בגין הפיננסיים.

²³ יצוין כי נתוני העלות שנותרה להשלמה, אשר הובאו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2018, היו שגויים ונבעו מטעות סופר בנתוני הטבלה.

* כמפורט בסעיף 1.1.6.7.1.1. לדוח תיאור עסקי התאגיד, החברה מעמידה מעת לעת לטובת פיתוחם של הפרויקטים השונים, בשם חברי הקבוצה, מימון ביניים (שלעיתים עולה על חלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה) הדרוש לפיתוחו וקידומו של הפרויקט וזאת עד למועד בו ניתן ליווי לפרויקט על ידי תאגיד פיננסי (הימנו בדרך כלל נפרע המימון האמור, בהתאם להסכמות המושגות עם הבנק המלווה לעניין זה).
בעניין זה יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2018, העמידה החברה לטובת קידום פרויקט סומייל (שביחס אליהן טרם הועמד מימון על ידי בנק מלווה) ובשם חברי הקבוצה מימון ביניים בסך של כ-16 מיליון ש"ח, וזאת מעבר לחלקה של החברה בעלויות הבניה של החלק במקרקעין שנרכש על ידה כחברת קבוצה בפרויקט.

ב. שיווק

למידע אודות נתוני שיווק הזכויות בפרויקט ראו סעיף 1.2.1.8 לעיל.

6.3. נתונים לגבי פרויקט שד"ל (המהווה תחום פעילות נפרד)

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רגינסי, המחזיקה ב-50% מהזכויות בהד מאסטר) בזכויות שבמתחם שד"ל. יובהר כי הטבלה שלהלן כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה.

א. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018				הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד מאסטר (*)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו :						
34,121	34,654	34,654	34,654	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	3,187	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
5,797	6,406	6,525	6,749	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,509	4,563	4,832	5,121	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
46,614	48,810	49,198	49,711	-	-	סה"כ עלות מצטברת
(653)	692	498	297	-	-	שערוך בגין הנכס
45,961	49,502	49,696	50,008	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.4. נתונים לגבי פרויקט המרינה בהרצליה (החלק המיוחס למלאי) (מהווה תחום פעילות נפרד)

להלן נתונים אודות העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט המרינה המסווגת כמלאי (שטרם החל שיווקו וטרם הוסדר היקף הזכויות בו, כמפורט בסעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). חלק החברה, בשרשר, בעלויות שתפורטנה להלן - 75%:

א. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
64,528	64,528	64,528	64,528	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	3,931	3,931	3,931	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
295	1,153	1,192	1,485	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,021	3,822	4,622	5,540	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
71,775	73,434	74,273	75,484	-	-	סה"כ עלות מצטברת
71,775	73,434	74,273	75,484	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.5. נתונים לגבי פרויקט יפו של רג'נסי (סהרון - חלקה 3) (שטרם החל שיווקו וטרם הוסדר היקף הזכויות בו, כמפורט בסעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד)

א. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
1,885	16,215	20,715	21,956	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
53	689	689	689	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	515	580	1,267	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,938	17,420	21,984	23,912	-	-	סה"כ עלות מצטברת
1,938	17,420	21,984	23,912	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ב. שיווק

החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

6.6. נתונים לגבי פרויקט איינשטיין 33ב' (זכויות לשטחי מסחר אשר מהוות כ- 68%²⁴ מהזכויות לשטחי המסחר בפרויקט ומסווגות כמלאי). חלק החברה בעלויות שתפורטנה להלן - 100%

א. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
11,760	12,699	12,699	12,699	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,090	680	680	680	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,760	9,819	10,947	11,521	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,695	3,382	3,525	2,779 ²⁵	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
19,305	26,580	27,851	27,679	-	-	סה"כ עלות מצטברת
19,305	26,580	27,851	27,679	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
9,539	3,480	2,400	1,300	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,374	1,687	1,133	260	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
12,913	5,167	3,533	1,560	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה כספי 60%, שיעור השלמה הנדסי כ- 54%	שיעור השלמה כספי 84%, שיעור השלמה הנדסי כ- 76%	שיעור השלמה כספי והנדסי כ- 88%	שיעור השלמה כספי 95%, שיעור השלמה הנדסי כ- 93%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	חציון שני 2018	-	-	מועד השלמה צפוי

היקף הזכויות המדויק של החברה בפרויקט הינו כ-68% ולא כ-66% כפי שדווח על ידי החברה עד כה. במהלך הרבעון השני שונה ייחוס עלויות המימון שהונו לפרויקט מהזכויות למסחר לזכויות למגורים.

24
25

6.7. נתונים לגבי הזכויות למסחר ולמגורים בפרויקט איינשטיין 35

א. עלויות שהושקעו בשטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 (כ-67% מהזכויות למסחר מסווגות כמלאי ו-כ-33% מהן מסווגות כנדל"ן להשקעה) (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017 ²⁶	שנת 2018 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מסחר)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
9,331	79,566	79,566	79,566	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	4,735	4,735	4,735	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים,
-	525	525	535	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
115	5,523	6,670	8,016	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
9,446	90,349	91,496	92,852	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	2,313	7,640	7,201	-	-	שערך בגין הנכס
9,446	92,662	99,136	100,053	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

ב. עלויות שהושקעו בגין הזכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 35, אשר מסווגות כמלאי (באלפי ש"ח):

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מגורים)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
1,469	11,925	11,900	11,900	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	709	708	708	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	6	6	6	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
18	905	1,124	1,349	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,487	13,545	13,738	13,963	-	-	סה"כ עלות מצטברת
1,487	13,545	13,738	13,963	-	-	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 (כשאינן כל וודאות לכך), וכן יתרת מלאי לא מהותית ומיוחסת לזכות ליחידה קיימת אשר טרם נגרעה במלואה מהספרים. יודגש, כי סכום העלויות הצפויות בפרויקטים השונים כפי שתוארו בטבלאות שלעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא כולל את נתוני העלויות ביחס למלוא הזכויות בהן מחזיקה החברה נכון למועד זה בכל פרויקט, על הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לעלויות הבניה והוצאות אחרות בהתאם למידע הקיים בידה נכון למועד זה ועל נתוני דוח שמאי/טיטוט דוח שמאי שהוכן (במקרים בהם הוכן) לצורך התקשרות חברי הקבוצה בכל פרויקט עם בנק מממן לאותו פרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, וזאת בהתאם לעלות בפועל של הפיננסיים והיטלי השבחה בפרויקט סומייל ותנאי ההתקשרויות שתבוצענה בפועל עם הקבלן המבצע של הפרויקטים ויועצי הפרויקט השונים (למול העלויות הצפויות בהתאם לדוח השמאי או שנחזתה ע"י החברה) ובהתאם לתנאי ההתקשרות עם הבנק המממן.

²⁶ בשורות הסיכום של עלויות הפרויקט לשנת 2017, אשר ניתן בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 וליום 31 בדצמבר 2017, נפלה טעות סופר בסכימה. עקב כך עודכנו סיכומים אלו בדוח זה.

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

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

שנת 2016	שנת 2017	שנת 2018 (שנת הדיווח)					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
411	387	113	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	הסכמי מכר שנחתמו
3	3	1	-	-	-	יחידות דיור (הסכמי מכר)	בתקופה
33,240	30,931	30,188	-	-	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)	הכנסות נטו למ"ר בנוי בחוזים שנחתמו בתקופה

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.2 לדוח התקופתי, נכון ליום 30 ביוני 2018, התחדשות עירונית נמצאת (ביחד עם קריגר) בשלבי ביצוע מתקדמים של 3 פרויקטים מתוך 20 פרויקטים בתחום תמ"א 1. ב-3 הפרויקטים האמורים לעיל, נותרו לשיווק 6 יחידות דיור מתוך 15 יחידות הדיור.

כחלק מפעילות התחדשות עירונית למכירת מניותיה בחברות המשותפות עם חברת קריגר נדל"ן, הושלמו נכון למועד זה התנאים המתלים למכירת מניות החברה בפרויקט ברגסון 7, ובגין מימוש זה נוצר להתחדשות עירונית רווח בסך של כ-740 אלפי ש"ח.

כמו כן, התחדשות עירונית פועלת לקבלת היתרי בניה ב-4 פרויקטים בתחום התמ"א 38/2 (פינוי בינוי מקומי), אשר אחד מהם צפוי לצאת לשיווק בחודשים הקרובים.

29 באוגוסט, 2018

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2018

(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
12-19	באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

רח' 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 חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 באוגוסט, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2017	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
78,351	54,654	46,302	<u>נכסים שוטפים</u>
8,154	14,365	11,429	מזומנים ושווי מזומנים
60,799	51,755	29,904	פיקדונות בנאמנות
19,028	46,495	49,523	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
64,401	4,344	45,633	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	7,707	חייבים ויתרות חובה
29,359	5,260	-	הלוואה שניתנה לשותפים
632,152	691,142	650,568	מקדמות ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
			מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
892,244	868,015	841,066	
-	20,578	-	<u>נכסים המוחזקים למכירה</u>
100,648	97,355	254,506	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
7,521	7,340	-	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן
2,531	2,531	2,735	להשקעה
1,420	1,420	1,420	הלוואה לשותפים
15,947	16,592	18,537	מלאי מקרקעין, נטו
51,689	46,736	46,085	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
8,519	5,634	7,416	רכוש קבוע, נטו
8,031	3,151	6,387	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			חייבים אחרים
			מסים נדחים
196,306	180,759	337,086	
1,088,550	1,069,352	1,178,152	

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
96,590	149,144	120,192
277,855	306,784	256,476
2,218	1,945	5,747
130,479	126,804	46,884
10,407	10,283	1,145
100,036	85,144	110,352
617,585	680,104	540,796
-	32,000	-
65,449	5,452	119,999
55,831	48,410	57,605
4,590	4,121	19,493
125,870	57,983	197,097
505	505	505
173,657	173,657	173,657
-	1,612	-
4,324	4,324	4,324
140,560	93,759	235,062
319,046	273,857	413,548
26,049	25,408	26,711
345,095	299,265	440,259
1,088,550	1,069,352	1,178,152

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות
 פיננסיים
 חלויים שוטפות של אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 צדדים קשורים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים
 למכירה

התחייבויות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 ואחרים
 אגרות חוב
 התחייבויות מסים נדחים

הון
 הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 תשלום מבוסס מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

29 באוגוסט, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארתור לשינסקי
 סמנכ"ל הכספים

עידו חג'ג'
 מנכ"ל

צבי גרינוולד
 יו"ר הדירקטוריון

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2017	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
435,445 (272,119)	275,386 (191,691)	44,101 (15,616)	313,031 (215,984)	104,676 (42,809)	הכנסות עלות ההכנסות
163,326	83,695	28,485	97,047	61,867	רווח גולמי
24,235 (3,946) (24,842)	6,766 (936) (*) (8,870)	6,425 (814) (6,370)	11,337 (2,390) (*) (14,900)	79,694 (1,653) (16,163)	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
857	(*) 499	180	(*) 499	423	הכנסות אחרות, נטו
159,630	81,154	27,906	91,593	124,168	רווח מפעולות רגילות
738	-	621	-	261	רווח (הפסד) ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
160,368	81,154	28,527	91,593	124,429	רווח לפני מימון
(6,762) 2,152	(1,613) 585	(956) 782	(2,827) 1,235	(3,521) 1,370	הוצאות מימון הכנסות מימון
155,758	80,126	28,353	90,001	122,278	רווח לאחר מימון
1,255	120	(111)	(73)	(489)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברה בשליטה משותפת
157,013	80,246	28,242	89,928	121,789	רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,008)	(19,244)	(5,408)	(21,987)	(27,008)	מסים על ההכנסה
115,005	61,002	22,834	67,941	94,781	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
115,005	61,002	22,834	67,941	94,781	רווח נקי וכולל לתקופה
114,877 128	61,088 (86)	22,934 (100)	68,076 (135)	94,502 279	רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
115,005	61,002	22,834	67,941	94,781	
2.29	1.22	0.46	1.36	1.88	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

* סווג מחדש.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
345,095	26,049	319,046	140,560	4,324	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
383	383	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
94,781	279	94,502	94,502	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
440,259	26,711	413,548	235,062	4,324	173,657	505	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)
מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ₪	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
229,985	25,171	204,814	25,683	4,324	645	173,657	505
372	372	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
967	-	967	-	-	967	-	תשלום מבוסס מניות
67,941	(135)	68,076	68,076	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
299,265	25,408	273,857	93,759	4,324	1,612	173,657	505
							יתרה ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
417,232	26,618	390,614	212,128	4,324	173,657	505	יתרה ליום 1 באפריל 2018 (בלתי מבוקר)
193	193	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
22,834	(100)	22,934	22,934	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
440,259	26,711	413,548	235,062	4,324	173,657	505	יתרה ליום 30 ביוני 2018 (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 תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות
237,532	25,247	212,285	32,671	4,324	1,128	173,657	505
484	-	484	-	-	484	-	-
247	247	-	-	-	-	-	-
61,002	(86)	61,088	61,088	-	-	-	-
299,265	25,408	273,857	93,759	4,324	1,612	173,657	505
							יתרה ליום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת עודפים אלפי ש"ח	קרן מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
229,985	25,171	204,814	25,683	4,324	645	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
(645)	-	(645)	-	-	(645)	-	-	פקיעת אופציות
750	750	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
115,005	128	114,877	114,877	-	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
345,095	26,049	319,046	140,560	4,324	-	173,657	505	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את
תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בזרימת מזומנים:

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
בהקמה
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות
בשליטה משותפת
שערוך הלוואות לחברה בשליטה
משותפת
שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים
ומוסדות פיננסיים, נטו
שערוך אגרות חוב
תשלום מבוסס מניות
ריבית לצדדים קשורים
ריבית מהלוואה לשותפים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
שינוי באופציות לרכישת זכויות
במקרקעין
עליה בספקים ונותני שירותים
ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות
מראש
עליה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות שוטפת (לפעילות
שוטפת) לפני שינוי במלאי בניינים
ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין

ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים
על חשבון זכויות במקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

115,005	61,002	22,834	67,941	94,781
225	56	565	116	612
(6,197)	(1,843)	1,217	(1,786)	16,547
(24,235)	(6,766)	(6,425)	(11,337)	(79,694)
(1,255)	(120)	111	73	489
(2,022)	(148)	(275)	(226)	(521)
6,267	253	1,460	1,160	2,122
1,524	232	123	552	395
(645)	484	-	967	-
712	288	193	(198)	444
(358)	158	(93)	195	(186)
54,485	(7,221)	(19,067)	(9,581)	(30,495)
(32,879)	17,455	33,897	27,178	18,768
-	(23)	-	(67)	-
1,057	138	4,148	784	3,529
(61,842)	(78,784)	(47,282)	(15,414)	(83,595)
41,236	30,206	1,180	25,555	9,850
91,078	15,367	(7,414)	85,912	(46,954)
(89,646)	47,911	(11,928)	(136,528)	(13,784)
1,432	63,278	(19,342)	(50,616)	(60,738)

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
(7,193)	(11,285)	(3,796)	(13,404)	(3,275)
(31,441)	3,706	5,940	(22,397)	30,895
(631)	(495)	(629)	(948)	(3,202)
(33,870)	(2,029)	(1,924)	(27,868)	(55,458)
66,125	10,250	-	30,500	-
3,003	-	1,400	-	1,400
1,300	-	-	-	-
(9,809)	(2,053)	5,460	(5,077)	4,236
(3,159)	(250)	(392)	(274)	1,103
(15,675)	(2,156)	6,059	(39,468)	(24,301)
113,795	-	-	113,795	-
(69,668)	(30,517)	(20,000)	(47,188)	(20,000)
-	16,000	-	32,000	(8,857)
126,186	3,144	46,211	81,715	127,308
(139,769)	(38,621)	(45,461)	(97,634)	(45,461)
30,544	(49,994)	(19,250)	82,688	52,990
16,301	11,128	(32,533)	(7,396)	(32,049)
62,050	43,526	78,835	62,050	78,351
78,351	54,654	46,302	54,654	46,302

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:
מימוש פיקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן
להשקעה
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש השקעות חברות
כלולות
תמורה מממוש השקעה בחברה בת -
נספח ג'
פרעון הלוואות (מתן הלוואות) לחברות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו
ירידה (עליה) בחייבים אחרים לזמן
ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:
הנפקת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
קבלת (פירעון) הלוואות מצדדים
קשורים
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומוסדות פיננסיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו
לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
תקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
-	115	-	487	-
2,183	2,302	-	2,302	-
28,336	12,531	1,771	18,144	2,305
36	12	-	36	-
1,300	-	-	-	-

נספח א' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה
עבור:
ריבית

נספח ג' - רווח ממימוש השקעה בחברת
בת

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי
מזומנים)

הביאורים 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 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

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

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
3.650	223.33	ליום 30 ביוני 2018
3.496	222.23	ליום 30 ביוני 2017
3.467	221.35	ליום 31 בדצמבר 2017
שיעור השינוי באחוזים:		
5.28	0.90	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
3.87	1.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
(9.07)	0.70	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017
(3.74)	0.90	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017
(9.83)	0.30	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

באור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, 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 נקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 (להלן "הדוחות השנתיים").

ג. יישום תקנים חדשים מ-1 בינואר 2018

מכשירים פיננסיים - IFRS 9

כמוסבר בביאור 2(1) לדוחות השנתיים, החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי, IFRS 9 (2014), מכשירים פיננסיים. התקן מציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן.

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית. ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (impaired-credit). לאור אופי וגיוול יתרות חייבים, לקוחות והכנסות לקבל בדוחות הכספיים של החברה, ליישום מודל ירידת הערך החדש אין השפעה מהותית על מדידת יתרות אלה בדוחות הכספיים. ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של קבוצה.

תיקון ל IAS40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה (להלן: "התיקון")

כמוסבר בביאור 2(2) לדוחות השנתיים, החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי, IAS40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או נדל"ן להשקעה. ליישום התיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

חכירות - IFRS 16

בהמשך לאמור בביאור 2(3) לדוחות השנתיים, להערכת החברה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישום לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים

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 בששה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:

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

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצות 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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				
104,676	(149)	470	-	-	149	27,965	76,241
139,908	251	(**) 61,709	18,456	(33)	(251)	11,728	48,048
(15,479)							
(2,151)							
(489)							
121,789							
(27,008)							
94,781							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה
משותפת, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי וכולל לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			באלפי ש"ח				
313,031	(264)	2,259	-	-	264	61,765	249,007
105,994	405	12,453	-	-	(405)	2,882	90,659
(14,900)							
499							
(1,592)							
(73)							
89,928							
(21,987)							
67,941							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה
משותפת
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.
(**) כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בגין זכויות נוספות למגזרים בפרויקט איינשטיין, ראה באור 6 ב' להלן.

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 ביוני 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				
44,101	(76)	85	-	-	76	10,634	33,382
34,096	127	7,788	(1,289)	(21)	(127)	76,238	21,380
(5,569)							
(174)							
(111)							
28,242							
(5,408)							
22,834							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה
משותפת
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			באלפי ש"ח				
275,386	(169)	1,280	-	-	169	35,186	238,920
89,525	324	7,459	-	-	(324)	113	81,953
(8,870)							
499							
(1,028)							
120							
80,246							
(19,244)							
61,002							

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברה בשליטה
משותפת
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.

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 2017 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
								באלפי ש"ח
435,445	(314)	2,698	-	-	314	89,583	343,164	הכנסות
183,615	(1,592)	25,616	6	(29)	1,592	7,420	150,602	תוצאות המגזר
(23,247)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(4,610)								הוצאות מימון, נטו
1,255								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
157,013								רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,008)								מסים על ההכנסה
115,005								רווח נקי לשנה

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

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

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
334,536	356,195	322,096
356,613	376,471	311,700

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התחייבויות תלויות

חברת רג'נסי ביחד עם שותפים רשמה שיעבוד על דירה שנרכשה במשותף במימון הלוואה בנקאית (משכנתא). נכון לתאריך 30 ביוני 2018 עומד סכום ההתחייבות לבנק המיוחס לשותפים על סך של 1,809 אלפי ש"ח.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. בהמשך למתואר בביאור 17א(19) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בנוגע לפרויקט יפו (חלקה 3), ביום 15 בפברואר 2018, התקשרו החברה וצד ג' (להלן: "המסחר") אשר התקשר בעבר עם החברה בהסכם סיחור (להלן: "הסכם הסיחור") לרכישת זכויותיו של המסחר בשני הסכמי אופציה לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר ביפו (להלן: "המקרקעין"), בתוספת להסכם הסיחור (להלן: "התוספת"), במסגרתה הוסכם, כי כנגד פיננסי המוחלט של המקרקעין על ידי המסחר, העלות הכוללת בה תידרש החברה לשאת עבור מימוש האופציות, רכישת מלוא הזכויות במקרקעין ופינוי כלל המקרקעין ממחזיקים ו/או פולשים, תועלה מסך של 34.5 מיליון ש"ח לסך מקסימאלי וקבוע של 36.8 מיליון ש"ח (להלן: "הסך המקסימאלי") ובנוסף תעביר החברה זכויות ב-8 דירות חדשות (כשהן גמורות) שיבנו בפרויקט, כפיצוי עבור פינוי מחזיקים/בעלים במקרקעין, הכוללים חלק מהפולשים. יובהר, כי היה והעלות לחברה תהא גבוהה מהסך המקסימאלי, המסחר יישא בעצמו בכל עלות שתידרש מעבר לסך המקסימאלי.

החברה תעביר למסחר מקדמות על חשבון הסך המקסימאלי, שתורכבה משלום סך של 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) ששולם למסחר במועד חתימת התוספת ומנשיאה במס הרכישה בו אמור לשאת המסחר בגין המקרקעין. ככול ולא ייחתמו הסכמים לפינוי המקרקעין עם כלל בעלי הזכויות ו/או הגורמים המצויים כיום במקרקעין עד חלוף 12 חודשים ממועד חתימת התוספת (להלן: "ההסכמים" ו-"המועד הקובע"), בהתאמה, סכום המקדמות יהפוך להלוואה של החברה למסחר, שתהא בתוקף החל ממועד חתימת התוספת ועד לתום תקופה בת 12 חודשים ממועד חתימת התוספת ותישא ריבית שנתית בשיעור של 8%. בנוסף, במקרה כאמור החברה תוכל לפעול להגיע בעצמה להסכמה עם אותם בעלי זכויות/גורמים, ובמקרה זה העלויות בהן תישאנה החברה בשל הסכמה זו תופחתנה מזכאות המסחר.

עד ליום 30 ביוני 2018, שולם סך של כ-22 מיליון ש"ח במסגרת ההסכם כאמור, המוצגים בדוח על המצב הכספי במקדמות על חשבון מלאי.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

- ב. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 השלימה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "ייעוץ וניהול פרויקטים"), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, רכישת זכויות נוספות בשיעור של כ-40% במתחם איינשטיין 36א' (מרביתן במסגרת הליך פירוק שיתוף שהתנהל ביחס למקרקעין). לאחר רכישה זאת מחזיקה החברה בכ-82% מהזכויות בפרויקט זה.
- כמו כן, השלימה הקבוצה, באמצעות קבוצת חג'ג' נכסים מניבים 33א' בע"מ (להלן: "נכסים מניבים 33א'") חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של רגינסי, את רכישת הקרקע בפרויקט איינשטיין 33א'. לאחר השלמת הרכישה, מחזיקה החברה במלוא שטחי המסחר ובזכויות למגורים במתחם.
- בפרויקטים אלו ובפרויקטים נוספים במתחם איינשטיין, מארגנת החברה קבוצת רכישה (בעיקר מבעלי הקרקע הקיימים) הרוכשים את הזכויות לדירות מגורים והחברה נותרת בעלת הזכויות לשטחי המסחר, למעט לגבי פרויקט 36א' אשר לגבי החברה לא רכשה את כלל שטחי המסחר בפרויקט, אלא רכשה ביחד עם שותפיה את כלל הזכויות בפרויקט.
- ביום 14 במרץ 2018, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, את הפקדתה של התוכנית אותה קידמה החברה בקשר למתחמי איינשטיין, הכוללת תוספת זכויות לבניה למגורים, כאמור לעיל, בעקבות כך שיערכה החברה את זכויותיה בפרויקטים איינשטיין 33א, איינשטיין 35 ואיינשטיין 36א, המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים, כאשר רווח השערוך ברוטו הנכלל בספרים בתקופת הדוח (רבעון הראשון לשנת 2018) הסתכם לסך של כ-73.3 מיליון ש"ח.
- ג. ביום 2 במרץ 2018, התקשרה קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ, שכ-75% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי החברה ואשר מחזיקה במקרקעין במרינה בהרצליה עליו מתוכנן להיבנות בעתיד מלון (שיכלול יחידות נופש), במערך הסכמים עם חברה בבעלותו של הכוכב ההוליוודי לאונרדו דיקפריו, במסגרתו עתיד מר דיקפריו להעניק שירותי קידום, שיווק ומיתוג לפרויקט בתמורה לכ-10% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה באור 17א (21) לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
- ד. ביום 21 במאי 2018, ניתן תוקף של פסק בורר להסכם פשרה אשר נחתם ביום 16 במאי 2018, בין החברה (ביחד חברת הבת ויתר חברי קבוצת הרכישה), ובין הצד הנגדי להליכי הבוררות, עימו נחתם הסכם בעבר ושמכוחו התחייב אותו צד להיות אמון על ביצוע הפינויים במתחם סומייל צפון אשר נדרשים לצורך בניית הפרויקט. בהתאם להוראות הסכם הפשרה, כנגד השלמת פינוי מתחם סומייל צפון על ידי צד ג', ישולם לצד ג' סכום נוסף על ידי חברי קבוצה וזאת מעבר לסכום לו הוא זכאי מכוח הסכם הפינויים, אשר חלקו ישולם עם ביצוע הפינויים של מרבית המתחם וחלקו ישולם במועד עליו סוכם בין הצדדים, כנגד פינוי יתרת השטחים במתחם. יובהר כי תשלומו של סכום נוסף זה לא ישפיע באופן מהותי על הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל (בגין מרכיב הקרקע והייעוץ גם יחד). עם חתימת הסכם הפשרה ובכפוף לביצוע המלא, וויתרו הצדדים על דרישותיהם ההדדיות הנוגעות לנושא הפינויים במתחם סומייל צפון. בנוסף, הסכם הפשרה כולל הסכמות בין החברה לצד ג', לפיהן יהיה זכאי צד ג' לתשלום מהחברה של סכום נוסף שגובהו הוסכם בין הצדדים וזאת בתמורה לפינויים שיבצע אותו צד ג', לטובת הוצאת היתר בניה למגרש 122 (הסמוך למקרקעי הפרויקט), ובלבד שהחברה או בעלי השליטה בה או חברי קבוצה שיאורגנו על ידה יהיו שותפים לייזום פרויקט במגרש 122.
- ה. 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 חג'ג' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, מבקשים 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 טוענים 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. החברה פנתה ליועציה המשפטית על מנת שילמדו תביעה זו, בשלב ראשוני זה, אין באפשרות של יועציה המשפטית של החברה לאמוד את השפעתה של תביעה זו על דוחותיה הכספיים של החברה. 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.
- ו. ביום 13 באוגוסט 2018, הנפיקה החברה לציבור 84,343 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') וזאת על פי הצעת מדף מיום 29 במאי 2017. אגרות החוב הונפקו בניכיון של 5%, תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור שנתי של 5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-6.9%). קרן אגרות החוב צפויה להיפרע בשיעורים לא שווים עד ליום 31 בדצמבר 2023. תשלום הראשון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2018.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

- ז. בהמשך למתואר בביאור 17א(9) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בנוגע לפרויקט כוכב הצפון, במהלך חודש יוני 2018, השלימו חברי קבוצת הרכישה בפרויקט את הליך קבלת הליווי הבנקאי ובהתאם קיבלה החברה נכון למועד זה את עיקר דמי הסיחור להם היא זכאית מהפרויקט. נכון למועד זה קיבלה החברה דמי סיחור בסך של כ-25 מיליון ש"ח מתוך זכאות לדמי סיחור של כ-30 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-15 מיליון ש"ח הועבר לחברה בתקופת הדוח. יתרת דמי הסיחור של כ-5 מיליון תשולם לחברה בהתאם לאבני הדרך שהוסכמו.
- ח. בהמשך למתואר בביאור 17א(10) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בנוגע לפרויקט רסיטל, לצורך איזון השטחים הנובעים ממקרקעי פרויקט אשר נשארו בבעלות מוכר הזכויות של מקרקעי הפרויקט (אשר נמנה על חברי קבוצת הרכישה בפרויקט) (להלן: "המוכר"), הגיעו הצדדים להסכמה לפיה זכויות המוכר במקרקעי הפרויקט יסקפו גם את הזכויות לקומה הראשונה בפרויקט אשר עד כה יוחסו לבעלות החברה, וכי המוכר לא ישיב לחברה את עלויות הבניה שהשקיעה ותשקיע החברה בבניית קומה זו. לאור האמור לעיל, רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2018 הפסד בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.
- ט. בהמשך לפירוט החברה בביאור 17א5 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017 בדבר קבלת אישור עקרוני ממוסד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק") לליווי בניית פרויקט סומייל ובכלל זה היחידות שבעלות חג'ג' סומייל, ביום 14 ביוני 2018, התקשרה חג'ג' סומייל בהסכם הלוואה עם הבנק, אשר בהתאם לתנאיו העמיד הבנק לחג'ג' סומייל הלוואה בסך של כ-45.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה"), לתקופה שלא תאוחר מיום 28 לפברואר 2024. חג'ג' סומייל עשתה שימוש בכספי ההלוואה לצורך פרעון הלוואת הגישור אשר לקחה ביחד עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט. ריבית ההלוואה תיקבע בהתאם למספר היחידות אשר יישארו בחזקת חג'ג' סומייל ותשתנה בין פריים + 3.1% לפריים + 5.1%.
- י. בהמשך לפירוט החברה בביאור 17א20 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017, בדבר התקשרות חברת בת בעלות מלאה של החברה, קבוצת חג'ג' לב תל-אביב בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") בהסכם בעלי מניות (להלן: "הסכם בעלי המניות") עם צד שלישי (להלן: "השותף"), אשר בהתאם לעקרונותיו הקימו השותף (15%) וחברת הבת (85%), חברה ששמה קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"). ביום 1 ביולי 2018, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם לרכישת (ללא תמורה) האופציה בה מחזיק השותף מכוח הסכם האופציה, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה ייחודית לרכישת זכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בתל אביב-יפו, בשטח של כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000.
- יא. בין החברה לרוכש באחד הפרויקטים של החברה נתגלעו מחלוקות בנוגע להסכם רכישת נכס, ולאחר שהחברה דרשה מהרוכש תשלומים בגין איחורים של הרוכש בביצוע התשלומים הנדרשים ממנו דרש הרוכש פיצוי בגין איחורים לכאורה במועד מסירת חזקת הנכס. לשם יישוב המחלוקות, הסכימו הצדדים לפנות להליך גישור בו כל צד דורש מהצד השני סך של כ-20 מיליון ש"ח. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות הרוכש. בנוסף, החברה חתמה הסכם עם הקבלן המבצע של הפרויקט לשאת בפיצוי בגין איחורים במסירת היחידות אותם תצטרך לשלם החברה ללקוחות שלה. התחייבות זאת של הקבלן מגובה גם בביטחונות שונים. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו ככל שתהיה אינה מהותית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקרים)

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

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

לכבוד

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

,ג.א.ג.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 באוגוסט, 2018

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
48,818	18,167	25,304
2,621	6,025	3,029
429	848	-
990	7,917	563
10,089	10,243	9,853
447,729	450,446	488,781
510,676	493,646	527,530
-	4,061	-
21,982	21,400	26,000
764	1,514	2,790
195,815	138,467	243,814
218,561	161,381	272,604
729,237	659,088	800,134

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

נכסים המוחזקים למכירה

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

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 2017 (מבוקר)	ליום 30 ביוני		
	2017	2018	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
			אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
3,773	3,914	16,711	ומוסדות פיננסיים
244,804	273,711	223,338	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,262	33,051	-	צדדים קשורים
809	574	547	ספקים ונותני שירותים
569	768	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
19,118	26,439	21,845	זכאים ויתרות זכות
17,550	-	-	הלוואות מחברות מוחזקות
295,885	338,457	262,441	
-	7,250	-	<u>התחייבויות המתחייכות לנכסים המוחזקים למכירה</u>
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
45,406	5,457	62,486	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
55,831	31,893	57,605	אגרות חוב
10,959	-	1,391	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות
2,110	2,174	2,663	מוחזקות
			מסים נדחים
114,306	39,524	124,145	
			<u>הון</u>
505	505	505	הון מניות
173,657	173,657	173,657	קרנות הון ופרמיה על מניות
-	1,612	-	תשלום מבוסס מניות
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
140,560	93,759	235,062	עודפים
319,046	273,857	413,548	<u>סה"כ הון</u>
729,237	659,088	800,134	

29 באוגוסט, 2018

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארתור לשינסקי
סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2017	2018	2017	2018	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
19,242 (6,352)	3,721 (1,091)	3,330 3,444	11,423 (3,865)	6,421 2,895	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול עלות הכנסות
12,890	2,630	6,774	7,558	9,316	רווח גולמי
11,861 (965) (12,880)	5,359 (159) (6,408)	3,659 (143) (3,953)	10,513 (262) (9,880)	3,604 (272) (10,840)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
10,906 (21,452) 20,495 59	1,422 (6,327) 6,869 94	6,337 (5,253) 6,565 -	7,929 (11,168) 10,979 113	1,808 (11,400) 11,380 -	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
(898)	636	1,312	(76)	(20)	הוצאות מימון, נטו
10,008	2,058	7,649	7,853	1,788	רווח לאחר הוצאות מימון, נטו
108,064	59,795	15,786	62,167	93,267	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
118,072 (3,195)	61,853 (765)	23,435 (501)	70,020 (1,944)	95,055 (553)	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
114,877	61,088	22,934	68,076	94,502	רווח נקי לשנה
-	-	-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר:</u>
114,877	61,088	22,934	68,076	94,502	רווח נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2017	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
114,877	61,088	22,934	68,076	94,502
221	56	559	112	600
(306)	(532)	501	(242)	553
(645)	484	-	967	-
(11,861)	(5,359)	(3,659)	(10,513)	(3,604)
741	145	-	303	-
(108,064)	(59,795)	(15,786)	(62,167)	(93,267)
(20,495)	(6,209)	(6,899)	(10,481)	(11,287)
(40)	288	-	(198)	61
147	123	17	306	18
1,268	168	80	425	308
555	130	-	43	429
4,171	2,006	49	4,700	427
(12)	80	267	(247)	(262)
(21,451)	(5,000)	(564)	(21,159)	(569)
(9,007)	(17,955)	(4,334)	(2,058)	2,261
(49,901)	(30,282)	(6,835)	(32,133)	(9,830)
3,395	836	7	3,241	236
(46,506)	(29,446)	(6,828)	(28,892)	(9,594)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של
החברה:

פחת והפחותות
שינוי במסים נדחים
תשלום מבוסס מניות
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
בהקמה
דיבידנד מחברות בנות
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 בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה 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 במלאי בניינים בהקמה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות
שוטפת

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
4,516	(1,029)	(15)	1,112	(408)
(159)	(389)	(381)	(523)	(2,626)
(1,619)	(393)	(209)	(815)	(414)
36,000	10,250	-	30,500	-
<u>(85,222)</u>	<u>15,658</u>	<u>(8,574)</u>	<u>(122,868)</u>	<u>(11,615)</u>
<u>(46,484)</u>	<u>24,097</u>	<u>(9,179)</u>	<u>(92,594)</u>	<u>(15,063)</u>
113,795	-	-	113,795	-
(36,328)	(30,516)	(20,000)	(30,516)	(20,000)
-	16,000	-	32,000	30,000
41,885	416	-	583	-
<u>(15,000)</u>	<u>(122)</u>	<u>-</u>	<u>(13,665)</u>	<u>(8,857)</u>
<u>104,352</u>	<u>(14,222)</u>	<u>(20,000)</u>	<u>102,197</u>	<u>1,143</u>
11,362	(19,571)	(36,007)	(19,289)	(23,514)
37,456	37,738	61,311	37,456	48,818
<u>48,818</u>	<u>18,167</u>	<u>25,304</u>	<u>18,167</u>	<u>25,304</u>
-	(69)	-	131	-
20,315	9,343	3,708	10,092	4,242
36	-	-	21	-

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב, נטו פירעון אגרות חוב קבלת הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין 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' - פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2017 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2018 (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 2017.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2018 המצורפים לדוח זה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

ארתור לשינסקי, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.03.2018 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור 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 חגיג', המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2018 (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 38(ד) 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 ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים וכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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