

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, אשר דווח על ידי החברה ביום 21 במרץ 2021 (מס': 2021-01-040443) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2020").

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 המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

1.2 הסביבה העסקית

משבר הקורונה

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה ראה סעיפים 6.6 ו-6.28.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2020.

1.3. עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדו"ח התקופתי:

1.3.1. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 31 במרץ 2021:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ¹			היקף זכויות נוספות צפויות (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן של הזכויות בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווגו כמלאי/רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2021 מזכויות ששווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
שד"ל ³	מגורים	השקעה בהד מאסטר	2,684	3,416	-	15	51	-	6.9	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.		31	-	
	מלונאות		1,394	6,806	-	3	34	-		21				
	מסחר		31	318	-	2	13	-		8				
מרינה הרצליה ⁴	יחידות נופש ומלונאות	מרינה הרצליה	8,653	-	51,772	85	-	18	6.10	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.		-	-	
	מסחר		-	-	-	-	-	-		-				
איינשטיין 33' ⁵	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	4,400	-	-	71	-	6.11.6.1	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.		13	-	
	מגורים		61,025	-	-	3	-	-		2				
איינשטיין 35	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	6,000	3,000	-	68	42	-	6.11.6.2	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.		6	-	
	מגורים		8	-	-	15	-	-		2				
דמי ניהול	מגורים	קבוצת רכישה	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	6.7.2.3.1.3	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.		16	-	
	דמי ניהול		1648	-	-	-	-	-		-				

1 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשרת כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
2 כלל הנתונים אודות פרויקט שד"ל מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנתון בודד תחת סעיף: "השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני", וזאת לאור העובדה כי החברה מחזיקה בחברת הד מאסטר בשיעור של 50%.
3 הנתונים אודות פרויקט שד"ל אינם כוללים רכישת זכויות נוספות בפרויקט, שההסכמים לגביהם נחתמו בתקופת הדו"ח, וזאת מכיוון שהעברת הבעלות של הזכויות טרם הושלמה בתקופת הדו"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.9.1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
4 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
5 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
6 מדובר בזכויות ל-8 יחידות דיור שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התביעה מחודש ינואר 2020. יודגש כי הנתון האמור אינו כולל זכויות למגורים נוספות בפרויקט אשר תתווספנה לחברה כתוצאה מאישור התביעה ואשר היקפן המדויק יקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
7 מדובר ברווח צפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התביעה, בסך של כ-17 מיליון ש"ח, ומרווח נוסף בסך של כ-3 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה עבור למועד הדו"ח וטרם הוכרה בשל מדיניותיה החשבונאית של החברה. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח צפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התביעה בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.
8 נכון למועד זה, כבר שוקק על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התביעה מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התביעה, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.3 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
9 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה עבור למועד הדו"ח והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותיה החשבונאית. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח צפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התביעה בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן.
10 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.3 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר:			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן של הזכויות בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2021 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
אינשטיין 36 ¹¹	מסחר	שטחי המסחר במתחם אינשטיין	-	3,280	-	-	-	55	-	6.11.6.3	- ¹²	2	-	
	מגורים	קבוצת רכישה	-	9,569	8,815	-	-	72	17	6.7.2.3.1.5	- ¹²	62	-	
בת-ים	מגורים	קבוצות רכישה ¹³	-	-	8,200	32	-	-	-	6.7.6.2	-	-	-	
	מסחר		-	-	360									
	משרדים		-	-	2,500	-	-	-	-	-	14	-	-	
בבלי 3	מגורים	יזמי	-	-	24,740	215	-	-	-	6.8.2.1 6.8.3.3.1-ו	-	-	-	
יפו-סהרון	מגורים	יזמי	-	-	14,400	38	-	-	-	6.8.2.3 6.8.3.3.2-ו	-	-	-	
סלמה (*)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	-	-	11,313	104 ¹⁵	-	-	-	6.7.2.3.1.4 6.7.2.3-ו	52	148 ¹⁶	-	
	מסחר		-	22 ¹⁷										
	מלונאות		2	19 ¹⁸										

¹¹ כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 28 בינואר 2021, התקשרה קבוצת חגי' יעוף וניהול פרויקטים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט אינשטיין 36 א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר).
¹² החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לה כתוצאה מהעסקה שתוארה בה"ש 11 יהיה מהותי, ורווח זה יגזר מהתמורה בהפחתת היטל השבחה שעל החברה לשלם (בסכום מהותי אף הוא).
¹³ כמפורט בסעיף 6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכם מותנה למכירת זכויות המגורים וחלק מהמסחר בפרויקט. יובהר כי ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי.
¹⁴ החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרגינסי כתוצאה מהעסקה שתוארה בה"ש 13 לעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לגבי הזכויות (משרדים ומסחר) שטרם מומשו, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את הרווח הגולמי הצפוי לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט. יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רגינסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס.
¹⁵ סך של 22 מיליון ש"ח מתוך יתרת המלאי הכוללת מיוחס לשטחי מגורים, מסחר ומלונאות שנמכרו וטרם נגרעו ממלאי החברה בספרים (כאשר נכון למועד הדו"ח, התקבל על ידי החברה סך של כ-5 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור).
¹⁶ מתוכו סך של כ-7 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).
¹⁷ מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי בגין מכירת שטחי המסחר בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

שם הפריקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר:			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן של הזכויות בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שדרוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 31 במרץ 2021 מזכויות ששווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
	דמי ניהול									1	5			
	דמי ייעוץ		לר				לר			-				
	מגורים	קבוצות רכישה			2014,271				6.7.2.3.1.1	21124	22155			
סומייל ¹⁸	דמי ייעוץ ²³		לר			לר		6.7.2.3.1.1	ר-6.7.2.3	36	2466			

(*) רווח גולמי ביחס לפריקט סלמה הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

18 נכון ליום 31 במרץ 2021 מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.

19 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.7.2.3.1.1(ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

20 הזכויות כוללות 6,150 מ"ר (45 יחידות) מכח הקלות כחלון, שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת ההחלטה למתן היתר לפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים. יובהר כי נכון למועד זה, השלמת תנאים להיתר בניה כמקובל לאישור כלל 273 יחידות הדיור בפרויקט (כולל 28 יחידות מכח הקלות ששכר ו-45 יחידות מכח הקלות כחלון), נמצאת בשלבים סופיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.3 א' להלן.

21 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. באשר לרווח הצפוי לחברה מדמי הייעוץ, החברה החלה להכיר ברווח מרכיב זה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

22 להערכת החברה, גם במידה ויחול מעבר למתווה יזמי בפרויקט כמתואר בסעיף 6.7.2.3.1.1(ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד, לא צפוי שינוי מהותי ברווחי החברה בגין הפרויקט.

23 בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלוםם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שכל שלל הזכויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ סכום הייעוץ בא להבטיח את עלות היחידה של חברי הקבוצה עד לגובה סכום הייעוץ הכולל בלבד, החשיפה המקסימאלית של סומייל יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי ייעוץ כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. יובהר כי הערכותיה הנוכחיות של החברה באשר לדמי הייעוץ מותנות בהתממשות אומדני העלויות הנמצאים כיום בידי החברה, בהם יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי. בנוסף לכך, הערכותיה הקיימות של החברה ביחס לדמי הייעוץ להם היא עשויה להיות זכאית מכוח זכויות שטרם נמכרו בפרויקט מותנית גם בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום בפרויקט ולכן שהסכם הייעוץ לא יבוטל ואולם גם במצב זה החברה מעריכה שלא תהיה לכך השפעה מהותית על הרווח של החברה בפרויקט (וזאת ככל ותתקבל הצעת החברה לתיקון הסכם הייעוץ באופן שתואר בסעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד). לפרטים אודות אפשרות העברת הפרויקט ממתווה של קבוצת רכישה למתווה יזמי ואופן השפעת שינוי כאמור על דמי הייעוץ להם זכאית החברה בגין יחידות מכורות ולא מכורות ראה סעיף 6.7.2.3.1.1(ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

24 מתוכם סכום של כ-33 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו, כאשר על פי אבני הדרך שהתקיימו עד כה זכאית החברה מתוכם לסכום של כ-9 מיליון ש"ח. עוד לעניין דמי הייעוץ הצפויים לחברה בפרויקט סומייל – ראה ס"ק ה' להלן.

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 (לרבות זכויות שטרם התווספו לפרויקטים) - ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ובעיקר תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה לרכישת זכויות אחרות בפרויקטים אלו וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו), לרבות דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת זכויות אלו (ובמידה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי וכן ביחס ליחידות בפרויקט סלמה אשר תשווקנה במתווה של פרויקט יזמי - כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנקחו בחשבון במתווה הקבוצה); וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משויין נגזר היקף דמי הניהול). 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 (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים והיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

ג. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (כאשר ייתכן כי תידרש לכך גם הסכמת הועדה המחוזית לתכנון ובניה), ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט יפו (חלקה 3), בפרויקט בת ים ובפרויקט בבלי 3, כפופות לאישור היתר הבניה (הכולל הקלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה (הכולל הקלות), ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.

ה. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות, בין היתר, על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככל וכן יבוטל - באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי הייעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט (יובהר כי ככל והמתווה של הפרויקט יהפוך למתווה יזמי, יבוטלו הסכמי הייעוץ וחלף כד רווחי החברה בפרויקט יהיו כפופים לאמור בסעיף זה להלן). כמו כן, אי הגעה להסכמות עם הבנק ביחס לתנאי האשראי במסגרת שינוי המתווה ליזמי או אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי שנקבעו בהסכמי המימון (לענין התקיימות עילות כאמור בהסכמי האשראי הקיימים עם הבנק המלווה, והמגעים המתנהלים עם הבנק בענין זה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד) שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו לחברי הקבוצה באופן מידי, יכול וידחו את קבלת דמי הייעוץ על ידי חגי' סומייל ייעוץ. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

יודגש כי היה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, דמי הייעוץ להם זכאית החברה מחברי קבוצה קיימים יהוו חלק מהסכומים אותם יידרשו לשלם חברי הקבוצה לחברה, כאשר רווחיות הפרויקט כולו תהא כפופה להתממשות הערכות החברה ביחס להכנסות החברה בגין הזכויות שטרם נמכרו על ידי החברה עד כה ולגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

1.3.2. תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.3.2.1. נכון למועד הדו"ח, החברה ורגינסי מארגנות 6 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
רמת אביב ג'	הושלם	שלבי סיום בנייה
סלמה (*)	בשיווק	בבנייה
סומייל (**)	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א'	שלבי שיווק סופיים עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה

(*) לעניין מעבר חלק מהפרויקט לתחום הנדל"ן היזמי ראה סעיף 6.7.2.3.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט ראה סעיף 6.7.2.3.1.1(ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

מלבד 6 הפרויקטים האמורים, פרויקט בת ים הינו פרויקט נוסף שהיה מיועד להתבצע כולו במסגרת תחום קבוצות הרכישה, ואולם בחודש פברואר 2021 החברה חתמה על הסכם מותנה למכירת זכויות המגורים בפרויקט (שצפוי לכלול 170-187 יחידות דיור) וחלק משטחי המסחר בפרויקט. ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.2 א להלן. בנוסף, בפרויקט נתניה נותרו לחברה עוד 2 יח"ד לשיווק.

1.3.2.2. עדכונים אודות פרויקטים ספציפיים בתחום קבוצות הרכישה

א. פרויקט בת ים

א. ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט עם צד ג' (להלן: "הרוכש"), בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו ירכוש הרוכש מרגינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רגינסי בתמורה האמורה מסתכם לכ-52.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

התמורה תשולם על ידי הרוכש במועדים שלהלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם זה מכבר; (ב) יתרת התמורה, בסך 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (וזאת רק עד לחלוף 8 חודשים ממועד החתימה על ההסכם), תשולם עד כ-30 ימים ממועד קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים (לרבות היטל השבחה בגין הקלת שבס) שתשלומם נדרש לצורך קבלת היתר בניה להקמת הממכר במלואו, וזאת בכפוף להמצאת אישורים נוספים הקבועים בהסכם וכנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.

יצוין כי במקרה בו לא תתקבל הקלת שבס לפרויקט המגורים (שעניינה תוספת של 17 דירות ו-5 קומות לבניין המגורים), במלואה ו/או בחלקה, תערך התאמה (כלפי מטה) של סכום התמורה על ידי שמאי מקרקעין. מאידך, במקרה בו סך התקבולים של הרוכש ממכירת יחידות הדיור שייבנו בממכר

יעלה על סכום שסוכם בין הצדדים, הרוכש ישלם לרגינסי והשותפים תמורה כוללת נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח (חלק רגינסי-45%), בתוספת מע"מ כדין.

ההסכם כולל תנאי מפסיק, ולפיו במקרה ולא יתקבלו שוברי האגרות וההיטלים עד ליום 1 באוגוסט 2022, או לחילופין, ככול ותוקפה של התוכנית הקיימת למגרש תוארך כדין (מעבר ליום 1 באוגוסט 2022), עד ליום 1 בפברואר 2024 (אך לא יאוחר מ-90 יום קודם לתום תוקף התוכנית) אזי, למעט אם הנושא הוסדר בתוך תקופה נוספת של 90 יום, לרוכש תהא הזכות לביטול ההסכם והשבת התמורה ששילם עד לאותו מועד, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור 5% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ.

הפרה יסודית של ההסכם על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 5% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין. בנוסף, איחור של הרוכש בביצוע תשלומי ההסכם מעבר ל-14 ימים, יחייב את הרוכש בתוספת ריבית פיגורים על אותו התשלום בשיעור של 1.5% לחודש.

יצוין כי רגינסי רכשה את זכויותיה במקרקעי הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאור האמור, החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרגינסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רגינסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט לעיל.

לאור העובדה שרגינסי ושותפיה יוסיפו להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם אם העסקה דלעיל תיכנס לתוקף, רגינסי, השותפים והרוכש התקשרו בהסכם שיתוף המסדיר בין היתר את יחסי הצדדים במקרקעי הפרויקט והקמת הפרויקט בכללותו.

ב. בהמשך לאמור בביאור 6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד אודות הלוואה שהועמדה על ידי הבנק לרגינסי והשותפים בפרויקט, לאחר תקופת הדוח האריך הבנק את מועד פרעון של ההלוואות האמורות עד ליום 30 בדצמבר 2021.

ב. פרויקט סלמה (MOMA)

א. ביום 3 במרץ 2021, התקשרה קבוצת הרכישה בפרויקט סלמה (MOMA) ובהם חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה"), בהסכם בנייה עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט סלמה (MOMA). הסכם פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק חגי' סלמה בעלויות ההסכם, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חגי' סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). תנאי התשלום הינם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם ומשולמים בתנאי תשלום של שוטף + 45 ימים מיום אישור החשבון וזאת בכפוף לאמור בהסכם. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן יעמיד ערבות ביצוע בנקאית לחברי הקבוצה בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חברי קבוצת הרכישה, ובהם חגי' סלמה ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973.

ב. נכון למועד פרסום הדו"ח, הגיעה חגי' סלמה להסכמה עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה"), ולפיה, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות על ידי המלווה וחתימת הסכם מחייב בין הצדדים שיאושר על ידי מוסדותיהם הרלבנטיים (להלן: "התנאים המקדמיים"), ובכפוף לאמור להלן, יעמיד המלווה לחגי' סלמה את המימון הנדרש לחלקה בפרויקט, הכולל סך של כ-415 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וכן מסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5% ובנוסף תידרש חגי' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. יצוין כי סך של 100 מיליון ש"ח מתוך האשראי האמור יועמד לחגי' סלמה מיד בסמוך לאחר התקיימות התנאים המקדמיים וזאת לצורך תשלום היטל השבחה, אגרות בניה וחלק מעלויות בניית המרתפים, ואילו יתרת האשראי תועמד לחגי' סלמה בכפוף להתקיימותם של התנאים שהוסכמו, וביניהם, בן היתר, קבלת היתר בניה לפרויקט, עמידה בהיקפי מכירה מינימאליים וכניסה לתוקף של הסכמי המימון בהם יתקשרו חברי הקבוצה עם מלווה אחר. כן הושגו נכון למועד זה הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי (שצפויה לעמוד על כ-42 חודשים). יתר התנאים יעוגנו בהסכם המחייב שייחתם (ככל שייחתם) בין הצדדים, אשר כאמור לעיל יהיו כפופים לאישור מוסדות הצדדים ובהם אישור ועדת האשראי של המלווה.

ג. פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב

ביום 1 באפריל 2020, קיבלה החברה את אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (איינשטיין 35, 33א' ו-36א'), שהינה תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקטים אלה, והחברה מעריכה שהיא תוכל להשלים את יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה בפרויקטים אלה בחודשים הקרובים.

פרויקט איינשטיין 36א'

ביום 28 בינואר 2021, התקשרה חברת הבת של החברה - קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ וניהול") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לשני צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר ישולם על ידי הרוכש לחגי' ייעוץ וניהול במועדים שלהלן: (א) סך כולל של כ-60 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם זה מכבר; ו-(ב) יתרת התמורה, בסך כ-202 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "יתרת התמורה"), תשולם לחגי' ייעוץ וניהול עד ליום 20 באוקטובר 2021, כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכש. בנוסף הרוכש ישיב לחגי' ייעוץ וניהול את הסכומים ששילמה ליועציה בפרויקט, המסתכמים לסכום לא מהותי.

חלוקת חיובי המס בין הצדדים תיעשה בהתאם למקובל, כאשר בכלל זה חגי' ייעוץ וניהול תחוב בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד חתימת ההסכם ואילו הרוכש יישא בהיטל כאמור שיוטל בגין תוכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם. הפרה יסודית של הסכם המכר על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם המכר תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה, מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין. יצוין כי ערך הזכויות הנמכרות בדוחות החברה הינו כ-143 מיליון ש"ח, והחברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לה כתוצאה מהעסקה יהיה מהותי. עם זאת יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36א' הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו

מותנית בכך שתתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה, אשר גובהם נכון למועד דוח זה אינו ידוע וסכומם צפוי להסתכם לסכום מהותי. ובהר כי בנוסף לתמורה הנ"ל בגין הממכר, בגין יתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, ושלגביהם נתנה החברה שירותי ייעוץ וניהול לקידום תכנון הפרויקט וביצוע הפרויקט, לרבות בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, קיבלה החברה מהרוכש סך של 27 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.11.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.3.2.3 להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה בהם עדיין מחזיקה החברה זכויות נכון למועד הדו"ח (לא כולל זכויות לשטחי מסחר באיינשטיין אשר מסווגים כתחום פעילות נפרד):

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
61	21	12	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
3,746	1,489	1,011	-	-	-	מגורים (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
167	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	שטחי מלונאות (הסכמי מכר)	
5,006	-	-	-	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר)	
16,060	15,406	15,543	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
21,448	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	
7,238	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות	

נכון ליום 31 במרץ 2021, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-106 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה MOMA ו-1,036 מ"ר מסחר. כלל הנתונים בטבלה הנ"ל מתייחסים לשיווק שהחברה ביצעה בכובעה כמארגנת קבוצת הרכישה. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסום חתמה קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") על הסכם מכר אחד כמארגנת קבוצת הרכישה ו-4 הסכמי מכר במתווה יזמי. בנוסף, חתמה החברה על 10 הסכמי הצטרפות במתווה יזמי.

- בנוסף למידע אודות השיווק שהובא לעיל, יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2021:
- בפרויקט סומייל (בו לא שווקו דירות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021) נותרו לחברה זכויות במקרקעין ל-104 יחידות דיור.
 - נכון למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על 11 הסכמי הצטרפות במתווה יזמי. לפרטים נוספים אודות שינוי המתווה ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
 - בפרויקט איינשטיין 33 א' נותרו לרג'נסי 8 יחידות דיור לשיווק עבור הזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע.
 - לרג'נסי נותרו 2 יחידות דיור לשיווק בפרויקט נתניה, כאשר יחידה אחת מושכרת נכון למועד פרסום דו"ח זה.

1.3.3.1 התחדשות עירונית

ביום 13 במאי 2021 חתמה חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "**חברת הבת**") על הסכם לשיתוף פעולה (להלן: "**ההסכם**") בפרויקט תמ"א 38/2 בתל אביב להקמת 16 דירות, מהן 8 דירות עבור בעלים קיימים (להלן: "**הפרויקט**") עם צד ג' (להלן: "**השותף**"). הפרויקט יבוצע באמצעות חברה בבעלות חברת הבת (להלן: "**חברת הפרויקט**"). חברת הפרויקט תקצה לשותף מניות (ללא זכות הצבעה) בשיעור של 40% מהון המניות המונפק של חברת הפרויקט. כל אחד מהצדדים יעמיד לחברת הפרויקט את המימון הנדרש (לרבות ערבויות ככל ויידרש) בהתאם לחלקו היחסי במניות חברת הפרויקט. ההסכם קובע את חלוקת אחריות הצדדים בקידום הפרויקט. קבלת החלטות בחברת הפרויקט תיעשה על ידי דירקטוריון החברה אשר כולל דירקטורים שמונו על ידי חברת הבת בלבד.

1.3.3.2 פרויקט יפו - חלקה 3

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, רגינסי התקשרה עם בעליו של מבנה הבנוי בחלקה הסמוכה למקרקעי הפרויקט ואשר חרג לתוך מקרקעי הפרויקט ביחס לפינוי מבנה זה, וזאת כנגד תמורה שאינה מהותית לחברה.

1.3.3.3 זכיה בהליך התמחרות לרכישת מקרקעי פרויקט סומייל 121

ביום 10 בדצמבר 2020, זכתה חברת הבת של החברה - קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (להלן: "**חגי' סומייל 122**") בהתמחרות במסגרת מכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121²⁵ במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "**המגרש**"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי לאור העובדה שחגי' סומייל 122 מחזיקה כבר כיום זכויות במגרש (לפרטים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד), הסכום אותו תידרש חגי' סומייל 122 לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יצוין כי ביום 27 באפריל 2021, אישר בית המשפט השלום בתל אביב את מכירת המגרש לחברה, באמצעות שותפות מוגבלת בשליטת החברה (קבוצת חגי' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (להלן: "**שותפות סומייל 121**")).

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לתב"ע שבתוקף, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 8 קומות שיכלול כ-38 יחידות דיור למגורים ובנוסף 3,178 מ"ר למסחר. יצוין כי על פי תוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, הרח"ק המירבי באזור הינו רח"ק 5, כך שלפי תוכנית זו, סה"כ המ"ר ברוטו עילי במגרש הינו עד לכ-15,650 מ"ר (תוספת של כ-8,010 מ"ר ברוטו עילי).

על המגרש מצויים מבנים בהם מצויים מחזיקים (פולשים) מזה שנים רבות ועל מנת לקדם את הפרויקט, יידרש להגיע להסכמות אודות פינויים מהמתחם. האחריות על פינוי המחזיקים הינה על מוכרי הזכויות, ואולם לא ניתנה כל התחייבות ביחס למועד פינויים.

הזכויות הנרכשות תירכשנה על ידי שותפות סומייל 121 במצבן כפי שהוא. התמורה, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם למוכרים בשלושה תשלומים - 10% מהתמורה שולמו בסמוך לאחר חתימת

²⁵ מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988ב'), בשטח כולל של כ-3,100 מ"ר. גוש: 6213, חלקות 13, 14, 22, 23, 24, 104, 106, 408, 433, 616, 634, 778, 779, 813, 831, 832, 1210, 1219, 1222, 1231, 1240, וגוש: 6214, חלקות: 192, 536, 540, 541, 642.

הסכם המכר שנחתם ביום 29 באפריל 2021, 20% מהתמורה ישולמו עד ליום 13 ביוני 2021 ויתרת התמורה תשולם כנגד מסירת החזקה בנכס, עד ליום 25 באוגוסט 2021.

הסכם המכר כולל הוראות הנוגעות להפרת ההסכם על ידי מי מהצדדים, כאשר בעניין זה נקבע כי היה ושותפות סומייל 121 תפר את הסכם המכר הפרה יסודית, היא תשלם לכונס הנכסים שמונה לקרקע פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסך התמורה המגיעה לו משותפות סומייל 121, וזאת בנוסף לתרופות המוקנות לו על פי כל דין ועל פי חוזה המכר. בנוסף, פיגור בכל אחד מתשלומי התמורה, בהתאם לאמור בהסכם המכר שייחתם עם הכונס, יישא ריבית בשיעור של 2% לחודש על הסכום שבפיגור. פיגור בתשלום של יותר מ-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר. חלוקת המיסים על פי הסכם המכר הינה כמקובל בהסכמים מסוג זה, כאשר שותפות סומייל 121 תישא גם בהיטלי השבחה בגין תוכניות חדשות שיקבלו תוקף לאחר הגשת ההצעה במכרז וכן תוכניות שניתן לדחות את תשלום ההיטל בגינן (לרבות מכוח תא/5000).

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומייל 121

ביום 26 בינואר 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות - חגי' סומייל 122 (כהגדרתה לעיל) וקבוצת חגי' סומייל 121 בע"מ (להלן: "חגי' סומייל 121"), בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ (להלן: "מור"), שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ (שהינה בעלת ענין בחברה), מכוחו תיכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121.

בהתאם להסכם, הצדדים הקימו שותפות מוגבלת, שהינה קבוצת חגי' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), כאשר חגי' סומייל 121 הינה השותף הכללי בשותפות ומחזיקה ב-0.1% מהשותפות, חגי' סומייל 122 הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-79.9% מהשותפות, ואילו מור הינה שותף מוגבל בשותפות ומחזיקה ב-20% מהשותפות. יובהר כי חלקה של מור לא ידולל ויותר 20% מהזכויות בשותפות גם אם תבוצענה השקעות נוספות בהן השותפות.

השותפות תרכוש את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חגי' סומייל 122, וזאת בתמורה לסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שצוין לעיל.

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגי' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחגי' סומייל 122 ואשר נוגעים, בין היתר, לשינוי תקנות השותפות; כניסה לפרויקט שאינו הפרויקט; שינוי בשיעורים שסוכמו במתווה/תמהיל השטחים/היקף הפרויקט שסוכמו בין הצדדים; ביצוע הפרויקט לפי אומדן תקציבי הגבוה ביותר מ-20% מתקציב הפרויקט על פי התוכנית העסקית וזאת בכפוף לחריגים שנקבעו לעניין זה; עסקאות של חגי' סומייל 121 ו/או עם החברה (במאוחד) ו/או בעלי השליטה בחברה, למעט כמפורט בהסכם; שינוי בזכויות הצדדים; התקשרות בהסכמי מימון/קבלן שאינם מקיימים את התנאים עליהם סוכמו; מכירת חלקו של שותף בשותפות שלא בהתאם למגבלות המפורטות בהסכם; ופירוק השותפות.

מור תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך כולל של 36.6 מיליון ש"ח, כאשר למעט בנסיבות שהוסכמו, אי העמדת הון עצמי כאמור על ידי מור תביא לאיבוד זכויותיה בפרויקט ותחייב אותה בפיצוי מוסכם לחגי' סומייל 122. יתרת המימון שיידרש לפרויקט יכול להיעשות באמצעות מימון חיצוני וככל ויידרש, חגי' סומייל 122 תעמיד לטובת השותפות הלוואות בעלים בסך יתרת ההון העצמי שיידרש.

עם קיומו של תזרים חיובי ו/או רווחים ראויים לחלוקה, ובכפוף להוראות הדין הרלבנטי ובכפוף לצרכים התזרימיים הנדרשים לפעילותה השוטפת של השותפות ולמימוש התכנית העסקית, תפעל השותפות להחזר הלוואות בעלים ולחלוקת רווחים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ההסכם כולל מגבלות הנוגעות להעברת זכויות כל אחד מהצדדים בשותפות, אשר תיעשה רק בהסכמת הצד האחר למעט בנסיבות והמקרים שהוגדרו בהסכם, כאשר בכלל זה הותרו לביצוע עסקאות כדלקמן:

- א. חגי' סומייל 122 תהיה זכאית להעביר במצטבר עד 25% מזכויותיה בשותפות לשותף מוגבל אחר ו/או להכניס שותפים מוגבלים נוספים לשותפות על חשבון שיעור החזקותיה בשותפות (עד לשיעור מצטבר של 25% כאמור), בכפוף להסכמתה של מור (אשר לא תסרב לכך אלא מטעמים סבירים) ביחס לזהות השותף החדש, ובלבד שלפחות 50.01% מהזכויות בשותפות ייוותרו בידי חגי' סומייל 122.
- ב. לא תחול כל מגבלה על הקצאת מניות ו/או מכירת מניות של חגי' סומייל 122 ובלבד שלא יחול שינוי שליטה בחגי' סומייל 122 בעקבות פעולה זו.
- יובהר כי קבוצת חגי' תהא רשאית לבצע העברת/הקצאת מניות כאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל, ובלבד שהחברה לא תחדל מלהחזיק אפקטיבית ובשרשור למעלה מ-50% מכל אחד מאמצעי השליטה בשותפות. עוד כולל ההסכם סעיפים נוספים סטנדרטיים המקובלים בהסכמי שותפים, ובהם, דילול, סודיות, שיפוי, סעדים בגין הפרות וכו'.

1.3.3.4 זכייה במכרז לרכישת מגרשים א' ו-ב' במתחם בבלי - פרויקט בבלי 5

- ביום 14 בפברואר 2021, זכתה קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים א' ו-ב' (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן ביחד: "המגרש") במתחם בבלי בתל-אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית א' 1770 אי' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
- בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת תרכוש מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש, ובנוסף תעמוד בפניה האפשרות לרכישת 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש.
- חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם.
- הסכם המכר צפוי להיחתם בתוך 45 יום ממועד קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות (אשר התקבל ביום 4 במאי 2021), ועקרונותיו צפויים להיות כדלקמן:
- א. הזכויות נרכשות במצבן כפי שהוא, כשהן חופשיות מכל עיקול, שעבוד, משכנתא וזכות צד ג' אחרת כלשהי, כאשר לעניין זה יצוין כי בשטח המגרש ישנם כיום מחזיקים, אשר האחריות לפינויים חלה על צדדי ג' מכח הסכם בין העירייה לאותם צדדי ג', וחברת הבת תוכל להיכנס בנעלי העירייה בכל הנוגע לפינוי המגרש.
- ב. התמורה, בתוספת מע"מ, תשולם למוכרים בשני תשלומים, כאשר 50% מתמורת הממכר תשולם במעמד חתימת הסכם המכר, ויתרתו (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) בתוך 90 יום ממועד החתימה על הסכם המכר.
- ג. העירייה תמסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש.
- ד. היטל השבחה בגין תכנית המתאר תא/5000 ישולם על ידי חברת הבת, לגבי קיימת בדין דחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת מכוחה.
- ה. אם חברת הבת תבקש למכור את כל זכויותיה לצד ג' טרם קבלת היתר בניה, היא תדרש לשלם דמי הסכמה לעירייה בסך 6% מסכום התמורה (כולל מע"מ), שתקבל חברת הבת מן הנעבר.

ו. הסכם המכר כולל הוראות הנוגעות להפרת ההסכם על ידי מי מהצדדים. בנוסף, פיגור בכל אחד מתשלומי התמורה, יישא ריבית בשיעור שנתי של 15% על הסכום שבפיגור, וזאת בנוסף לתוספת הפרשי הצמדה למדד. פיגור בתשלום של יותר מ-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

ז. כן כוללים ההסכמים הוראות סטנדרטיות המסדירות את הליך ביצוע המכירה ואת הנדרש לטובת העמדת מימון לקונה שייעודו רכישת הממכר; רישום הערת אזהרה על הקרקע לטובת חברת הבת עד העברת הבעלות על שמה, וכיו"ב.

יצוין כי חברת הבת מצויה במו"מ עם מור לשיתוף פעולה בין הצדדים בפרויקט במתווה המבוסס על עקרונות מתווה שיתוף הפעולה של החברה בפרויקט סומייל 121 ואולם אין כל וודאות כי מו"מ זה יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב.

1.3.4. עדכונים אודות תחום השקעה בהד מאסטר

א. הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), אשר רג'נסי מחזיקה ב-50% מהון מניותה, התקשרה בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח עם צדדי ג' (להלן: "המוכרים"), בהסכמים לרכישת מלוא זכויותיהם במקרקעי פרויקט שד"ל, אשר מייצגים זכויות בכ-19% מהזכויות במגדל (להלן ביחד: "הממכר") בתמורה לסך של כ-86 מיליון ש"ח, מתוכו שולם עד למועד זה סך של כ-50 מיליון ש"ח.

חלקה של הד מאסטר בזכויות במגדל שד"ל, לאחר השלמת כלל ההסכמים שתוארו, הינו כ-98% מהזכויות במגדל (כ-15,700 מ"ר שטחי מגורים (כולל שטחי שירות), כ-19,100 מ"ר שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות) וכ-700 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד פרסום הדו"ח, הד מאסטר מנהלת מו"מ לרכישת יתרת הזכויות במגדל ופועלת לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל.

ב. בהמשך לאמור בסעיף 6.9.1.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד בנושא התקשרות הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), יצוין כי הבנק הגדיל את מסגרת האשראי של הד מאסטר לסך של כ-103 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח סך של 98 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו חודש אפריל 2022 וכי שיעור הריבית השנתית הופחתה לריבית שנתי בשיעור פריים + 1.8%. בנוסף הבנק אישר את נכונותו להגדיל את מסגרת האשראי בסך כולל של כ-41 מיליון ש"ח לצורך ביצוע חלק מעבודות החפירה והדיפון ועבור רכישת הזכויות הנותרות בפרויקט.

ג. בעקבות קבלת שומה מכרעת לאחת החלקות בפרויקט שד"ל, עדכנה הד מאסטר את ההפרשה להיטל ההשבחה המיוחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה בפרויקט ורשמה רווחים מעדכון ההפרשה בסך של כ-40 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של 2021, כאשר חלק החברה בשערוך הינו סך של כ-15 מיליון ש"ח (נטו ממס) ומוצג במסגרת חלק החברה ברווח של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

גלריה במגדל הצפוני – מגדלי הארבעה

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר עסקת התשואה שבוצעה על ידי החברה למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת להסכם התשואה ובמסגרתה סוכם כי הממכר הסופי אותו ירכוש הרוכש יכלול רק את שטחי המסחר ולא יכלול את שטחי הגלריה. התמורה בגין הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם לחברה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת התוספת. לאור האמור, החברה פועלת להפוך את הגלריה שנותרה בבעלותה למתחם חללי עבודה. לצורך כך, בימים אלו מבוצעות עבודות התאמה בנכס.

גלריה במגדל הדרומי - מגדלי הארבעה

החברה מחזיקה בכ-438 מ"ר בקומת הגלריה במגדל הדרומי. בשנת 2020 השקיעה החברה סכום לא מהותי על מנת להפוך את הגלריה למתחם חללי עבודה, ובתחילת שנת 2021, החברה החלה להשכיר את המשרדים המהווים מתחם חללי עבודה. יצויין כי תוצאות פעילות הגלריה אינן מהותיות לחברה.

סרפינה תל אביב

יצוין כי החל ממועד פתיחת מסעדת סרפינה בחודש ספטמבר 2019 ועד לחודש מרץ 2020 פעלה המסעדה באופן שוטף. יחד עם זאת, לאור משבר הקורונה שפקד את העולם בשנת 2020 וכחלק מההגבלות שהוטלו על ענף המסעדות במהלך הסגרים השונים שהטילה הממשלה על מנת להתמודד עם הנגיף, בחודשים אפריל-מאי 2020 וכן החל מחודש אוקטובר 2020 ועד לתחילת חודש מרץ 2021, המסעדה הייתה סגורה להושבה של לקוחות, העסיקה מספר עובדים מצומצם ועבדה במתכונת של משלוחים ו/או טייק אווי וזאת בהתאם להנחיות הסגר שהיו בתוקף באותה עת. החל מחודש מרץ 2021 המסעדה פתוחה לקהל הרחב בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

יצוין כי המסעדה מופעלת בקומת המסחר העליונה, כאשר שטחי המרתף יועדו במקור לשמש כחלל אירועים למסעדה. עם זאת, במהלך שנת 2020, הוחלט לשנות את הייעוד של שטחי המרתף ולהסב את פעילות המקום כך שישמש כבר מסעדה אסיאתי. במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 הוחל בביצוע עבודות התאמה בשטחי המרתף ואלו עדיין מבוצעות נכון למועד זה.

טרקלין עסקים מגדלי הארבעה - מתחם POP AND POPE

אולם כנסים ואירועים

במהלך חודש נובמבר 2019, החלה חברת הבת של החברה – קבוצת חגי' טרקלין עסקים בע"מ (להלן: "חגי' טרקלין") להפעיל את אולם הכנסים והאירועים. עם זאת, החל מחודש מרץ 2020 האולם הופעל לתקופה קצרה מאוד וזאת בשל משבר נגיף הקורונה והמגבלות שהוטלו בעטיו. נכון למועד פרסום הדוחות, אולם הכנסים חזר לפעילות.

מסעדה

במהלך חודש יולי 2020 נפתחה המסעדה לשלבי הרצה. החל מחודש ספטמבר 2020 ועד לתאריך 15 במרץ 2021, בשל התפרצות נגיף הקורונה - "הגל השני" והנחיות משרד הבריאות, המסעדה לא היתה פעילה. נכון למועד פרסום הדוח, המסעדה פתוחה בהתאם להנחיות.

בר לאונג' לילי

במהלך חודש יוני 2020, הסתיימה בנייתו של הבר ונחתם הסכם שכירות עם הגורם החיצוני המפעיל את בר הלאונג' הלילי, הכולל תשלום שכירות חודשי בגין שכירות הנכס. החברה תשתתף בחלק מהוצאות הבר וכן תשתתף ברווחי והפסדי פעילות הבר, והכל בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, הבר נפתח לקהל הרחב רק במהלך חודש אפריל 2021.

בייקרי

בסוף חודש ינואר 2021 נפתח לקהל הרחב הבייקרי (אשר נמצא בשטחי המסחר בלובי הצפוני של מגדלי הארבעה), כבית אוכל למכירת מאפים ומוצרים משלימים נוספים אשר מיוצרים במטבחים בקומה 14.

רישוי עסקים

חגי' טרקלין הגישה לאגף רישוי עסקים בעיר את בקשתה לקבלת רישיון עסק להפעלת הטרקלין, וביצעה את ההתאמות הנדרשות. נכון למועד פרסום הדו"ח, ממתינה חגי' טרקלין לביצוע ביקורת ביחס להתאמות האמורות שהינן תנאי לקבלת רישיון העסק. לאור הפעלתו בעבר של המתחם ללא רישיון עסק (כאשר הסיבה העיקרית לכך היתה העיכוב שחל בשל משבר הקורונה בקבלת האישורים הדרושים להנפקת רישיון עסק כאמור), הוגש בחודש ינואר 2021 כתב אישום כנגד חגי' טרקלין ומנהל פעילות הטרקלין²⁶. עם זאת יצוין, כי בהתאם למידע שנמסר לחברה מיועציה המשפטיים, נכון למועד פרסום הדוח, אין כל מניעה חוקית להפעלת העסק ולקבלת רישיון עסק, ולמיטב ידיעת החברה, קבלת כלל האישורים הנדרשים לצורך קבלת רישיון עסק נמצאת בשלביה האחרונים.

פעילות חדר כושר - "אורבן בוטקאמפ בולאורד"

בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, נסגר חדר הכושר ביום 17 בספטמבר 2020 וחזר לפעילות ביום 21 לפברואר 2021, בהתאם להנחיות משרד הבריאות, לאוכלוסיה המחוסנת בחיסון נגד נגיף הקורונה בלבד.

1.4 נתונים כספיים

1.4.1 מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמיים וקבוצות הרכישה של החברה, בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך, הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה והתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפרעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

²⁶ יצוין כי שמו של מר יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה) אשר הופיע בכתב האישום המקורי נמחק מכתב האישום.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2020	2020	2021	
אלפי ש"ח				
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 נובע מ:				
<p>א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-71 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36' ומהנפקת אגרות חוב להמרה. מנגד, פרעונות שוטפים של אגרות חוב.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-3 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו ממכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה.</p> <p>ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-19 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מערבות שהעמידה החברה בגין פרויקט בבלי 5.</p> <p>ד. קיטון במלאי בניינים בהקמה, נטו בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בעיקרו ממיון המלאי של פרויקט איינשטיין 36' בסך של כ-17 מיליון ש"ח לנכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח וכתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה. מנגד, גידול במלאי עקב השקעות נוספות בקידום פרויקטים שונים.</p>				
<p>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-59 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. גידול בפקדונות בנאמנות בסך של כ-7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה ממכירת זכויות למגורים בפרויקטים סומייל וסלמה.</p> <p>ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-28 מיליון ש"ח נובע בעיקר מערבות שהעמידה החברה בגין בפרויקט בבלי 5 וסומייל 121 וכן כתוצאה מתקבולים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט הזוהר.</p> <p>ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-13 מיליון ש"ח בעיקר בגין הפרויקטים סומייל, סומייל 122 וסלמה. מנגד, קיטון בעקבות מכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33' בתחילת שנת 2020.</p> <p>ה. גידול בסך של כ-190 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה, נטו בעקבות רכישת מגרש בפרויקט בבלי 3 והשקעות נוספות בסך כולל של כ-215 מיליון ש"ח וכן מהשקעות נוספות בקידום פרויקטים שונים. מנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה ממכירת הזכויות במגרש סומייל 122, הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה וכן ממיון המלאי של פרויקט איינשטיין 36' לנכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p>	1,101,815	881,878	1,183,614	נכסים שוטפים
<p>השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>הצגת מלאי ונדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36' כנכסים המוחזקים למכירה בעקבות מכירת הנכס בתקופת הדוח.</p>	-	-	143,264	נכסים המוחזקים למכירה
<p>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 ומהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. קיטון בנדל"ן להשקעה בסך של כ-126.5 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר ממיון הנדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36' לנכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p> <p>ב. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל בעקבות קבלת שומה מכרעת באחת החלקות בפרויקט.</p>	464,150	460,180	354,720	נכסים בלתי שוטפים
	1,565,965	1,342,058	1,681,598	סך הכל נכסים

<p>התחייבויות שוטפות</p>	<p>710,711</p>	<p>524,219</p>	<p>680,134</p>	<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2020 נובע מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-38 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו ממיון בסך של כ-27 מיליון ש"ח של הלוואה שהתקבלה בפרויקט אינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח, וכן כתוצאה מפירעון בסך של כ-11 מיליון ש"ח של הלוואה שהתקבלה בפרויקט בבלי 3.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-52 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר עקב הנפקת אגרות חוב להמרה סדרה י' בסך של כ-151 מיליון ש"ח, ומנגד פרעון אגרות חוב סדרה ו' בסך של כ-99 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה עקב חתימה על הסכם מכר בפרויקט בת ים למכירת הזכויות בבניין המגורים וזכויות נוספות בפרויקט.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות למס הכנסה וכן כתוצאה מצבירת ריבית אגרות חוב.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול של כ-115 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מקבלת הלוואות בסך של כ-151 מיליון ש"ח לפרויקט בבלי 3. מנגד, פירעון הלוואות, נטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח שהתקבלו מגוף מוסדי ומיון לזמן ארוך של הלוואה לטרקלין העסקים בסך של כ-23 מיליון ש"ח עקב הארכת מועד פירעון ההלוואה.</p> <p>ב. גידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב בסך של כ-73 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות חוב להמרה סדרה י', ממיון קרן אגרות חוב שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר, ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב.</p> <p>ג. קיטון במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-25 מיליון ש"ח בעיקר בגין מכירות בפרויקט סלמה. מנגד, תקבולים שקיבלה החברה עקב חתימה על הסכם מכר בפרויקט בת ים למכירת הזכויות בבניין המגורים וזכויות נוספות בפרויקט.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-23 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהתחייבות למתן שירותי בנייה ולתשלום שכ"ד לבעלי הדירות המקוריות בפרויקט הזוהר (התחדשות עירונית), מגידול בהתחייבויות למס הכנסה, ומגידול בזכאות של חלק השותפים בפרויקט סלמה. מנגד, קיטון בעקבות תשלומי החברה למוסדות מע"מ.</p>
<p>התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה</p>	<p>169,673</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>הצגת התחייבויות המיוחסות לעסקת המכירה של פרויקט אינשטיין 36א' בתקופת הדוח כנכסים המוחזקים למכירה.</p>
<p>התחייבויות בלתי שוטפות</p>	<p>206,111</p>	<p>257,094</p>	<p>307,097</p>	<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2020 נובע מ:</p> <p>א. קיטון בסך של כ-87 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו ממיון של הלוואה שהתקבלה בפרויקט אינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p> <p>ב. קיטון בסך של כ-14 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקרו ממיון מיסים נדחים בגין פרויקט אינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p> <p>השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</p> <p>א. קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-41 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מפירעון הלוואה בסך של כ-62 מיליון ש"ח שהתקבלה מגוף מוסדי (אשר במקומה נלקחה הלוואה בפרויקט אינשטיין 36א'). מנגד, מיון לזמן ארוך של הלוואה לטרקלין העסקים בסך של כ-21 מיליון ש"ח עקב</p>

הארכת מועד פירעון ההלוואה.				
ב. גידול בסך של כ-11 מיליון ש"ח באגרות חוב נובע בעיקר כתוצאה מהרחבות אגרות חוב סדרה ח'. מנגד, פרעונות שוטפים של אגרות חוב ומיון לזמן קצר של קרן אגרות חוב שמועד פירעונה בשנה הקרובה.				
ג. קיטון בסך של כ-19 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקר מממיון מיסים נדחים בגין פרויקט איינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.				
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע מהרווח בתקופה, ממרכיב האופציה בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, ומנגד חלוקת דיבידנד.	548,539	531,357	564,756	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	30,195	29,388	30,347	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1,565,965	1,342,058	1,681,598	סך הכל התחייבויות והון

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות:

נכון למועד פרסום הדו"ח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגיד פיננסי בגין פרויקטים בת ים, איינשטיין 36א', בבלי 3 וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.3.4 לעיל וכן סעיפים 6.7.6, 6.12.1.2.3 ו-6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.9.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.

החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.4.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2020	2020	2021	
ההכנסות העיקריות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובעות מ:				
א. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סלמה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.	210,531	93,286	29,334	הכנסות
ב. הכרה בהכנסה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 122 עקב מכירת זכויותיה הקיימות של החברה במגרש זה לזוכה במכרז.				
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה.	(101,744)	(41,869)	(15,643)	עלות ההכנסות
הרווח הגולמי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה וסומייל 122.	108,787	51,417	13,691	רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה (ירידת)	3,544	8,830	(1,555)	ירידת הערך לתקופה נובעת כתוצאה מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה אשר נזקפו לסעיף זה, ועקב כך שלא חלה עליה בשווי ההון של הנדל"ן להשקעה בהקמה ברבעון.
הוצאות מכירה ושיווק	(2,703)	(1,643)	(188)	הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(19,853)	(6,805)	(4,553)	הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו בעיקר בגין קיטון בהוצאות שכ"ע ובבנוס עבור שירותי מנכ"ל.
הוצאות אחרות, נטו	(605)	-	(893)	הוצאות אחרות נטו הינן בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,892	239	15,325	הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). הרווח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל בעקבות קבלת שומה מכרעת באחת החלקות בפרויקט.
רווח מפעולות רגילות	91,062	52,038	21,827	
הוצאות מימון, נטו	(17,271)	(3,699)	(6,670)	הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים. הגידול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקרו בגין אשראי שלא ניתן היה להוונן, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.
מסים על ההכנסה	(16,900)	(11,210)	(69)	הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים.
רווח נקי לתקופה	56,891	37,129	15,088	
רווח כולל אחר	-	-	-	
רווח כולל לתקופה	56,891	37,129	15,088	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	55,472	36,517	14,936	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	1,419	612	152	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	1.08	0.71	0.29	
רווח מדולל למניה (ש"ח)	1.07	0.71	0.29	

1.4.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

- 1.4.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- 1.4.3.2. בחודש מרץ 2021 פרעה החברה בפרעון מוקדם ומלא את כלל אגרות החוב (סדרה ו'). ביום 1 בפברואר 2021 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 166,536,000 אגרות חוב להמרה (סדרה י') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 012609-01-2021)), ותמורתה משמשת את החברה למחזור חוב פיננסי קיים, לביצוע השקעות ולפעילותה השוטפת.
- 1.4.3.3. לפרטים בדבר הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט שד"ל של החברה ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

1.4.3.4. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2021 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-614,932 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2021 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-210,079 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.5. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2020	2020	
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקר מעליה במקדמות והכנסות מראש כתוצאה מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36א' (המיוחסים למלאי) וכן מתקבולים בגין פרויקט בת ים בעקבות מכירת הזכויות בבניין המגורים וזכויות נוספות בפרויקט.	(149,174)	57,883	27,110	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקר מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36א' (המיוחסים לנדל"ן להשקעה). מנגד, גידול בפקדונות משועבדים ומוגבלים בגין השתתפות החברה במכרז לרכישת פרויקט בבלי 5.	(37,759)	(11,966)	2,728	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע מהנפקה של אגרות חוב להמרה סדרה י'. מנגד, פרעון אגרות חוב סדרה ו' והלוואות. כמו כן, בוצעה חלוקת דיבידנד בסך 11.8 מיליון ש"ח.	193,219	(28,107)	41,016	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א' ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-595 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב' ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021 הינו בסך של כ-648 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2021, עומד על סך של כ-565 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>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-648 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-595 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי 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</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>של כ- 40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-648 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-595 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ- 40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) 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 (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) תתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ט') של החברה</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-595 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ- 40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח.</p>	<p>אגרות החוב להמרה (סדרה י') של החברה</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-648 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות מוגבלים ליום 31 במרץ 2021.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>	<p>ד. החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב להמרה (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים.</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 יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>"חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הן עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. החברה תפרסם בכל דוח דירקטוריון, המצורף לכל דוח כספי של החברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בתנאי זה בצירוף הנתון המספרי.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-648 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%.</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>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2021 - 25 מיליון ש"ח)</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021 הינו בסך של כ-648 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-39%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>	<p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-648 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-595 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי הסיחור" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אשראי מגוף מוסדי (יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2021 – 43 מיליון ש"ח)</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 31 במרץ 2021, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-131 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-206 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-63.59%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p>	<p>א. יחס הלוואת הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%.</p>	<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2021 – 138²⁷ מיליון ש"ח)</p>

²⁷ כאשר מתוך הסך האמור סך של 131 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת הרכישה וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת "דירור", כמפורט בסעיף 6.8.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-595 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-83 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2021, מסתכם לסך של כ-565 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-678 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,682 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-40%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>	<p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה או דמי ניהול או דמי ארגון או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים, בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל, לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה, ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל).</p> <p>"הלוואות בעלים האחים חגי'" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' או עידו חגי', במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים.</p> <p>"LTV" משמעו - היחס בין (א) הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלווא הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ).</p> <p>"הלוואת הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של 131 מיליון ש"ח.</p>	

בנוסף לנאמר לעיל, בהתייחס לאשראי מהותי שנלקח מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, החברה התחייבה לשמור על על יחס הלוואה לשווי קרקע (LTV) יחס הלוואה לשווי הקרקע כפי שנקבע בהערכת השווי שתומצא לבנק, מבלי שהופחת ממנו מס שבח מוערך בגין מכירה וללא הפחתה לשווי למימוש מהיר] שלא יעלה על שיעור של 62%. נכון ליום 31 במרץ 2021, ההלוואה מסתכמת לסך של כ-112 מיליון ש"ח ושווי הקרקע בהתאם להערכת שווי שהומצאה לבנק לצורך העמדת ההלוואה הינו בסך של כ-182 מיליון ש"ח, כך שיחס ההלוואה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-62%. לאור כך, החברה עומדת בהתניה הפיננסית המפורטת בהסכם ההלוואה.

1.4.5. אשׂראי מהותי

בתקופת הדו"ח, התקשרה החברה בהסכם אשׂראי מהותי שפרטיו יובאו להלן, כמפורט בסעיף 1.4.3.2 לדו"ח זה):

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשׂראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.03.2021 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות/ פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב להמרה (סדרה י') של החברה	1 בפברואר 2021	166,536	166,944	קרן אגרות החוב להמרה (סדרה י') עומדת לפירעון בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב להמרה (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן האחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב להמרה (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. תשלומי הריבית ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024 (כולל).	31 בדצמבר 2024	אגרות החוב להמרה (סדרה י') אינן מובטחת בשעבודים/ בטחונות ²⁸	1.5%, בכפוף להתאמה ²⁹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.4.4 לעיל ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') מסיבה הקשורה בחברה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגיגי יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה של לפחות 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב להמרה (סדרה י'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח התקופתי. לפרטים ראה סעיף 6.3.5 נוספים, לדוח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020 המצורף לדו"ח התקופתי.	

²⁸ על אף האמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב להמרה (סדרה י'), התחייבה החברה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב להמרה (סדרה י') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב להמרה (סדרה י'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלת מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב להמרה (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

²⁹ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדו"ח לא תרמה החברה כספים.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

2.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדח"צים, גם מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 24 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2021, אשר כללה את הנושאים הבאים: סייבר אבטחת מידע והגנת פרטיות, עסקאות בעלי עניין ואכיפה ומעקב אחרי יישום החלטות של הדירקטוריון וועדותיו, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 380 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה.

ביום 28 בינואר 2021 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא ביטוחים שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 25 בינואר 2021. ביום 24 במאי 2021, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא סקר סיכונים אשר הומצא לחברי הדירקטוריון ביום 4 במרץ 2021. ביום 21 במרץ 2021, החליט דירקטוריון החברה לדחות את ביצוע דוח הביקורת בנושא מימון פרויקטים, אשר תוכנן להיות מבוצע במהלך שנת 2020 להמשך שנת 2021, ולבצע דוח ביקורת בנושא סייבר ואבטחת מידע בהיקף של כ-120 שעות (בישיבת הדירקטוריון ביום 24 במאי 2021, שונה היקף השעות שהוקצה לנושא זה ונקבע להיקף של כ-180 שעות).

2.5. הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפריר הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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

3. הוראות גילוי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

3.2. גילוי בדבר הערכות שווי

1. החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לכלל זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א', הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים. בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית. לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-053806.

יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2020) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, בחודש ינואר 2021 חתמה החברה על הסכם מכר למכירת זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' לפי שווי התואם את השווי שניתן להן בהערכת השווי כאמור לעיל.

2. החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיה בפרויקט איינשטיין 33א'. בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית. לפרטים אודות עיקרי הערכת השווי האמורה, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-053806. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2020) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה.

3. החברה ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 35 אשר מסווגות כנדל"ן להשקעה (זכויות אלו מהוות כשליש מהזכויות לשטחי המסחר והחניות בפרויקט, כאשר שני השליש האחרים מסווגים כמלאי). בהתאם להחלטה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית. יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2020) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, לחברה לא ידוע על כל שינויים ואין לה כל אינדיקציה אשר עשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי האמורה.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2021 המצורפים לדוח זה וכן:

- 3.3.1. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת מקרקעי מגרש סומייל 121 בתל-אביב (המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה), וזאת במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למגרש, והתקשרותה בהסכם שותפים עם מור (כהגדרתה לעיל), מכוחו תחזיק מור בכ-20% מהפרויקט, ראה דוח מידי מיום 10 בדצמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-134523, דו"ח מידי מיום 26 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-010498 ודו"ח מידי מיום 28 באפריל 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-072945. כן ראה סעיף 1.3.3.3 לעיל.
- 3.3.2. לפרטים בדבר מכירת החברה את זכויותיה במקרקעי פרויקט איינשטיין 36, ראה דיווח מידי מיום 31 בינואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-012942 ודיווח מידי מיום 18 במרץ 2021, מס' אסמכתא 2021-01-038910. כן ראה סעיף 1.3.2.2 לעיל.
- 3.3.3. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 166,536,000 אגרות חוב להמרה (סדרה י') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, אשר בוצעה ביום 1 בפברואר 2021 (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 28 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-012609)), ראה סעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 3.3.4. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז לרכישת זכויות עיריית תל-אביב במקרקעי מתחם בבלי 5א ו-5ב, ראה דיווח מידי מיום 14 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-017787 ודיווח מידי מיום 4 במאי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-077592. כן ראה סעיף 1.3.3.4 לעיל.
- 3.3.5. לפרטים בדבר מכירת החברה את חלק מזכויותיה במקרקעי פרויקט בת ים, ראה דיווח מידי מיום 18 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-019341. כן ראה סעיף 1.3.2.2 לעיל.
- 3.3.6. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 11,800 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, ראה דיווח מידי מיום 17 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-018810.
- 3.3.7. לפרטים בדבר החלטת החברה על ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו'), ראה דיווח מידי מיום 21 בפברואר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-020505.
- 3.3.8. ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 9.5 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה אשר משקף 0.1844559 ש"ח למניה. המועד הקובע הינו 9 ביוני 2021 ומועד התשלום בפועל הינו 16 ביוני 2021.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ז', ח', ט' ו-י') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי במהלך תקופת הדו"ח פרעה החברה פרעון מוקדם ומלא את אגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ז', ח', ט' ו-י') 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 בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז' ו-ט') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדו"ח ונכון למועד פרסומו. בנוסף, בתקופת הדו"ח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +iBBB.

חלק ה' - נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם או שזכויות החברה
בהלוואות שהועמדו להם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי
אגרות החוב של החברה:

5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב

א. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חגי' נכסים מניבים (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר שימשה את חגי' נכסים מניבים לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 וסעיף 6.11.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2021 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-126.5 מיליון ש"ח וכ-127.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חברת חגי' נכסים מניבים ליום 31 במרץ 2021 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
108	243	170	נכסים שוטפים
4,538	4,545	4,514	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
83,138	83,091	83,148	חייבים ויתרות חובה
			מלאי בניינים בהקמה
87,784	87,879	87,832	
42,427	42,405	42,431	נכסים בלתי שוטפים
2	-	453	נדל"ן להשקעה בהקמה
42,429	42,405	42,884	נכסי מיסים נדחים
130,213	130,284	130,716	
2,995	2,995	3,058	התחייבויות שוטפות
89,663	120,181	91,077	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
92,658	123,176	94,135	הלוואה מחברת בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות
הלוואה מחברת בעלת שליטה
התחייבויות מסים נדחים

35,810	-	36,375
-	1,232	-
35,810	1,232	36,375

הון
הון מניות (*)
עודפים

-	-	-
1,745	5,876	206
1,745	5,876	206
130,213	130,284	130,716

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	-
-	-	-
(244)	1,199	(501)
(443)	(132)	(213)
(687)	1,067	(714)
(4,416)	(805)	(1,253)
(5,103)	262	(1,967)
1,174	(60)	428
(3,929)	202	(1,539)

הכנסות
עלות ההכנסות

רווח גולמי

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגיג' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	2020	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
(3,929)	202	(1,539)	תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת : רווח (הפסד) כולל לתקופה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :
(1,173)	61	(451)	שינוי במסים נדחים
244	(1,199)	501	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(8)	-	(34)	ריבית לחברה בעלת שליטה
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :
9	2	24	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(18)	(18)	-	ירידה בספקים ונותני שירותים
-	-	63	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(445)	(398)	(10)	עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
(5,320)	(1,350)	(1,446)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
186	51	(62)	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(1,945)	(480)	(505)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,759)	(429)	(567)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
7,079	1,779	2,013	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
7,079	1,779	2,013	מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות מימון
-	-	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV. דוחות על השינויים בהון העצמי של חגי' נכסים מניבים:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
1,745	1,745	-
(1,539)	(1,539)	-
206	206	-

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
רווח נקי כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
5,674	5,674	-
202	202	-
5,876	5,876	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
רווח נקי כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
5,674	5,674	-
(3,929)	(3,929)	-
1,745	1,745	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי' נכסים מניבים:

לפרטים אודות סעיף בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה ראה סעיפים 6.7.2.3.1.3 ו-6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ב. למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחגי' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2021 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-104.6 מיליון ש"ח וכ-105.1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חגי' סלמה ליום 31 במרץ 2021 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' סלמה:

ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
5,058	3,360	8,182	מזומנים ושווי מזומנים
536	1,103	3,225	פיקדונות בנאמנות
109	115	109	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,694	18	39,887	לקוחות והכנסות לקבל
4	4,921	4	חייבים ויתרות חובה
110,427	122,682	104,171	מלאי בניינים בהקמה
-	1	-	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות
145,828	132,200	155,578	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
3,326	3,423	3,279	נכסי מיסים נדחים
149,154	135,623	158,857	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
48	225	48	ספקים ונותני שירות
5,140	40,130	2,056	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
9,456	356	13,457	זכאים ויתרות זכות
119,070	108,409	119,798	הלוואה מחברת בעלת שליטה
133,714	149,120	135,359	
			<u>הון</u>
-	-	-	הון מניות (*)
15,440	(13,497)	23,498	עודפים (יתרת הפסד)
15,440	(13,497)	23,498	סך ההון
149,154	135,623	158,857	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
78,096	-	21,773	הכנסות
(36,033)	-	(9,977)	עלות ההכנסות
42,063	-	11,796	רווח גולמי
(826)	(169)	(25)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,185)	(834)	(395)	הוצאות הנהלה וכלליות
39,052	(1,003)	11,376	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,381)	(842)	(886)	הוצאות מימון, נטו
35,671	(1,845)	10,490	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(8,155)	424	(2,432)	מסים על ההכנסה
27,516	(1,421)	8,058	רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגי' סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
27,516	(1,421)	8,058
(327)	(424)	47
-	-	(877)
(29,676)	-	(10,193)
4,900	(17)	-
(115)	62	-
(26,718)	8,272	(3,084)
9,363	263	4,001
11,875	(380)	6,256
(3,182)	6,355	4,208
(178)	(745)	(2,689)
11	5	-
1	-	-
(166)	(740)	(2,689)
7,356	(3,305)	1,605
7,356	(3,305)	1,605
4,008	2,310	3,124
1,050	1,050	5,058
5,058	3,360	8,182
3,375	840	1,759

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

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים לפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
שינוי במסים נדחים
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת
שליטה

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

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

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

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

IV. דוחות על השינויים בהון העצמי של חגי' סלמה:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
15,440	15,440	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
8,058	8,058	-	רווח כולל לתקופה
23,498	23,498	-	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(12,076)	(12,076)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(1,421)	(1,421)	-	הפסד כולל לתקופה
(13,497)	(13,497)	-	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(12,076)	(12,076)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
27,516	27,516	-	רווח כולל לתקופה
15,440	15,440	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי' סלמה:

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.7.2.3.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.2.2 לעיל.

27 במאי, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

עידו חגיגי
מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3	מכתב הסכמה
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קדרון ושות'
 רואי חשבון

עמית, חלפון
 רואי חשבון

27 במאי, 2021

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

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

27 במאי, 2021

לכבוד

הדירקטוריון של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוח הצעת המדף בקשר לתשקיף מדף מחודש מאי 2020 של קבוצת חג'ג'
ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן, בקשר לתשקיף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
103,984	115,508	174,838
38,678	34,569	41,630
51,040	41,714	69,689
89,320	78,678	91,813
18,530	17,928	21,754
1,538	1,484	1,555
798,725	591,997	782,335
1,101,815	881,878	1,183,614
-	-	143,264
239,873	239,455	113,300
1,420	1,420	1,420
121,744	116,338	121,587
79,797	79,992	95,421
3,236	3,841	2,343
18,080	19,134	20,649
464,150	460,180	354,720
1,565,965	1,342,058	1,681,598

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות בנאמנות
 פיקדונות מוגבלים ומיועדים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואה לשותפים
 מלאי בניינים בהקמה

נכסים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
 השקעה והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
 חייבים אחרים
 נכסי מסים נדחים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
255,065	101,656	217,133	התחייבויות שוטפות
246,748	225,240	298,668	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
5,129	4,766	5,117	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
591	2,033	1,902	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
59,150	92,200	66,828	ספקים ונותני שירותים
113,451	98,324	121,063	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
			זכאים ויתרות זכות
680,134	524,219	710,711	
-	-	169,673	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
116,578	70,537	29,696	התחייבויות בלתי שוטפות
158,319	148,231	158,857	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
13,537	14,842	13,199	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
18,663	23,484	4,359	התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות מסים נדחים
307,097	257,094	206,111	
523	520	523	הון
193,413	189,519	193,413	הון מניות
(4,502)	-	(4,502)	קרנות הון ופרמיה על מניות
-	1,168	-	מניות באוצר
-	-	13,081	תקבולים על חשבון אופציות
4,324	4,324	4,324	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
354,781	335,826	357,917	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			עודפים
548,539	531,357	564,756	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,195	29,388	30,347	זכויות שאינן מקנות שליטה
578,734	560,745	595,103	סה"כ הון
1,565,965	1,342,058	1,681,598	

27 במאי, 2021

לימור כהן דרור
סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
210,531 (101,744)	93,286 (41,869)	29,334 (15,643)	הכנסות עלות ההכנסות
108,787	51,417	13,691	רווח גולמי
3,544 (2,703) (19,853) (605)	8,830 (1,643) (6,805) -	(1,555) (188) (4,553) (893)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
1,892	239	15,325	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
91,062	52,038	21,827	רווח מפעולות רגילות
(18,792) 1,521	(4,128) 429	(7,016) 346	הוצאות מימון הכנסות מימון
73,791	48,339	15,157	רווח לפני מסים על ההכנסה
(16,900)	(11,210)	(69)	מסים על ההכנסה
56,891	37,129	15,088	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר
56,891	37,129	15,088	רווח כולל לתקופה
<u>רווח כולל לתקופה המיוחס ל:</u>			
55,472 1,419	36,517 612	14,936 152	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
56,891	37,129	15,088	
1.08	0.71	0.29	<u>רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u>
1.07	0.71	0.29	<u>רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</u>

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מניות באוצר	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
578,734	30,195	548,539	354,781	4,324	(4,502)	-	193,413	523	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(11,800)	-	(11,800)	(11,800)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
13,081	-	13,081	-	-	-	13,081	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה
15,088	152	14,936	14,936	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
595,103	30,347	564,756	357,917	4,324	(4,502)	13,081	193,413	523	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
523,616	28,776	494,840	299,309	4,324	-	1,168	189,519	520	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
37,129	612	36,517	36,517	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
560,745	29,388	531,357	335,826	4,324	-	1,168	189,519	520	יתרה ליום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח									
523,616	28,776	494,840	299,309	4,324	-	1,168	189,519	520	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(4,502)	-	(4,502)	-	-	(4,502)	-	-	-	רכישת מניות באוצר
2,729	-	2,729	-	-	-	(163)	2,889	3	מימוש אופציות
-	-	-	-	-	-	(1,005)	1,005	-	פקיעת אופציות
56,891	1,419	55,472	55,472	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>578,734</u>	<u>30,195</u>	<u>548,539</u>	<u>354,781</u>	<u>4,324</u>	<u>(4,502)</u>	<u>-</u>	<u>193,413</u>	<u>523</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

56,891	37,129	15,088	רווח נקי לתקופה התאמות:
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
2,361	544	830	פחת והפחתות
(1,211)	2,493	(3,629)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שהוכרו ברווח
(3,544)	(8,830)	1,555	לתקופה
(1,892)	(239)	(15,325)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
2,250	-	-	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
			השווי המאזני, נטו
(1,155)	(289)	(299)	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
4,181	175	(1,271)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
3,526	632	1,956	המאזני
605	-	893	שערוך הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(71)	(17)	(17)	שערוך אגרות חוב
			שינוי בחייבים אחרים
			ריבית מהלוואה לשותפים
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(47,371)	(36,729)	(2,493)	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
(1,918)	(1,316)	(3,224)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(1,665)	(223)	1,311	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(20,894)	12,156	24,402	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
31,805	16,741	7,612	עליה בזכאים ויתרות זכות
(171,072)	35,656	(279)	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
(149,174)	57,883	27,110	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
(17,462)	(13,353)	(2,952)
166	9,492	(18,649)
(12,991)	(5,873)	(670)
(8,273)	(2,569)	(1,577)
-	-	26,576
801	337	-
(37,759)	(11,966)	2,728
184,405	-	163,583
(156,367)	(664)	(100,000)
(1,408)	(361)	(350)
-	-	(11,800)
2,729	-	-
(4,502)	-	-
343,100	5,000	-
(174,738)	(32,082)	(10,417)
193,219	(28,107)	41,016
6,286	17,810	70,854
97,698	97,698	103,984
103,984	115,508	174,838

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
תקבולים על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה בהקמה
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו
פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
חלוקת דיבידנד
מימוש אופציות
רכישת מניות באוצר
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת

25,845	3,568	9,662
11,506	5,909	1,587

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 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 - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
223.56	ליום 31 במרץ 2021
223.56	ליום 31 במרץ 2020
223.34	ליום 31 בדצמבר 2020

שיעור השינוי באחוזים:

0.10%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021
(0.50)%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020
(0.60)%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

ד. לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה, ראה ביאור 1ד' לדוחות השנתיים.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות השנתיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. ביום 14 במאי 2020 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) אסופה של מספר תיקונים שתחילתם ביום 1 בינואר 2022, שהינם תיקונים ממוקדים וצרי היקף לתקני חשבונאות ולתקני דיווח כספי בינלאומיים, לרבות פרסום פרויקט השיפורים השנתי לתקני דיווח כספי בינלאומיים (מקבץ 2018-2020). מטרת פרסום התיקונים כאמור הינה להבהיר נוסחים קיימים או לתקן ולתת מענה להשלכות יישומיות, להשמטות או להיבטים היוצרים ניגודים בין דרישות המופיעות בתקנים השונים. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה כתוצאה מיישום תיקונים אלה.

2. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת
התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) וקיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון, זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או כבלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ב-1 בינואר 2023, יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

החברה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - מגזרי פעילות

א. 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 שיעור 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

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
29,334	(73)	1,544	-	-	73	5,658	22,132	הכנסות
11,948	(19,956)	(478)	(1,542)	-	19,956	3,400	10,568	תוצאות המגזר
(5,446)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(6,670)								הוצאות מימון, נטו
15,325								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
								לפי שיטת השווי המאזני, נטו
15,157								רווח לפני מסים על ההכנסה
(69)								מסים על ההכנסה
15,088								רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
93,286	(78)	1,126	61,273	-	78	4,705	26,182	הכנסות
58,604	166	(55)	40,009	-	(166)	1,047	17,603	תוצאות המגזר
(6,805)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(3,699)								הוצאות מימון, נטו
239								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
								לפי שיטת השווי המאזני, נטו
48,339								רווח לפני מסים על ההכנסה
(11,210)								מסים על ההכנסה
37,129								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

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. **דיווח בדבר מגזרי פעילות:** (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
210,531	(315)	4,876	61,429	-	315	35,193	109,033	הכנסות
109,628	(1,907)	(51)	33,903	-	1,907	9,824	65,952	תוצאות המגזר
(20,458)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(17,271)								הוצאות מימון, נטו
1,892								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
73,791								רווח לפני מסים על ההכנסה
(16,900)								מסים על ההכנסה
56,891								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

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
406,564	377,672	461,052
421,226	365,686	499,835

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2021:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-648 מיליון ש"ח.
 - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-565 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 31 במרץ 2021, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-40%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2021, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ט' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 25 בספטמבר 2019, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2021:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-648 מיליון ש"ח.
 - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-565 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2021, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-40%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2021, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2021:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-648 מיליון ש"ח.
 - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-565 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2021, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-40%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2021, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2021, החברה עומדת בהתניות פיננסיות של אגרות החוב סדרה ז' וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 6 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

בהמשך לאמור בביאור 7ג' להלן, בדבר התקשרות החברה בהסכם למכירת פרויקט איינשטיין 36א', החברה סיווגה את הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפרויקט זה כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

להלן קבוצות הנכסים וההתחייבויות שסווגו כמוחזקים למכירה:

ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
16,669	נכסים מלאי בניינים בהקמה
126,595	נדל"ן להשקעה בהקמה
143,264	נכסים המוחזקים למכירה
	התחייבויות
43,300	תקבולים על חשבון מכירת מלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה
113,126	הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,247	התחייבויות מסים נדחים
169,673	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. קבלת שומה מכרעת בפרויקט שד"ל

בעקבות קבלת שומה מכרעת לאחת החלקות בפרויקט שד"ל, עדכנה הד מאסטר את ההפרשה להיטל ההשבחה המיוחס לנדל"ן להשקעה שבבעלותה בפרויקט ורשמה רווחים מעדכון ההפרשה בסך של כ-40 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2021, כאשר חלק החברה בשערוך הינו סך של כ-15 מיליון ש"ח (נטו ממס) ומוצג במסגרת חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

ב. זכייה במכרז לרכישת סומייל 121

ביום 10 בדצמבר 2020, זכתה חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ (להלן: "חג'ג' סומייל 122") בהתמחרות במסגרת מכרז (שהתבצע במסגרת הליך פירוק שיתוף) לרכישת מלוא הזכויות במגרש 121 במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "המגרש"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-173 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ יצוין כי לאור העובדה שחג'ג' סומייל 122 מחזיקה כבר כיום זכויות במגרש (לפרטים ראה ביאור 9א(14) לדוחות השנתיים), הסכום אותו תידרש חג'ג' סומייל 122 לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ). יצוין כי ביום 27 באפריל 2021, אישר בית המשפט השלום בתל אביב את מכירת המגרש לחברה, באמצעות שותפות מוגבלת בשליטת החברה (קבוצת חג'ג' פרויקט סומייל 121 שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות סומייל 121")).

הזכויות הנרכשות תירכשנה על ידי שותפות סומייל 121 במצבן כפי שהוא. התמורה, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם למוכרים בשלושה תשלומים - 10% מהתמורה שולמו במעמד חתימת הסכם המכר שנחתם ביום 29 באפריל 2021, לאחר אישורו על ידי בית המשפט, 20% מהתמורה שולמו בתוך 45 יום מיום אישור ההסכם על ידי בית המשפט ויתרת התמורה תשולם כנגד מסירת החזקה בנכס, תוך 120 ימים מיום אישור בית המשפט. לפרטים נוספים ראה ביאור 35א' לדוחות השנתיים.

בנוסף, בינואר 2021, התקשרה החברה באמצעות חברות בנות בהסכם עם מור קופות גמל בע"מ שמכוחו תכנס מור כשותפה של החברה בפרויקט 121, לפרטים נוספים ראה ביאור 20א(12) לדוחות השנתיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

ג. מכירת פרויקט איינשטיין 36א'

ביום 28 בינואר 2021, התקשרה חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חג'ג' ייעוץ וניהול") בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) לשני צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הרוכש"), וזאת בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), אשר ישולם על ידי הרוכש לחג'ג' ייעוץ וניהול במועדים שלהלן: (א) סך של 16.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם עד ליום 31 במרץ 2021; (ב) סך של 43.3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם ביום 20 באפריל 2021 לאחר התקיימות תנאי מתלה - כניסה לתוקף של תוכנית העיצוב של הפרויקט; ו-(ג) יתרת התמורה, בסך של כ-202 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, תשולם לחג'ג' ייעוץ וניהול עד ליום 20 באוקטובר 2021, כנגד מסירת החזקה בממכר לרוכש. בנוסף, הרוכש ישיב לחג'ג' ייעוץ וניהול את הסכומים ששילמה ליועציה בפרויקט, המסתכמים לסכום לא מהותי. יובהר כי בנוסף לתמורה הנ"ל בגין הממכר, בגין יתרת החלקים במקרקעין שאינם הממכר, ושלגביהם נתנה החברה שירותי ייעוץ וניהול לקידום תכנון הפרויקט וביצוע הפרויקט, לרבות בגין קידום אישור תוכנית בניין העיר ההתקשרות עם יועצי התכנון, וקידום אישור תוכנית העיצוב של הפרויקט, קיבלה החברה מהרוכש סך של 27 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 במרץ, 2021 החברה טרם הכירה בהכנסה בגין ההסכמים הנ"ל. סך של 43.3 מיליון ש"ח שהתקבל ליום 31 במרץ, 2021 מוצג בדוחות הכספיים כמקדמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 35ב' לדוחות השנתיים וביאור 6 לעיל.

ד. זכייה במכרז לרכישת מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי

ביום 14 בפברואר 2021, זכתה קבוצת חג'ג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א' ו-5ב' (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן: "המגרש") במתחם בבלי בתל-אביב, אשר מהווים חלק ממתחם מגורים לפי תוכנית 1770 א' בשכונת בבלי, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם לתב"ע הנוכחית, ניתן לבנות במגרש בניין מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה שיכלול 114 יחידות דיור, מתוכן חברת הבת תרכוש מהעירייה זכויות לכ-75 יחידות דיור במגרש, ובנוסף תעמוד בפניה האפשרות לרכישת 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה. החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש. חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם. הסכם המכר צפוי להיחתם בתוך 45 יום ממועד קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות (אשר התקבל ביום 4 במאי 2021). לפרטים נוספים ראה ביאור 35ג' לדוחות השנתיים.

יצוין כי חברת הבת מצויה במו"מ עם מור לשיתוף פעולה בין הצדדים בפרויקט במתווה המבוסס על עקרונות מתווה שיתוף הפעולה של החברה בפרויקט סומייל 121 ואולם אין כל וודאות כי מו"מ זה יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב.

ה. הנפקת אגרות חוב סדרה י'

ביום 1 בפברואר 2021, הנפיקה החברה 166,536,000 אגרות חוב (סדרה י') בנות 1 ש"ח ע.נ., הניתנות להמרה למניות החברה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2024, באופן המפורט להלן: (1) עד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 21.3 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת של החברה; ו-(2) החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, אך למעט בין הימים 21 ביוני 2023 עד 30 ביוני 2023, כל 25.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה (לאור חלוקת הדיבידנד שהוכרז על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 שונו שערי המרה אלו ל-21.01401 ש"ח ו-24.86165 ש"ח בהתאמה). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.5% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל) והן תעמודנה לפירעון (קרן) בשני תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן השני והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024. אגרות החוב להמרה פוצלו לרכיב הוני ורכיב התחייבותי כאשר במועד ההנפקה, הרכיב ההוני הועמד על סך של כ-13,081 אלפי ש"ח נטו והרכיב ההתחייבותי הועמד על סך של כ-150,502 אלפי ש"ח נטו. הריבית האפקטיבית בגין ההנפקה הינה כ-4.34%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

1. חלוקת דיבידנד

ביום 16 בפברואר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 11.8 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה אשר משקף 0.2291137 ש"ח למניה. המועד הקובע חל בתאריך 1 במרץ 2021 והדיבידנד שולם בפועל בתאריך 8 במרץ 2021.

ביום 27 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 9.5 מיליון ש"ח לבעלי מניות החברה אשר משקף 0.1844559 ש"ח למניה. המועד הקובע הינו 9 ביוני 2021 ומועד התשלום בפועל הינו 16 ביוני 2021.
2. מכירת פרויקט בת-ים

ביום 17 בפברואר 2021, התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט עם צד ג' (להלן: "הרוכש"), בהסכם (להלן: "ההסכם"), במסגרתו ירכוש הרוכש מרגינסי והשותפים את זכויותיהם בבניין המגורים בפרויקט, זכויות לשטחי ציבור בהיקף של עד 500 מ"ר ו-216 חניות תת קרקעיות, וזאת בתמורה לסך כולל של 117 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה"), כאשר חלקה של רגינסי בתמורה האמורה מסתכם לכ-52.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

התמורה תשולם על ידי הרוכש במועדים שלהלן: (א) סך של 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, שולם עד ליום 31 במרץ 2021; (ב) יתרת התמורה, בסך 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (וזאת רק עד לחלוף 8 חודשים ממועד החתימה על ההסכם), תשולם עד כ-30 ימים ממועד קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים (לרבות היטל השבחה בגין הקלת שבס) שתשלומם נדרש לצורך קבלת היתר בניה להקמת הממכר במלואו, וזאת בכפוף להמצאת אישורים נוספים הקבועים בהסכם וכנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.

יצוין כי רגינסי רכשה את זכויותיה במקרקעי הפרויקט בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לאור האמור, החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לרגינסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ, 2021 החברה טרם הכירה בהכנסה בגין ההסכם הנ"ל. סך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה) שהתקבל ליום 31 במרץ, 2021 מוצג בדוחות הכספיים כמקדמה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 35' לדוחות השנתיים.
3. פירעון מוקדם של אגרות חוב סדרה ו'

ביום 10 במרץ 2021 בוצע פירעון מוקדם מלא של מלוא אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתמורה לסך של כ-102.8 מיליון ש"ח.
4. הסכם למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה

החברה התקשרה בעבר בעסקת תשואה שבוצעה על ידי החברה בנוגע למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, לצד ג'.

ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת לעסקת התשואה לפיה הממכר הסופי אותו ירכוש הרוכש יכלול רק את שטחי המסחר ולא יכלול את שטחי הגלריה, וכי התמורה בגין הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם לחברה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת התוספת.

נכון ליום 31 במרץ, 2021 החברה טרם הכירה בהכנסה בגין התוספת להסכם הנ"ל.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 35' לדוחות השנתיים.
5. רכישת זכויות נוספות בפרויקט שד"ל

הד מאסטר התקשרה בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח עם צדדי ג', בהסכמים לרכישת מלוא זכויותיהם במקרקעי פרויקט שד"ל, אשר מייצגים זכויות לכ-19% מהזכויות במגדל שד"ל בתמורה לסך של כ-86 מיליון ש"ח, מתוכו שולם עד למועד זה סך של כ-50 מיליון ש"ח.

לאחר השלמת כלל ההסכמים שתוארו, תחזיק הד מאסטר ב-98% מהזכויות במגדל. נכון למועד פרסום הדו"ח, הד מאסטר מנהלת מו"מ לרכישת יתרת הזכויות במגדל ופועלת לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל.

לצורך מימון הרכישות התקשרה הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), יצוין כי הבנק הגדיל את מסגרת האשראי של הד מאסטר לסך של כ-103 מיליון ש"ח, אשר הועמד עד למועד פרסום הדוח סך של כ-98 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו חודש אפריל 2022 וכי שיעור הריבית השנתית בגין מרבית הלוואה הינו בשיעור של פריים + 1.8%. בנוסף הבנק אישר את נכונותו להגדיל את מסגרת האשראי בסך כולל של כ-41 מיליון ש"ח לצורך ביצוע חלק מעבודות החפירה והדיפון ועבור רכישת הזכויות הנותרות בפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

יא. התקשרויות בפרויקט סלמה

ביום 3 במרץ 2021, התקשרו חברי קבוצת הרכישה (ובהם חג'ג' סלמה) בהסכם בנייה (להלן: "ההסכם") עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט. ההסכם הינו פאושלי לבניה עד מפתח, כשחלק חג'ג' סלמה, בהתייחס לחלקים בפרויקט שמוחזקים על ידי חג'ג' סלמה (כ-50% משטחי הפרויקט, ובנוסף החזקה בחניות ומחסנים נוספים בפרויקט), הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח. תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 31 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 3 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן יעמיד ערבות ביצוע בנקאית לחברי הקבוצה בסך של כ-10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הגיעה חג'ג' סלמה להסכמה עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה"), ולפיה, בכפוף להשלמת בדיקת נאותות על ידי המלווה וחתימת הסכם מחייב בין הצדדים שיאושר על ידי מוסדותיהם הרלבנטיים (להלן: "התנאים המקדמיים"), ובכפוף לאמור להלן, יעמיד המלווה לחג'ג' סלמה את המימון הנדרש לחלקה בפרויקט, הכולל סך של כ-415 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וכן מסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח. אשראי שימשך מתוך מסגרת האשראי יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5% ובנוסף תידרש חג'ג' סלמה לשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות הקצאת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים.

יצוין כי סך של 100 מיליון ש"ח מתוך האשראי האמור יועמד לחג'ג' סלמה מיד בסמוך לאחר התקיימות התנאים המקדמיים וזאת לצורך תשלום היטל השבחה, אגרות בניה וחלק מעלויות בניית המרתפים, ואילו יתרת האשראי תועמד לחג'ג' סלמה בכפוף להתקיימותם של התנאים שהוסכמו, וביניהם, בן היתר, קבלת היתר בניה לפרויקט, עמידה בהיקפי מכירה מינימאליים וכניסה לתוקף של הסכמי המימון בהם יתקשרו חברי הקבוצה עם מלווה אחר. כן הושגו נכון למועד זה הסכמות שונות בין הצדדים ביחס לשחרור חלק מעודפי הפרויקט בתנאים שנקבעו, לגבי הביטחונות שיועמדו (לרבות ערבות החברה) וביחס לתקופת האשראי (שצפויה לעמוד על כ-42 חודשים). יתר התנאים יעוגנו בהסכם המחייב שיחתם (ככל שיחתם) בין הצדדים, אשר כאמור לעיל יהיו כפופים לאישור מוסדות הצדדים ובהם אישור ועדת האשראי של המלווה.

יב. בהמשך לאמור בביאור 20ג(1) לדוחות השנתיים, אודות תביעה שהוגשה בבית המשפט המחוזי בתל אביב, כנגד החברה, חברת הבת שלה קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ וחברות פרויקט של חברת הבת על ידי חברת הבנייה מליבו בסך של 16.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, הרי שלאחר תאריך הדוחות הכספיים הגיעו הצדדים לפשרה בסכום שאינו מהותי לחברה.

יג. בהמשך לאמור בביאור 16ג(1) לדוחות השנתיים, אודות הלוואה שהועמדה על ידי הבנק לרג'נסי והשותפים שלה בפרויקט בת-ים, לאחר תקופת הדוח האריך הבנק את מועד פרעון של ההלוואות האמורות עד ליום 30 בדצמבר 2021.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

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

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

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

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

27 במאי 2021

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
78,668	77,450	141,020
2,477	2,494	18,976
1,471	573	1,574
10,902	9,557	11,005
500,807	559,746	506,079
594,325	649,820	678,654
46,315	47,751	45,785
81,247	-	83,123
354,902	359,269	374,660
482,464	407,020	503,568
1,076,789	1,056,840	1,182,222

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

נכסים בלתי שוטפים
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
 הלוואות לחברות מוחזקות
 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 2020 (מבוקר)	ליום 31 במרץ	
	2020	2021

	אלפי ש"ח	
	33,006	21,979
	225,904	299,108
	4,766	5,117
	418	239
	12,503	13,771
	-	69,344
300,822	276,597	409,558

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואה מחברה בת

	62,007	22,361
	148,231	159,108
	14,842	13,199
	21,017	10,963
	-	-
	2,789	2,277
227,428	248,886	207,908

התחייבויות בלתי שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות בגין חכירות
 עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
 הלוואה מחברה בת
 מסים נדחים

	520	523
	189,519	193,413
	-	(4,502)
	1,168	-
	-	13,081
	4,324	4,324
	335,826	357,917
548,539	531,357	564,756
1,076,789	1,056,840	1,182,222

הון
 הון מניות
 קרנות הון ופרמיה על מניות
 מניות באוצר
 תקבולים על חשבון אופציות
 מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 יתרת עודפים
 סה"כ הון

2021 במאי 27

לימור כהן דרור סמנכ"ל הכספים	עידו חגיגי מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	---------------------	----------------------------------	----------------------------

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
15,866 (387)	4,533 -	4,342 (2,272)	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול עלות הכנסות
15,479	4,533	2,070	רווח גולמי
(508) (17,338)	(182) (5,920)	(95) (4,355)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
(2,367)	(1,569)	(2,380)	הפסד מפעולות רגילות
(27,157) 29,803 106	(6,668) 6,685 49	(9,317) 8,775 15	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
2,752	66	(527)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
385	(1,503)	(2,907)	רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
55,230	37,772	17,179	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
55,615	36,269	14,272	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(143)	248	664	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
55,472	36,517	14,936	רווח לתקופה
-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
55,472	36,517	14,936	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		אלפי ש"ח	
	2020	2020		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
				<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :</u>
55,472	36,517	14,936		רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :
				<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :</u>
2,113	525	568		פחת והפחתות
(156)	(307)	(663)		שינוי במסים נדחים
2,250	-	-		דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות
(55,230)	(37,772)	(17,179)		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(1,317)	(974)	(2,379)		ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
1,132	4	(829)		שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
3,528	632	1,958		שערוך אגרות חוב
				<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
(923)	(25)	(103)		עליה בחייבים ויתרות חובה
(120)	112	53		עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,072)	2,186	4,526		עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,345)	-	(103)		עליה במלאי בניינים בהקמה
4,332	898	785		מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 31 במרץ	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

(379)	(396)	(16,499)
(85)	(38)	(38)
(17,883)	(3,478)	(4,526)
(18,347)	(3,912)	(21,063)

עליה בפקדונות מוגבלים ומיועדים
רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

184,405	-	163,583
(155,680)	-	(100,000)
35,000	5,000	-
(70,556)	-	(10,417)
(1,408)	(361)	(350)
(4,502)	-	-
-	-	(11,800)
2,729	-	-
26,870	-	41,614
16,858	4,639	82,630
2,843	1,625	62,352
75,825	75,825	78,668
78,668	77,450	141,020

הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות באוצר
חלוקת דיבידנד
מימוש אופציות למניות
קבלת הלוואה מחברה בת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2020	2020 2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת

21,081	2,787	5,931
28,486	5,711	6,396
2,385	1,842	35

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2020 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2021 (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 2020.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

ראה בביאור 7 לתמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2021 המצורפים לדוח זה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

לימור כהן דרור, סמנכ"ל הכספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2020 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 (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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

להלן הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)ד(2) לתקנות

הח"מ, לימור כהן דרור, המכהנת כסמנכ"ל הכספים, מצהירה בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2021 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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