

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תשל"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: "רג'נסי"), ב-6 תחומי פעילות המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

1.2. הסביבה העסקית

משבר הקורונה

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה ראה סעיף 1.3.5 להלן, סעיפים 6.6 ו-6.28.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור 1ד' 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 30 ביוני 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 מלאי נדל"ן להשקעה רכוש קבוע	הפניה 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 30 ביוני 2021 מזכויות ששווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע				הוכר	טרם הוכר		
שד"ל ³	מגורים	השקעה בהד מאסטר	4,434	3,416	-	38	6.9	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	35	-	-	
	מלונאות		1,394	8,156	-	3			29			
	מסחר		31	318	-	2			8			
מרינה הרצליה ⁴	יחידות נופש ומלונאות	מרינה הרצליה	8,653	-	51,772	86	6.10	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	-	-	
	מסחר		-	-	-	-						-
איינשטיין א'33	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	4,400	-	-	6.11.6.1	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	13	-	
	מגורים	קבוצת רכישה	-	-	-	3						7
איינשטיין	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	6,000	3,000	-	68	6.11.6.2	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	6	-	
	מגורים	קבוצת רכישה	8	-	-	15						2
35	דמי ניהול	קבוצת רכישה	7.7	7.7	7.7	7.7	6.7.2.3.1.3	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	16	-	-	
			1048	-	-	7.7						16

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 תוני 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 כוללים רכישת זכויות נוספות בפרויקט, שההסכמים לגביהם נחתמו בתקופת הדו"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 להלן.
4 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
5 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
6 מדובר בזכויות ליחידת דיור שהיתה קיימת לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. יצויין כי בתקופת הדוח נמכרו 7 יחידות דיור נוספות שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע. יודגש כי הנתון האמור אינו כולל זכויות למגורים נוספות בפרויקט אשר תתווספה לחברה כתוצאה מאישור התב"ע ואשר היקפן המדויק יקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
7 מדובר ברווח שצפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין יחידה שטרם נמכרה, ומרווח נוסף בסך של כ-13 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה עובר למועד הדו"ח וטרם הוכרה בשל מדיניותיה החשבונאית של החברה. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע 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 שוקקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, 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 עובר למועד הדו"ח והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותיה החשבונאית. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע 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 ¹			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן של הזכויות בדוחות			הפניה 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 30 ביוני 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	8,815	9,569	-	-	17	72	-	6.7.2.3.1.5	- ¹²	62	-	
בת-ים	מגורים	קבוצות רכישה ¹³	8,200	-	-	33	-	-	6.7.6.2	-	-	-	-	
	מסחר		360	-	-									2,500
בבלי 3	מגורים	יזמי	24,740	-	-	217	-	-	6.8.2.1 6.8.3.3.1-ו	-	-	-	-	
יפו-סחרון	מגורים	יזמי	14,400	-	-	39	-	-	6.8.2.3 6.8.3.3.2-ו	-	-	-	-	
סלמה (*)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	9,937	-	-	106	-	-	6.7.2.3.1.4 6.7.2.3-ו	54	140 ¹⁵	-	-	
	מסחר		-	22 ¹⁶										
	מלונאות		2	19 ¹⁸										
	דמי ניהול		1	5										
דמי ייעוץ			ל.ר						לחברה אין יכולת בשלב ראשוני זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם					

¹¹ כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 28 בינואר 2021, התקשרה קבוצת חגי' יעוץ וניהול פרויקטים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט אינשטיין 36 (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 המשדרים 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 שתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שישולטו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס.

¹⁵ מתוכו סך של כ-17 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

¹⁶ 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).

¹⁷ נכון ליום 30 ביוני 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.

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 30 ביוני 2021 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן		רכוש קבוע	הוכר		
סומייל ^{18*}	מגורים	קבוצות רכישה	19	14,271	-	132	-	6.7.2.3.1.1	20	124	21	155	-
	דמי ייעוץ ²²		7		7		7	6.7.2.3-1	36	23	66	-	-
בבלי ²⁴	מגורים	יזמי	25	11,535	-	191	-	6.25.2	-	-	-	-	-

(*) רווח גולמי ביחס לפרויקטים סלמה וסומייל הינם לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

¹⁸ לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
¹⁹ הזכויות כוללות 6,150 מ"ר (45 יחידות) מכח הקלות כחלון, שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת ההחלטה למתן היתר בניה לפרויקט, בכפוף לעמידה בתנאים. יובהר כי נכון למועד זה, השלמת התנאים הנדרשים להיתר בניה לבניית כלל 273 יחידות הדיור בפרויקט (כולל 28 יחידות מכח הקלות שבס-45 יחידות מכח הקלות כחלון), נמצאת בשלבים סופיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.3 א' להלן.

²⁰ 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 בניכוי 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.

²¹ 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.

²² בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שכל שלעלויות היחידות בפועל תהייה 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.

²³ 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.

²⁴ בחודש יוני 2021 שולמה על ידי "קבוצת חגי' מגדלי בבלי 5 בע"מ" (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") מלוא התמורה עבור רכישת הזכויות בהתאם להסכם המכר. בנוסף תעמוד בפני חברת הבת האפשרות לרכישת 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה וזאת בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין. 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.

²⁵ הנתונים מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט. יצוין כי החברה הגיעה להסכמות עם מור קופות גמל לכניסתו כשותף של החברה בפרויקט. מור יעמידו לחברת הפרויקט השקעה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה (עלות הרכישה הקיימת והעתידית) ויהיו זכאים ל-20% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.4 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 הזכויות (ובמידה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי וכן ביחס ליחידות בפרויקט סלמה אשר תשווקנה במתווה של פרויקט יזמי - כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנקבעו בחשבון במתווה הקבוצה); וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוייך 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 וההיתרים 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 הרצל, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (כאשר ייתכן כי יתדרש 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 קבלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה (הכולל קבלות), 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 הפינאנסיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי השבחה והפיתוח, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל - באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי היעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט (יובהר כי ככול והמתווה של הפרויקט יהפוך למתווה יזמי, יבוטלו הסכמי הייעוץ וחלף כך 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 חג' 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 יהו חלק מהסכומים אותם ידרשו 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	לאחר מועד הדו"ח התקבל טופס 4 לפרויקט
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 וחלק משטחי המסחר בפרויקט. ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.2א' להלן. בנוסף, בפרויקט נתניה נותרו לחברה עוד 2 יח"ד לשיווק (לאחר מועד הדו"ח, חתמה רגינסי על הסכם מכר למכירת יחידת דיור בנתניה).

1.3.2.2. עדכונים מהותיים 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 ושותפיה 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 לרג'נסי והשותפים תמורה כוללת נוספת בסך של 3 מיליון ש"ח (חלק רג'נסי-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 רג'נסי 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 לרג'נסי כתוצאה מהעסקה דלעיל, לאחר תשלום היטל השבחה, יהיה בסך של כ-22 מיליון ש"ח. יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רג'נסי 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 שתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת הזכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט לעיל.

לאור העובדה שרג'נסי ושותפיה יוסיפו להחזיק בזכויות לבניין המשרדים בפרויקט גם אם העסקה דלעיל תיכנס לתוקף, רג'נסי, 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 לרג'נסי והשותפים בפרויקט, הבנק האריך 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. ביום 10 באוגוסט 2021, התקשרה חגי' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון, במסגרתו המלווה יעמיד לחגי' סלמה אשראי כולל בסך של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח (מתוכם עד 140 מיליון ש"ח לצורך מימון בניית היחידות של חגי' סלמה וסך של 60 מיליון ש"ח לצורך מימון יחידות המלונאות בפרויקט). יצוין כי במסגרת ההסכם סוכמו שלבים להעמדת האשראי, כאשר בשלב הראשון יועמדו הסכומים הנדרשים (כ-100 מיליון ש"ח) לצורך תשלומי היטלי השבחה, אגרות בניה ומיסים הנדרשים לקבלת שובר תשלום אגרות להיתר בניה (להלן: "האשראי לשלב הקרקע") וזאת לאחר השלמת תנאים מקובלים אשר העיקריים מביניהם הינם השלמת רישום שעבודים לטובת המלווה והשלמת חתימות קבוצת הרכישה בפרויקט על הסכם המימון של קבוצת הרכישה עם מלווה אחר, ובלבד שאלו יתקיימו עד לתום 150 ימים ממועד חתימת ההסכם. יתרת האשראי הנדרש לבניית הפרויקט (להלן: "האשראי לשלב הליווי") תועמד לחגי' סלמה לאחר התקיימות התנאים המוקדמים אשר סוכמו בהסכם, אשר העיקריים מביניהם הינם קבלת היתר בניה לפרויקט ועמידה בהיקפי מכירה מינימאליים בסך של כ-70 מיליון ש"ח ובלבד שאלו יתקיימו עד לתום 150 ימים ממועד העמדת האשראי לשלב הקרקע. לפרטים אודות תנאי האשראי והבטוחות שניתנו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 1.4.5 להלן.

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, 33 א' ו-36 א'), 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. כן יצוין כי החברה מצויה במו"מ למכירת חלק מזכויות החברה בפרויקטים במתחם לגוף מוסדי ואולם בשלב זה אין כל וודאות כי המו"מ יבשיל לכדי הסכם מחייב.

פרויקט איינשטיין 36 א'

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 36 א' (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-144 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. 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 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):

א. פרויקט סלמה MOMA

בחודש דצמבר 2020 אושר על ידי חברי קבוצת הרכישה של הפרויקט שינוי מתווה בפרויקט, לפיו כ-50% מהפרויקט יחל להיות משווק על ידי החברה במתווה יזמי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

להלן נתונים המתייחסים לשיווק שביצעה החברה כמארגנת קבוצת הרכישה בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
61	21	12	1	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
3,746	1,489	1,011	80	-	-	מגורים (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
167	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1	-	-	-	-	-	שטחי מלונאות (הסכמי מכר)	
5,006	-	-	-	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר)	הכנסות למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
16,060	15,406	15,543	18,707	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	
21,448	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	
7,238	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות	

להלן נתונים המתייחסים לשיווק שביצעה החברה כזמית בפרויקט:

שנת 2021 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	10	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
-	797	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	

-	35,765	-	-	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	מסחר	

נכון ליום 30 ביוני 2021, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-95 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה MOMA ו-1,036 מ"ר מסחר. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסומם חתמה החברה על 3 הסכמי מכר נוספים במתווה יזמי.

ב. בנוסף למידע אודות השיווק שהובא לעיל, יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2021:

1. בפרויקט סומייל (בו לא שווקו דירות במהלך הרבעון השני לשנת 2021) נותרו לחברה זכויות במקרקעין ל-26105 יחידות דיור.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על 12 הסכמי הצטרפות במתווה יזמי. לפרטים נוספים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט ראה סעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. בפרויקט איינשטיין 33 א' רג'נסי חתמה על 7 הסכמי מכר עבור הזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע ונותרה לה יחידה אחת לשיווק מתוך הזכויות כאמור.

3. לרג'נסי נותרו 2 יחידות דיור לשיווק בפרויקט נתניה, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה יחידה אחת מושכרת ולגבי היחידה השניה נחתם הסכם מכר.

1.3.3 עדכונים מהותיים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.3.3.1 התחדשות עירונית

- א. ביום 13 במאי 2021 חתמה חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן בסעיף זה: "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 חברת הפרויקט אשר כולל דירקטורים שמונו על ידי חברת הבת בלבד.
- ב. בפרויקט הזוהר 5 חתמה החברה הנכדה "קבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ" על הסכם למכירת זכויות ליחידת דיור ונותרו לה 9 יחידות לשיווק בפרויקט.

26 בעקבות בקשה של רוכש בפרויקט סומייל לבטל את הסכם המכר שנחתם מולו, החברה חתמה בתקופת הדוח על הסכם פשרה עימו וביטלה את הסכם המכר. השפעת ביטול הסכם המכר על דוח הרווח והפסד של החברה הינה בסכום שאינו מהותי לחברה.

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. בנוסף יצוין כי ביום 28 ביולי 2021, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב לאישור הוצאת היתר בניה בתנאים, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים פרויקט שיכלול שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו- 4,018 מ"ר שירות). רגינסי פועלת להוצאת היתר בניה בהתאם להחלטת ועדה זו.

1.3.3.3 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 121²⁷ 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, הסכום אותו נדרשה חגי' סומייל 122 לשלם בפועל הינו בסך של כ-163 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. 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 נרכשו על ידי שותפות סומייל 121 במצבן כפי שהוא. התמורה, בתוספת מע"מ והצמדה למדד המחירים לצרכן, תשולם למוכרים בשלושה תשלומים – אשר שנים מהם (בסך המהווה 30% מהתמורה) שולמו זה מכבר ואילו יתרת (70%) 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 לכוונס 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 בתשלום התמורה יישא ריבית בשיעור של 2% לחודש על הסכום שבפיגור. פיגור בתשלום של יותר מ-7 ימים יהווה הפרה יסודית של הסכם המכר.

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.

²⁷ מגרש 121 (מגרש תכנוני על פי תב"ע 2988ב/1), 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.

בהתאם להסכם, הצדדים הקימו שותפות מוגבלת, שהינה שותפות סומייל 121, כהגדרתה לעיל (להלן גם: "השותפות"), כאשר חגיג' סומייל 121 הינה השותף הכללי בשותפות ומחזיקה ב-0.1% מהשותפות, חגיג' 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 בהון השותפות.

השותפות רכשה את מקרקעי מגרש סומייל 121, פרט לזכויות במגרש אשר נמצאות כבר בבעלות חגיג' סומייל 122, בהתאם להסכם המכר שתואר לעיל.

ניהול השותפות והפרויקט יעשה על ידי חגיג' סומייל 121 בלבד, בכובעה כשותף כללי, למעט ביחס לנושאים אשר יידרשו גם את הסכמת מור וחגיג' 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 השותפות עם חגיג' סומייל 121 ו/או עם החברה (במאומדן) 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 לחגיג' סומייל 122. יתרת המימון שיידרש לפרויקט יכול להיעשות באמצעות מימון חיצוני וככל ויידרש, חגיג' 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. חגיג' 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 חגיג' סומייל 122.

ב. לא תחול כל מגבלה על הקצאת מניות ו/או מכירת מניות של חגיג' סומייל 122 ובלבד שלא יחול שינוי שליטה בחגיג' סומייל 122 בעקבות פעולה זו.

יובהר כי קבוצת חגיג' 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.

1.3.3.4 פרויקט בבלי 5 - מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי

ביום 14 בפברואר 2021, זכתה קבוצת חגיג' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") במכרז לרכישת זכויות העירייה במושעא (75.95%) במגרשים 5א' ו-5ב (שטח המגרשים הכולל 6,662 מ"ר) (להלן ביחד: "המגרש" או "המקרקעין") 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 (להלן: "יחידות העירייה"), ובנוסף תעמוד בפניה האפשרות לרכישת 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה (להלן: "יחידות העירייה הנוספות") 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 נחתם ביום 28 ביוני 2021, ועקרונותיו הינם כדלקמן (יובהר כי נכון למועד זה כבר שולמה על ידי החברה מלוא תמורת הסכם המכר):

- 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. העירייה תמסור את החזקה המשפטית במגרש לחברת הבת, בתוך 30 יום מיום הוצאת היתר בניה במגרש.
- ג. היטל השבחה בגין תכנית המתאר תא/5000 ישולם על ידי חברת הבת, לגביו קיימת בדין דחיה עד לאישורה של תכנית מפורטת מכוחה.
- ד. 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.

צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט בבלי 5

ביום 23 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם עם מור, מכוחו התחייבה מור להעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין [לרבות ביחס לרכישת כלל יחידות העירייה, יחידות העירייה הנוספות וזכויות יתר הבעלים במקרקעין], לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו כ-40 מיליון ש"ח כבר הועמדו במועד חתימת ההסכם עבור רכישת זכויות העירייה ומס הרכישה בגינן) (להלן: "הלוואת מור"). מובהר כי חברת הבת תשלם ממקורותיה העצמיים (לרבות באמצעות הלוואות שתועמדה לה על ידי החברה, ככל ותועמדה) את יתרת ההון העצמי הנדרש בפרויקט, ובכל מקרה לא פחות מסך של 20 מיליון ש"ח.

ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט והכל בהתאם למנגנון הפרעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חבויות חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה תעמיד בטוחות כאמור.

כן מסדיר ההסכם, בין היתר, נושאים הנוגעים לפרויקט בבלי ולפעילות חברת הבת לגביהם תידרש הסכמת מור; אפשרות מור להעמיד הלוואות בעלים נוספות לחברת הבת במקרים בהם חברת הבת לא העמידה את ההון העצמי אותו התחייבה להעמיד לטובת הפרויקט וזאת בתמורה לתוספת ריבית שתינתן למור במקרה

כאמור ומבלי לגרוע מכך שהדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם על ידי חברת הבת; ומגבלות על העברות זכויות הצדדים בחברת הבת²⁸.

יובהר כי לאור קשריה של מור עם בעלי השליטה בחברה, אושרה ההתקשרות עימה ביום 24 ביוני 2021 על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה בה יש לבעלי השליטה בחברה ענין אישי.

התקשרות בהסכם אשראי בקשר עם פרויקט בבלי 5

ביום 28 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל, במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה שנדרש לרכישת יחידות העירייה²⁹. בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-182 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ-150 מיליון ש"ח שימש לצורך רכישת זכויות העירייה וסך של כ-32 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום סכומי המע"מ בגין הרכישה (להלן: "הלוואת גישור המע"מ"). לפרטים אודות תנאי האשראי האמור והבטוחות שהועמדו לטובת הבטחת פרעונו ראה סעיף 1.4.5 להלן.

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 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-84 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-204 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד פרסום הדוח סך של כ-137 מיליון ש"ח, וזאת לצורך ביצוע חלק מעבודות החפירה והדיפון ועבור רכישת הזכויות הנותרות בפרויקט. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו 30 בספטמבר 2022 וכי שיעור הריבית השנתית (אשר משולמת מידי רבעון) הופחתה לריבית שנתית בשיעור פריים + 2%-1%. לפרטים נוספים לרבות הבטוחות אשר הועמדו והעילות לפירעון מיידי שנקבעו ראה סעיף 1.4.5 להלן.

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 המאזוני.

ד. בנוסף, בהתבסס על הערכת שווי של הפרוייקט ליום 30 ביוני 2021, רשמה הד מאסטר רווחים משערוך של כ-24 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערוך הינו סך של כ-9 מיליון ש"ח (נטו ממס). לפרטים אודות הערכת השווי שבוצעה ראה סעיף 3.2 להלן.

²⁸ הדומות במהותן, בשינויים המחויבים, למגבלות שהוטלו על הצדדים מכוח העסקה בה נכנסה מור כשותפה של החברה בפרויקט סומייל 121 – לפרטים ראה סעיף 1.3.3.3 לעיל – "צירוף קבוצת מור להשקעה בפרויקט סומייל 121".

²⁹ יובהר כי האשראי הינו לצורך רכישת זכויות העירייה הנרכשות במסגרת הליך המכרז (כ-75 יחידות דיר) ולא ביחס לזכויות העירייה הנוספות (כ-11 יחידות דיר נוספות אשר הינן בבעלות העירייה), אשר צפויות להירכש על ידי חברת הבת מהעירייה, בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה.

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 החליטה להפעיל את הגלריה שנותרה בבעלותה כמתחם חללי עבודה ולצורך כך, ביצעה עבודות התאמה בנכס. עבודות ההתאמה הסתיימו בחודש יוני 2021 והחל מחודש יולי 2021 החלה החברה להשכיר את חללי העבודה.

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

החל ממועד פתיחת מסעדת סרפינה בחודש ספטמבר 2019 ועד לחודש מרץ 2020 פעלה המסעדה באופן שוטף. 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/או טייק אווי וזאת בהתאם להנחיות הסגר שהיו בתוקף באותה עת. החל מחודש מרץ 2021 המסעדה פתחה 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 ונכון למועד פרסום הדוח, המסעדה נפתחה לקהל בהתאם להנחיות המשתנות מעת לעת.

טרקלין עסקים מגדלי הארבעה - מתחם POP AND POPE

אולם כנסים ואירועים

במהלך חודש נובמבר 2019, החלה חברת הבת של החברה - קבוצת חגיג' טרקלין עסקים בע"מ (להלן: "חגיג' 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. החל מחודש מרץ 2021, אולם האירועים חזר לפעילות והוא פועל בהתאם להנחיות המשתנות מעת לעת.

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. החל מחודש מרץ 2021 המסעדה פתחה בהתאם להנחיות המשתנות מעת לעת.

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 והוא פועל בהתאם להנחיות המשתנות מעת לעת.

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.

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 הטרקלין³⁰. 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, לאוכלוסייה המוחסנת בחיסון נגד נגיף הקורונה בלבד.

³⁰ יצוין כי שמו של מר יצחק חגי' (מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה) אשר הופיע בכתב האישום המקורי נמחק מכתב האישום.

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 הפירעון. 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.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)			
	2020	2020	2021		
	אלפי ש"ח				
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 נובע מ:					
א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-29 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36א' ומהנפקת אגרות חוב להמרה. מנגד, פרעונות שוטפים של אגרות חוב.				נכסים שוטפים	
ב. גידול בסך של כ-5 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו ממכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה.					
ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מערבות לביצוע הקמה של מבנה ציבור בפרויקט סומייל.					
ד. קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו בעקבות הפרויקטים סומייל, סומייל 122 וקבלת תמורה נוספת ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. מנגד, גידול בלקוחות והכנסות לקבל בעקבות מכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה ובפרויקט איינשטיין 33א'.					
ה. גידול בחיבים ויתרות חובה בסך של כ-47 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מתקבול צפוי ממע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5 וסומייל 121.	1,101,815	881,698	1,433,872		
ו. גידול במלאי בניינים בהקמה, נטו בסך של כ-249 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5 בסך של כ-190 מיליון ש"ח ומתשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט סומייל 121 בסך של כ-59 מיליון ש"ח.					
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:					
א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-86 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36א' ומהנפקת אגרות חוב להמרה. מנגד, פרעונות שוטפים של אגרות חוב.					
ב. גידול בפקדונות בנאמנות בסך של כ-7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה ממכירת זכויות למגורים בפרויקטים סומייל וסלמה.					
ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מערבות שנתנה החברה לביצוע הקמה של מבנה ציבור בפרויקט סומייל ומתקבולים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט הזוהר.					

			<p>ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-19 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה ואיינשטיין 33א'. מנגד, קיטון בעיקר בגין הפרויקטים סומייל וסומייל 122 וכן בגין קבלת תמורה נוספת ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.</p> <p>ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-33 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מתקבול צפוי ממע"מ בגין רכישת הזכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5.</p> <p>ו. גידול בסך של כ-395 מיליון ש"ח במלאי בניינים בהקמה, נטו בעקבות רכישת מגרש בפרויקט בבלי 3 בסך של כ-157 מיליון ש"ח, רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5 בסך של כ-190 מיליון ש"ח ומתשלומים על חשבון רכישת פרויקט סומייל 121 בסך של כ-59 מיליון ש"ח וכן מהשקעות נוספות בקידום פרויקטים שונים. מנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה וכן ממיון המלאי של פרויקט אינשטיין 36א' בסך של כ-16 מיליון ש"ח לנכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p>
נכסים המוחזקים למכירה	146,679	-	-
<p>השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: הצגת מלאי ונדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36א' כנכסים המוחזקים למכירה בעקבות מכירת הנכס בתקופת הדוח.</p> <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 36א' לנכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.</p> <p>ב. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל בעקבות הפחתת אומדן היטל השבחה וביצוע הערכת שווי לפרויקט בתקופת הדוח.</p>	366,745	460,455	464,150
סך הכל נכסים	1,947,296	1,342,153	1,565,965
<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2020 נובע מ:</p> <p>א. גידול בסך של כ-145 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מקבלת הלוואה בסך של כ-182 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט בבלי 5. מנגד, מיון 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-10 מיליון ש"ח של הלוואה שהתקבלה בפרויקט בבלי 3.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-53 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר עקב הנפקת אגרות חוב להמרה סדרה י' בסך של כ-152 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 והזכויות נוספות בפרויקט.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-6 מיליון ש"ח נובע בעיקר כתוצאה ממע"מ לתשלום בגין תשלומים על חשבון רכישת פרויקט סומייל 121.</p> <p>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</p> <p>א. גידול של כ-338 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מקבלת הלוואות בסך של כ-145 מיליון ש"ח לפרויקט בבלי 3 וסך של כ-182 מיליון ש"ח לפרויקט בבלי 5.</p> <p>ב. גידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב בסך של כ-48 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהנפקת אגרות חוב להמרה סדרה י' בסך של כ-152 מיליון ש"ח ומנגד פרעון אגרות חוב סדרה ו' בסך של כ-99 מיליון ש"ח.</p>	896,266	507,201	680,134

התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה	174,189	-	-	השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2020 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: הצגת התחייבויות המיוחסות לעסקת המכירה של פרויקט איינשטיין 36א' בתקופת הדוח כנכסים המוחזקים למכירה.
התחייבויות בלתי שוטפות	206,554	274,302	307,097	השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2020 נובע מ: א. קיטון בסך של כ-87 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מממיון של הלוואה שהתקבלה בפרויקט אינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח. ב. קיטון בסך של כ-14 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקרו מממיון מיסים נדחים בגין פרויקט איינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח. השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ: א. קיטון בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ-81 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מממיון של הלוואה שהתקבלה בפרויקט אינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח. ב. גידול בסך של כ-31 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-16.5 מיליון ש"ח בהתחייבויות בגין מיסים נדחים נובע בעיקרו מממיון מיסים נדחים בגין פרויקט איינשטיין 36א' להתחייבויות בגין נכסים זמינים למכירה עקב מכירת הפרויקט בתקופת הדוח.
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	562,553	531,230	548,539	הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע מהרווח בתקופה, ממרכיב האופציה בגין אגרות חוב הניתנות להמרה, ומנגד חלוקת דיבידנד.
הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	107,734	29,420	30,195	הגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה בהשוואה לדצמבר 2020 ולתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפרויקטים בבלי 5 וסומייל 121 (חלקה של מור בפרויקטים).
סך הכל התחייבויות והון	1,947,296	1,342,153	1,565,965	

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, בבלי 5 וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.4 לעיל, 1.4.5 להלן וכן סעיפים 6.7.6.2, 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 וסעיף 1.3.4 לעיל). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכונים השוק האמורים.

1.4.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
	שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2020	2020	2021	2020	2021	
	אלפי ש"ח					
ההכנסות העיקריות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובעות מ:						
א. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סלמה בסך של כ-27 מיליון ש"ח.	210,531	27,771	15,641	121,057	44,975	הכנסות
ב. הכרה בהכנסה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 122 עקב מכירת זכויותיה הקיימות של החברה במגרש זה לזוכה במכרז.						
ג. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-5 מיליון ש"ח.						
ד. הכרה בהכנסה בסך של כ-7 מיליון ש"ח כתוצאה מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.						
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סלמה ובגין עלות המכר בטרקלין העסקים.	(101,744)	(11,256)	(7,176)	(53,125)	(22,819)	עלות ההכנסות
הרווח הגולמי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, איינשטיין 33א' וסומייל 122.	108,787	16,515	8,465	67,932	22,156	רווח גולמי
ירידת הערך לתקופה נובעת כתוצאה מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה אשר נקפו לסעיף זה, ועקב כך שלא חלה עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ברבעון.	3,544	(2,263)	(992)	6,567	(2,547)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים.	(2,703)	(379)	(581)	(2,022)	(769)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(19,853)	(4,227)	(4,818)	(11,032)	(9,371)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו הינן בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(605)	(605)	-	(605)	(893)	הוצאות אחרות, נטו
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר וחברת הורייזן (המעניקה שירותי תיווך). הרווח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל בעקבות הפחתת אומדן היטל השבחה בפרויקט והערכת שווי שבוצעה לפרויקט.	1,892	(66)	10,332	173	25,657	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
	91,062	8,975	12,406	61,013	34,233	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים.	(17,271)	(3,151)	(5,551)	(6,850)	(12,221)	הוצאות מימון, נטו

הגידול בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקרו בגין הוצאות ריבית והפחתות של אגרות החוב וכן בגין אשראי שלא ניתן היה להוונן, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.						
הוצאות המיסים/הטבות המס נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת במקרה של הוצאות מיסים וכן מעדכון מיסים נדחים.	(16,900)	(1,417)	781	(12,627)	712	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)
	56,891	4,407	7,636	41,536	22,724	רווח נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	56,891	4,407	7,636	41,536	22,724	רווח כולל לתקופה
	55,472	4,375	7,297	40,892	22,233	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	1,419	32	339	644	491	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.08	0.08	0.14	0.79	0.43	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
	1.07	0.08	0.14	0.79	0.43	רווח מדולל למניה (ש"ח)

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, סעיפים 1.3.4 - 1.3.3 לעיל וסעיף 1.4.5 להלן.

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.ג. 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. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שישה 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-606,289 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופה של שישה 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-200,834 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.4. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2020	2020	2021	2020	
אלפי ש"ח						
התזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר מגידול במלאי כתוצאה מרכישת זכויות במקרקעין בפרויקט בבלי 5 ומתשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בפרויקט סומייל 121.	(149,174)	(59,902)	(288,495)	(2,019)	(261,384)	מזומנים נטו לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר מתקבולים בגין מכירת פרויקט איינשטיין 36 א' (המיוחסים לנדל"ן להשקעה).	(37,759)	(10,616)	35,388	(22,582)	38,115	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע מהנפקה של אגרות חוב להמרה סדרה י' וקבלת הלוואה בגין פרויקט בבלי 5. מנגד, פרעון אגרות חוב סדרה ו' והלוואות. כמו כן, בוצעה חלוקת דיבידנד בסך של 21.3 מיליון ש"ח.	193,219	2,134	210,993	(25,973)	252,009	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2020 וכן לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה הן לשנת 2019 והן ברבעון הראשון לשנת 2021 לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ובדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנת 2020 וכן לתקופה מצטברת של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת). לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכך כדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים:

- א. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את פרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:
- (1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "היחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים; ו/או
 - (2) זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים בגין יחידות שכבר נמכרו בפרויקטים אינשטיין 35 וסומייל.
 - (3) בפרויקט סלמה, החברה צפויה לקבל את שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות כפי שפורטו בהסכם המימון.

- ב. החברה צופה לקבל עד לתום שנת 2021 תזרים חיובי של כ-12 מיליון ש"ח (לפני תשלומי מיסים שלהערכת החברה אינם צפויים להיות מהותיים) מהעברת זכויותיה בפרויקט סומייל 122.
- ג. בחודש ינואר 2021 חתמה חברת הבת קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ על הסכם למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' (הן הזכויות למגורים והן הזכויות למסחר) בתמורה לסך של כ-261.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כאשר יתרת התמורה, בסך של כ-202 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ תשולם עד לחודש אוקטובר 2021, מהם החברה תיפרע הלוואה בסך של כ-75 מיליון ש"ח ותשלם היטל השבחה בסכום מהותי.
- ד. בחודש מרץ 2021, חתמה החברה על הסכם למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב. התמורה בגין הממכר, על סך של כ-18.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, תשולם לחברה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ההסכם.
- ה. בחודש פברואר 2021 התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בהסכם למכירת זכויותיהם בבניין המגורים, זכויות לשטחי ציבור וחניות, כאשר חלק רגינסי בתמורה מסתכם לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר יתרת התמורה לרגינסי בסך של כ-41 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה תשולם מיד לאחר קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים, מהם תיפרע הלוואה בסך של כ-27 מיליון ש"ח.
- ו. בחודש יוני 2021 חתמה חברת הבת קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' על 7 הסכמים למכירת זכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 33א'. כתוצאה ממכירה זו לחברה צפוי תזרים לאחר תשלום מיסים בסך של כ-12 מיליון ש"ח.
- כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 30 ביוני 2021, המסתכמת לסך של כ-133 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה:
- (1) האפשרות לגייס חוב; (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנה האחרונה ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד); (3) האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו); (4) לחברה צפי לקבלת תקבולים בהיקפים מהותיים ממספר מקורות נוספים (דוגמת דמי ניהול בפרויקט איינשטיין שחלקם מתבסס על היקף היחידות הנוכחי וחלקם מתבסס על הליך הגדלת זכויות שנכון למועד זה הושלם).
- להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידת 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-762 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-39%.</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 30 ביוני 2021 הינו בסך של כ-654 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2021, עומד על סך של כ-563 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.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-654 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-762 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-39%.</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 240 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תחומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	
<p>אגרות החוב (סדרה ט') של החברה</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) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%.</p> <p>"מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תחומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-654 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-762 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-39%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אגרות החוב להמרה (סדרה י') של החברה</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-762 מיליון ש"ח.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל) 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>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>"הון 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 שייקח 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 (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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. 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 הון 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>מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-39%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-654 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח. 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 30 ביוני 2021.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 2021 - 25 מיליון ש"ח)</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח. ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "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. 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-654 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021 הינו בסך של כ-654 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אשראי מגוף מוסדי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 2021 – 43 מיליון ש"ח)</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, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%. "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). "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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-654 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-762 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-39%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי</p>	<p>א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 ביוני 2021, הלוואות הרכישה מסתכמת לסך של כ-131 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך</p>

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה הינו כאמור בסך של כ-762 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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 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-762 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-39%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</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>"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 העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבוטאות 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 הלוואת 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>	<p>יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 2021 – 138³¹ מיליון ש"ח)</p>
<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-671 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-762 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,947 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-39%.</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 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-91 מיליון ש"ח. לאור כך ההון</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה</p>	<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 2021 – 182.4³² מיליון ש"ח)</p>

כאשר מתוך הסך האמור, סך של 131 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת הרכישה (להלן: **"הלוואת הרכישה"**) וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת "דיר", כמפורט בסעיף 6.8.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. כאשר מתוך הסך האמור, סך של 150.4 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת הרכישה וסך של 32 מיליון ש"ח הינו רכיב המע"מ בגין הרכישה, שצפוי להיפרע בתקופה הקרובה.

31

32

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ- 654 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2021, מסתכם לסך של כ-563 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>	<p>הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים 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. יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.</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 30 ביוני 2021, ההלוואה מסתכמת לסך של כ-74 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-41%. לאור כך, החברה עומדת בהתניה הפיננסית המפורטת בהסכם ההלוואה.

1.4.5. אשראי מהותי

בתקופת הדו"ח ולאחריו, התקשרה החברה בהסכמי אשראי מהותיים שפרטיהם יובאו להלן, כמפורט בסעיפים 1.4.3, 1.3.3.4, 1.3.2.2 וב(ב) ו-1.3.4 (ב) לדו"ח זה):

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2021	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	166,536 אלפי ש"ח	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 בטוחות ³³ בשעבודים/ בטחונות	1.5%, בכפוף להתאמה ³⁴ 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 מידי 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 אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד ראה סעיף 6.4.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.	אגרות החוב להמרה (סדרה י') ניתנות להמרה למניית החברה. בעקבות חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה שבוצעה על ידי החברה ביום 16 ביוני 2021, בוצעה התאמה בשער ההמרה של אגרות החוב (סדרה י'), כך שהחל מיום 9 ביוני 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2022, כל 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב להמרה (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ואילו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 21 בדצמבר 2024, כל 24.64598 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב להמרה (סדרה י') תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.

³³ 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 והעתידיים 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.

³⁴ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם ההלוואה	סכום מסגרת האשראי/ ההלוואה ויתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2021	תשלומים (קרן + ריבית)	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
חברת הבת – קבוצת חגיגי בבלי 4 בע"מ (להלן: "חגיגי בבלי 5")	100%	28 ביוני 2021	סכום המסגרת - 182,400 אלפי ש"ח. יתרת קרן וריבית ליום 30.06.2021: 182,428 אלפי ש"ח	+ ריבית	להבטחת פרעון ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק, בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חגיגי בבלי 5 כלפי העירייה על פי הסכם המכר שנחתם עימה ועם רישום הבעלות במקרקעין על שם חגיגי בבלי 5- משכנתא בדרגה ראשונה. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חגיגי בבלי 5 לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, בקשר עם המקרקעין. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות חגיגי בבלי 5 מפעם לפעם בחשבון הבנק של חגיגי בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון האמור. 4. התחייבות חגיגי בבלי 5 שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. 5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית בסיסית פריים בתוספת ריבית בשיעור 1.25%, בנוסף, חגיגי בבלי 5 שילמה למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ככל ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא ההלוואה, החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית שנתית בשיעורים המקובלים בבנק.	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגיגי יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה. החברה וחגיגי בבלי 5 התחייבו לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא לנקוט הליכים כלשהם לביצוע מיזוג עם תאגידים/אחרים או פיצול, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.	עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועד; אם יהיה חשש סביר לכך שלא יהיה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בבלי 5 עד ליום 30 ביוני 2024 או שתחול מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט באותו המועד; אם חגיגי בבלי 5 תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין; אם יינקטו בקשר עם המקרקעין הליכי עיקול או הוצאה לפועל; אם ינקטו כנגד חגיגי בבלי 5 או כנגד החברה או בעלי השליטה בחברה הליכי פירוק או פשי"ר; אם יחול שינוי שליטה בחגיגי בבלי 5 או בחברה; אם בוטל הסכם המכר שנחתם עם העירייה או שהתקיימה עילה לביטולו; אי עמידה בקובננטים שפורטו בסעיף 1.4.4 לעיל במשך 2 רבעונים רצופים; אם עיקר הפעילות של החברה לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחברה ו/או בחגיגי בבלי 5.
							כן יצוין כי חגיגי בבלי 5 התחייבה להעמיד הון עצמי לטובת רכישת יחידות העירייה (כהגדרתן לעיל) בסך 37.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על התחייבויות פיננסיות, ראה סעיף 1.4.4 לעיל.	

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה	סכום הלוואה/מסגרת האשראי ויתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2021	תשלומים (קרן + ריבית)	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבי)	תניית שינוי שליטה	התחייבויות אחרות
חגי' סלמה	100%	10 באוגוסט 2021	מסגרת אשראי כוללת בסך של 407,000 אלפי ש"ח הכוללת מסגרת אשראי לפוליסות ערבויות חוק מכר, ואשראי כספי בסך של עד סך של 200,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאמור בסעיף 3.2.2.1ב' (ב') לעיל. נכון ליום 30.06.2021 מסגרת האשראי טרם נוצלה.	קרן האשראי לשלב הקרקע יפרע בתשלום אחד לא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד העמדתו וזאת אלא אם יתקיימו התנאים המוקדמים לאשראי לשלב הליווי עד לתום 150 ימים ממועד חתימת ההסכם, שאז מועד פרעון שני האשראים שצוינו (הן האשראי לשלב הקרקע והן האשראי לשלב הליווי) יהיה חלוף 42 חודשים ממועד העמדת האשראי לשלב הקרקע או עד חלוף 6 חודשים לאחר מועד קבלת טופס 4 לפרויקט, המוקדם מבניהם. הריבית תשלום מידי חודש.	להבטחת פרעון הלוואה, הועמדו לטובת הבנק, בטוחות כדלקמן (להלן: "הבטחות"): 1. משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על חלקה של חגי' סלמה במקרקעי הפרויקט. 2. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חגי' סלמה בפרויקט. 3. שעבוד צף כללי על כל נכסי חגי' סלמה. 4. שעבוד קבוע על כל החזקות החברה במניות חגי' סלמה. 5. התחייבות חגי' סלמה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושה. 6. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%-5%. חגי' סלמה תוכל לדחות את תשלומי הריבית, ואלו יישאו ריבית בשיעור ריבית ההסכם עד למועד תשלום. בנוסף, חגי' סלמה תשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית בשיעורים מקובלים.	-	עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה /או למימוש הביטחונות וכן עילות נוספות, לרבות: אי עמידה בתשלומי ההסכם במועד; אי עמידה במועדים הבאים: (א) קבלת היתר בניה מלא לפרויקט סלמה (MOMA) עד ליום 31 בדצמבר 2021, (ב) תחילת ביצוע עבודות עד 1 במרץ 2022; (ג) סיום שלד, עד ליום 1 באוגוסט 2023; (ד) סיום הפרויקט בתוך 40 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות ולא יאוחר מיום 1 ביולי 2025; אם ינקטו כנגד חגי' סלמה או כנגד החברה הליכי פירוק או פשי"ר; אם חגי' סלמה תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין שלא בדרך של מכירת יחידות; אם יינקטו בקשר עם איזה מהבטחות הליכי עיקול או הוצאה לפועל; אם החברה תחדל מלהחזיק במלוא הזכויות בחגי' סלמה או אם מניות החברה תחדלנה מלהיסחר בבורסה או אם יחול שינוי מבנה בחגי' סלמה; אם אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ³⁵ הועמדו לפרעון מיידי; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שנקבע בהסכם; ירידה בשיעור רווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם; והעמדה לפרעון מיידי של האשראי שהועמד לחברי קבוצת הרכישה בפרויקט. כן הוסכם כי חגי' סלמה לא תבצע "חלוקה" ובנוסף לא תבצע פרעון הלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי החברה, למעט מכוח כספים ששוחררו לה על ידי המלווה /או מכוח דרישה בנושא שתוצג על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ככל ועומדת להם הזכות לעשות כן על פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם הסדרה האמורה. בנוסף, ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות המפורטים בהסכם.

יצוין כי חלק מהלוואות הבעלים שהעמידה החברה חגי' סלמה משועבדות להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ט') של החברה.

הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי ויתרת קרן ריבית צבורה ליום 30.06.2021	תשלומים (קרן + ריבית)	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה	התחייבויות אחרות
הד מאסטר	50%	29 ביולי 2021	מסגרת אשראי בסך 204,000 אלפי ש"ח, כאשר מתוכה ניטל עד למועד זה אשראי בסך של כ- 137,000 אלפי ש"ח. יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2021 הינה: 98,946 אלפי ש"ח.	קרן האשראי תשולם בתשלום אחד לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022. הריבית תשולם מידי רבעון.	להבטחת האשראי, נרשמו לטובת הבנק שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים, על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שדי"ל (לרבות זכויות עתידיות); נרשם שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר; נרשם שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי ושותף בהד מאסטר (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) במניות הד מאסטר; והועמדו ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רגינסי השותף ובעל השליטה בו, כאשר לענין זה יצוין כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 265 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלו לסך של כ-33 מיליון ש"ח.	1%-2% . ריבית שנתית קבוע בשיעור של פריים +	-	ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את הלוואה לפירעון מידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר.

בנוסף לאמור לעיל:

בהמשך לאמור בסעיף 6.20.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד אודות התקשרות חברת הבת "קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ" (להלן: "חברת הבת") בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך הלוואת רכישה בסך של 131 מיליון ש"ח, לאחר מועד הדו"ח הופחת שיעור הריבית בגין הלוואה לפריים + 0.5%-1.5%.

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. היקף השעות שהוקצה לנושא זה הינו 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 30 ביוני 2021 לכלל זכויותיה בפרויקט הד מאסטר, הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים ומלונאות. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך (להלן: "**עמדת הרשות**"), הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית.

להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	זכויות חברת הד מאסטר המיוחסות לנדל"ן להשקעה בפרויקט שד"ל הכוללות את השטחים הבאים: 400 מ"ר עיקרי מסחר, 11,279 מ"ר עיקרי מלונאות, 5,043 מ"ר עיקרי מגורים ו-515 מ"ר עיקרי מבנים לשימור.
עיתוי ההערכה	30 ביוני 2021
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	202,863 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	227,918 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי"). דוד סגל – רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 1993, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990), בוגר הפקולטה למדעי החברה אוניברסיטת תל אביב (1985), חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. בעל חברה פרטית לשמאות מקרקעין. מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכזי קניות, צים מרכזי קניות, מגה אור החזקות, בנק דיסקונט ובנק הפועלים).
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי	כן. יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	מלונאות – גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים ³⁶ . מגורים, מסחר ומבנים לשימור – גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ לשווי מרכיב הקרקע.

ההערכה בוצעה לפי גישת ההשוואה בהתאם לשווי הקרקע במצבה הקיים היות ובשלב התכנוני הנוכחי לא ניתן לתת תחזית מהימנה לגבי היוון הכנסות עתידיות של החברה בגין מרכיב המלונאות.

הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	
מלונאות	<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון, בין היתר כ- 20 נתוני השוואה לשווי קרקע למלונאות באזורי ביקוש בתל אביב. • טווח המחירים בנתוני השוואה הינו כ- 8,300 ש"ח – 14,000 ש"ח/ למ"ר מבונה עיקרי מלונאות. • הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה עיקרי של כ- 10,500 ש"ח. • ההפחתה למושאע נערכה משווי כלל הפרויקט.
מגורים	<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ- 45 עסקאות מכר לדירות מגורים הממוקמות בעיקר ברחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון (בדגש על נתוני השוואה שנערכו משנת 2019 ואילך). • טווח המחירים למ"ר בנוי הינו כ- 40-100 אלף ש"ח (כולל מע"מ). • הובא בחשבון בהערכת השווי של הד מאסטר שווי מ"ר בנוי בגמר – 68 אלף ש"ח (כולל מע"מ) • עלויות בנייה למ"ר – 15,000 ש"ח (רמת גמר מלאה/גבוהה) . • שיעור מרווח יזמי – 25%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות 31,000 ש"ח. • ההפחתה למושאע נערכה משווי כלל הפרויקט.
מסחר	<ul style="list-style-type: none"> • הובאו בחשבון נתוני השוואה של כ-45 עסקאות בגין מסחר מאזורי ביקוש בתל אביב לרבות מרחוב רוטשילד הממוקם בסמוך לנכס הנדון. • טווח המחירים למ"ר בנוי הינו כ- 32-65 אלף ש"ח. הובא בחשבון לענין הערכת השווי סך של 40 אלף ש"ח / למ"ר. • עלויות בנייה למ"ר – 6,000 ש"ח. • שיעור מרווח יזמי – 30%. • בגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בגבולות 25,000 ש"ח. • ההפחתה למושאע נערכה משווי כלל הפרויקט.

2. החברה ביצעה את הערכות השווי הבאות בנוגע לפרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב:

- א. הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לכלל זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א', הן בגין הזכויות למסחר והן בגין הזכויות למגורים. בהתאם לעמדת הרשות, 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 (להלן: "דו"ח דירקטוריון 2020").
- ב. הערכת שווי ליום 31 במרץ 2020 לזכויותיה בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33א'. בהתאם לעמדת הרשות, 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.
- ג. 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 לעמדת הרשות, הערכת השווי שבוצעה אינה נחשבת מהותית.
- יצוין כי מאז תאריך התוקף של הערכות השווי (31 במרץ 2020) ועד למועד זה חלפו מעל 90 ימים. עם זאת, החברה אינה מעדכנת את הערכות השווי היות ובחודש ינואר 2021 חתמה החברה על הסכם מכר למכירת זכויותיה בפרויקט איינשטיין 36א' לפי שווי התואם את השווי שניתן להן בהערכת השווי של פרויקט איינשטיין 36א' ליום 31 במרץ 2020, כאשר המחיר למ"ר בשמאוויות של כלל הפרויקטים ברחוב איינשטיין הינו זהה.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 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 מיידי מיום 10 בדצמבר 2020, מס' אסמכתא : 2020-01-134523, דו"ח מיידי מיום 26 בינואר 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-010498 ודו"ח מיידי 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 פרוייקט איינשטיין 36א', ראה דיווח מיידי מיום 31 בינואר 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-012942 ודיווח מיידי 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 5 ו-ב5, התקשרותה בהסכם שותפים עם מור (כהגדרתה לעיל) והתקשרותה בהסכם מימון, ראה דיווח מיידי מיום 14 בפברואר 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-017787, דיווח מיידי מיום 4 במאי 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-077592 ודיווח מיידי מיום 28 ביוני 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-044407. כן ראה סעיף 1.3.3.4 לעיל.
- 3.3.5. לפרטים בדבר מכירת החברה את חלק מזכויותיה במקרקעי פרוייקט בת ים, ראה דיווח מיידי 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 מיידי 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 מיידי מיום 21 בפברואר 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-020505.
- 3.3.8. לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע חלוקת דיבידנד נוספת במזומן בסך של 9,500 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, ראה דיווח מיידי מיום 27 במאי 2021, מס' אסמכתא : 2021-01-031885.
- 3.3.9. ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרויות כדלקמן :
א. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חגיגי, מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן : "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-90%. ההתקשרות אושרה לתקופה שבין 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.
בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 104,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו : (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של

1.875 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בכפוף לתנאי סף לתשלום המענק, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "תנאי הסף"). כן תהיה זכאית חברת עידו למענק בגין תקופת ביניים שיחושב, בשינויים המחויבים, באופן זהה (וזאת במקרה וההתקשרות עימה תופסק לפני תום השנה); (ב) **לאחר שההתקשרות תסתיים** - למענק שנתי בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (קרי, הן המענק השנתי, הן המענק לתקופת הביניים והן המענק בגין הפרויקטים המתקדמים) לא יעלה בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ, כשהוא צמוד לעליית המדד בגין חודש מאי 2021. כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

ב. חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה;

ג. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חגי', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.

ד. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עדן חגי', בתו של מר יצחק חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), אשר במסגרתו תועסק עדן בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטתה, בתמורה לשכר חודשי בסך של 27,000 ש"ח ברוטו ולתנאים הנילווים המפורטים בהתקשרות וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024.

ה. חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים).

ו. מינויים מחדש של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות').

לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 20 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-041329, מיום 24 ביוני 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-043291, מיום 25 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-057451 ומיום 1 באוגוסט, מס' אסמכתא: 2021-01-060229.

3.3.10. לפרטים בדבר התקשרות חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סלמה בע"מ בהסכם מימון ראה דיווח מידי של החברה מיום 22 ביולי 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-056464, וסעיפים 1.3.2.2 ו-1.4.5 לעיל.

3.3.11. לפרטים בדבר התקשרות חברת הד מאסטר בהסכם מימון ראה דיווח מידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-059827 וסעיפים 1.3.4 ו-1.4.5 לעיל.

3.3.12. ביום 15 ביולי 2021, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויות בפנית הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מחברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חגי', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה

מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת הענין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השליטה בחברה וזאת לאור כך שהעסקה הינה לטובת החברה, בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מנוי חניה / חניון בקרבת הפרויקט מצדדי ג' וכיו"ב).

3.3.13. ביום 20 ביוני 2021, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברה בבעלותו של ה"ה עידו חגיג', מבעלי השליטה ומנכ"ל החברה, בעסקה במסגרתה החברה רכשה נרות ריחניים לצורך מכירתם במסעדת פופ אנד פופ שבבעלות החברה. היקף התקשרות מסתכם לסך זניח של כ-21 אלפי ש"ח. חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות כעסקה לא חריגה עם בעל שליטה, שכן העסקה נעשית במהלך העסקים הרגיל, אינה מהותית לחברה, בתנאי שוק ואף טובים מהם והינה לטובת החברה.

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 תאגידיים 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 30 ביוני 2021 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-128.3 מיליון ש"ח וכ-129.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת חגי' נכסים מניבים ליום 30 ביוני 2021 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים :

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
108	243	167	<u>נכסים שוטפים</u>
4,538	4,538	5,606	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
83,138	83,091	83,156	חייבים ויתרות חובה
			מלאי בניינים בהקמה
87,784	87,872	88,929	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
42,427	42,405	42,434	נדלין להשקעה בהקמה
2	-	911	נכסי מיסים נדחים
42,429	42,405	43,345	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
130,213	130,277	132,274	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
2,995	2,995	3,049	הלוואה מחברת בעלת שליטה
89,663	121,852	93,239	
92,658	124,847	96,288	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
35,810	-	37,310	הלוואה מחברת בעלת שליטה
-	846	-	התחייבויות מסים נדחים
35,810	846	37,310	
			<u>הון</u>
-	-	-	הון מניות (*)
1,745	4,584	(1,324)	עודפים (יתרת הפסד)
1,745	4,584	(1,324)	סך ההון
130,213	130,277	132,274	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	-	-	רווח גולמי
(244)	(481)	(506)	718	(1,007)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
-	-	(3)	-	(3)	הוצאות מכירה ושיווק
(443)	5	(212)	(127)	(425)	הוצאות הנהלה וכלליות
(687)	(476)	(721)	591	(1,435)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(4,416)	(1,201)	(1,267)	(2,006)	(2,520)	הוצאות מימון
(5,103)	(1,677)	(1,988)	(1,415)	(3,955)	הפסד לפני הטבת מס
1,174	385	458	325	886	הטבת מס
(3,929)	(1,292)	(1,530)	(1,090)	(3,069)	הפסד נקי וכולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגיג' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(3,929)	(1,292)	(1,530)	(1,090)	(3,069)
הפסד נקי וכולל לתקופה				
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות :				
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>				
(1,173)	(386)	(458)	(325)	(909)
שינוי במיסים נדחים				
244	481	506	(718)	1,007
(8)	1,671	34	1,671	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה				
ריבית לחברה בעלת שליטה				
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>				
9	7	(1,092)	9	(1,068)
(18)	-	-	(18)	-
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
-	-	(9)	-	54
ירידה בספקים ונותני שירותים				
(445)	-	(8)	(398)	(18)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש				
עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו				
(5,320)	481	(2,557)	(869)	(4,003)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
186	-	3	51	(59)
(1,945)	(481)	(509)	(961)	(1,014)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :				
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים השקעה בנדל"ן להשקעה				
(1,759)	(481)	(506)	(910)	(1,073)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון :</u>				
7,079	-	3,063	1,779	5,076
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו				
7,079	-	3,063	1,779	5,076
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 (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
1,745 (3,069)	1,745 (3,069)	- -	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר) הפסד נקי וכולל לתקופה
(1,324)	(1,324)	-	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,674 (1,090)	5,674 (1,090)	- -	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר) הפסד נקי וכולל לתקופה
4,584	4,584	-	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
206 (1,530)	206 (1,530)	- -	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר) הפסד נקי וכולל לתקופה
(1,324)	(1,324)	-	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,876 (1,292)	5,876 (1,292)	- -	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר) הפסד נקי וכולל לתקופה
4,584	4,584	-	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,674 (3,929)	5,674 (3,929)	- -	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר) הפסד נקי וכולל לשנה
1,745	1,745	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיגי 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 30 ביוני 2021 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-106 מיליון ש"ח וכ-106.4 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חגי' סלמה ליום 30 ביוני 2021 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' סלמה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
5,058	2,372	8,929	מזומנים ושווי מזומנים
536	1,520	2,759	פיקדונות בנאמנות
109	110	110	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,694	18	35,856	לקוחות והכנסות לקבל
4	4,942	4	חייבים ויתרות חובה
110,427	130,590	106,386	מלאי בניינים בהקמה
-	1	-	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות
145,828	139,553	154,044	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
3,326	3,676	2,871	נכסי מיסים נדחים
149,154	143,229	156,915	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
48	240	633	ספקים ונותני שירות
5,140	43,516	2,191	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
9,456	697	9,503	זכאים ויתרות זכות
119,070	113,084	121,274	הלוואה מחברת בעלת שליטה
133,714	157,537	133,601	
			<u>הון</u>
-	-	-	הון מניות (*)
15,440	(14,308)	23,314	עודפים (יתרת הפסד)
15,440	(14,308)	23,314	סך ההון
149,154	143,229	156,915	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
78,096	54	4,924	54	26,697	הכנסות
(36,033)	-	(2,900)	-	(12,877)	עלות ההכנסות
42,063	54	2,024	54	13,820	רווח גולמי
(826)	(469)	(240)	(638)	(265)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,185)	176	(404)	(658)	(799)	הוצאות הנהלה וכלליות
39,052	(239)	1,380	(1,242)	12,756	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,381)	(815)	(1,620)	(1,657)	(2,506)	הוצאות מימון, נטו
35,671	(1,054)	(240)	(2,899)	10,250	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(8,155)	243	56	667	(2,376)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
27,516	(811)	(184)	(2,232)	7,874	רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגי' סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
27,516	(811)	(184)	(2,232)	7,874
(327)	(253)	408	(677)	455
-	816	889	816	12
(29,676)	-	4,031	-	(6,162)
4,900	(21)	-	(38)	-
(115)	15	585	77	585
(26,718)	3,386	135	11,658	(2,949)
9,363	341	(3,954)	604	47
11,875	(7,908)	(2,215)	(8,288)	4,041
(3,182)	(4,435)	(305)	1,920	3,903
(178)	(417)	466	(1,162)	(2,223)
11	5	(1)	10	(1)
1	-	-	-	-
(166)	(412)	465	(1,152)	(2,224)
7,356	3,859	587	554	2,192
7,356	3,859	587	554	2,192
4,008	(988)	747	1,322	3,871
1,050	3,360	8,182	1,050	5,058
5,058	2,372	8,929	2,372	8,929
3,375	-	734	840	2,493

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

רווח (הפסד) כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים לפעילויות שוטפות :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים :

שינוי במיסים נדחים
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה
בעלת שליטה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות
מראש

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו
לפעילויות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :

שינוי בפיקדונות בנאמנות

שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים

מתן הלוואות לחברה קשורה

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות 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 חגיג' סלמה:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
15,440	15,440	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
7,874	7,874	-	רווח נקי וכולל לתקופה
23,314	23,314	-	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(12,076)	(12,076)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(2,232)	(2,232)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
(14,308)	(14,308)	-	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
23,498	23,498	-	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
(184)	(184)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
23,314	23,314	-	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(13,497)	(13,497)	-	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
(811)	(811)	-	הפסד נקי וכולל לתקופה
(14,308)	(14,308)	-	יתרה ליום 30 ביוני 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 נקי וכולל לתקופה
15,440	15,440	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיגי 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.

18 באוגוסט, 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 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

18 באוגוסט, 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

18 באוגוסט, 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 18 באוגוסט 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
103,984	47,124	132,724	<u>נכסים שוטפים</u>
38,678	36,860	43,572	מזומנים ושווי מזומנים
51,040	44,491	57,130	פיקדונות בנאמנות
89,320	66,048	84,885	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
18,530	32,732	65,996	לקוחות והכנסות לקבל
1,538	1,502	1,573	חייבים ויתרות חובה
798,725	652,941	1,047,992	הלוואה לשותפים
			מלאי בניינים בהקמה
1,101,815	881,698	1,433,872	
-	-	146,679	<u>נכסים המוחזקים למכירה</u>
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
239,873	239,531	113,327	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
121,744	119,671	120,917	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
79,797	79,584	106,185	השקעה והלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,236	3,236	2,343	חייבים אחרים
18,080	17,013	22,553	נכסי מסים נדחים
464,150	460,455	366,745	
1,565,965	1,342,153	1,947,296	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
255,065	62,229	399,926	התחייבויות שוטפות
246,748	252,579	300,238	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
5,129	4,745	5,101	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
591	3,432	4,315	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
59,150	95,175	67,385	ספקים ונותני שירותים
113,451	89,041	119,301	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
			זכאים ויתרות זכות
680,134	507,201	896,266	
-	-	174,189	התחייבויות (לרבות מקדמות מרוכשים) המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
116,578	110,075	29,280	התחייבויות בלתי שוטפות
158,319	128,322	159,553	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
13,537	14,513	12,861	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
18,663	21,392	4,860	התחייבויות בגין חכירות
			התחייבויות מסים נדחים
307,097	274,302	206,554	
523	520	523	הון
193,413	189,519	193,413	הון מניות
(4,502)	(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	340,201	355,714	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			עודפים
548,539	531,230	562,553	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,195	29,420	107,734	זכויות שאינן מקנות שליטה
578,734	560,650	670,287	סה"כ הון
1,565,965	1,342,153	1,947,296	

18 באוגוסט, 2021

לימור כהן דרור
סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
210,531	27,771	15,641	121,057	44,975	הכנסות
(101,744)	(11,256)	(7,176)	(53,125)	(22,819)	עלות ההכנסות
108,787	16,515	8,465	67,932	22,156	רווח גולמי
3,544	(2,263)	(992)	6,567	(2,547)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,703)	(379)	(581)	(2,022)	(769)	הוצאות מכירה ושיווק
(19,853)	(4,227)	(4,818)	(11,032)	(9,371)	הוצאות הנהלה וכלליות
(605)	(605)	-	(605)	(893)	הוצאות אחרות, נטו
1,892	(66)	10,332	173	25,657	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
91,062	8,975	12,406	61,013	34,233	רווח מפעולות רגילות
(18,792)	(3,442)	(5,889)	(7,570)	(12,905)	הוצאות מימון
1,521	291	338	720	684	הכנסות מימון
73,791	5,824	6,855	54,163	22,012	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(16,900)	(1,417)	781	(12,627)	712	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
56,891	4,407	7,636	41,536	22,724	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
56,891	4,407	7,636	41,536	22,724	רווח כולל לתקופה
רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:					
55,472	4,375	7,297	40,892	22,233	בעלי המניות של החברה
1,419	32	339	644	491	זכויות שאינן מקנות שליטה
56,891	4,407	7,636	41,536	22,724	
1.08	0.08	0.14	0.79	0.43	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
1.07	0.08	0.14	0.79	0.43	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים 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)
77,048	77,048	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאורים 7א' ו-7') חלוקת דיבידנד
(21,300)	-	(21,300)	(21,300)	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה
13,081	-	13,081	-	-	-	13,081	-	-	רווח כולל לתקופה
22,724	491	22,233	22,233	-	-	-	-	-	
670,287	107,734	562,553	355,714	4,324	(4,502)	13,081	193,413	523	יתרה ליום 30 ביוני 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)
(4,502)	-	(4,502)	-	-	(4,502)	-	-	-	רכישת מניות באוצר
41,536	644	40,892	40,892	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
560,650	29,420	531,230	340,201	4,324	(4,502)	1,168	189,519	520	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים 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									
595,103	30,347	564,756	357,917	4,324	(4,502)	13,081	193,413	523	יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
77,048	77,048	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאורים 7א' ו-17)
(9,500)	-	(9,500)	(9,500)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
7,636	339	7,297	7,297	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
670,287	107,734	562,553	355,714	4,324	(4,502)	13,081	193,413	523	יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)
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									
560,745	29,388	531,357	335,826	4,324	-	1,168	189,519	520	יתרה ליום 1 באפריל 2020 (בלתי מבוקר)
(4,502)	-	(4,502)	-	-	(4,502)	-	-	-	רכישת מניות באוצר
4,407	32	4,375	4,375	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
560,650	29,420	531,230	340,201	4,324	(4,502)	1,168	189,519	520	יתרה ליום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים 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 הכספיים התמציתיים המאוחדים 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

56,891	4,407	7,636	41,536	22,724	רווח נקי לתקופה התאמות:
					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
2,361	535	1,313	1,079	2,143	פחת והפחותות הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שהוכרו ברווח לתקופה
(1,211)	92	(1,559)	2,585	(5,188)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(3,544)	2,263	992	(6,567)	2,547	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(1,892)	66	(10,332)	(173)	(25,657)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,250	-	-	-	-	שערוך הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים ואחרים
(1,155)	(317)	(304)	(606)	(603)	שערוך אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה שינוי בחייבים אחרים
4,181	111	(47)	286	(1,318)	ריבית מהלוואה לשותפים
3,526	444	2,266	1,076	4,222	
605	605	-	605	893	
(71)	(18)	(18)	(35)	(35)	
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(47,371)	12,630	6,928	(24,099)	4,435	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל עליה בחייבים ויתרות חובה
(1,918)	(14,804)	(47,641)	(16,120)	(50,865)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(1,665)	1,399	2,413	1,176	3,724	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עליה במלאי בניינים בהקמה
(20,894)	2,975	17,281	15,131	41,684	
31,805	(9,346)	(1,762)	7,395	5,850	
(171,072)	(60,944)	(265,661)	(25,288)	(265,940)	
(149,174)	(59,902)	(288,495)	(2,019)	(261,384)	מזומנים נטו 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
(17,462)	(2,291)	(1,942)	(15,644)	(4,894)
166	(2,777)	12,559	6,715	(6,090)
(12,991)	(3,868)	(646)	(9,741)	(1,316)
(8,273)	(2,339)	(1,031)	(4,908)	(2,608)
-	-	26,576	-	53,151
801	659	(128)	996	(128)
(37,759)	(10,616)	35,388	(22,582)	38,115
184,405	76,291	-	76,291	163,583
(156,367)	(69,305)	-	(69,969)	(100,000)
(1,408)	(350)	(354)	(711)	(704)
-	-	(9,500)	-	(21,300)
2,729	-	-	-	-
(4,502)	(4,502)	-	(4,502)	-
-	-	77,048	-	77,048
343,100	120,000	182,400	125,000	182,400
(174,738)	(120,000)	(38,601)	(152,082)	(49,018)
193,219	2,134	210,993	(25,973)	252,009
6,286	(68,384)	(42,114)	(50,574)	28,740
97,698	115,508	174,838	97,698	103,984
103,984	47,124	132,724	47,124	132,724

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
תקבולים על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
בהקמה
החזר (מתן) 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 הוניות מבעלי הזכויות שאינן
מקנות שליטה
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			

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

25,845	8,807	10,858	12,375	20,520	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
11,506	2,520	9,088	8,429	10,675	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר במתחם איינשטיין בת"א ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 (*)

226.47	ליום 30 ביוני 2021
223.11	ליום 30 ביוני 2020
223.34	ליום 31 בדצמבר 2020

שיעור השינוי באחוזים:

1.4%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021
1.3%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021
(0.70)%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020
(0.20)%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 ד' 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 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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								
44,975	(168)	8,170	-	-	168	6,675	30,130	הכנסות
44,497	(7,410)	1,593	(2,521)	-	32,185	3,424	17,226	תוצאות המגזר
(10,264)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(12,221)								הוצאות מימון, נטו
22,012								רווח לפני הטבת מס
712								הטבת מס
22,724								רווח נקי לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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								
121,057	(156)	1,250	61,423	-	156	32,095	26,289	הכנסות
72,650	47	(69)	38,111	-	(324)	16,728	18,157	תוצאות המגזר
(11,637)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(6,850)								הוצאות מימון, נטו
54,163								רווח לפני מסים על ההכנסה
(12,627)								מסים על ההכנסה
41,536								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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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				
15,641	(95)	6,626	-	-	95	1,017	7,998
17,224	(2,820)	2,112	(979)	-	12,229	24	6,658
(4,818)							
(5,551)							
6,855							
781							
7,636							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני הטבת מס
הטבת מס

רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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				
27,771	(78)	124	150	-	78	27,390	107
13,807	17	(389)	(1,898)	-	(158)	15,681	554
(4,832)							
(3,151)							
5,824							
(1,417)							
4,407							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 אינשטיין	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
111,520	(396)	330	33,903	-	1,907	9,824	65,952	תוצאות המגזר
(20,458)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(17,271)								הוצאות מימון, 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 לדוחות כספיים תמציתיים 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 30 ביוני	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
406,564	382,862	460,285
421,226	379,865	513,501

אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה 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 30 ביוני 2021:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2021, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-654 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 30 ביוני 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-563 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 ביוני 2021, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-39%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 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 30 ביוני 2021:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2021, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-654 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 30 ביוני 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-563 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2021, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-39%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 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 30 ביוני 2021:

- ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2021, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-654 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 30 ביוני 2021, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-563 מיליון ש"ח.
 - יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2021, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-39%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2021, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2021, החברה עומדת בהתניות פיננסיות של אגרות החוב סדרה ז' וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 6 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

בהמשך לאמור בביאור 7' 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 30 ביוני	
2021	
(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	
	נכסים
3,399	חייבים ויתרות חובה
16,673	מלאי בניינים בהקמה
126,607	נדל"ן להשקעה בהקמה
146,679	נכסים המוחזקים למכירה
	התחייבויות
	תקבולים על חשבון מכירת מלאי בניינים בהקמה ונדל"ן
86,600	להשקעה בהקמה
74,501	הלוואות מתאגידים בנקאיים
13,088	התחייבויות מסים נדחים
174,189	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. 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 והפרשי הצמדה (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")).

בהתאם לתנאי המכרז שילמה החברה סך של כ- 49 מיליון ש"ח ויתרת התמורה בסך של כ- 114 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה צפויה להשתלם ביום 25 באוגוסט 2021.

לפרטים נוספים ראה ביאור 35א' לדוחות השנתיים.

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

נכון ליום 30 ביוני 2021, העמידה מור לשותפות הלוואות בעלים בסך של 36,600 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי הלוואות הבעלים, פרעון ההלוואות כפוף להחלטת השותף הכללי בשותפות ולפיכך ההלוואות סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

ב. 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 30 ביוני, 2021 החברה טרם הכירה בהכנסה בגין ההסכמים הנ"ל. סך של 86.6 מיליון ש"ח שהתקבל ליום 30 ביוני, 2021 מוצג בדוחות הכספיים כמקדמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 35ב' לדוחות השנתיים וביאור 6 לעיל.

ג. 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 חלוקות הדיבידנד שהוכרזו על ידי החברה ביום 16 בפברואר 2021 וביום 27 במאי 2021 שונו שערי המרה אלו ל-20.83172 ש"ח ו-24.64598 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%.

ד. פירעון מוקדם של אגרות חוב סדרה ו'

ביום 10 במרץ 2021 (חלף 30 באפריל 2021) בוצע פירעון מוקדם מלא של מלוא אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בתמורה לסך של כ-102.8 מיליון ש"ח.

ה. חלוקת דיבידנדים

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 חל בתאריך 9 ביוני 2021 והדיבידנד שולם בפועל בתאריך 16 ביוני 2021.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

1. 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 נחתם ביום 28 ביוני 2021 והתמורה שולמה במלואה, זאת לאחר קבלת אישור מועצת העיר להתקשרות ביום 4 במאי 2021.

לפרטים נוספים ראה ביאור 35 ג' לדוחות השנתיים.

בנוסף, ביום 23 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם עם מור. בהתאם להוראות ההסכם, מור תעמיד לחברת הבת סכום השווה ל-20% מכלל הסכומים אשר ידרשו לחברת הבת לצורך רכישת מלוא הזכויות במקרקעין (לרבות ביחס לרכישת כלל זכויות העירייה, זכויות העירייה הנוספות וזכויות יתר הבעלים במקרקעין), לרבות מס הרכישה בגינו אולם בכל מקרה לא יותר מ-70 מיליון ש"ח (כאשר מתוכו כ-40 מיליון ש"ח כבר הועמדו במועד חתימת ההסכם עבור רכישת זכויות העירייה ומס הרכישה בגינו) (להלן: "הלוואת מור"). מובהר כי חברת הבת תשלם ממקורותיה העצמיים (לרבות באמצעות הלוואות שתועמדה לה על ידי החברה, ככל ותועמדה) את יתרת ההון העצמי הנדרש בפרויקט, ובכל מקרה לא פחות מסך של 20 מיליון ש"ח.

ההסכם מסדיר את תנאי הלוואת מור ואפשרות המרתה הכפויה על ידי חברת הבת למניות חברת הבת, באופן אשר יבטיח כי מור תהיה זכאית (בין בדרך של פירעון הלוואת מור ובין בדרך של חלוקת רווחי חברת הבת) ל-20% מרווחי הפרויקט והכל בהתאם למנגנון הפרעון וחלוקת הרווחים המוסדר בהסכם, שנועד ליתן קדימות בחלוקה לבעל המניות שהעמיד לחברת הבת הלוואות בשיעור הגבוה מחלקו ברווחי חברת הבת. בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי בניגוד למור, אשר לא תידרש להעמיד בטוחות כלשהן להבטחת חבויית חברת הבת כלפי צד ג' כלשהו, לרבות הבנק המלווה את הפרויקט, החברה, אם תידרש לכך, תעמיד בטוחות כאמור. יתרת הלוואות מור שהועמדו ליום 30 ביוני 2021 הינה כ-40 מיליון ש"ח. בהתאם לכך שלחברת הבת קיימת אופציה להמרה כפויה של הלוואות להון של חברת הבת, הלוואות מור סווגו בדוחות הכספיים במסגרת זכויות שאינן מקנות שליטה.

בנוסף, ביום 28 ביוני 2021, התקשרה חברת הבת בהסכם מימון עם בנק בישראל (להלן: "הסכם המימון") במסגרתו העמיד הבנק לחברת הבת כ-80% מהתמורה הנדרשת לרכישת זכויות העירייה. בהתאם לתנאי ההסכם, הבנק העמיד לחברת הבת הלוואה בסכום כולל של כ-182 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ-150 מיליון ש"ח ישמש לצורך רכישת זכויות העירייה שתעמוד עד ליום 15 ביולי 2024 וסך של כ-32 מיליון ש"ח ישמש לצורך תשלום סכומי המע"מ בגין הרכישה ויפרע תוך 90 יום ממועד העמדתו. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1%-2%.

יובהר כי האשראי הינו לצורך רכישת זכויות העירייה הנרכשות במסגרת הליך המכרז (כ-75 יחידות דיור) ולא ביחס לזכויות העירייה הנוספות (כ-11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה), אשר צפויות להירכש על ידי חברת הבת מהעירייה, בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

ז. 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 נכון למועד אישור הדוחות הכספיים; (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 30 ביוני, 2021 החברה טרם הכירה בהכנסה בגין ההסכם הנ"ל. סך של כ-11 מיליון ש"ח (חלק החברה) שהתקבל ליום 30 ביוני, 2021 מוצג בדוחות הכספיים כמקדמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 35' לדוחות השנתיים.

ח. הסכם למכירת שטחי המסחר במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה

החברה התקשרה בעבר בעסקה למכירת שטחי המסחר והגלריה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה שבתל אביב, לצד ג', כאשר תמורת הרכישה תיקבע בהתאם לשיעור התשואה של השטחים הנמכרים לאחר השכרתם, בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם.

ביום 3 במרץ 2021, נחתמה תוספת לעסקה הנ"ל 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 30 ביוני, 2021 החברה טרם הכירה בהכנסה בגין העסקה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 35' לדוחות השנתיים.

ט. רכישת זכויות נוספות בפרויקט שד"ל

הד מאסטר התקשרה בתקופת 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 הדוחות הכספיים סך של כ-50 מיליון ש"ח. (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולם סך של כ-84 מיליון ש"ח). לאחר השלמת כלל ההסכמים שתוארו, תחזיק הד מאסטר ב-98% מהזכויות במגדל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הד מאסטר מנהלת מו"מ לרכישת יתרת הזכויות במגדל ופועלת לקידום ההיתרים הנדרשים לבניית המגדל. לצורך מימון הרכישות והשלמת ביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, התקשרה הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), שבמסגרתו הבנק העמיד להד מאסטר מסגרת אשראי בסך של כ-204 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד אישור הדוחות הכספיים סך של כ-137 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו חודש ספטמבר 2022 וכי שיעור הריבית השנתית הינו בשיעור של פריים + 1%-2%. יצוין כי החברה ורגינסי הינן ערבות להלוואה זו של חברת הד מאסטר.

י. קבלת שומה מכרעת והערכת שווי בפרויקט שד"ל

בעקבות קבלת שומה מכרעת לאחת החלקות בפרויקט שד"ל, עדכנה הד מאסטר את ההפרשה להיטל השבחה 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 בשערך הינו סך של כ-15 מיליון ש"ח (נטו ממס) ומוצג במסגרת חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

בנוסף, בהתבסס על הערכת שווי של הפרויקט ליום 30 ביוני 2021, רשמה הד מאסטר רווחים משערך בסך של כ-24 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה בשערך הינו סך של כ-9 מיליון ש"ח (נטו ממס) ומוצג במסגרת חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

יא. רכישת חניון במגדל מאייר

ביום 15 ביולי 2021, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר בעסקה לרכישת 100 חניות ומחסנים בשטח כולל של 122 מ"ר המצויות בפינת הרחובות רוטשילד ויבנה בתל אביב ואשר ישמשו את פרויקט שד"ל של החברה, מתברת ברגרואין רזידנטיאל לימיטד, אשר ה"ה יצחק ועידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, מחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בכ-24% מהונה. תמורת העסקה מסתכמת לסך של כ-20 מיליון ש"ח, והיא משקפת סך של 200 אלפי ש"ח לחניה וסך של 4 אלפי ש"ח למ"ר מחסן (אשר, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לטובת העניין, ואשר כללה נתוני השוואה לנכסים סמוכים ולנכסים המצויים באזורים מרכזיים בתל אביב, משקפים מחירי שוק). ההתקשרות אושרה כעסקה שאינה "עסקה חריגה" עם בעלי השליטה בחברה וזאת לאור כך שהעסקה הינה לטובת החברה, בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי, על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. וזאת לאחר בחינת חלופות אחרות לביצוע התקשרות זו (כגון הגדלת החניון הקיים בפרויקט, שימוש במכפילי חניה לפרויקט, רכישת מנוי חניה / חניון בקרבת הפרויקט מצדדי ג' וכיו"ב).

יב. 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 פאוסלי לבנייה 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.

ביום 10 באוגוסט 2021, התקשרה חג'ג' סלמה עם גופים פיננסיים (להלן: "המלווה") בהסכם מימון (להלן: "ההסכם"), במסגרתו המלווה יעמיד לחג'ג' סלמה אשראי כולל בסך של עד 407 מיליון ש"ח, הכולל מסגרת אשראי בגין פוליסות לערבויות חוק מכר ומסגרת אשראי כספית של עד לסך של 200 מיליון ש"ח (מתוכם עד 140 מיליון ש"ח לצורך מימון בניית היחידות של חברת הבת וסך של 60 מיליון ש"ח לצורך מימון יחידות המלונאות בפרויקט) ובלבד שסכום האשראי הכולל לא יעלה על 407 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת ההסכם סוכמו שלבים להעמדת האשראי, כאשר בשלב הראשון יועמדו הסכומים הנדרשים (כ-100 מיליון ש"ח) לצורך תשלומי היטלי השבחה, אגרות בניה ומיסים הנדרשים לקבלת שובר תשלום אגרות להיתר בניה (להלן: "האשראי לשלב הקרקע") וזאת לאחר השלמת תנאים מקובלים אשר העיקריים מביניהם הינם השלמת רישום שעבודים לטובת המלווה והשלמת חתימות קבוצת הרכישה בפרויקט על הסכם המימון של קבוצת הרכישה עם מלווה אחר, ובלבד שאלו יתקיימו עד לתום 150 ימים ממועד חתימת ההסכם. יתרת האשראי הנדרש לבניית הפרויקט (להלן: "האשראי לשלב הליווי") תועמד לחברת הבת לאחר התקיימות התנאים המוקדמים אשר סוכמו בהסכם, אשר העיקריים מביניהם הינם קבלת היתר בניה לפרויקט ועמידה בהיקפי מכירה מינימאליים בסך של כ-70 מיליון ש"ח ובלבד שאלו יתקיימו עד לתום 150 ימים ממועד העמדת האשראי לשלב הקרקע.

ג. בהמשך לאמור בביאור 20ג1) 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 שבתקופת הדוחות הכספיים הגיעו הצדדים לפשרה בסכום שאינו מהותי לחברה.

ד. בהמשך לאמור בביאור 16ג1) לדוחות השנתיים, אודות הלוואה שהועמדה על ידי הבנק לרגינסי והשותפים שלה בפרויקט בת-ים, בתקופת הדוח האריך הבנק את מועד פרעון של הלוואות האמורות עד ליום 30 בדצמבר 2021.

ט. בהמשך לאמור בביאור 20ג11) לדוחות השנתיים, ביום 21 ביוני 2021 חתמה החברה על הסכם פשרה עם התובעת ולאחר תאריך הדוחות הכספיים החזירה לה את כלל הכספים ששילמה לחברה. השפעת הסכם הפשרה על דוח הרווח והפסד של החברה הינו בסכום שאינו מהותי לחברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

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

טו. בהמשך לאמור בביאור 16ג(2) לדוחות השנתיים אודות התקשרות חג'ג' בבלי 3 בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך הלוואת רכישה בסך של 131 מיליון ש"ח, לאחר תאריך הדוחות הכספיים הופחת שיעור הריבית בגין הלוואה לפריים + 0.5%-1.5%.

זי. בהמשך לאמור בביאור 20א(2) לדוחות השנתיים, ביום 1 באוגוסט 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרויות כדלקמן:

1. חידוש התקשרות בהסכם ניהול עם חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, המכהן גם כדירקטור בחברה (להלן: "חברת עידו" ו-"עידו", בהתאמה) לצורך קבלת שירותי מנכ"ל על ידי עידו, בהיקף משרה שלא יפחת מ-90%. ההתקשרות אושרה החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.

בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת עידו תשלום חודשי בסך של 104,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין וצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021. בנוסף, תהיה זכאית חברת עידו: (א) כל זמן שההתקשרות בתוקף - למענק שנתי בשיעור של 4% מהרווח השנתי של החברה לצורך המענק (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות), אשר גובהו המקסימאלי נקבע לסך של 1.875 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, בכפוף לתנאי סף לתשלום המענק, והוא קיומו של רווח לפני מיסים בדוחותיה הכספיים של החברה שעל בסיסם מחושב המענק המשקף תשואה של 6.5% על ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות מיעוט) (להלן: "תנאי הסף"). כן תהיה זכאית חברת עידו למענק בגין תקופת ביניים שיחושב, בשינויים המחויבים, באופן זהה (וזאת במקרה וההתקשרות עימה תופסק לפני תום השנה); (ב) לאחר שההתקשרות תסתיים - למענק שנתי בשיעור של 4% מ"הרווח" לפני מיסים (כפי שהוגדר במסגרת ההתקשרות) שינבע לחברה מפרויקטים מתקדמים (כפי שהוגדרו במסגרת ההתקשרות), כפי שיעלה מדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים השנתיים של החברה שיפורסמו בגין השנה בה תסתיים ההתקשרות החדשה ובגין 3 השנים שלאחר מכן (להלן: "תקופת ההשתתפות"), בתוספת מע"מ כדין, וזאת בהתאם למנגנון שהוגדר בהסכם. יצוין כי המענק שישולם לחברת עידו בתקופת ההשתתפות לא יעלה על 1.875 מיליון ש"ח בשנה, בתוספת מע"מ ועל סך כולל של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ לכל תקופת ההשתתפות (הסכומים צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2021) ותשלומו יהיה כפוף להתקיימות תנאי הסף. בנוסף, סך המענקים שישולמו לחברת עידו (קרי, הן המענק השנתי, הן המענק לתקופת הביניים והן המענק בגין הפרויקטים המתקדמים) לא יעלה בכל מקרה על סך של 10 מיליון ש"ח (אך כאמור לא יותר מ-1.875 מיליון ש"ח בגין כל שנה), בתוספת מע"מ, כשהוא צמוד לעליית המדד בגין חודש מאי 2021.

כמו כן, החברה תשיב לחברת עידו או לעידו, לפי העניין, את מלוא ההוצאות (ללא תקרת הוצאות) אשר יוצאו על ידו מתוקף תפקידו כמנכ"ל, בהתאם למנגנון שעוגן בהתקשרות.

2. חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה.

3. חידוש התקשרות לקבלת שירותים בתפקיד מנהלת פרויקטים (בעיקר בתחום הליווי הבנקאי) מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חג'ג', בתמורה לסך חודשי של כ-25 אלף ש"ח בתוספת מע"מ לחודש וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 באוגוסט 2021 ועד ליום 31 ביולי 2024.

4. התקשרות בהסכם העסקה עם הגב' עדן חג'ג', בתו של מר יצחק חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עדן"), אשר במסגרתו תועסק עדן בתפקיד של מנהלת פרויקטים של החברה ותאגידים בשליטתה, בתמורה לשכר חודשי בסך של 27 אלף ש"ח ברוטו ולתנאים הנילוים המפורטים בהתקשרות וזאת רטרואקטיבית החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2024.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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

18 באוגוסט 2021

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
78,668	33,445	104,640
2,477	2,442	2,549
1,471	1,456	1,439
10,902	9,872	11,016
500,807	580,489	547,653
594,325	627,704	667,297
46,315	47,273	45,153
81,247	-	85,169
354,902	354,753	381,644
482,464	402,026	511,966
1,076,789	1,029,730	1,179,263

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות מוגבלים ומיועדים
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי בניינים למכירה
 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	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			<u>התחייבויות שוטפות</u>
32,808	9,494	22,552	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
247,187	253,079	300,680	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
5,129	4,745	5,101	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
186	654	301	ספקים ונותני שירותים
9,245	9,838	9,013	זכאים ויתרות זכות
6,267	30,735	68,938	הלוואה מחברה בת
300,822	308,545	406,585	

			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
22,778	23,611	21,945	הלוואות מתאגידים בנקאיים
158,569	128,743	159,805	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
13,537	14,513	12,861	התחייבויות בגין חכירות
8,385	20,083	12,634	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
21,219	-	-	הלוואה מחברה בת
2,940	3,005	2,880	מסים נדחים
227,428	189,955	210,125	

			<u>הון</u>
523	520	523	הון מניות
193,413	189,519	193,413	קרנות הון ופרמיה על מניות
(4,502)	(4,502)	(4,502)	מניות באוצר
-	1,168	-	תקבולים על חשבון אופציות
-	-	13,081	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
354,781	340,201	355,714	עודפים
548,539	531,230	562,553	סה"כ הון
1,076,789	1,029,730	1,179,263	

לימור כהן דרור סמנכ"ל הכספים	עידו חגיגי מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	18 באוגוסט 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------------	---------------------	----------------------------------	---

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
15,866	4,157	4,887	8,690	9,229	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(387)	(149)	(177)	(149)	(2,449)	עלות ההכנסות
15,479	4,008	4,710	8,541	6,780	רווח גולמי
(508)	(120)	(247)	(302)	(342)	הוצאות מכירה ושיווק
(17,338)	(3,427)	(4,054)	(9,347)	(8,409)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,367)	461	409	(1,108)	(1,971)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(27,157)	(6,579)	(7,252)	(13,247)	(16,569)	הוצאות מימון
29,803	7,319	9,419	14,004	18,194	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
106	41	12	90	27	הכנסות מימון
2,752	781	2,179	847	1,652	הכנסות מימון, נטו
385	1,242	2,588	(261)	(319)	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
55,230	3,360	5,313	41,132	22,492	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
55,615	4,602	7,901	40,871	22,173	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(143)	(227)	(604)	21	60	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
55,472	4,375	7,297	40,892	22,233	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
55,472	4,375	7,297	40,892	22,233	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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
55,472	4,375	7,297	40,892	22,233	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	512	647	1,037	1,215	פחת והפחתות
(156)	216	603	(91)	(60)	שינוי במסים נדחים
2,250	-	-	-	-	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות
(55,230)	(3,360)	(5,313)	(41,132)	(22,492)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(1,317)	(3,009)	(833)	(3,983)	(3,212)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות
1,132	91	434	95	(395)	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
3,528	444	2,269	1,076	4,227	שערוך אגרות חוב
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
(923)	(883)	135	(908)	32	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(120)	236	62	348	115	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,072)	(2,665)	(4,758)	(479)	(232)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(1,345)	(315)	(11)	(315)	(114)	עליה במלאי בניינים למכירה
4,332	(4,358)	532	(3,460)	1,317	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:
(379)	52	16,427	(344)	(72)	ירידה (עליה) בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(85)	(34)	(15)	(72)	(53)	רכישת רכוש קבוע
(17,883)	(10,791)	(42,124)	(14,269)	(46,650)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(18,347)	(10,773)	(25,712)	(14,685)	(46,775)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:
184,405	76,291	-	76,291	163,583	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(155,680)	(69,048)	-	(69,048)	(100,000)	פירעון אגרות חוב
35,000	8,000	-	13,000	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(70,556)	(70,000)	(277)	(70,000)	(10,694)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(1,408)	(350)	(354)	(711)	(704)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(4,502)	(4,502)	-	(4,502)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	(9,500)	-	(21,300)	חלוקת דיבידנד
2,729	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
26,870	30,735	(1,069)	30,735	40,545	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו
16,858	(28,874)	(11,200)	(24,235)	71,430	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
2,843	(44,005)	(36,380)	(42,380)	25,972	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
75,825	77,450	141,020	75,825	78,668	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
78,668	33,445	104,640	33,445	104,640	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

21,081	8,807	7,393	11,594	13,324	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
28,486	4,310	8,586	10,021	14,982	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
2,385	468	125	2,310	160	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 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 30 ביוני 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 ביאור 7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 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"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.03.2021 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

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

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 השני 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.