

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

## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דו"ח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדו"ח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר דווח על ידי החברה ביום 16 במרץ 2020 (מס' 2020-01-022072) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2019").

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

### הונו ותזרימי המזומנים שלו

#### 1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

##### 1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), ב-6 תחומי פעילות המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

##### 1.2. הסביבה העסקית

##### משבר הקורונה

בחודש ינואר 2020 התפרץ בסין, ולאחריה במרבית מדינות העולם, נגיף הקורונה. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה והניסיון לבלום את התפשטותו, ננקטים מעת לעת באזורים רבים בעולם והן על ידי ממשלת ישראל צעדים מחמירים, אשר בין היתר, מגבילים באופן משמעותי נייודות והתקהלות של אנשים, לצד הקלות שונות שמטרתן למזער את הפגיעה בפעילות הכלכלית ולהניעה בהדרגה.

לאור התפרצות הגל השני של המחלה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, הותקנו תקנות מגבילות נוספות, ואולם נכון למועד פרסום הדוח, לאור הירידה בשיעורי התחלואה בישראל, מרבית מקומות העבודה רשאים לפעול, בכפוף לעמידה בכללי התו הסגול וללא קבלת קהל (למעט חריגים בודדים). עם זאת, מלוונות ומרכזי קניות נותרו סגורים ומערכת החינוך פועלת באופן חלקי. הממשלה בוחנת באופן שוטף את מצב התחלואה ופועלת ככל הניתן על מנת לשמור על שגרה כלכלית לצד התמודדות נמשכת עם הימצאות הנגיף.

מטבע הדברים, ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה משמעותיות. השלכות אלו באות לידי ביטוי בנושא שאלת שרידותם של עסקים רבים, בירידה מהותית בהיקפי הפעילות העסקית, בגידול חד בשיעורי אבטלה ובהשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד פרסום הדו"ח טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן. להלן יתוארו עיקרי האירועים שאירעו בחברה בתקופה שחלפה מאז פרוץ משבר הקורונה:

## העסקת עובדים

בתקופת חגי תשרי, עם הטלת הסגר ("הנושם") השני, מרבית מעובדי החברה הוצאו לחל"ת לתקופה של שלושה שבועות. עם זאת, לאור הסרת הסגר, נכון למועד פרסום דו"ח זה, מרבית העובדים שהוצאו לחל"ת הוחזרו והחברה עובדת במתכונת של שגרה מלאה וממשיכה לקדם את מאמצי השיווק שלה בערוצים הרלוונטיים תחת ההגבלות השונות ותוך דרישה מעובדיה להקפיד על ההנחיות הנדרשות על פי משרד הבריאות. יחד עם זאת, עובדיה של החברה בתחום המסעדות (מסעדת סרפינה במתחם איינשטיין וטרקלין עסקים ברחוב הארבעה), שתוצאותיו אינן מהותיות לחברה, עדיין נמצאים בחל"ת לאור ההגבלות הקיימות על הענף.

## תכנון ופיתוח פרויקטים

לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה, כאשר בכלל זה:

1. בתקופה האמורה התקבל אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב שהינו תנאי הכרחי להוצאת היתר בניה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון ת"א (איינשטיין 35, איינשטיין 36 ואיינשטיין 33א').
2. בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט MOMA סלמה בתנאים.
3. בחודש אוקטובר 2020 התקבלה החלטה ועדה למתן היתר בניה בפרויקט סומייל בתנאים.

## שיווק

בהמשך לאמור בסעיף 6.11.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בחודש פברואר 2020, התקשרו רג'נסי (חברת הבת של החברה) ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33ב' בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט. בנוסף, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 וטרם פרוץ משבר הקורונה שוקו כ-13 יחידות למגורים בפרויקט סלמה MOMA, 2 יחידות למגורים בפרויקט התחדשות עירונית וכן 4 יחידות למגורים בפרויקט סומייל.

מפרוץ המשבר ועד למועד פרסום דו"ח זה, חתמה החברה על 8 הסכמי מכר והתקשרה ב-3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים בפרויקט MOMA. בנוסף, כאמור בסעיף 1.3.2.2(ב) להלן חתמה החברה בפרויקט סומייל על 3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים לרכישת דירות.

בנוסף, בחודש נובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם בפרויקט רסיטל למכירת 235 מ"ר שטחי משרדים, כך שנכון למועד פרסום דוח זה לא נותרה לחברה יתרת משרדים לשיווק בפרויקט זה.

חוסר הוודאות באשר למועד סיום המגיפה, הטלת המגבלות על מפגשים עם לקוחות והפגיעה הכלכלית המשמעותית שספגו רבים עקב המשבר, גרמה לקיטון בכמות הרוכשים המתעניינים בקנייה בפרויקטים השונים ובפרט בפרויקט סלמה MOMA שנמצא כעת בשיווק מתקדם. כן יודגש, כי לחברה מספר פרויקטים שיבשילו לשיווק במהלך השנה הקרובה, לרבות פרויקטים קיימים כגון פרויקט סומייל, שהחברה האטה את קצב שיווקו לאור המעבר הצפוי למתווה יזמי בפרויקט. כן יצוין כי על מנת לעודד את ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, הופחת בסוף חודש יולי 2020 מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים נוספת, דבר שעשוי לעורר את השוק ולהשפיע באופן חיובי על הביקוש לנכסי החברה.

## איתור הזדמנויות עסקיות

כחלק מפעילותה, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות גם בתקופה זו. בהתאם, ניצלה החברה הזדמנות בעקבות משבר הקורונה והתקשרה בחודש מאי בהסכם עם צד ג' לרכישת מגרש בשכונת בבלי בתל אביב עליו, נכון למועד זה, לפי ידיעת החברה ניתן לבנות כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר

בכפוף להקלות שבסבס וכחלון ניתן יהיה להקים בפרויקט כ-60 יחידות נוספות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.1 להלן.

### מימון חדש

בתקופת הדו"ח, התקשרה החברה בשני הסכמי אשראי מהותיים (לפרטים אודותיהם ראו סעיף 1.4.5 להלן) וכן בהסכם אשראי נוסף, בסכום שאינו מהותי (לפרטים אודותיו ראה סעיף 1.4.3.6 להלן). נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה יתרת מזומנים בגובה של כ-103 מיליון ש"ח. כמו כן, לאחר תקופת הדו"ח הנפיקה החברה בהקצאות פרטיות לגופים מוסדיים סך כולל של 79,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה ח'.

### פעילות החברה בתחום המסחר, בתחום המלונאות ובתחום המסעדות

יצוין כי אמנם ענפי המלונאות, המסחר והמסעדות נמנים על הענפים שספגו את הפגיעה המשמעותית ביותר במשבר הקורונה, אולם למעט ביחס לשטחי המסחר של החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב (לפרטים בענין זה ראה התייחסות בהמשך), נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר (הן במסגרת פרויקט שד"ל ומרינה הרצליה והן במסגרת פרויקטי איינשטיין) נמצאים נכון למועד זה בשלב התכנון בלבד, כך שלמשבר הקורונה לא היתה כל השפעה עליהם. ביחס לפעילות בתחום המסעדות (במסגרת מסעדת סרפינה תל אביב ובמסגרת הטרקלין העסקי בפרויקט הארבעה), אמנם זו הושפעה מהותית כתוצאה מהמגבלות שהושטו בתקופת הקורונה, אולם פעילות זו הינה זניחה בהיקפיה ביחס לכלל פעילות החברה.

### הכנסות/רווח צפוי לחברה מאירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריו

על אף משבר הקורונה שהביא לפגיעה בהליכי השיווק של הפרויקטים השונים של החברה, אירעו בתקופת הדו"ח מספר התפתחויות חיוביות אשר חלקן באו לידי ביטוי בתוצאות הפעילות של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:

1. החברה הכירה ברווח גולמי של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר באיינשטיין 33 במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.
2. בעקבות אישור התב"ע במתחם איינשטיין בחודש ינואר 2020, הכירה קבוצת חגי' ניהול נכסים מניבים בע"מ בדמי ניהול בגובה של כ-10 מיליון ש"ח להם היא זכאית על פי אבני הדרך בפרויקט.
3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הכירה החברה ברווחי שיערוך בסך של כ-9 מיליון ש"ח מהזכויות במקרקעין המסווגות כנדל"ן להשקעה במתחם איינשטיין.
4. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז סומייל 122 לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בעקבות ההסכם האמור, מכרה החברה את זכויותיה הקיימות במגרש זה לזוכה במכרז וכן זכאית החברה לתשלומים מגורם עימו התקשרה בהסכם קומבינציה ביחס למתחם (אשר לא נכנס לתוקף לאור אי זכיית החברה במכרז), כאשר החברה הכירה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 ברווח בסך של כ-18 מיליון ש"ח משתי ההתקשרויות האמורות (שתמורתן צפויה להיות משולמת לחברה עד לתום שנת 2020 ואולם, מאחר ומועד התשלום כפוף להחלטת בית המשפט ביחס לחלוקת התמורה בין כלל בעלי הזכויות, אין וודאות כי סכום זה יתקבל עד לתום שנת 2020 ולפיכך ייתכן כי קבלת סכום זה, חלקו או כולו, תידחה).

### בחינת שווי נכסי החברה

בהתאם לבדיקות פנימיות שערכה החברה ביחס לחלק מהנכסים וכן לאינדיקציות חיצוניות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים ביחס לחלק אחר של הנכסים (בין היתר בדבר היעדר שווי מהותי ביחס לשוויים של אותם נכסים על פי הערכות שווי שבוצעו ליום 31 במרץ 2020), נכון ליום 30 בספטמבר 2020, לא חל שינוי

מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן בערך המלאי והרכוש הקבוע של החברה, כמו גם בשווי הנכסים השייכים למגזרי המסחר והמלונאות, וזאת בהתחשב בכך כי מרבית נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר נמצאים נכון למועד זה בשלב התכנון ומועד השלמתם והפעלתם צפוי רק בעוד מספר שנים, ולפיכך השפעת משבר הקורונה על שוויים בעת הזו אינה מהותית.

#### השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

משבר הקורונה הינו אירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה. התמשכות המשבר האמור, לרבות הצעדים הננקטים על-ידי הרשויות השונות לשם ההתמודדות עימו, עלולה להביא להאטה כלכלית, אשר עלולה להשפיע על כלל נדבכי פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות (בין היתר) ביחס להיבטים הבאים: קיטון בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה ולירידת מחירי המכירה, ובנוסף עלולה להביא לאי עמידת חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; הקשחת תנאים לקבלת משכנתאות; השפעה על איתנותם הפיננסית של קבלני הביצוע ויתר נותני השירותים של החברה; השפעה על תנאי מימון קיימים ו/או עתידיים; זמינות עובדים ובהם עובדים זרים ועובדים מהרשות הפלסטינאית, עלויות חומרי הגלם, ביטוחים, עלויות מימון ועוד. כל אלה עלולים להשפיע באופן שלילי על הכנסות ועלויות הפרויקטים השונים של החברה ולהביא להתארכות המועדים הצפויים להשלמתם, באופן שעלול לפגוע לרעה ברווחיות החברה.

עוד לעניין זה, לרבות המקורות והכלים העומדים בפני החברה לצורך התמודדותה עם המשבר האמור ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2020, אשר פורסמו ביום 16 ביוני 2020, מס' אסמכתא 2020-01-089331.

**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 בספטמבר 2020:**

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר <sup>1</sup>			היקף זכויות נוספות צפויים שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג 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 בספטמבר 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן		רכוש קבוע	הוכר		
שד"ל <sup>2</sup>	מגורים	השקעה בהד מאסטר	2,684	3,416	-	-	14	39	6.9	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	20	-
	מלונאות		1,394	6,806	-	-	3	26		13			
	מסחר		31	318	-	-	2	10		5			
מרינה הרצליה <sup>3</sup>	יחידות נופש ומלונאות	מרינה הרצליה	8,653	-	1,772 <sup>4</sup>	4,170	-	84	6.10	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	-
	מסחר		-	-	-	2,531	-	-		-			
איינשטיין א'33	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	4,400	-	-	-	71	6.11.6.1	-	-	13	-
	מגורים	קבוצת רכישה	1,025 <sup>5</sup>	-	-	-	3	-		2		20 <sup>6</sup>	
איינשטיין 35	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	6,000	3,000	-	-	68	42	6.11.6.3	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	7.2	-
	מגורים	קבוצת רכישה	7	-	-	-	15	-		2		3 <sup>8</sup>	
	דמי ניהול	-	-	-	-	7.5	7.5	7.5		16		48 <sup>9</sup>	
איינשטיין א'36	מסחר	שטחי המסחר במתחם איינשטיין	-	3,280	-	-	-	55	6.11.6.4	-	-	2.8	-

1 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ- 75% ואף על פי כן הטבלה כוללת התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.  
2 כלל הנתונים אודות פרויקט שד"ל מוצגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנתון בודד תחת סעיף: "השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני", וזאת לאור העובדה כי החברה מחזיקה בחברת הד מאסטר בשיעור של 50%.  
3 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.  
4 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.  
5 מדובר בזכויות ל- 8 יחידות דיור שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 וטרם שוקו. 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 6.7.2.4.1.2 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.  
6 מדובר ברווח שצפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, וטרם שוקו, בסך של כ-17 מיליון ש"ח, ומרווח נוסף בסך של כ-3 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה. 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.  
7 נכון למועד זה, כבר שוקו 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 6.7.2.4.1.3 (ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.  
8 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו. 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.  
9 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.4.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר:			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן 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 בספטמבר 2020 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה		רכוש קבוע	הוכר		
	מגורים	קבוצת רכישה	8,815	9,569	-	17	72	6.7.2.4.1.5	-	-	לאור השלב הראשוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	62.3	-
בת-ים	מגורים מסחר	קבוצות רכישה	8,200	-	(500)	32	-	6.7.6.2	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. נוספות פוטנציאליות.
	משרדים		2,500	-	-								
בבלי	מגורים	יזמי	24,740	-	4,772	207	-	1.3.3.1 לדוח זה	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. נוספות פוטנציאליות.
יפו-סחרון	מגורים	יזמי	11,712	-	1,457	36	-	6.8.3.3	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. נוספות פוטנציאליות.
סלמה (**)	מגורים	קבוצות רכישה	12,372	-	-	10136	-	6.7.2.4.1.4 ו-6.7.2.3	-	1	לחברה אין יכולת בשלב ראשוני זה לאמוד את גובהם או עצם קבלתם של דמי הייעוץ. דמי הייעוץ תלויים בעלותו הסופית של הפרויקט ובהמשך תוקפו של הסכם הייעוץ ויתכן כי בסופו של דבר לא תהא זכאית החברה לדמי ייעוץ כלשהם בפרויקט.	-	-
	מסחר		1,036	-	-								
	מלונאות		13	-	-								
	דמי ניהול		5	-	-								

10 סך של 48 מיליון ש"ח מתוך יתרת המלאי הכוללת מיוחס לשטחי מגורים, מסחר ומלונאות שנמכרו וטרם נגרעו ממלאי החברה בספרים (כאשר נכון למועד הדו"ח, התקבל על ידי החברה סך של כ-16 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור).  
11 מתוכו סך של כ-49 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.  
12 מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו והחברה טרם הכירה בו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.  
13 נכון ליום 30 בספטמבר 2020 מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח אך החברה טרם הכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים.

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 בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שדרוך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 בספטמבר 2020 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		
סומייל <sup>14</sup>	מגורים	קבוצות רכישה	8,121	-	-	6,150	134	-	-	6.7.2.4.1.1 ו-6.7.2.3	15	124	85	-
	דמי ייעוץ <sup>16</sup>		7			7	7					36	17	66

(\*) וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקט (בהם עשוי לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי) וכן בהתבסס על הערכתיה הנוכחיות של החברה ביחס לאומדני העלויות בפרויקט (בהן כמובן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי). יובהר כי בחישוב הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט סומייל מזכויות קיימות, נכלל הרווח הצפוי בגין תוספת של 28 דירות, אשר בגין התקבלה החלטת ועדה בתנאים.

(\*\*) רווח גולמי ביחס לפרויקט שלמה הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

14 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 1.3.2.2 (ב) לדו"ח זה.

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

16 בהתאם להסכמי הייעוץ שנחתמו, דמי הייעוץ אשר חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל יעוץ בע"מ (להלן: "חגי' ייעוץ"), תהא זכאית להם בגין יחידות שנמכרו (ואשר תשלומם לחגי' ייעוץ יתבצע, ככל שיתבצע, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם הייעוץ), מותנים בעלות הסופית של היחידות שנמכרו לחברי הקבוצה (כולל הערכה של עלות בנייתן), כך, שככל שעלויות היחידות בפועל תהיינה גבוהות יותר, יופחתו דמי הייעוץ. עם זאת, היות ובהתאם להסכם הייעוץ 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 הערכתיה 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 ולכך 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 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד). לפרטים אודות ההסכמות שהושגו עם הבנק המממן לעניין שעבוד דמי הייעוץ, עיתוי שחרורם ואפשרות השבתם על ידי חגי' ייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. 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 1.3.2.2 (ב) להלן.

17 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.

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 וכי יתקבלו כלל האישורים הנדרשים לתוספת זכויות בפרויקט סומייל; כי תתווספה זכויות לפרויקט סומייל בגין פיננסיים המבוצעים במתחם סומייל (המפורטות בתב"ע) וכן בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון"); כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת זכויות אלו (ובמידה ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי - כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנלקחו בחשבון במתווה הקבוצה); וכי לא יחול שינוי בשווי הדירות שתשיכנה (ככל שתשיכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין 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 ובפרט לאור משבר הקורונה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה לא ישתנו (לרבות ביחס לפרויקט סומייל ולרבות אם זה יעבור למתווה יזמי). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל ובכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשה 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 בהתייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם. בנוסף, ככול ופרויקט סומייל יעבור למתווה יזמי, הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה משיווק זכויות שכבר נמכרו עשויות שלא להתממש וזאת כתוצאה מגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.

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

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

ה. בנוסף לאמור לעיל, הערכות החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכות, בין היתר, על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצוינים בהם), הערכת החברה ביחס להיטלי השבחה והפיתוח, תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל ובכך שהסכם הייעוץ לא יבוטל וככול וכן יבוטל - באשר לאופן בו ישפיע הדבר על דמי היעוץ המגיעים לחברה ואחריותה בגין חריגות בפרויקט (יובהר כי ככול והמתווה של הפרויקט יתפוך למתווה יזמי, יבוטלו הסכמי הייעוץ וחלף כד רווחי החברה בפרויקט יהיו כפופים לאמור בסעיף זה להלן). כמו כן, אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שנחתמו ויחתמו, בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי שנקבעו בהסכמי המימון 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 יידרשו לשלם חברי הקבוצה לחברה, כאשר רווחיות הפרויקט כולו תהא כפופה להתממשות הערכות החברה ביחס להכנסות החברה בגין הזכויות שטרם נמכרו על ידי החברה עד כה ולגידול בעלויות הפרויקט, לרבות בשל עיכובים בהשלמת הפרויקט, חריגות בניה, עלויות מימון, עליה במדד תשומות הבניה וכו'.



### 1.3.2 תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.3.2.1 נכון למועד הדו"ח, החברה ורג'נסי מארגנות 7 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפרטיהם יובאו להלן:

שם הפרויקט	סטטוס שיווק	סטטוס בנייה
כוכב הצפון	הושלם	בבנייה
רמת אביב ג'	הושלם	שלבי סיום בנייה
סלמה	בשיווק	בבנייה
סומייל	בשיווק	בבנייה
איינשטיין 35	הושלם הליך השיווק עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל השיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 33א'	שלבי שיווק סופיים עבור הזכויות הראשוניות שהיו לחברה. טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה
איינשטיין 36א'	טרם החל שיווק של הזכויות שהתווספו לחברה במסגרת אישור התב"ע.	טרם החלה הבנייה

מלבד 7 הפרויקטים האמורים, פרויקט בת ים הינו פרויקט נוסף המיועד להתבצע במסגרת תחום קבוצות הרכישה, ואולם נכון למועד זה החברה טרם החלה בהליך ארגון קבוצות הרכישה בפרויקט זה, אך פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

### 1.3.2.2 עדכונים אודות פרויקטים ספציפיים בתחום קבוצות הרכישה

#### א. פרויקט בת ים

ביום 6 במאי 2020 נכנסה לתוקפה הסכמת התאגיד הבנקאי, שהעמיד הלוואות לרג'נסי ושותפיה בפרויקט בת-ים (כמפורט בסעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד), להארכת מועד פרעון של ההלוואות האמורות, בשנה נוספת, עד ליום 17 באפריל 2021. כן הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה ההלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, אשר תשולם מידי רבעון (כאשר בשנת ההלוואה הראשונה נשאו ההלוואות ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%).

בנוסף, הוחלט ביום 29 במרץ 2020 להאריך את תוקף התב"ע בפרויקט בת ים שהייתה אמורה לפוג בחודש אוגוסט 2020, כך שתהיה בתוקף עד לחודש אוגוסט 2022.

כפי שציינה החברה בעבר, נכון למועד זה, במסגרת הבקשה להיתר בניה שהוגשה, התבקשו הקלות כך שהפרויקט יכלול שני בניינים - הראשון בן 33 קומות מעל קומת קרקע, אשר יכלול 187 (כולל הקלות שבס) יחידות דיור וכ-250 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע, והשני בן 8 קומות, מתוכם 6 קומות משרדים, בשטח של כ-5,200 מ"ר עיקרי, קומה וחצי מגורים עם כ-13 יחידות דיור וכ-470 מ"ר מסחר בקומת הקרקע.

במקביל לפעילות זו, פועלים הצדדים לאישור תב"ע שתוסיף זכויות נוספות לפרויקט, כך שהפרויקט יכלול שני בניינים, הבניין הראשון בן 33 קומות מגורים עם 187 יחידות דיור וכ-260 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע, והשני בן 37 קומות, מתוכם 36 קומות משרדים בשטח של כ-31,176 מ"ר עיקרי (ו-12,500 מ"ר שירות) וכ-470 מ"ר מסחר בקומת הקרקע. יודגש כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי יתקבלו ההקלות שתוארו ו/או כי יתקבל היתר הבניה לפרויקט ו/או שתאושר התב"ע החדשה לפרויקט.

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים קיבלו לאחרונה הצעה ראשונית מצד ג', לרכישת הזכויות המגורים בפרויקט (כאשר זכויות המשרדים והמסחר בבניין המשרדים יישארו בידי רגינסי ושותפיה). יודגש למען הסר ספק כי הצעה זו לא אושרה על ידי רגינסי וטרם נחתם כל הסכם מחייב בין הצדדים. כן יצוין כי רגינסי מצידה ממשיכה בניהול משא ומתן עם מספר גורמים נוספים למכירת זכויותיה בפרויקט (כולן או חלקן, לפי הענין).

למען הסר ספק, יודגש כי אין כל וודאות שאיזה מהמשאים ומתנים אותם מנהלים רגינסי ושותפיה למכירת הזכויות בפרויקט (לרבות עם אותו צד ג' שהוזכר לעיל) יתגבשו כדי חתימת הסכם מחייב.

## **ב. פרויקט סומייל בתל אביב**

### **(1) שינוי מתווה הפרויקט**

ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, עם חברי נציגות קבוצת הרכישה בפרויקט, במזכר הבנות מחייב ומותנה, לו צורף הסכם מפורט, אשר יחתם עם כל אחד מחברי הקבוצה בפרויקט סומייל, כנספח (להלן ביחד: "**מזכר הבנות**"), אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל עבורם את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט<sup>18</sup>. בהתאם לכך, ניהול הפרויקט והאחריות בגינו יהיו של החברה בלבד, ללא כל התערבות מצד חברי הקבוצה. החברה היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

כניסתו לתוקף של המתווה היתה כפופה למספר תנאים מתלים, כשנכון למועד זה, התנאי האחרון שטרם התקיים הינו אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה); יצוין כי יתר התנאים המתלים שנקבעו התקיימו נכון למועד זה, כאשר בכלל זה, התקבל אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש; החברה הגיעה להסכמות עם התאגיד הבנקאי המלווה כעת את הפרויקט (להלן: "**הבנק**") בקשר עם שינוי המתווה (במהלך חודש אוקטובר 2020 אישרו מוסדות הבנק את עקרונות שינוי המתווה); והתקבלה החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה, אשר בהתאם לה ניתן יהיה להקים פרויקט שיכלול מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי.

ככל ויתקיים התנאי המתלה האמור, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה ימשך בהתאם להחלטת הועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה. (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה, כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר הבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו לחברה על ידי חברי הקבוצה); (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של

<sup>18</sup> ואילו יתרת הדירות בפרויקט תימכרנה כעסקה יזמית רגילה.

עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן. במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדין, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטה שיפוטית המאפשרת הפקת היתר הבניה ועניין זה נקבע כהפרה יסודית של ההסכם המחייב פיצוי מוסכם. מנגד, הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק (א) לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את החברה לפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה בנושא.

ההסכם כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שלעיל, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי המוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור. יודגש כי המידע האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר התממשותו כפופה לכך שעלויות הפרויקט (כולל העלויות שישותו על החברה כתוצאה משינוי המתווה ובראשן עלויות המימון בהן תידרש לשאת החברה) ומחירי המכירה של יתרת היחידות שנתרו לשיווק בפרויקט (אשר תשווקנה כעסקה יזמית) יהיו בהתאם להערכותיה הנוכחיות של החברה, כאשר אין כל וודאות כי כך יהיה.

## (2) התקשרות בהסכם בניה בפרויקט סומייל

ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' סומייל בע"מ (להלן: "חגי' סומייל"), בהסכם בנייה מותנה עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט סומייל. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאוולית, ומסתכמת לסך של כ-255 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

השלמת עבודות הקמת הפרויקט תיעשה בתוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא לחגי' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. יצוין כי בנוסף לכך, חגי' סומייל צפויה להתקשר לצורך בניית פרויקט סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, בהיקף כולל של כ-65 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חגי' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנת באישור קבוצת הרכישה בפרויקט את שינוי מתווה הפרויקט למתווה יזמי, ברוב של 75% מחברי הקבוצה.

## (3) מכרז סומייל 121

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.3.2 לדו"ח התקופתי, בדבר אחזקת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בזכויות לכ-2 יחידות תב"ע וכ-181 מ"ר מסחר במקרקעין הממוקמים במגרש 121 במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "המגרש"), ולאמור בדיווח המידי של החברה מיום 11 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-121770, ביום 18 בנובמבר 2020 הגישה חברת הבת הצעה

במכרז שפורסם לרכישת המגרש כולו, וזאת במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למגרש. גובה ההצעה אותה הגישה חברת הבת הינו בסכום מהותי לחברה וחברת הבת העמידה לטובת כונס הנכסים שמונה למגרש ערבות בנקאית בגובה 5% מהצעתה במכרז. יצוין כי 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.

#### **ג. פרויקט סלמה (MOMA)**

ביום 29 ביולי 2020, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב את בקשת החברה להוצאת היתר בניה, בכפוף לתנאים.

בהמשך לאמור בה"ש 45 בסעיף 6.7.2.4.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, לעניין השגה שהחברה הגישה לעיריית תל אביב ביחס לשומת היטל השבחה שהוצאה בקשר עם הפרויקט, מעדכנת החברה כי נכון למועד זה התקבלה שומה מכרעת והשגות החברה התקבלו באופן חלקי בלבד, באופן שחלקה הצפוי של החברה, בהינתן מספר היחידות בהן היא מחזיקה נכון למועד הדוח, הופחת מ-83 מיליון ש"ח ל-74 מיליון ש"ח. כן יובהר כי החברה הגישה ערר בקשר עם שומה זו לועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה. יודגש כי גובה השומה הסופית ישפיע על דמי הייעוץ להם תהא זכאית החברה בפרויקט.

#### **ד. פרויקטים ברחוב איינשטיין בתל אביב**

ביום 1 באפריל 2020, קיבלה החברה את אישור עיריית תל-אביב לתוכנית העיצוב האדריכלית לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב (איינשטיין 35, 33א' ו-36א'), שהינה תנאי מרכזי להוצאת היתר בנייה לפרויקטים אלה, והחברה מעריכה שהיא תוכל להשלים את יתר התנאים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה בפרויקטים אלה בחודשים הקרובים. יצוין כי החברה קיבלה לאחרונה הצעה ראשונית מצד ג', לרכישת זכויות החברה בפרויקט איינשטיין 36. יודגש למען הסר ספק כי תנאיה המהותיים של העסקה (ככל ותיחתם) טרם סוכמו בין הצדדים, כך שאין כל וודאות כי ייחתם עם אותו צד ג' הסכם מחייב למכירת זכויות החברה בפרויקט.

#### **ה. פרויקט יפו (המתחם הגדול)**

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בדבר הסכם האופציה שנחתם ביחס למתחם יפו, בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הבת (85%) של החברה, קבוצת חגיגי יפו בע"מ (להלן: "חגיגי יפו") עם בעלי הזכויות אשר הינם צד להסכם האופציה בפרויקט זה (להלן: "בעלי הזכויות"), בתוספת להסכם האופציה (להלן: "התוספת"), וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חגיגי יפו תשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עומד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע. בנוסף, התוספת קובעת כי (א) תקופת האופציה תהיה בת 30 חודשים (במקום 24 חודשים) ממועד כניסתה של האופציה לתוקף, קרי 30 חודשים מחלוף 3 חודשים לאחר ביטול ההסכם של בעלי הזכויות עם צד ג' על ידי בית המשפט; (ב) ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי חגיגי יפו; (ג) ככול שהתוכנית החדשה לא תאושר עד חלוף 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יוארך המועד לאישור התוכנית החדשה ב-18 חודשים; (ד) הארכת המועדים הקשורים להגשת התוכנית החדשה ב-36 חודשים נוספים; (ה) הארכת המועד להגשת היתר בניה ב-9 חודשים חלף 6 חודשים ממועד כניסת התוכנית החדשה לתוקף; (ו) הארכת המועדים לקבלת אישור

להיתר בניה בתנאים בשלושה חודשים או קבלת היתר בניה בפועל לבניין הראשון בפרויקט ב-6 חודשים נוספים<sup>21</sup>; (ז) לחגיג יפו האפשרות לממש את הסכם האופציה על בסיס התוכניות הקיימות כיום, בכפוף שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיור ובמקרה זה חגיג יפו לא תידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים; (ח) מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

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 באינשטיין אשר מסווגים כתחום פעילות נפרד):

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
2	12	4	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
165	1,051	562	-	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
14,279	13,511	15,402	-	-	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-59 יחידות דיור בפרויקט סומייל (כולל זכויות ל-28 יחידות שעשויות להתווסף לפרויקט בהתאם להקלות שבס), ומבלי שנלקחה בחשבון תוספת זכויות שעשויה להוסיף לפרויקט 45 יחידות נוספות. יובהר כי בחודש אוקטובר 2020, התקבלה החלטת ועדה בתנאים לאשר את הוספתן של כלל היחידות המפורטות בפסקה זו לפרויקט.

שנת 2018 (*)	שנת 2019	שנת 2020 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
1	61	13	3	4	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
59	3,746	917	242	283	-	מגורים (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	167	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	1	-	-	-	-	שטחי מלונאות (הסכמי מכר)	
-	5,006	-	-	-	-	שטחי מלונאות (מ"ר) (מ"ר)	
16,180	16,060	15,572	14,259	14,854	-	תמורת קרקע בלבד (ללא יעוץ) למגורים	הכנסות למ"ר קרקע בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	21,448	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המסחר	
-	7,238	-	-	-	-	תמורת קרקע בלבד לשטחי המלונאות	

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-119 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 פרסום חתמה קבוצת חגי' סלמה בע"מ (להלן: "חגי' סלמה") על 1 הסכמי מכר וכן נחתמו עוד 3 הסכמי הצטרפות.

בנוסף למידע אודות השיווק שהובא לעיל, יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2020: א. בפרויקט איינשטיין 33א' נותר לרגינסי 8 יחידות דיור לשיווק עבור הזכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע. ב. בפרויקט רסיטל שלגביו התקבל טופס אכלוס בשנת 2019 נותרו לחברה כ-235 מ"ר משרדים לשיווק, שלגביהם נחתם הסכם מכר לאחר תאריך המאזן, כך שנכון למועד פרסום הדוחות הכספיים לחברה לא נותרו משרדים לשיווק בפרויקט רסיטל. ג. לרגינסי נותרו 2 יחידות דיור לשיווק בפרויקט נתניה, כאשר יחידה אחת מושכרת נכון למועד פרסום דו"ח זה.

בבלי

ביום 3 במאי 2020 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגי' בבלי"), בשני הסכמים עם א.מ.ת.ש השקעות בע"מ ואלעד ישראל מגורים בע"מ (להלן: "המוכרות") לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד זה, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 25,000 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-30,000 מ"ר שטח עיקרי).

התמורה בגין רכישת מגרש 3, עמדה על סך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), בתוספת מע"מ, כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות (גם אם לא תנצלן בפועל) (להלן: "התמורה הנוספת"), כאשר לצורך זה יחידת דיור תחושב לפי שטח עיקרי של 130 מ"ר.

ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש, ויתרת התמורה שולמה על ידי חגי' בבלי למוכרות כנגד קבלת החזקה (המשפטית) במגרש וקבלת מסמכי העברה (העברת הבעלות על שם החברה תבוצע לאחר קבלת אישורי עירייה מהמוכרות). חלק מהתמורה שולמה באמצעות מימון בנקאי שהועמד לחגי' בבלי, כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא: 090564-01-2020.

עם השלמתם של הסכמי המכר נכנסה חגי' בבלי בנעלי המוכרות לענין מספר הסכמים ובכלל זאת:

(1) נכנסה חגי' בבלי בנעלי המוכרות לענין זכרון דברים מיום 26 בנובמבר 1987 על תוספותיו ונספחיו שנחתם בין המוכרות ולבין דיור ב.פ. בע"מ (להלן: "דיוור") שלטובתה רשומה משכנתא שנייה על הממכר, לרבות מכח תוספת למזכר ההבנות שחגי' בבלי חתמה עם דיור ביום 20 באוגוסט 2020. זיכרון הדברים האמור הינו למעשה הסכם קומבינציית תמורות, ומכוחו תידרש חגי' בבלי לשלם בעתיד לדיור את התמורות הבאות:

א. 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, כאשר תמורה כאמור לא תכלול את הרכיבים שהוסכמו בזיכרון הדברים.

ב. 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכונות בזיכרון הדברים כ-"יחידות האופציונליות" ומממכירת הזכויות הנוספות (ככול ויהיו), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו;

לסכומים שצוינו יתווסף מע"מ כדין. להבטחת ביצוע התשלומים האמורים, חגי' בבלי המציאה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לדיור, בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.

יצוין כי בהתאם להוראות זיכרון הדברים, ככל שיוחלט שלא תמומש תוספת זכויות כאמור, תהיה דיור רשאית לפנות לבורר שייקבע למי מהצדדים (או לשניהם – ובאילו חלקים) תהא שייכת תוספת הזכויות. בנוסף לאמור לעיל, כולל זיכרון הדברים, בין היתר, את ההסכמות הבאות:

א. העברת זכויות חגי' בבלי בממכר או השכרתן לצד ג' תהא כפופה לאישור דיור, אלא אם מדובר במכר כיחידות ו/או מכר שטחים בנויים ומושלמים בהתאם למפרט מאושר.

ב. דיור והמוכרות תישאנה בהיטלי ההשבחה בגין היחידות הקיימות (לרבות היחידות האופציונליות). מאידך, באשר להיטלי ההשבחה בגין הזכויות העתידיות – החברה והמוכרות עתידות לשאת,

בחלקים שווים (המוערכים בכ-27.5% כ"א) מסך היטלי ההשבחה שיוטלו בגין הזכויות העתידיות, כאשר ביתרת ההיטלים (45%) תישא דיור.

ג. חשבון הפרויקט ישועבד לטובת דיור בשעבוד שני בדרגה (עד למועד בו תקבל את מלוא החלק המגיע לה מתקבולי/רווחי הפרויקט) ובלבד שדיור תסכים כי לא תפעל למימוש אלא בתיאום ובהסכמת הבנק המלווה (לו יירשם שעבוד ראשון בדרגה על חשבון הפרויקט).

ד. לבקשת החברה דיור תבטל ו/או תתקן את המשכנתא הרשומה לטובתה על הממכר, וזאת בכפוף לכך שדיור קיבלה את מלוא חלקה בתקבולי המכירות בגין הממכר או לחלופין קיבלה מחגי' בבלי ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית, בסכום השווה להערכת התמורה המגיעה והצפויה לדיור בגין מכירת יחידות בממכר, ואשר תהא צמודה למדד. יובהר, כי במסגרת קבלת מימון להקמת הפרויקט במגרש ולצורך רישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הגורם המממן, תידרש חגי' בבלי להעמיד ערבות זו לטובת דיור.

ה. כן מסדיר זיכרון הדברים את אופן ההתחשבות בין הצדדים בפרויקט; מנגנונים שונים שנועדו להבטיח את זכויות דיור בפרויקט; התחייבויות שונות של חגי' בבלי למול דיור ביחס לאופן בניית הפרויקטים (שעלות בנייתם והאחריות בגינם תחול במלואה על חגי' בבלי ו/או הקבלן המבצע, לפי הענין, למעט תשלומים שהוטלו על דיור בזיכרון הדברים); התחייבות להתקשר בביטוחים הנדרשים בקשר עם הפרויקט (כשגם דיור תימנה על מוטבי הפוליסות); אחריות חגי' בבלי בקשר עם החזקת הממכר ובניית הפרויקט (כאשר חגי' בבלי תהא אחראית כלפי דיור לכל נזק שייגרם לה ואשר נוגע לפעולות ו/או מחדלים של חגי' בבלי בקשר עם החזקה בממכר ובניית הפרויקט); זכות דיור למנות מפקח לפרויקט מטעמה; והתחייבויות שיפוי הדדיות בגין אי קיום ההתחייבויות על פי זיכרון הדברים.

ו. חגי' בבלי התחייבה כי, בכפוף לעיכובים שמקורם בהתנגדויות, עררים וכו', קבלת היתר בניה לפרויקט בבלי תעשה לא יאוחר מיום 1 ביולי 2023, ועבודות הבניה במגרש יחלו לא יאוחר מהמוקדם מבין יום 1 באוקטובר 2023 או בתוך 3 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה בפועל. היה וחגי' בבלי לא תעמוד בהתחייבותה זו, תהא רשאית דיור לפעול לצורך מימוש המשכנתא הרשומה על שמה על המקרקעין.

ז. לחגי' בבלי תהא זכות סירוב ראשונה ביחס לרכישת זכויות דיור מכוח הסכם הקומבינציה, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ח. חגי' בבלי לא תקדם שינוי ו/או תיקון לתב"ע הקיימת בלא הסכמת דיור.

ט. מכירת המגרש ו/או חלקים ממנו על ידי חגי' בבלי, שלא בדרך של מכירת יחידות בנויות, תדרוש את הסכמת דיור.

(2) תיכנס חגי' בבלי בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים שנשכרו לתכנון וביצוע הפרויקט, בסכומים מקובלים, אשר עלות ההתקשרות עימם כפי שהצטברה עד כה, בה תידרש לשאת חגי' בבלי, מסתכמת לכ- 2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יובהר כי לחברה תעמוד האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיועצים האמורים והמוכרות תהיינה אחראיות לסיום ההתקשרות עימם.

יובהר כי בנוסף להסכמים שתוארו לעיל, היות ובהתאם לתוכניות הקיימות, למגרש 3 ולמגרש 4 מרתפים אשר בהם חניות, מחסנים, מערכות ומתקנים משותפים וכן קיימים שטחים נוספים אשר משרתים את שני המגרשים, חתמה חגי' בבלי ביום 30 באפריל 2020 על הסכם עם רוכשת מגרש 4, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרויקט ולצורך בניה משותפת של שטחי



המרתפים והשטחים המשותפים בפרויקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרויקטים בנפרד). בנוסף, נכון למועד הדו"ח, קיימת התנגדות של הנציגות של בניין 1 המצוי במתחם בבלי (הבניין הבנוי של המוכרות) לקבלת הזכויות הנוספות, וזאת מטעמים של קשיים צפויים בתנועה וחניה והחברה והמוכרות (אשר התחייבו שלא יוגשו מטעמים ו/או מטעם הדיירים התנגדויות) פועלים להסרתה.

### 1.3.3.2. פרויקט יפו 3

בחודש מאי 2020 החליטה עיריית תל-אביב, על קידום הפרויקט במתווה חדש אשר יכלול הקלת שבס של 30% והקלת כחלון חלקית בסך שטח נוסף של 1,457 מ"ר מעבר לשטחים על פי התוכנית התקפה כיום העומדים על 14,400 מ"ר (10,560 מ"ר עיקרי ו-3,840 מ"ר שטחי שירות), כך שבכפוף לאישור הוועדה המקומית, סך השטחים בפרויקט יהיו 15,875 מ"ר מעל הקרקע. על פי המתווה החדש, ככל ויאושר (כשאינן כל וודאות לכך), צפוי לכלול הפרויקט כ- 124 יחידות דיור.

### 1.3.3.3. התחדשות עירונית

בפרויקט ה' (לפרטים ראה סעיף 6.8.3.2 לדו"ח תיאור עסקי תאגיד), חברת הפרויקט חתמה ביום 23 בספטמבר 2020 על הסכם קבלן פאושלי להקמת הפרויקט, בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. תקופת ההקמה הינה כ-30 חודשים עד לקבלת טופס 4, ממועד קבלת צו התחלת עבודה. חברת הפרויקט מנהלת מו"מ עם גוף פיננסי להעמדת ליווי להקמת הפרויקט.

### 1.3.4. עדכונים אודות תחום "אחר"

#### סרפינה תל אביב

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, חברת מסעדת אס. אר. אפ. ישראל בע"מ, שהינה חברת הזיכיון למותג "סרפינה" ואשר בה מחזיקים החברה ומשפחת שבתאי באופן שווה (50% כ"א), מחזיקה בכ-68% מהזכויות בחברת מסעדת אס. אר. אפ. איינשטיין 333 בע"מ (להלן: "סרפינה ת"א"), אשר מפעילה מסעדה הנושאת את שם המותג במתחם מסחר איינשטיין 333. לאור התפרצות נגיף הקורונה וההגבלות הקיימות במשק על תחום המסעדות, נכון למועד פרסום דוח זה פועלת המסעדה במתכונת של משלוחים וסגורה להושבה של לקוחות. בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לעיל, יובהר כי תוצאות הפעילות של סרפינה ת"א אינן מהותיות לחברה.

#### טרקלין עסקים מגדלי הארבעה - מתחם POP AND POPE

בשל התפרצות נגיף הקורונה - "הגל השני" והנחיות משרד הבריאות, נכון למועד פרסום דוח זה, הן המסעדה שנפתחה בחודש יולי 2020 והן מתחם הכנסים והאירועים, אינם פעילים.

ביחס לבר לאונגי הלילי ולמסעדה, בנייתם הסתיימה במהלך הרבעון השני של שנת 2020.

ביחס לבר לאונגי הלילי, נחתם הסכם שכירות עם הגורם החיצוני המיועד להפעיל את בר הלאונגי 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 טרם נפתח לקהל הרחב והוא צפוי להתחיל לפעול בסמוך להסרת המגבלות הקיימות.

כן יצוין כי בעקבות העובדה שניטן תאי בע"מ, שליוותה את הקמת הנכס, סגרה את פעילותה הקולינירית, חתמו הצדדים על הסכם המביא לכדי סיום את מלוא הפעילות המשותפת בין הצדדים, כאשר בתמורה לשירותים

שהוענקו על ידי ניטן תאי בע"מ לחברה עד למועד חתימת הסכם זה, תשלם החברה סכום לא מהותי. יצויין כי השף מר שחף שבתאי צפוי להמשיך להעניק משירותיו לטרקלין באופן ישיר ועצמאי.

#### פעילות חדר כושר - "אורבן בוטקאמפ בולאורד"

בהמשך לאמור בסעיף 6.12.1.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בסוף חודש יוני 2020 ולאחר סיום עבודות ההקמה, נפתח חדר הכושר בו מחזיקה החברה בשרשור ב- 75%. בשל התפרצות נגיף הקורונה והנחיות משרד הבריאות, נכון למועד פרסום דוח זה, נסגר חדר הכושר והפעילות הופסקה. בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לעיל, יובהר כי תוצאות הפעילות של חדר הכושר אינן מהותיות לחברה.

#### 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 וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפרעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		נכסים שוטפים
	2019	2019	2020	
	אלפי ש"ח			
<b>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b>				
א. גידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח במזומנים ושווי מזומנים, נובע בעיקרו מתקבולים בגין מכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33, מהרחבת אגרות חוב סדרה ו' ומקבלת הלוואות. מנגד, תשלומים שביצעה החברה בגין רכישת מגרש בפרויקט בבלי, מפרעונות של הלוואות ומפרעונות שוטפים של אגרות חוב.				
ב. גידול בסך של כ-18 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו ממכירות בפרויקט סומייל.				
ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרויקט סומייל 122 כתוצאה מהחזר פיקדון משועבד בגין ערבות למכרז (בו לא זכתה החברה).	857,801	901,215	1,097,638	
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-20 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 לאחר אישור התב"ע בסך של כ-10 מיליון ש"ח וכן כתוצאה מזכאות להכנסות בפרויקט סומייל 122 (עקב מכירת זכויות החברה), ומנגד קיטון בהכנסות לקבל בגין פרויקט רסיטל.				
ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-27.5 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מהחזר מע"מ לו זכאית החברה בפרויקט בבלי.				
ו. גידול במלאי, נטו בסך של כ-176.5 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות רכישת מגרש בפרויקט בבלי בסך של כ-207 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול במלאי פרויקט סלמה בסך של כ-13 מיליון ש"ח נובע מהיוון הוצאות ופינוי דיירים.				

<p>מנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' ומגורים בפרויקט סומייל וכן כתוצאה מגריעת המלאי בפרויקט סומייל 122.</p> <p><b>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</b></p> <p>א. קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-33 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. גידול בפקדונות בנאמנות ובפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהמכירות בפרויקט סומייל בקיזוז קיטון בפקדונות בנאמנות בפרויקט רסיטל.</p> <p>ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-10 מיליון ש"ח בעיקר בגין הפרויקטים סומייל, סומייל 122 ואיינשטיין 35 כתוצאה מהכרה בהכנסה, ומנגד קיטון בלקוחות והכנסות לקבל מפרויקט רסיטל.</p> <p>ד. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-27.5 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מהחזר מע"מ לו זכאית החברה בפרויקט בבלי.</p> <p>ה. גידול בסך של כ-185.5 מיליון ש"ח במלאי בעקבות רכישת מגרש בפרויקט בבלי בסך של כ-207 מיליון ש"ח. כמו כן, גידול במלאי פרויקט סלמה בסך של כ-17 מיליון ש"ח נובע מהיוון הוצאות ופינוי דיירים. מנגד, קיטון במלאי נובע בעיקרו כתוצאה מהכרה בהכנסה ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' וממכירת מגורים בפרויקט סומייל והתחדשות עירונית, וכן כתוצאה מגריעת המלאי בפרויקט סומייל 122.</p>				
<p><b>עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b></p> <p>א. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.</p> <p>(2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-10 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות הגמר.</p> <p><b>עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</b></p> <p>א. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מ:</p> <p>(1) גידול מפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח בעיקר בגין שיערוך הזכויות לשטחי המסחר והמגורים.</p> <p>(2) גידול מפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח בגין שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>(3) גידול מפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בעקבות שיערוך הזכויות לשטחי המסחר.</p> <p>ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-17 מיליון ש"ח נובע מהשקעות בטרקלין העסקים בפרויקט הארבעה בגין עבודות הגמר.</p> <p>ג. קיטון בחייבים לזמן ארוך בסך של כ-6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיזוז יתרת חייבים לזמן ארוך בסכום של כ-4 מיליון ש"ח בעקבות רכישת חלקו של צד ג' בפרויקט בתחום ההתחדשות העירונית (המסווג כמלאי בדוחות הכספיים המאוחדים) וכן בגין יצירת ירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.</p> <p>ד. גידול בנכסי מיסים נדחים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.</p>	444,411	439,845	464,248	נכסים בלתי שוטפים
	1,302,212	1,341,060	1,561,886	סך הכל נכסים

השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:				
<p>א. גידול בסך של כ-146 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מפירעון הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33' וממיון של 18 מיליון ש"ח בגין הלוואה שהתקבלה בטרקלין לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה. כמו כן, הקיטון נובע מפירעון נטו של הלוואה מגוף מוסדי בסך 77 מיליון ש"ח, אשר סך של 14 מיליון ש"ח מתוכה הוצג כהתחייבויות שוטפות. מנגד, התקבלה הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36'א, אשר סך של 25 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות שוטפות וכן התקבלו הלוואות בסך של כ-184 מיליון ש"ח לפרויקט בבלי, כאשר סך של 153 מיליון ש"ח התקבל מתאגיד בנקאי וסך של כ-31 מיליון ש"ח התקבל מאחרים.</p> <p>ב. גידול בסך של כ-37 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של אג"ח עקב הרחבת אגרות חוב סדרה ו' ומיון לזמן קצר של אגרות חוב לפירעון בשנה הקרובה ומנגד פרעונות שוטפים של אגרות חוב.</p> <p>ג. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-21 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט סלמה MOMA כתוצאה מתקבולים מרוכשים עבור מכירת זכויות לדירות במקרקעין.</p> <p>ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות למס הכנסה וכן כתוצאה מצבירת ריבית אגרות חוב.</p>				
<p><b>עיקר השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:</b></p>				
<p>א. גידול של כ-136 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו מ:</p> <p>(1) פירעון הלוואה בסך של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33'.</p> <p>(2) מפירעון נטו של הלוואה מגוף מוסדי בסך 77 מיליון ש"ח, אשר סך של 14 מיליון ש"ח מתוכה הוצג כהתחייבויות שוטפות.</p> <p>(3) מיון סך של כ-18 מיליון ש"ח מהלוואה שהתקבלה בטרקלין לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה.</p> <p>(4) מנגד, התקבלה הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36'א, אשר סך של 25 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות שוטפות.</p> <p>(5) פירעון משכנתאות בפרויקט רסיטל בסך של כ-9 מיליון ש"ח.</p> <p>(6) התקבלו הלוואות בסך של כ-184 מיליון ש"ח לפרויקט בבלי, כאשר סך של 153 מיליון ש"ח התקבל מתאגיד בנקאי וסך של כ-31 מיליון ש"ח התקבל מאחרים.</p> <p>ב. גידול בחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-73 מיליון ש"ח בעיקר מהרחבת אגרות חוב סדרה ו' של החברה וממיון קרן אגרות חוב שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר, ומנגד פרעונות אגרות חוב בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב.</p> <p>ג. גידול בסך של כ-2 מיליון ש"ח הנובע מחלויות שוטפות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה).</p> <p>ד. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-23 מיליון ש"ח בעיקר בגין מכירות בפרויקט סלמה MOMA.</p> <p>ה. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-4 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי החברה למוסדות מע"מ והסדרת מחלוקת כספית עם רוכש הזכויות באחד מפרויקטי החברה. מנגד, גידול בהתחייבויות למס הכנסה.</p>	523,655	509,726	739,826	התחייבויות שוטפות
<p><b>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2019 נובע מ:</b></p>				
<p>א. גידול בסך של כ-47 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו ממיון הלוואה שהתקבלה בטרקלין בסך של כ-23 מיליון ש"ח לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה וכן מהלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח</p>	254,941	325,203	269,821	התחייבויות בלתי שוטפות

<p>שהתקבלה מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 87 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות בלתי שוטפות. מנגד, פירעון, נטו של הלוואה מגוף מוסדי בסך של כ-77 מיליון ש"ח, אשר סך של כ-63 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות בלתי שוטפות.</p> <p>ב. קיטון בסך של כ-29 מיליון ש"ח באגרות חוב עקב מיון לזמן קצר של קרן שמועד פירעונה בשנה הקרובה.</p> <p><b>השינוי בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מ:</b></p> <p>א. גידול בסך של כ-45 מיליון ש"ח בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים הנובע בעיקרו ממיון סך של כ-23 מיליון ש"ח של הלוואה שהתקבלה בטרקלין לזמן ארוך עקב שינוי תנאי מועד פירעון ההלוואה וכן מהלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח שהתקבלה מתאגיד בנקאי לפרויקט איינשטיין 36א', אשר סך של 87 מיליון ש"ח מתוכה מוצג כהתחייבויות בלתי שוטפות. מנגד, פירעון הלוואה, נטו מגוף מוסדי בסך של כ-77 מיליון ש"ח, אשר סך של כ-63 מיליון ש"ח מתוכה הוצג כהתחייבויות בלתי שוטפות</p> <p>ב. קיטון של כ-94.5 מיליון ש"ח באגרות חוב נובע בעיקר מפרעונות שוטפים של אגרות חוב וממיון לזמן קצר של קרן אגרות חוב שמועד פירעונה בשנה הקרובה.</p> <p>ג. קיטון בהתחייבויות בגין חכירות (בעיקר משרדי החברה) בסך של כ-4 מיליון ש"ח.</p>				
<p>השינוי נובע מהרווח בתקופה, בניכוי רכישה עצמית של מניות וכן מהקצאה פרטית של מניות ואופציות שבוצעה בהמלך הרבעון האחרון לשנת 2019.</p>	494,840	478,173	522,321	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	28,776	27,958	29,918	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	<b>1,302,212</b>	<b>1,341,060</b>	<b>1,561,886</b>	<b>סך הכל התחייבויות והון</b>

**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 וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים ראה סעיפים 1.3.2.2 ו-1.3.2.1 לעיל ו-1.4.3.4, 1.4.3.5, 1.4.4 ו-1.4.5 להלן, וכן סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.9.1.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.4.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2019	2019	2020	2019	
<b>אלפי ש"ח</b>						
ההכנסות העיקריות בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובעות מ:						
א. הכרה בהכנסה ממכירת זכויות למגורים בפרויקט סומייל.						
ב. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 להם זכאית החברה על פי אבני הדרך שנקבעו.	125,765	29,740	7,976	111,812	129,033	<b>הכנסות</b>
ג. הכרה בהכנסה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.						
ד. הכרה בהכנסה בפרויקט סומייל 122 עקב מכירת זכויותיה הקיימות של החברה במגרש זה לזוכה במכרז.						
ה. הכרה בהכנסה ממכירת דירות למגורים בפרויקט של התחדשות עירונית.						
עלות ההכנסות בתקופה הינה בעיקר בגין עלות המלאי שנגרעה מהספרים בגין מכירות זכויות למגורים בפרויקט סומייל, זכויות למגורים בפרויקטים של החברה בתחום התחדשות העירונית והזכויות הקיימות בפרויקט סומייל 122 וכן ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'.	(71,839)	(14,378)	(8,970)	(65,738)	(62,095)	<b>עלות ההכנסות</b>
ההפסד הגולמי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובע מעלויות נוספות בגין פרויקטים שהסתיימו.	53,926	15,362	(994)	46,074	66,938	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר מרווחי שערך בפרויקט איינשטיין 36א' בסך של כמיליון ש"ח, ובפרויקט איינשטיין 33א' בסך של כ-4 מיליון ש"ח. ירידת ערך נדל"ן להשקעה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובעת כתוצאה מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה אשר נוקפו לסעיף זה, עקב כך כי לא חלה עליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ברבעון.	19,826	(1,808)	(1,507)	21,627	5,060	<b>עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה</b>
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים. הוצאות הפרסום נובעות בעיקרן מהוצאות תיווך בפרויקט איינשטיין 33ב' וקמפיין שיווקי של פרויקט MOMA.	(4,170)	(646)	(410)	(3,306)	(2,432)	<b>הוצאות מכירה ושיווק</b>
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות פחת בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מקיטון בהוצאות שכ"ע ובנוסף (גם בעקבות הוצאות העובדים לחל"ת בתקופת הסגר בעקבות נגיף הקורונה) ובקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות אחרות.	(23,079)	(7,178)	(3,466)	(18,504)	(14,498)	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
הוצאות אחרות נטו הינן בעיקר בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(2,017)	(700)	-	(550)	(605)	<b>הוצאות אחרות, נטו</b>
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר והורייזן.	31,152	30,400	(158)	30,742	15	<b>חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</b>
	75,638	35,430	(6,535)	76,083	54,478	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>

הוצאות המימון, נטו בתקופה, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, ומימון שלא ניתן היה להוונן בפרויקטים השונים.	(13,530)	(3,633)	(4,721)	(11,790)	(11,571)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת ועדכון מסים נדחים.	(2,432)	293	2,845	(4,897)	(9,782)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	59,676	32,090	(8,411)	59,396	33,125	רווח (הפסד) לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	59,676	32,090	(8,411)	59,396	33,125	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	56,924	31,416	(8,909)	57,302	31,983	רווח (הפסד) לבעלי המניות של החברה
	2,752	674	498	2,094	1,142	רווח לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.13	0.62	(0.17)	1.14	0.62	רווח (הפסד) בסיסי למניה (ש"ח)
	1.12	0.62	(0.17)	1.14	0.62	רווח (הפסד) 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.
- 1.4.3.2. בחודש יוני 2020 פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) בפרעון סופי את כלל אגרות החוב (סדרה ה'). ביום 23 ביוני 2020 הנפיקה החברה לציבור 77,500,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת סדרה, ותמורתה משמשת את החברה בפעילותה השוטפת. בימים 19 באוקטובר 2020 ו-19 בנובמבר 2020 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים סך כולל של 79,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), בדרך של הרחבת סדרה.
- 1.4.3.3. במהלך תקופת הדו"ח פרעה רגינסי אשראי בסך של כ-32 מיליון ש"ח שהועמד לה בפרוייקט איינשטיין 33ב', והחברה פרעה אשראי בסך של 120 מיליון ש"ח שהועמד לה (לרבות באמצעות תאגידיים בשליטתה) על ידי גוף מוסדי.

1.4.3.4. ביום 29 ביוני 2020, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חגיגי ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (להלן: "חגיגי ייעוץ"), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחגיגי ייעוץ ביום 30 ביוני 2020 הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לפרעון האשראי שצוין בסיפא סעיף 1.4.3.3 לעיל. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.4.5 להלן.

1.4.3.5. ביום 17 באוגוסט 2020, התקשרה חגיגי בבלי, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחגיגי בבלי מסגרת אשראי בסך של כ-160 מיליון ש"ח, אשר שימש את חגיגי בבלי לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.4.5 להלן.

1.4.3.6. ביום 18 באוגוסט 2020, התקשרה החברה (ביחד עם תאגידי בשליטה), בהסכם מימון עם גוף מוסדי (להלן: "המממנים"), אשר במסגרתו, העמידו המממנים לחברה הלוואה בסך של 43 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא 2020-01-090585.

1.4.3.7. לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה את התקשרותה של חברה נכדה של החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, במסגרתו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הנכדה מימון ומסגרות אשראי לטובת ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הזוהר 5 בתל-אביב, בסך כולל (אובליגו ומסגרת ערבות חוק מכר לדיירים הקיימים והחדשים) של עד 117 מיליון ש"ח, ראה דיווח מידי מיום 12 בפברואר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-013033. נכון למועד זה, מרבית התנאים התקיימו והחברה צופה שהעמדת ההלוואה תיעשה בתקופה הקרובה. עם זאת, הבנק כבר העמיד לחברה ערבויות לטובת הפרויקט מכוח מסגרת האשראי האמורה.

#### 1.4.3.8. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2020 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידי פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-348,797 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2020 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידי פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-230,823 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.



1.4.3.9. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)			
		2019	2019	2020	2019		2020
		אלפי ש"ח					
התזרים השלילי לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובע בעיקר מגידול בלקוחות והכנסות לקבל; גידול בחייבים ויתרות חובה; גידול במלאי בניינים בהקמה; מנגד, רווחים בתקופה המצטברת לשנת 2020 וגידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש.	12,259	15,482	(156,671)	21,360	(158,690)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	
התזרים השלילי בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 נובע בעיקר מגידול בפקדונות בנאמנות ומגידול ברכוש הקבוע כתוצאה מהמשך השקעות בטרקלין העסקים בגין עבודות גמר.	(27,447)	(5,594)	(4,627)	(22,899)	(27,209)	מזומנים נטו לפעילות השקעה	
עיקר התזרים מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובע מקבלת הלוואות והרחבה של אגרות חוב סדרה ו' בסכום הגבוה מפירעון הלוואות ואגרות החוב בתקופה.	44,159	68,958	217,613	69,382	191,640	מזומנים נטו מפעילות מימון	

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) 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 ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגיסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגיסי"), לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רגיסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה. "ההון העצמי המתוקנן של רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגיסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגיסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדו"חותיה הכספיים של רגיסי.</p> <p>"מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-552 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-679 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המתוקנן ליום 30 בספטמבר 2020 הינו בסך של כ-649 מיליון ש"ח (לא כולל זכויות מיעוט). כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020, עומד על כ-522 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרגיסי:</p> <p>בהתייחס להתניה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדו"חות הכספיים של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לסך של כ-187 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-9 מיליון ש"ח (וביחד כ-196 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתניה שבסעיף ב', ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020 הינו בסך של כ-216 מיליון ש"ח והלוואות הבעלים עומדות על סך של כ-9 מיליון ש"ח. דמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-225 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-230 מיליון ש"ח. סך המאזן של רגיסי ליום 30 בספטמבר 2020 הינו בסך של כ-343 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-67%. לאור כך עומדת רגיסי בהתניה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p>ג. ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה לסעיף ג', יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגינסי ליום 30 בספטמבר 2020 הינו בסך של כ-230 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך למועד הדו"ח רגינסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות מיעוט) 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) בפריקטים 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 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א' ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-552 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-679 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%.</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 בספטמבר 2020 הינו בסך של כ-649 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020, עומד על סך של כ-522 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</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). "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>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-649 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-552 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<p><b>"דמי סיחור"</b> - 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 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-679 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</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><b>"מאזן"</b> סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p><b>"ההון העצמי המתוקנן של החברה"</b> - 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><b>"הלוואות הבעלים"</b> - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p><b>"דמי סיחור"</b> - 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 4.5.5 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-649 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-552 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-679 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ל-30.9.20 - 25 מיליון ש"ח)</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-649 מיליון ש"ח.</p>

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	<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) לתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.</p>	<p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-649 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p>
<p>אשראי מגוף מוסדי (יתרת הלוואה ל- 30.9.20 – 43 מיליון ש"ח)</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי הסיחור" - פירושה 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) לתומים, 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-649 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-552 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-679 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</p>
<p>אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ל- 30.9.20 – 160 מיליון ש"ח)</p>	<p>א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%.</p> <p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.</p> <p>ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח.</p> <p>ד. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 בספטמבר 2020, הלוואות הרכישה מסתכמות לסך של כ-131 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-206 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואות הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-63.59%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</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 או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה או דמי ניהול או דמי ארגון או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים, בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל, לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה, ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל).</p> <p>"הלוואות בעלים האחים חגי'" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' או עידו חגי', במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים.</p> <p>"LTV" משמעו - היחס בין (א) הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלווא הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ).</p> <p>"הלוואת הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של 131 מיליון ש"ח.</p>	<p>בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-552 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-127 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה הינו כאמור בסך של כ-679 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 בספטמבר 2020, מסתכם לסך של כ-522 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-679 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-1,562 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-43%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.</p>

בנוסף לנאמר לעיל, בהתייחס לאשראי מהותי שנלקח מתאגיד בנקאי כמפורט בסעיף 1.4.5 להלן, 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 בספטמבר 2020, ההלוואה מסתכמת לסך של כ-112 מיליון ש"ח ושווי הקרקע בהתאם להערכת שווי שהומצאה לבנק לצורך העמדת ההלוואה הינו בסך של כ-182 מיליון ש"ח כך שיחס ההלוואה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-62%. לאור כך, החברה עומדת בהתניה הפיננסית המפורטת בהסכם ההלוואה.

#### 1.4.5. אשראי מהותי

בתקופת הדו"ח, התקשרה החברה בהסכם אשראי מהותי שפרטיו יובאו להלן (וכן בוצעה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ו', ו-ח') של החברה, כמפורט בסעיף 1.4.3.2 לדו"ח זה):

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.09.2020 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
חגי' ייעוץ	תאגיד בנקאי	29 ביוני 2020	112,000	112,000	קרן הלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2022. <sup>19</sup> הריבית משולמת מדי רבעון.	30 ביוני 2022	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על זכויותיה של חגי' ייעוץ במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והנובע מהם ועל חשבון הבנק שלה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים + 2.4%. כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 2% במקרים המפורטים בהסכם. <sup>20</sup>	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ע"ב דילול מלא).	לפרטים נוספים לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי החברה וחגי' ייעוץ ועילות עיקריות שבהתקיימן תועמד ההלוואה לפרעון מיידי, ראה דיווח מיידי מיום 30 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 068586-01-2020. יצוין כי ההלוואה שימשה לפרעון אשראי שהועמד לחברה על ידי גוף מוסדי בחודש דצמבר 2017	
חגי' בבלי	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020	160,000 <sup>21</sup>	160,000	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 17 באוגוסט 2022 (סכום נוסף שימש לתשלומי המע"מ נפרע בסמוך למועד פרסום דו"ח זה). הריבית משולמת מדי רבעון.	17 באוגוסט 2022	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על מקרקעי חגי' בבלי והקשור בהם ומניותיה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים + 2.4%. ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם. <sup>22</sup>	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא).	לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות שנלקחו על ידי חגי' בבלי והעילות לפירעון מיידי שנקבעו בהסכם, ראה דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא: 090564-01-2020.	

<sup>19</sup> פרעון מוקדם במהלך 12 החודשים הראשונים של תקופת ההלוואה יצור חבות של עמלת פרעון מוקדם בגובה המשלים את סכום תשלום הריבית לבנק לתשלום בגין תקופה של 12 חודשים.  
<sup>20</sup> הנוגעים לאי עמידת חגי' ייעוץ בהתחייבויותיה על פי ההסכם, לרבות בשמירה על יחס הלוואה לשווי קרקע, מסירת מידע לבנק ובמקרים אשר מהווים עילה לפרעון מיידי.  
<sup>21</sup> כאשר מתוך הסך האמור סך של 131 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת הרכישה (כהגדרתה לעיל), סך של כ-22 מיליון ש"ח הינו רכיב הלוואת גישור וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת דיור, בהגדרתה בסעיף 1.3.3.1 לעיל.  
<sup>22</sup> הנוגעים לאי עמידת חגי' בבלי בהתחייבויותיה על פי ההסכם ובחלק מהמקרים אשר מהווים עילה לפירעון מיידי.

קבוצת חגי' הזוהר 5 בע"מ	תאגיד בנקאי	5 במרץ 2020	מסגרת אשראי בסך של כ- 16.5 מיליון ש"ח, מסגרת ערביות ביצוע במתכונת חוק המכר בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, מסגרת ערביות חוק מכר בסך של כ- 49 מיליון ש"ח ומסגרת ערביות אוטונומית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, כאשר בכל מקרה לא יעלה סך האובליגו הכולל על 117 מיליון ש"ח	ערביות ביצוע במתכונת חוק מכר בסך של כ- 65 מיליון ש"ח ; ערביות אוטונומית בסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח ; ערביות חוק מכר בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.	קרן ההלוואה תועמד לפרעון ברבעון העוקב להעמדתה ותחודש עפ"י הצורך כאשר המועד האחרון לפירעונה יהיה יום 31 בדצמבר 2021. תשלום הריבית הינו רבעוני. הערבויות יוותרו בתוקף עד למועד גמר הבנייה, מסירת החזקה ורישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים כנדרש עפ"י דין.	31 בדצמבר 2021	להבטחת האשראי יינתנו הבטוחות הבאות: (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד שוטף, על כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעי הפרויקט ובפרויקט, לרבות חשבונות הפרויקט, וכל זכויותיה לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט. (ב) משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הדירות הקיימים. (ג) ערבות החברה והתחדשות עירונית.	פריים + 1.3% בגין האשראי שיועמד, ועמלה בשיעור 0.8%-0.9% לשנה בגין מסגרת הערבויות שתועמדה.	-	ניתן יהיה להעמיד לפרעון מיידי אם תבוצע העברת מניות בחגי' הזוהר	חברת הפרויקט התחייבה כלפי הבנק המלווה כדלקמן: א. כי הפרויקט יושלם לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2021; ב. להשקיע הון עצמי בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח במימון עלויות בניית הפרויקט. ג. העמדת הלוואות על ידי הבנק ו/או שחרור כספי תקבולים לבניית הפרויקט ייעשו רק לאחר מכירה מצטברת של יחידות דיור בפרויקט בשווי שלא יפחת מסך של 10 מיליון ש"ח, לפני מע"מ וזאת עד ליום 30 ביוני 2020 (נכון למועד זה פועלים הצדדים להארכת המועד האמור).	ההסכם נוקב במספר עילות לפירעון מיידי וביניהן אם חברת הפרויקט לא תעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לבניית הפרויקט והשלמתו, סטייה של המכירות כפי שנקבעה בדוח האפס של הפרויקט, חריגה מתנאי היתר הבניה שלא תוקנה בתוך 30 יום מיום שחברת הפרויקט נדרשה לכך.
-------------------------	-------------	-------------	--	---	---	----------------	--	---	---	--	---	---



## 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 11 בפברואר 2020, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2020, אשר כללה את הנושאים הבאים: סקר סיכונים, ביטוחים ומימון פרויקטים, כאשר היקף העבודה הכולל הוא עד 350 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. ביום 16 במרץ 2020 דן דירקטוריון החברה בדוח מבקר הפנים בנושא ניהול כספים בחברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 12 במרץ 2020. ביום 16 באוגוסט 2020 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 9 ביולי 2020.

#### 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 הועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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

### 3. הוראות גילוי

#### 3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

#### 3.2. גילוי בדבר הערכות שווי

לפרטים אודות הערכות שווי שבוצעו על ידי החברה ליום 31 במרץ 2020 לזכויות החברה (במאוחד) בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 36א', אשר בהתאם לעמדה 23-105 שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך נחשבות מהותיות, ראה סעיף 3.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסמו ביום 15 במאי 2020, מס' אסמתכא 2020-01-053806.

#### 3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2020 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. ביום 11 בפברואר 2020, התקשרו רג'נסי ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33ב', בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט, בתמורה לסך כולל של כ- 89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כשחלקה של רג'נסי בתמורה הינו כ- 61 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הרווח לפני מס לחברה כתוצאה ממכירת הממכר עומד על כ- 32 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה התקבל בידי רג'נסי סך של כ- 55 מיליון ש"ח, כאשר יתרת התמורה צפויה להתקבל במהלך שנת 2020.

3.3.2. ביום 27 במאי 2018 הומצא לחברה כתב טענות בהליכי המרצת פתיחה (להלן: "המרצת הפתיחה") אשר הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד החברה, חברת יעיל שיווק יחידות קרקע בע"מ (להלן: "יעיל"), חברה בבעלות מלאה של מר עידו חגי' (מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה), וחברת אורקס השקעות ויזמות בע"מ<sup>23</sup> (להלן ביחד: "המשיבים"), על ידי חברי קבוצה בפרויקט "הצעירים" בתל אביב (להלן: "המבקשים"), אשר יעיל אמונה על ארגונו. בהמרצת הפתיחה, ביקשו המבקשים סעד הצהרתי, לפיו המשיבים שיווקו ומכרו למבקשים דירות ספציפיות בפרויקט "הצעירים" וכן התחייבו לנהל את הפרויקט עד השלמתו, כך שבמהות המשיבים, ביחד ולחוד, הינם בגדר מוכרי דירות, כהגדרת המונח בחוק המכר (דירות). כן טענו המבקשים, כי הוצגו בפניהם במהלך השנים האחרונות מצגים שונים, בכתב ובעל פה, לפיהם פרויקט הצעירים שייך לכלל המשיבים (לרבות החברה). בנוסף, הגישו המבקשים בקשה לפיצול סעדים, אשר אם תתקבל, תאפשר להם פרוצדורלית להגיש בעתיד תביעות כספיות ו/או אחרות הנוגעות לטענותיהם, כנגד המשיבים. החברה דוחה את הטענות הנטענות בהמרצת הפתיחה. להערכת יועציה המשפטית של החברה, סיכויי התביעה כנגד החברה נמוכים. יודגש כי ללא קשר לשאלת אופי וסוג הפרויקט, לחברה לא היה מעולם כל קשר לפרויקט הצעירים, היא אינה צד לאיזו מההתקשרויות הנוגעות אליו, ואין לה כל זכות ו/או התחייבות הנוגעות אליו. כן יצוין כי בחודש מאי 2019 הומצאה לחברה פניה של הממונה על חוק המכר במשרד השיכון, אשר מודיעה על פתיחת

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

הליכים מנהליים כנגד המשיבים בקשר לפרויקט הצעירים, וכי ביום 22 בספטמבר 2019, הודיע הממונה לחברה כי בהתאם לבקשתה של החברה, הוא משהה את ההליך עד להכרעה בהמרת הפתיחה. נכון למועד זה, נמצא הליך המרת הפתיחה בשלב הגשת תצהירי עדות ראשית.

3.3.3. ביום 26 במאי 2019 הגיש צד ג' הטוען כי הוא בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש"), בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חג'י ועידו חג'י (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגינות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'י, בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ודיון בנושא צפוי להתקיים בסוף חודש ינואר 2021.

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

3.3.4. ביום 16 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של עד 4.5 מיליון ש"ח ייועד לרכישת מניות. הרכישות תבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל ממועד מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 17 במרץ 2021, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 16 במרץ 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-022084. נכון למועד זה החברה רכשה 669,077 אגרות חוב (סדרה ה') (אשר נכון ליום 30 ביוני 2020 נפדו במלואם, כאמור בסעיף 1.4.3.2 לעיל), 250,000 אגרות חוב (סדרה ז'), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח'), 492,915 אגרות חוב (סדרה ט') (אשר נכון ליום 1 באוקטובר 2020 נפדו 164,288 אגרות חוב מתוכן), בהתאם לתנאי פרעון המקוריים) ו-501,226 מניות של החברה.

3.3.5. לפרטים אודות התפתחויות שחלו בפרויקט סומייל לרבות לענין חתימת החברה על מזכר הבנות עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט, ראה סעיף 1.3.2.2 לעיל.

3.3.6. לפרטים אודות קבלת אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב אדריכלית שהינה תנאי מרכזי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון תל אביב, ראה דו"ח מידי מיום 2 באפריל 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-030619).

3.3.7. לפרטים אודות התקשרות החברה (באמצעות חברה בת) בהסכם לרכישת מגרש בשטח של 6,281 מ"ר המצוי בשכונת בבלי בתל אביב, בתמורה לסך של 190-220 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, עליו צפוי להיבנות פרויקט של 190-250 יחידות דיור, ראה סעיף 1.3.3.1 לעיל ודו"חות מיידים שפרסמה החברה ביום 3 במאי 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-038824), ביום 23 ביוני 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-065565) ביום 15

ביוני 2020 (מס' אסמכתא 075720-01-2020) וביום 22 ביולי 2020 (מס' אסמכתא 077556-01-2020), וביום 3 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתא : 097935-01-2020).

3.3.8 ביום 17 במאי 2020 הומצאה לחברה "פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת ולהמצאת מסמכים", אשר הוגשה לחברה על ידי צד ג' (הטוען כי הינו בעל מניות בחברה) (להלן: "המבקש"). במסגרת הפניה האמורה, מעלה המבקש טענות שונות כלפי האחים חגיג', בעלי השליטה בחברה וכן כלפי נושאי משרה בחברה, שמקורן בעמדתו ולפיה פרויקט "הצעירים" (בו התקשרה יעיל, שהינה כאמור בשליטת מר עידו חגיג', עוד קודם למועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חגיג') היה אמור להתבצע על ידי החברה. כן טוען המבקש כי למרות דיווחי החברה המציינים כי פרויקט הצעירים הינו פרויקט פרטי של האחים חגיג', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חגיג' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חגיג' בפרויקט הצעירים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידם, מהווה תחרות בחברה, ניצול הזדמנות עסקית ושימוש בלקוחות החברה לצורך טובתם האישית; כי לא התבצעה הפרדה בין הפעילות של החברה לבין הפעילות הפרטית של האחים חגיג'; כי התשלום ששילמו האחים חגיג' לחברה בגין השירותים אשר העניקו עובדי החברה לפרויקט הצעירים נמוך מעלותו בפועל; וכי התנהלות נושאי המשרה של החברה ובעלי השליטה בחברה, חשפה ועלולה לחשוף בעתיד את החברה לתביעות משפטיות בקשר לפרויקט.

החברה דוחה את הטענות הנטענות בפניה האמורה, ומעיון ראשוני בהן, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות המבקש ולדרישותיו. כך, באשר לטענה הראשית המופיעה בפנייתו ולפיה פרויקט הצעירים, או חלקו לפחות, היה צריך להתבצע במסגרת החברה, יצוין כי בחודש דצמבר 2010 השלימו האחים חגיג' את עסקת רכישת השליטה בחברה (שהיתה דאז שלד ציבורי) והתחייבו כי כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או יזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "המועד הקובע"). מאידך, פרויקט הצעירים הינו פרויקט שהעסקה לגביו נחתמה על ידי יעיל בחודש פברואר 2010, 10 חודשים קודם למועד הקובע, ולפיכך אין חולק על כך שפרויקט זה, לרבות כל התקשרות נוספת הנוגעת אליו, אינו נכלל במסגרת התחייבות האחים חגיג' כאמור. בהתאם, אין פעילות יעיל במסגרתו מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

באשר לטענות לפיהן פרויקט הצעירים מבוצע בפועל על ידי החברה ואורגניה, הרי שמרבית העבודה עבור פרויקט הצעירים נעשית על ידי יועצים חיצוניים שבעלות ההתקשרות עימם נושאת יעיל או קבוצת הרכישה הבונה את פרויקט הצעירים ובאשר לעובדי החברה (לרבות משווקים) בהם מסתייעת יעיל – הרי שזה מבוצע בתמורה לנשיאה של יעיל בחלק מעלות ההתקשרות עימם – והכל בהתאם למנגנון שנבחן מדי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה ושאושר בעבר על ידי כלל מוסדות החברה הנדרשים על פי דין. 3.3.9 ביום 27 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף (נושא תאריך 28 במאי 2020) הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דו"חות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, וזאת עד ליום 27 במאי 2022.

3.3.10 לפרטים בדבר הרחבת הסדרה הקיימת של אגרות חוב (סדרה ו') אשר בוצעה ביום 22 ביוני 2020, במסגרתה הנפיקה החברה 77,500,000 אגרות חוב (סדרה ו') במחיר השווה ל-100.7% מערך הנקוב, כך שנכון למועד זה מונה הסדרה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), ראה דיווח מיידי מיום 21 ביוני 2020, מס' אסמכתא : 055744-01-2020, ומיום 24 ביוני 2020, מס' אסמכתא : 066336-01-2020.

- 3.3.11. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי ראה סעיף 1.4.3.4 לעיל ודיווח מיידי מיום 30 ביוני 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-068586.
- 3.3.12. ביום 1 ביולי 2020, מונתה הגב' לימור כהן דרור כסמנכ"ל הכספים של החברה. תנאי כהונתה, לרבות מתן פטור, שיפוי וביטוח, אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 15 ביוני 2020.
- 3.3.13. לפרטים בדבר התקשרות חגי' בבלי, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחגי' בבלי אשראי בסך של כ-160 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-090564 וכן ראה סעיף 1.4.5 לעיל.
- 3.3.14. לפרטים בדבר הרחבות הסדרה הקיימת של אגרות החוב (סדרה ח') אשר בוצעו ביום 19 באוקטובר 2020 וביום 19 בנובמבר 2020, במסגרתן הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים 79,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') במחיר 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., כך שנכון למועד זה מונה הסדרה 163,343,000 אגרות חוב (סדרה ח'), ראה דיווחים מיידיים מיום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111798, מיום 19 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-113643, מיום 12 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-122127 ומיום 18 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-124209. כן יצוין לענין זה כי ביום 24 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה הרחבה נוספת של הסדרה, כך שתוקצינה למספר משקיעים מוסדיים, 33,275,000 אגרות חוב (סדרה ח') נוספות של החברה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים הקבועים לכך בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'), שנכון למועד פרסום הדו"ח טרם התקיימו במלואם.
- 3.3.15. ביום 13 באוקטובר 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות וכן הכללת הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בפוליסות האמורות. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111465.
- 3.3.16. ביום 13 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שניתן אישור ועדת הביקורת של החברה, זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, ואשר על סדר יומה, בין היתר, מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה, החזר הוצאות למר יצחק חגי' המשמש כדירקטור בחברה, מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח על שכרו ומינוי דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה. ביום 18 בנובמבר 2020 התקיימה האסיפה הכללית השנתית ובה אושרו כלל ההתקשרויות והמינויים שתוארו לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-111780 ומיום 18 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-124296.
- 3.3.17. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר אחזקת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חברת הבת**"), בזכויות לכ-2 יחידות תב"ע וכ-181 מ"ר מסחר במקרקעין הממוקמים במגרש 121 במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "**המגרש**"), ובהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 11 בנובמבר 2020, מס' אסמכתא: 2020-01-121770, ביום 18 בנובמבר 2020, הגישה חברת הבת הצעה במכרז שפורסם לרכישת המגרש כולו, וזאת במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למגרש. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.2(ב) לעיל.

## חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

### 4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

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

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ו', ז', ח' ו-ט') של החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות. בהתאם לאמור בסעיף 5.9 בשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ו' של החברה, אמצעיה הנזילים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2020 הינם כ-103 מיליון ש"ח ואילו תשלומי הריבית שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד זה הינם 6 מיליון ש"ח. בהתאם החברה עומדת במחויבות שלה על פי הסעיף האמור.

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 ו', ז', ח' 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. לפרטים אודות הרחבות סדרות ו' ו-ח' בתקופת הדוח ולאחריה ראה דו"ח זה לעיל.

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

**5. עדכונים אודות שעבודים שניתנו להבטחת אגרות חוב**

א. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת רגינסי ליום 30 בספטמבר 2020, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה והלקוחים מתוך הדוחות הכספיים של רגינסי שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

**I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי:**

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	נכסים שוטפים
9,500	20,537	2,436	מזומנים ושווי מזומנים
2,629	14,137	214	פקדונות בנאמנות
3	353	1	פקדונות מוגבלים ומיועדים
22,788	30,825	10,712	לקוחות והכנסות לקבל
4,030	6,263	3,211	חייבים ויתרות חובה
1,467	1,449	1,520	הלוואה לשותפים
189,349	185,155	165,098	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
<b>229,766</b>	<b>258,719</b>	<b>183,192</b>	

	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2020	נכסים בלתי שוטפים
67,240	67,141	70,828	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
16,901	16,740	17,190	רכוש קבוע, נטו
68,662	68,611	69,074	השקעה והלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,760	1,734	1,129	נכסי מסים נדחים
<b>155,983</b>	<b>155,646</b>	<b>159,641</b>	
<b>385,749</b>	<b>414,365</b>	<b>342,833</b>	

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רגינסי (המשד):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח
100,560	109,806	<b>62,866</b>	<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	16,627	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
521	63	<b>39</b>	אגרות חוב
38,437	43,268	<b>44,866</b>	ספקים ונותני שירותים
36,069	34,864	<b>8,825</b>	זכאים ויתרות זכות
			הלוואות מחברה בעלת שליטה
<b>175,587</b>	<b>204,628</b>	<b>116,596</b>	
8,530	10,661	<b>7,336</b>	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
2,092	2,333	<b>2,347</b>	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
			התחייבויות מסים נדחים
<b>10,622</b>	<b>12,994</b>	<b>9,683</b>	
-	-	-	<u>הון</u>
242,225	242,225	<b>242,225</b>	הון מניות (*)
422	422	<b>422</b>	פרמיה על מניות
(71,861)	(74,457)	<b>(55,463)</b>	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
			יתרת הפסד
170,786	168,190	<b>187,184</b>	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
28,754	28,553	<b>29,370</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>199,540</b>	<b>196,743</b>	<b>216,554</b>	סה"כ הון
<b>385,749</b>	<b>414,365</b>	<b>342,833</b>	

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2019	2020	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
65,946	15,556	220	63,728	64,421	הכנסות
(39,017)	(9,939)	(1,108)	(41,047)	(30,457)	עלות ההכנסות
26,929	5,617	(888)	22,681	33,964	רווח גולמי
3,483	(380)	1	3,849	3,561	שינוי בשווי הוגן נדל"ן
(293)	(20)	(62)	(201)	(890)	להשקעה בהקמה
(8,596)	(2,549)	(1,614)	(6,735)	(4,643)	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
					חלק החברה ברווח (הפסד)
					של השקעה המטופלת לפי
29,651	30,110	(105)	29,851	(382)	שיטת השווי המאזני
150	-	-	150	-	הכנסות אחרות
51,324	32,778	(2,668)	49,595	31,610	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(1,099)	(970)	(438)	(2,767)	(1,210)	הוצאות מימון
976	236	235	743	712	הכנסות מימון
51,201	32,044	(2,871)	47,571	31,112	רווח (הפסד) לפני מסים על
					ההכנסה
(4,766)	(397)	687	(3,933)	(7,155)	הטבת מס (מסים על
					ההכנסה)
46,435	31,647	(2,184)	43,638	23,957	רווח נקי (הפסד) לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
46,435	31,647	(2,184)	43,638	23,957	רווח (הפסד) כולל לתקופה
45,638	31,449	(2,368)	43,042	23,341	רווח נקי (הפסד) כולל
797	198	184	596	616	לתקופה המיוחס ל:
					בעלי המניות של החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
46,435	31,647	(2,184)	43,638	23,957	

III. דוחות תזרימי מזומנים של רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
46,435	31,647	(2,184)	43,638	23,957
23	6	6	17	18
216	(261)	(388)	483	886
(3,483)	380	(1)	(3,849)	(3,561)
(29,651)	(30,110)	105	(29,851)	382
(847)	(210)	(217)	(628)	(651)
92	(249)		341	-
(123)	(18)	(18)	(106)	(53)
-	49	324	49	347
222	(2)	3	187	194
(10,551)	(5,183)	2,141	(18,588)	12,076
20,339	(1,502)	395	18,106	819
(10)	27	(356)	(468)	(482)
1,714	4,169	(894)	6,273	6,429
25,459	10,143	(747)	29,653	24,251
49,835	8,886	(1,831)	45,257	64,612

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:

רווח נקי (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי  
המזומנים לפעילויות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת  
מזומנים:

פחת והפחות  
שינוי במסים נדחים, נטו  
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה  
בהקמה  
חלק החברה בהפסד (ברווח) של השקעה  
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי  
שיטת השווי המאזני  
שערוך אגרות חוב  
ריבית מהלוואה לשותפים  
ריבית על הלוואה מחברת בעלת שליטה  
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ירידה (עליה) במלאי בניינים, נטו

מזומנים נטו מפעילויות שוטפות  
(לפעילויות שוטפות)

III. דוחות תזרימי מזומנים של רג'נסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
5,323	(3,370)	128	(6,185)	2,415	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה :</u>
166	6	2	(184)	2	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
(748)	(188)	(231)	(581)	(307)	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,682)	(521)	1	(1,217)	(27)	שינוי ברכוש קבוע
(367)	-	-	(335)	(143)	שינוי בנדל"ן להשקעה בהקמה
6,553	-	-	6,554	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
					פירעון הלוואות שניתנו לשותפים
9,245	(4,073)	(100)	(1,948)	1,940	מזומנים נטו לפעילויות השקעה
(16,650)	-	-	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון :</u>
61,073	134	43,000	61,073	43,000	פרעון אגרות חוב
(31,829)	(14,168)	-	(20,417)	(82,082)	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	(6,943)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(77,627)	1,349	(42,906)	(78,881)	(27,591)	חלוקת דיבידנד
					קבלת (פרעון) הלוואות מחברה בעלת שליטה, נטו
(65,033)	(12,685)	94	(38,225)	(73,616)	מזומנים נטו לפעילות מימון
(5,953)	(7,872)	(1,837)	5,084	(7,064)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
15,453	28,409	4,273	15,453	9,500	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
9,500	20,537	2,436	20,537	2,436	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
6,152	1,907	-	4,383	208	<u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
1,054	-	-	1,054	-	<u>מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית</u>
2,615	1,445	-	2,112	-	<u>מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית</u>
					<u>מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור מס הכנסה</u>

IV. דוחות על השינויים בהון העצמי של רגינסי :

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות (*)
			יתרת הפסד	אלפי ש"ח		
199,540	28,754	170,786	(71,861)	422	242,225	-
						יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
23,957	616	23,341	23,341	-	-	-
						רווח נקי וכולל לתקופה
(6,943)	-	(6,943)	(6,943)	-	-	-
						דיבידנד ששולם
216,554	29,370	187,184	(55,463)	422	242,225	-
						יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות (*)
			יתרת הפסד	אלפי ש"ח		
151,928	26,780	125,148	(117,499)	422	242,225	-
						יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,177	1,177	-	-	-	-	-
						תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
43,638	596	43,042	43,042	-	-	-
						רווח נקי וכולל לתקופה
196,743	28,553	168,190	(74,457)	422	242,225	-
						יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

IV. דוחות על השינויים בהון העצמי של רגינסי (המשד):

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות (*)
			יתרת הפסד אלפי ש"ח	עם בעל שליטה		
218,738	29,186	189,552	(53,095)	422	242,225	-
<b>(2,184)</b>	<b>184</b>	<b>(2,368)</b>	<b>(2,368)</b>	-	-	-
<b>216,554</b>	<b>29,370</b>	<b>187,184</b>	<b>(55,463)</b>	<b>422</b>	<b>242,225</b>	-

יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה		פרמיה על מניות	הון מניות (*)
			יתרת הפסד אלפי ש"ח	עם בעל שליטה		
165,096	28,355	136,741	(105,906)	422	242,225	-
31,647	198	31,449	31,449	-	-	-
<b>196,743</b>	<b>28,553</b>	<b>168,190</b>	<b>(74,457)</b>	<b>422</b>	<b>242,225</b>	-

יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)

רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

IV. דוחות על השינויים בהון העצמי של רג'נסי (המשד):

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה				הון מניות (*)	
		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת הפסד אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות		
151,928	26,780	125,148	(117,499)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,177	1,177	-	-	-	-	-	תנועה בהלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
46,435	797	45,638	45,638	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
199,540	28,754	170,786	(71,861)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של רגינסי :

1. לפרטים אודות תניות פיננסיות/מגבלות החלות על חברת רגינסי, ראה סעיף 1.4.4 לעיל.
2. לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (פרויקטים בת ים, נתניה, יפו חלקה 3, רסיטל, איינשטיין 33א' ומרינה), נדל"ן להשקעה בהקמה (פרויקט איינשטיין 33א') ורכוש קבוע, נטו (פרויקט המרינה) ראה דו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.1 לעיל.
3. לפרטים אודות השקעה והלוואות להד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזקים על ידי רגינסי) ראה סעיף 6.9 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
4. יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ליום 30 בספטמבר 2020 מורכבת מהלוואה בסך של כ-27 מיליון ש"ח בגין פרויקט בת ים וכן מהלוואה בסך של כ-43 מיליון ש"ח בגין פרויקט המרינה. לפרטים אודות הלוואה ראה סעיף 6.7.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה סעיפים 1.3.2.2(א), 1.4.3.6 ו-1.4.4 לעיל.
5. סעיף זכאים ויתרות זכות מורכב בעיקרו מהפרשה למס.
6. ההכנסות נובעות בעיקרן ממכירת המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רגינסי :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
9,277	20,301	<b>2,255</b>
2,629	14,137	<b>214</b>
3	353	<b>1</b>
22,788	30,807	<b>10,529</b>
2,267	4,885	<b>1,310</b>
1,467	1,449	<b>1,520</b>
104,692	101,334	<b>78,974</b>
143,123	173,266	<b>94,803</b>
1,420	1,420	<b>1,420</b>
89,886	87,497	<b>102,681</b>
68,662	68,612	<b>69,074</b>
833	774	<b>-</b>
160,801	158,303	<b>173,175</b>
303,924	331,569	<b>267,978</b>

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

נכסים בלתי שוטפים  
 השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין  
 השקעה בחברות בנות  
 השקעה והלוואות לחברה המטופלת בשיטת השווי  
 המאזני  
 נכסי מיסים נדחים



I. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רגינסי (המשד):

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
59,090	68,337	<b>27,202</b>
-	16,627	-
483	63	<b>8</b>
37,496	41,358	<b>44,759</b>
36,069	34,864	<b>8,825</b>
<b>133,138</b>	<b>161,249</b>	<b>80,794</b>
-	2,130	-
-	-	-
242,225	242,225	<b>242,225</b>
422	422	<b>422</b>
(71,861)	(74,457)	<b>(55,463)</b>
<b>170,786</b>	<b>168,190</b>	<b>187,184</b>
<b>303,924</b>	<b>331,569</b>	<b>267,978</b>

התחייבויות שוטפות  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הלוואות מחברה בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות  
אשראי מתאגידים בנקאיים

הון  
הון מניות  
פרמיה על מניות  
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה  
יתרת הפסד

סה"כ הון

II. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברת רג'ניסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
66,591 (39,017)	15,700 (9,939)	485 (1,108)	64,572 (41,047)	64,661 (30,457)	הכנסות עלות ההכנסות
27,574	5,761	(623)	23,525	34,204	רווח גולמי
(156) (7,361)	(1) (2,159)	(62) (1,578)	(147) (5,829)	(890) (4,442)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס הכנסות (הוצאות) אחרות
32,562 (1,165)	29,592 -	(1,263) -	31,926 150	694 -	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
51,454 (4,750) 3,028	33,193 (1,918) 774	(3,526) (359) 1,186	49,625 (5,499) 2,272	29,566 (1,941) 2,777	הוצאות מימון הכנסות מימון
49,732	32,049	(2,699)	46,398	30,402	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(4,094)	(600)	331	(3,356)	(7,061)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
45,638	31,449	(2,368)	43,042	23,341	רווח נקי (הפסד) לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
45,638	31,449	(2,368)	43,042	23,341	סה"כ רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020

(בלתי מבוקר)  
אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:

45,638	31,449	(2,368)	43,042	23,341	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות:
					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
(156)	(60)	-	(97)	833	שינוי במיסים נדחים, נטו חלק החברה בהפסד (רווח) של חברות מוחזקות, נטו ממס
(32,562)	(29,592)	1,263	(31,926)	(694)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(847)	(214)	(217)	(632)	(651)	ריבית על הלוואה מחברה בעלת שליטה
-	49	324	49	347	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברות בנות
(2,052)	(538)	(951)	(1,529)	(2,064)	ריבית מהלוואה לשותפים
(123)	(18)	(18)	(106)	(53)	שערוך אגרות חוב
92	(249)	-	341	-	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
222	(2)	3	187	194	
(10,551)	(5,165)	2,276	(18,570)	12,259	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
21,922	(396)	(168)	19,304	957	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(24)	48	(368)	(444)	(475)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,754	3,381	(953)	5,344	7,263	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
29,113	11,013	(804)	32,471	25,718	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
					ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, נטו
52,426	9,706	(1,981)	47,434	66,975	מזומנים נטו מפעילויות שוטפות (לפעילויות שוטפות)

III. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
5,323	(3,370)	128	(6,185)	2,415
166	6	2	(184)	2
(3,946)	(985)	42,668	(2,913)	(9,655)
(367)	-	214	(335)	(143)
6,553	-	-	6,554	-
7,729	(4,349)	43,012	(3,063)	(7,381)
(16,650)	-	-	-	-
61,073	134	-	61,073	-
(31,829)	(14,168)	-	(20,417)	(32,082)
-	-	-	-	(6,943)
(77,627)	1,349	(42,906)	(78,881)	(27,591)
(65,033)	(12,685)	(42,906)	(38,225)	(66,616)
(4,878)	(7,328)	(1,875)	6,146	(7,022)
14,155	27,629	4,130	14,155	9,277
9,277	20,301	2,255	20,301	2,255
6,152	1,907	-	4,383	208
1,054	-	-	1,054	-
1,596	462	-	1,129	-

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:  
מימוש (השקעה) בפקדונות בנאמנות  
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו  
פרעון (מתן) הלוואות לחברות בנות  
מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת  
מתן הלוואה לשותפים

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:  
פרעון אגרות חוב  
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים  
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים  
חלוקת דיבידנד  
קבלת (פירעון) הלוואות מחברה בעלת  
שליטה

מזומנים נטו לפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור  
ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור  
ריבית

מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור  
מס הכנסה

IV. ביאורים המיוחסים לחברת רג'נסי:

1. לפרטים אודות תניות פיננסיות/מגבלות החלות על חברת רג'נסי, ראה סעיף 1.4.4 לעיל.
2. לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה (פרויקטים בת ים, נתניה, יפו חלקה 3 ורסיטל) ראה דו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.1 לעיל.
3. לפרטים אודות השקעה והלוואות להד מאסטר בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, ראה סעיף 6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
4. לפרטים אודות הלוואה מתאגיד בנקאי ליום 30 בספטמבר 2020 בסך של כ-27 מיליון ש"ח שהתקבלה בפרויקט בת ים ראה סעיף 6.7.6.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.2.2(א) לעיל.
5. סעיף זכאים ויתרות זכות מורכב בעיקרו מהפרשה למס.
6. ההכנסות נובעות בעיקרן ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ב. למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חגי' נכסים מניבים (להלן: "חגי' נכסים מניבים"), אשר שימשה את חגי' נכסים מניבים לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.3 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ- 123 מיליון ש"ח וכ-124 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת חגי' נכסים מניבים ליום 30 בספטמבר 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
294	4,794	108	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
4,547	4,222	4,553	חייבים ויתרות חובה
82,693	81,418	83,124	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
87,534	90,434	87,785	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
40,726	40,700	42,422	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
128,260	131,134	130,207	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
18	-	-	ספקים ונותני שירותים
2,995	2,995	2,995	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
118,402	120,457	123,568	הלוואה מחברת בעלת שליטה
121,415	123,452	126,563	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
1,171	1,386	435	התחייבויות מסים נדחים
			<u>הון</u>
-	-	-	הון מניות (*)
5,674	6,296	3,209	עודפים
5,674	6,296	3,209	סך ההון
128,260	131,134	130,207	

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

III. דוחות על רווח או הפסד כולל אחר של חגי' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	-	-	רווח גולמי
691	(478)	<b>(478)</b>	1,179	<b>240</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(564)	-	<b>(110)</b>	(216)	<b>(237)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
127	(478)	<b>(588)</b>	963	<b>3</b>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(29)	(9)	<b>(1,198)</b>	(28)	<b>(3,204)</b>	הוצאות מימון
98	(487)	<b>(1,786)</b>	935	<b>(3,201)</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	112	<b>411</b>	(215)	<b>736</b>	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
98	(375)	<b>(1,375)</b>	720	<b>(2,465)</b>	רווח נקי (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגיג' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות :

98	(375)	(1,375)	720	(2,465)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות :
					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
-	(112)	(411)	215	(736)	שינוי במיסים נדחים, נטו
(691)	478	478	(1,179)	(240)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
-	(2,078)	(1,679)	1,069	(8)	ריבית לחברה בעלת שליטה
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
(324)	3	(15)	1	(6)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
18	-	-	-	(18)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(4,693)	(1,188)	(33)	(3,418)	(431)	עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
(5,592)	(3,272)	(3,035)	(2,592)	(3,904)	מזומנים נטו לפעילויות שוטפות
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :</u>
1,659	(4,593)	135	(2,841)	186	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
(1,890)	(478)	(495)	(1,376)	(1,456)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(231)	(5,071)	(360)	(4,217)	(1,270)	מזומנים נטו לפעילויות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון :</u>
5,823	8,343	3,395	6,809	5,174	קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
5,823	8,343	3,395	6,809	5,174	מזומנים נטו מפעילות מימון
-	-	-	-	-	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



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

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,674	5,674	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
(2,465)	(2,465)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>3,209</b>	<b>3,209</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
720	720	-	רווח נקי כולל לתקופה
<b>6,296</b>	<b>6,296</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
4,584	4,584	-	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
(1,375)	(1,375)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>3,209</b>	<b>3,209</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
6,671	6,671	-	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
(375)	(375)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>6,296</b>	<b>6,296</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
5,576	5,576	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
98	98	-	רווח נקי כולל לשנה
<b>5,674</b>	<b>5,674</b>	<b>-</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיגי נכסים מניבים:

לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה ראה סעיפים 6.7.2.4.1.3 ו-6.11.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.1 לעיל.

ג. למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחגי' סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 נכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-103 מיליון ש"ח וכ-103.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חגי' סלמה ליום 30 בספטמבר 2020 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חגי' סלמה:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,050	312	<b>3,992</b>
358	-	<b>1,192</b>
120	885	<b>109</b>
18	18	<b>18</b>
4,904	2,996	<b>6,080</b>
122,302	119,243	<b>135,509</b>
1	1	<b>1</b>
<b>128,753</b>	<b>123,455</b>	<b>146,901</b>
2,999	2,764	<b>3,955</b>
<b>131,752</b>	<b>126,219</b>	<b>150,856</b>
163	273	<b>60</b>
31,858	30,228	<b>49,563</b>
93	42	<b>663</b>
111,714	106,893	<b>115,593</b>
<b>143,828</b>	<b>137,436</b>	<b>165,879</b>
-	-	-
(12,076)	(11,217)	<b>(15,023)</b>
(12,076)	(11,217)	<b>(15,023)</b>
<b>131,752</b>	<b>126,219</b>	<b>150,856</b>

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

נכסים בלתי שוטפים  
 נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות  
 ספקים ונותני שירות  
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש  
 זכאים ויתרות זכות  
 הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון  
 הון מניות (\*)  
 יתרת הפסד

סך ההון

(\*) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2019	2020	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
1,593	116	-	850	54	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
1,593	116	-	850	54	רווח גולמי
(2,476)	(430)	(97)	(2,164)	(735)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,404)	(932)	(49)	(2,779)	(707)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,287)	(1,246)	(146)	(4,093)	(1,388)	הפסד מפעולות רגילות
(5,955)	(1,758)	(847)	(5,132)	(2,504)	הוצאות מימון, נטו
(10,242)	(3,004)	(993)	(9,225)	(3,892)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
2,223	691	278	2,065	945	מסים על ההכנסה
(8,019)	(2,313)	(715)	(7,160)	(2,947)	הפסד כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגי' סלמה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020

(מבוקר)					
אלפי ש"ח					
<b>תזרימי מזומנים לפעילויות שוטפות:</b>					
(8,019)	(2,313)	(715)	(7,160)	(2,947)	הפסד כולל לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילויות שוטפות:					
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</b>					
(2,356)	(691)	(279)	(2,121)	(956)	שינוי במיסים נדחים, נטו
-	(145)	(816)	-	-	ריבית לחברה בעלת שליטה
(362)	(4)	-	(362)	-	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>					
6	7	-	6	-	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל עליה בחייבים ויתרות חובה
(4,890)	(38)	(1,138)	(2,982)	(1,176)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
140	133	(180)	250	(103)	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
29,803	7,572	6,047	28,173	17,705	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
60	(9)	(34)	9	570	עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו
(8,386)	(3,251)	(4,919)	(5,327)	(13,207)	מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) שוטפות
5,996	1,261	(2,034)	10,486	(114)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(358)	-	328	-	(834)	שינוי בביקדונות בנאמנות
4,283	16,567	1	3,518	11	שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים
(1)	-	-	(1)	-	מתן הלוואות לחברה קשורה
3,924	16,567	329	3,517	(823)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>					
(35,000)	(35,000)	-	(35,000)	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
25,846	11,975	3,325	21,025	3,879	קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
(9,154)	(23,025)	3,325	(13,975)	3,879	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
766	(5,197)	1,620	28	2,942	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
284	5,509	2,372	284	1,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
1,050	312	3,992	312	3,992	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
5,283	1,239	1,660	4,461	2,500	נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית					

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

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(12,076)	(12,076)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
<b>(2,947)</b>	<b>(2,947)</b>	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(15,023)</b>	<b>(15,023)</b>	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

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

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(14,308)	(14,308)	-	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
<b>(715)</b>	<b>(715)</b>	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(15,023)</b>	<b>(15,023)</b>	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

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

סה"כ	יתרת הפסד אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(4,057)	(4,057)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
(8,019)	(8,019)	-	הפסד כולל לתקופה
<b>(12,076)</b>	<b>(12,076)</b>	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

(\*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיגי' סלמה :

לפרטים אודות סעיף מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה ומקדמות מרוכשים והכנסות מראש ראה סעיף 6.7.2.4.1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.1 לעיל.

24 בנובמבר, 2020

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 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקרים)**



**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן עניינים**

**עמוד**

2	דוח סקירה של רואי החשבון
3	מכתב הסכמה להכללה של דוח הסקירה בקשר עם תשקיף מדף מחודש מאי 2020 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
13-27	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

רחוב המסגר 9 תל-אביב, 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047  
טל: 03-6123939  
פקס 03-6125030  
[office@ahcpa.co.il](mailto: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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 לתקופת ביניים זו 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 אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

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

קדרון ושות'  
רואי חשבון

עמית, חלפון  
רואי חשבון

24 בנובמבר, 2020

רחוב המסגר 9 תל-אביב, 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

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

24 בנובמבר, 2020

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, בהקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2020:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
97,698	136,570	103,439
21,216	14,137	39,262
51,206	61,302	42,731
41,949	52,412	62,306
16,612	16,614	44,141
1,467	1,449	1,520
627,653	618,731	804,239
<b>857,801</b>	<b>901,215</b>	<b>1,097,638</b>
228,056	227,614	239,841
1,420	1,420	1,420
111,009	104,568	121,163
79,801	81,475	79,714
3,841	9,090	3,236
20,284	15,678	18,874
<b>444,411</b>	<b>439,845</b>	<b>464,248</b>
<b>1,302,212</b>	<b>1,341,060</b>	<b>1,561,886</b>

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

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

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
128,863	139,519	<b>275,296</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
226,045	190,185	<b>263,382</b>	חלויות שוטפות של אגרות חוב
4,801	2,542	<b>4,803</b>	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
2,256	1,629	<b>1,777</b>	ספקים ונותני שירותים
80,044	78,323	<b>101,480</b>	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
81,646	97,528	<b>93,088</b>	זכאים ויתרות זכות
<b>523,655</b>	<b>509,726</b>	<b>739,826</b>	
			<b>התחייבויות בלתי שוטפות</b>
70,237	72,230	<b>116,994</b>	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
147,458	213,228	<b>118,724</b>	אגרות חוב
15,168	17,812	<b>14,212</b>	התחייבויות בגין חכירות
22,078	21,933	<b>19,891</b>	התחייבויות מסים נדחים
<b>254,941</b>	<b>325,203</b>	<b>269,821</b>	
			<b>הון</b>
520	505	<b>520</b>	הון מניות
189,519	173,657	<b>189,519</b>	קרנות הון ופרמיה על מניות
-	-	<b>(4,502)</b>	מניות באוצר
1,168	-	<b>1,168</b>	תקבולים על חשבון אופציות
4,324	4,324	<b>4,324</b>	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
299,309	299,687	<b>331,292</b>	עודפים
494,840	478,173	<b>522,321</b>	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
28,776	27,958	<b>29,918</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>523,616</b>	<b>506,131</b>	<b>552,239</b>	סה"כ הון
<b>1,302,212</b>	<b>1,341,060</b>	<b>1,561,886</b>	

24 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימור כהן דרור  
סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי  
מנכ"ל

צבי גרינוולד  
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	אלפי ש"ח				
125,765 (71,839)	29,740 (14,378)	<b>7,976</b> <b>(8,970)</b>	111,812 (65,738)	<b>129,033</b> <b>(62,095)</b>	הכנסות עלות ההכנסות
53,926	15,362	<b>(994)</b>	46,074	<b>66,938</b>	<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
19,826 (4,170) (23,079) (2,017)	(1,808) (646) (7,178) (700)	<b>(1,507)</b> <b>(410)</b> <b>(3,466)</b> -	21,627 (3,306) (18,504) (550)	<b>5,060</b> <b>(2,432)</b> <b>(14,498)</b> <b>(605)</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
31,152	30,400	<b>(158)</b>	30,742	<b>15</b>	
75,638 (14,768) 1,238	35,430 (3,702) 69	<b>(6,535)</b> <b>(5,063)</b> <b>342</b>	76,083 (12,648) 858	<b>54,478</b> <b>(12,633)</b> <b>1,062</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b> הוצאות מימון הכנסות מימון
62,108 (2,432)	31,797 293	<b>(11,256)</b> <b>2,845</b>	64,293 (4,897)	<b>42,907</b> <b>(9,782)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b> הטבת מס (מסים על ההכנסה)
59,676	32,090	<b>(8,411)</b>	59,396	<b>33,125</b>	<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>
-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
59,676	32,090	<b>(8,411)</b>	59,396	<b>33,125</b>	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<b><u>רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:</u></b>					
56,924 2,752	31,416 674	<b>(8,909)</b> <b>498</b>	57,302 2,094	<b>31,983</b> <b>1,142</b>	בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
59,676	32,090	<b>(8,411)</b>	59,396	<b>33,125</b>	
1.13	0.62	<b>(0.17)</b>	1.14	<b>0.62</b>	<b>רווח (הפסד) בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</b>
1.12	0.62	<b>(0.17)</b>	1.14	<b>0.62</b>	<b>רווח (הפסד) מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)</b>

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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	אופציות	מניות באוצר	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
33,125	1,142	31,983	31,983	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>552,239</b>	<b>29,918</b>	<b>522,321</b>	<b>331,292</b>	<b>4,324</b>	<b>1,168</b>	<b>(4,502)</b>	<b>189,519</b>	<b>520</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)
סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	אופציות	מניות באוצר	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח									
445,558	24,687	420,871	242,385	4,324	-	-	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
1,177	1,177	-	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה
59,396	2,094	57,302	57,302	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>506,131</b>	<b>27,958</b>	<b>478,173</b>	<b>299,687</b>	<b>4,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173,657</b>	<b>505</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	אופציות	מניות באוצר	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
560,650	29,420	531,230	340,201	4,324	1,168	(4,502)	189,519	520	יתרה ליום 1 ביולי 2020 (בלתי מבוקר)
(8,411)	498	(8,909)	(8,909)	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה
<b>552,239</b>	<b>29,918</b>	<b>522,321</b>	<b>331,292</b>	<b>4,324</b>	<b>1,168</b>	<b>(4,502)</b>	<b>189,519</b>	<b>520</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	אופציות	מניות באוצר	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
474,041	27,284	446,757	268,271	4,324	-	-	173,657	505	יתרה ליום 1 ביולי 2019 (בלתי מבוקר)
32,090	674	31,416	31,416	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<b>506,131</b>	<b>27,958</b>	<b>478,173</b>	<b>299,687</b>	<b>4,324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173,657</b>	<b>505</b>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תקבולים על חשבון אופציות	מניות באוצר	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
445,558	24,687	420,871	242,385	4,324	-	-	173,657	505	יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)
17,045	-	17,045	-	-	1,168	-	15,862	15	הנפקת הון מניות ואופציות
1,337	1,337	-	-	-	-	-	-	-	הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
59,676	2,752	56,924	56,924	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
<b>523,616</b>	<b>28,776</b>	<b>494,840</b>	<b>299,309</b>	<b>4,324</b>	<b>1,168</b>	<b>-</b>	<b>189,519</b>	<b>520</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

59,676	32,090	(8,411)	59,396	33,125	רווח (הפסד) נקי לתקופה התאמות:
					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
2,266	617	752	1,697	1,831	פחת והפחותות
(4,046)	(2,614)	(3,362)	415	(777)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שהוכרו ברווח (הפסד) לתקופה
(19,826)	1,808	1,507	(21,627)	(5,060)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(31,152)	(30,400)	158	(30,942)	(15)	שערוך הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
450	-	-	200	-	שערוך הלוואות מبنקים ומוסדות פיננסיים שערוך אגרות חוב
(994)	(14)	(259)	(683)	(865)	הפרשה בגין חייבים אחרים לזמן ארוך ריבית מהלוואה לשותפים
(130)	1,922	2,025	1,755	2,311	
2,074	4,628	1,205	5,342	2,281	
2,167	-	-	-	605	
(124)	(18)	(18)	(106)	(53)	
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(21,974)	(5,028)	3,742	(32,437)	(20,357)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
25,604	(1,243)	(11,409)	25,602	(27,529)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
748	(276)	(1,655)	121	(479)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
23,801	79	6,305	22,080	21,436	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(53,497)	5,709	4,047	(42,249)	11,442	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
27,216	8,222	(151,298)	32,796	(176,586)	ירידה (עליה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
12,259	15,482	(156,671)	21,360	(158,690)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)	
		אלפי ש"ח		

**תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:**

(13,264)	(3,370)	<b>(2,402)</b>	(6,185)	<b>(18,046)</b>	שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
6,201	9,032	<b>1,760</b>	(3,895)	<b>8,475</b>	שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(17,276)	(7,148)	<b>(2,139)</b>	(10,269)	<b>(11,880)</b>	השקעות ברכוש קבוע
6,554	-	-	6,554	-	פירעון הלוואה לשותפים
(8,171)	(1,989)	<b>(1,817)</b>	(5,928)	<b>(6,725)</b>	השקעות בנדל"ן להשקעה ומקדמות על
-	700	-	260	-	חשבון נדל"ן להשקעה
					עליה בחיובים אחרים לזמן ארוך
(1,491)	(2,819)	<b>(29)</b>	(3,436)	<b>967</b>	החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי
					שיטת השווי המאזני, נטו
<b>(27,447)</b>	<b>(5,594)</b>	<b>(4,627)</b>	<b>(22,899)</b>	<b>(27,209)</b>	<b>מזומנים נטו לפעילות השקעה</b>

**תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:**

118,392	118,392	-	118,392	<b>76,291</b>	הנפקת אגרות חוב, נטו
(97,176)	-	-	(66,548)	<b>(69,969)</b>	פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
160	-	-	-	-	קבלת הלוואות מבעלי עניין וצדדים קשורים
(1,565)	(400)	<b>(348)</b>	(1,177)	<b>(1,059)</b>	פירעון התחייבות בגין חכירה
17,045	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
-	-	-	-	<b>(4,502)</b>	רכישת מניות באוצר
81,073	134	<b>218,100</b>	81,073	<b>343,100</b>	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
					פיננסיים ואחרים
(73,770)	(49,168)	<b>(139)</b>	(62,358)	<b>(152,221)</b>	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים,
					מוסדות פיננסיים ואחרים
<b>44,159</b>	<b>68,958</b>	<b>217,613</b>	<b>69,382</b>	<b>191,640</b>	<b>מזומנים נטו מפעילות מימון</b>

28,971	78,846	<b>56,315</b>	67,843	<b>5,741</b>	<b>שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה</b>
68,727	57,724	<b>47,124</b>	68,727	<b>97,698</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
<b>97,698</b>	<b>136,570</b>	<b>103,439</b>	<b>136,570</b>	<b>103,439</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2019	2019	2020
(מבוקר)				(בלתי מבוקר)
				אלפי ש"ח

**נספח א' - פעולות שלא במזומן**

סיווג מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע

55,300	-	-	55,300	-
--------	---	---	--------	---

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

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

27,536	1,628	<b>1,128</b>	15,799	<b>13,503</b>
--------	-------	--------------	--------	---------------

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס  
הכנסה

30,932	1,550	<b>1,573</b>	27,824	<b>10,002</b>
--------	-------	--------------	--------	---------------

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה 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 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים  
לצרכן  
בנקודות (\*)

223.34	ליום 30 בספטמבר 2020
225.12	ליום 30 בספטמבר 2019
224.67	ליום 31 בדצמבר 2019

שיעור השינוי באחוזים:

(0.59)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
0.10	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
0.50	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019
(0.69)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019
0.30	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה 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 החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הדוחות השנתיים"). באשר למדיניות שיושמה בנושאים מסוימים בתקופת הדוח ראה ג' להלן.

#### 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.

#### ג. מדיניות חשבונאית בנושאים מסוימים

##### (1) מניות באוצר שנרכשו בתקופת הדוח

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

##### (2) הכרה בתמורה משתנה בגין רכישת נכס מלאי מקרקעין

בעסקאות במקרקעין, הכוללות מרכיב של תמורה משתנה, שהינה תלויה בביצוע פעילות עתידית של הרוכשת (executory contract), מדיניות החברה הינה להכיר בהתחייבות במועד ביצוע הפעולה המחייבת את התשלום.

#### ד. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות תקנים חדשים שטרם אומצו

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.

#### 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 בתקופת 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.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

### ביאור 3 - מגזרי פעילות

א. החברה הגדירה את מנכ"ל החברה כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של החברה 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.

החברה וחברות בנות שלה פועלות בשישה 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 שערך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:**

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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								
129,033	(237)	4,265	61,423	-	237	36,802	26,543	הכנסות
69,566	433	(126)	35,465	-	(433)	12,995	21,232	תוצאות המגזר
(15,103)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(11,571)								הוצאות מימון, נטו
15								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
								לפי שיטת השווי המאזני, נטו
42,907								רווח לפני מסים על ההכנסה
(9,782)								מסים על ההכנסה
33,125								רווח נקי לתקופה

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

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	מסחר איינשטיין (**)	מרינה הרצליה	הד מאסטר(*)	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה	
באלפי ש"ח								
111,812	(245)	11	233	-	245	22,138	89,430	הכנסות
64,395	(38,808)	2,202	11,551	-	38,808	7,516	43,126	תוצאות המגזר
(19,054)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(11,790)								הוצאות מימון, נטו
30,742								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
								לפי שיטת השווי המאזני, נטו
64,293								רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,897)								מסים על ההכנסה
59,396								רווח נקי לתקופה

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

(\*\*) כולל הכנסות ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב' בסך של כ-61 מיליון ש"ח, ראה ביאור 6ד' להלן.



**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 בספטמבר 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							
7,976	(81)	3,015	-	-	81	4,707	254
(2,911)	109	393	(2,646)	-	(109)	(3,733)	3,075
(3,466)							
(4,721)							
(158)							
(11,256)							
2,845							
(8,411)							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה  
הטבת מס

הפסד לתקופה

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

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

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים  
הוצאות מימון, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה  
הטבת מס

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 2019 (מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	מרינה הרצליה	מסחר איינשטיין	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
באלפי ש"ח								
91,869	32,683	319	-	755	458	(319)	125,765	הכנסות
46,738	10,001	38,640	-	10,766	2,077	(38,640)	69,582	תוצאות המגזר
							(25,096)	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
							(13,530)	הוצאות מימון, נטו
							31,152	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
							62,108	רווח לפני מסים על ההכנסה
							(2,432)	מסים על ההכנסה
							59,676	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 ומוסדות פיננסיים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
374,742	408,120	<b>388,483</b>
389,975	419,096	<b>387,556</b>

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

**ביאור 5 - התניות פיננסיות**

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2020:

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-649 מיליון ש"ח.
  - ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-522 מיליון ש"ח.
  - ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 בספטמבר 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-43%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2020, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ט' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 25 בספטמבר 2019, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 2020:

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-649 מיליון ש"ח.
  - ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-522 מיליון ש"ח.
  - ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-43%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2020, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2020, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של שאר סדרות אגרות החוב וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

**א. התקשרות לרכישת מגרש בשכונת בבלי בתל אביב**

ביום 3 במאי 2020, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה – קבוצת חג'ג' מגדלי בבלי 3 בע"מ (להלן: "חג'ג' בבלי"), בהסכם לרכישת מגרש ששטחו הינו 6,281 מ"ר בשכונת בבלי בתל-אביב (להלן: "מגרש 3" או "הממכר"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3 כ-190 יחידות דיור (בהיקף כולל של 25,000 מ"ר שטח עיקרי) במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"), כאשר בכפוף לאישורן של הקלות שכבר הוגשו על ידי המוכרות להגדלת הזכויות במגרש על פי הקלות שבס וכחלון (כשיובהר כי אין כל וודאות כי אלו יאושרו), ניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקט האמור כ-60 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות") וסך כולל של כ-250 יחידות דיור (בהיקף כולל של עד כ-30,000 מ"ר שטח עיקרי).

**תמורת הממכר**

התמורה בגין רכישת הממכר בסך של 190 מיליון ש"ח (כמיליון ש"ח בגין כל יחידה מתוך הזכויות הקיימות), כאשר החברה התחייבה לשלם חצי מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ) עבור כל יחידה בגין הזכויות הנוספות (גם אם לא תנצל בפועל). בגין רכישת הממכר שולם בנוסף מס רכישה. ביום 3 בספטמבר 2020, לאחר התקיימות מלוא התנאים שנקבעו בהסכם לרכישת המגרש, הושלמה עסקת רכישת המגרש, ויתרת התמורה בגין היחידות הקיימות שולמה על ידי חג'ג' בבלי למוכרות כנגד קבלת החזקה (המשפטית) במגרש וקבלת מסמכי העברה (העברת הבעלות על שם החברה תבוצע לאחר קבלת אישורי עירייה מהמוכרות).

**כניסה בנעלי המוכרות לעניין הסכמים שונים**

חברת הבת תיכנס בנעלי המוכרות לעניין הסכם קומבינציית תמורות בו התקשרו המוכרות עם צד שלישי לטובתו רשומה משכנתא שנייה על הממכר (להלן: "הצד השלישי"), ואשר לגביו חתמה חג'ג' בבלי תוספת עם הצד השלישי המעדכנת את תנאיו. במסגרת ההתקשרות תידרש חברת הבת להעביר לאותו צד שלישי 26% מתמורות מכירת 162 יח"ד, 45% מהרווח הצפוי ממכירת 28 יח"ד המכוננות בזיכרון הדברים כ"יחידות האופציונליות" וממכירת הזכויות הנוספות (ככל שיהיו), כאשר הזכאות כאמור תומר לחלק מתקבולי המכירות שיתקבלו בגין יחידות אלו. להבטחת התשלומים האמורים, המציאה החברה במועד ההשלמה ערבות בנקאית לטובת אותו צד שלישי בסך של כ-7 מיליון ש"ח, צמודה למדד.

כמתואר בביאור 2ג), החברה בחרה במדיניות החשבונאית לפיה ההתחייבות לתשלום תמורות משתנות בגין רכישת המקרקעין תוכר במועד בו התקיימו תנאי הביצוע של החברה.

מאחר וזכאות הצד השלישי לחלק בתמורות הנובעות ממכירת יחידות דיור כמתואר לעיל תלויה בהתקשרות החברה בהסכמי מכירה של יחידות הדיור, וזכאות המוכרת לתשלומים מותנים בגין יחידות נוספות בפרוייקט, ככל שיאושרו, תלויה ביכולתה של החברה להביא לאישור ההקלות (ראה לעיל), החברה תכיר בהתחייבויות בגין תשלומים אלה רק במועד התקיימות התנאים האמורים.

בנוסף, תיכנס חברת הבת בנעלי המוכרות בהסכמים עם יועצים שונים ששכרו לתכנון הבניין, בסכומים מקובלים. יובהר כי לחברה תעמוד האפשרות שלא להמשיך בהתקשרות עם מי מהיועצים האמורים והמוכרות תהיינה אחראיות לסיום ההתקשרות עימם.

**הסכמות עם צד ג' לעניין בניית מרתפי הפרוייקט**

על בסיס היתרי הבנייה שהגישו המוכרות, חברת הבת הגיעה להסכם עם צד ג' ביחס למגרש 4 הסמוך, כי הצדדים יפעלו לצורך קבלת מימון משותף לשלב רכישת הקרקע בפרוייקט ולצורך בניה משותפת של שטחי המרתפים והשטחים המשותפים בפרוייקט (באמצעות רוכשת מגרש 4, שהינה חברה קבלנית) והכל בתנאים שנקבעו בהסכם האמור (כאשר היה ולא תתאפשר בניה משותפת, תיעשה בניית שני הפרוייקטים בנפרד).

**מימון הרכישה**

הרכישה מומנה מהונה העצמי של החברה, מהלוואות שנטלה מצד שלישי וכן ממימון בנקאי.

ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חג'ג' בבלי, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי אשראי בסך של כ-160 מיליון ש"ח, אשר שימשה את חג'ג' בבלי לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי והעמדת ערבות על ידי החברה. מתוך מסגרת האשראי, כ-7 מיליון ש"ח מיועד להעמדת ערבות לצד השלישי שעמו התקשרה החברה בהסכם קומבינציית תמורות, כ-22 מיליון יועד כמסגרת לזמן קצר לתשלום המע"מ (אשר נפרע בתוספת ריבית צבורה ב-16 לנובמבר 2020 עם קבלת החזר המע"מ ששולם ברכישה) ואילו היתרה בסך של כ-131 מיליון ש"ח תיפרע בתשלום אחד כ-24 חודשים לאחר ההתקשרות בהסכם המימון. ההלוואה נושאת ריבית של פריים בתוספת 2.4% אשר תשולם אחת לרבעון.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

- ב. קבלת הלוואה בפרויקט איינשטיין 36א'  
ביום 29 ביוני 2020 התקשרה קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ, חברה בת של החברה, בהסכם הלוואה לשנתיים עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו קיבלה החברה סך של 112 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2020 וזאת כנגד שעבוד זכויות חברת הבת במקרקעי פרויקט איינשטיין 36א' והעמדת ערבות על ידי החברה. הלוואה זו שימשה לפרעון ההלוואה בסך של כ-120 מיליון ש"ח שנטלו החברה, קבוצת חג'ג' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ וקבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ (חברת בת נוספת של החברה), מגוף מוסדי (להלן: "הגוף המוסדי"), בתחילת שנת 2018, אשר כנגדה היו משועבדים הן מקרקעי פרויקט איינשטיין 36א', הן מקרקעי פרויקט המרינה והן זכויות החברה במגרש סומייל 122. לפרטים נוספים אודות הלוואה מהגוף המוסדי, ראה ביאור 17ג(4) לדוחות השנתיים. הלוואה החדשה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 2.4%, המשולמת מדי רבעון.
- ג. קבלת הלוואה בפרויקט מרינה הרצליה  
בהמשך לאמור בס"ק ב' לעיל, ביום 18 באוגוסט 2020 התקשרה החברה (יחד עם תאגידים בשליטתה) בהסכם הלוואה עם הגוף המוסדי, אשר במסגרתו העמיד הגוף המוסדי לחברה הלוואה בסך של 43 מיליון ש"ח לשלוש שנים, וזאת כנגד השעבודים הקיימים כיום לטובת הגוף המוסדי בפרויקט המרינה הרצליה ובתוספת שעבוד יתרת 2 הדירות בנתניה שנתו לחברה במלאי. הלוואה נושאת ריבית בשיעור 5.95% המשולמת מדי רבעון.
- ד. מכירת שטחי מסחר - פרויקט איינשטיין 33ב'  
בהמשך לאמור בביאור 36א' לדוחות הכספיים לשנת 2019, במהלך רבעון ראשון של שנת 2020 מכרו חברת בת של החברה, מלון רגיסי ירושלים בע"מ ושותפיה את שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33ב'. בעקבות המכירה, הכירה החברה בדוח הכספי של הרבעון הראשון של שנת 2020 בהכנסות של כ-61 מיליון ש"ח (רוב הסכום התקבל נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי) כאשר הרווח לפני מס בגין המכירה עומד על כ-32 מיליון ש"ח.
- ה. פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת  
ביום 17 במאי 2020 הומצאה לחברה "פניה בטרם הגשת תביעה נגזרת ולהמצאת מסמכים", אשר הוגשה לחברה על ידי צד ג' (הטוען כי הינו בעל מניות בחברה) (להלן: "המבקש"). במסגרת הפניה האמורה, מעלה המבקש טענות שונות כלפי האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכן כלפי נושאי משרה בחברה, שמקורן בעמדתו ולפיה פרויקט "הצעירים" [ב] התקשרה חברה בשליטת מר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "יעילי"), עוד קודם למועד בו נרכשה השליטה בחברה על ידי האחים חג'ג' היה אמור להתבצע על ידי החברה. כן טוען המבקש כי למרות דיווחי החברה המציינים כי פרויקט הצעירים הינו פרויקט פרטי של האחים חג'ג', הפרויקט הינו פרויקט של החברה אשר מבוצע, משווק ומנוהל על ידי החברה ואורגניה; כי למרות תיחום הפעילות הקיים בחברה, פעילות האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים, ובעיקר פעולות שביצעו האחים חג'ג' בפרויקט הצעירים לאחר רכישת השליטה בחברה על ידם, מהווה תחרות בחברה, ניצול הזדמנות עסקית ושימוש בלקוחות החברה לצורך טובתם האישית; כי לא התבצעה הפרדה בין הפעילות של החברה לבין הפעילות הפרטית של האחים חג'ג'; כי התשלום ששילמו האחים חג'ג' לחברה בגין השירותים אשר העניקו עובדי החברה לפרויקט הצעירים נמוך מעלותו בפועל; וכי התנהלות נושאי המשרה של החברה ובעלי השליטה בחברה, חשפה ועלולה לחשוף בעתיד את החברה לתביעות משפטיות בקשר לפרויקט.  
החברה דוחה את הטענות הנטענות בפניה האמורה, ומעיון ראשוני בהן, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות המבקש ולדרישותיו. כך, באשר לטענה הראשית המופיעה בפנייתו ולפיה פרויקט הצעירים, או חלקו לפחות, היה צריך להתבצע במסגרת החברה, יצוין כי בחודש דצמבר 2010 השלימו האחים חג'ג' את עסקת רכישת השליטה בחברה (שהיתה דאז שלד ציבורי) והתחייבו כי כל עוד הם יהיו בעלי השליטה בחברה, הם לא ירכשו ו/או ייזמו ו/או יפתחו ו/או ישווקו ו/או יארגנו בישראל, בין במישרין ובין בעקיפין, נכסי נדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה חדשים, שלא נמנים על נכסי הנדל"ן/ פרויקטים/ קבוצות רכישה בהם הם היו מעורבים נכון ליום 19 בדצמבר 2010 (להלן: "המועד הקובע"). מאידך, פרויקט הצעירים הינו פרויקט שהעסקה לגביו נחתמה על ידי יעילי בחודש פברואר 2010, 10 חודשים קודם למועד הקובע, ולפיכך אין חולק על כך שפרויקט זה, לרבות כל התקשרות נוספת הנוגעת אליו, אינו נכלל במסגרת התחייבות האחים חג'ג' כאמור. בהתאם, אין פעילות יעילי במסגרתו מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה.  
באשר לטענות לפיהן פרויקט הצעירים מבוצע בפועל על ידי החברה ואורגניה, הרי שמרבית העבודה עבור פרויקט הצעירים נעשית על ידי יועצים חיצוניים שבעלות ההתקשרות עימם נושאת יעילי או קבוצת הרכישה הבונה את פרויקט הצעירים ובאשר לעובדי החברה (לרבות משווקים) בהם מסתייעת יעילי - הרי שזה מבוצע בתמורה לנשיאה של יעילי בחלק מעלות ההתקשרות עימם - והכל בהתאם למנגנון שנבחן מדי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה ושאושר בעבר על ידי כלל מוסדות החברה הנדרשים על פי דין.

1. הליך פירוק שיתוף - פרויקט סומייל 122  
בהמשך לאמור בביאור 36 לדוחות השנתיים, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בעקבות ההסכם האמור, מכרה החברה את זכויותיה הקיימות במגרש זה לזוכה במכרז כאשר התמורה הצפויה להתקבל הינה כ-29 מיליון ש"ח (החברה צופה לקבל את מרבית הסכום עד לסוף שנת 2020 ואולם, מאחר ומועד התשלום כפוף להחלטת בית המשפט ביחס לחלוקת התמורה בין כלל בעלי הזכויות, אין וודאות כי סכום זה יתקבל עד לתום שנת 2020 ולפיכך ייתכן כי קבלת סכום זה, חלקו או כולו, תידחה). בהתאם, החברה הכירה במהלך הרבעון השני לשנת 2020 ברווח לפני מס בסך של כ-18 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויותיה במגרש זה.

2. שינוי מתווה בפרויקט סומייל  
בהמשך לאמור בביאור 21א4 לדוחות השנתיים, ביום 30 במרץ 2020, התקבל מכתב מהבנק (להלן: "המכתב"), ולפיו הודיע הבנק כי הוא מסרב להאריך את מועד קבלת היתר לבניית מרתפי הפרויקט ומועד תחילת עבודה על מרתפי הפרויקט ובנוסף ציין הבנק כי הוא מוסר התראה אחרונה לפיה היה ולא תוסדרנה כלל ההפרות של הסכם ההלוואה שנחתם בינו ולבין חברי הקבוצה (להלן: "הסכם ההלוואה") לאלתר, בכוונת הבנק לפעול למיצוי זכויותיו על פי הסכם ההלוואה ומסמכי הבטוחות שניתנו לו בקשר עם כך.

הבנק העלה במסגרת המכתב מספר טענות הנמצאות ברקע להחלטתו ולפיהן המחלוקות והסכסוכים הפנימיים השוררים בין חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל, הובילו לאי סדר וחוסר בהירות בפרויקט, לעצירת העבודות בו, לעיכוב ו/או הפסקת הליכי התכנון בו ולמעשה אף להפרתו של הסכם ההלוואה.

ביום 11 ביוני 2020, התקשרה החברה, באמצעות תאגידים בשליטתה, במזכר הבנות מחייב ומותנה לו צורך הסכם מפורט כנספח (להלן ביחד: "מזכר ההבנות") עם חברי נציגות קבוצת הרכישה, אשר בהתאם להוראותיו, בכפוף לתנאים המתלים המפורטים להלן, יובא לאישור האסיפה הכללית של חברי הקבוצה מתווה, לפיו ימנו חברי הקבוצה הקיימים מכאן ואילך את החברה לנהל את הפרויקט עד סופו וליתן להם שירותי בניה להשלמת הפרויקט. בהתאם לכך, ניהול הפרויקט והאחריות בגינו יהיו של החברה בלבד, ללא כל התערבות מצד חברי הקבוצה. החברה היא שתתקשר עם כלל הקבלנים והספקים הנדרשים לבניית הפרויקט והיא תשפה את חברי הקבוצה בגין כל תביעה שתופנה כלפיהם בקשר לענייני הפרויקט.

כניסתו לתוקף של המתווה הייתה כפופה למספר תנאים מתלים, כשנכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, התנאי האחרון שטרם התקיים הינו אישור המתווה על ידי האסיפה הכללית של חברי הקבוצה ברוב של 75% (לא כולל זכויות ההצבעה של החברה). יצוין כי יתר התנאים המתלים התקיימו נכון למועד זה, ובהתאם התקבל אישור הממונה על חוק המכר למתווה החדש, החברה הגיעה להסכמות עם הבנק המלווה את הפרויקט בקשר עם שינוי המתווה (במהלך חודש אוקטובר 2020 אישרו מוסדות הבנק את עקרונות שינוי המתווה) והתקבלה החלטת ועדה בתנאים להוצאת היתר בניה, אשר בהתאם לה ניתן יהיה להקים פרויקט שיכלול מגדל מגורים בן כ-49 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, ובהם סך כולל של כ-273 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי.

ככל ויתקיים התנאי המתלה האמור, השלמת הפרויקט על ידי החברה תבוצע כמפורט להלן: (א) השלמת הפרויקט תבוצע על ידי החברה, ללא כל מעורבות ו/או התערבות של מי מחברי הקבוצה; (ב) תהליך היתר הבנייה יימשך בהתאם להחלטת הועדה להיתר בתנאים כפי שהתקבלה; (ג) הסכום אותו ישלם כל חבר קבוצה לחברה בגין יחידת הדיור לה הוא זכאי יהיה בהתאם לעלותה הסופית של יחידת הדיור האמורה, כפי שהוערכה עת התקשר לראשונה עם החברה, כשהיא צמודה למדד. הסכום האמור ישולם לחברה בשני תשלומים, הראשון בתוך 33 חודשים ממועד מזכר ההבנות והשני טרם המסירה, כאשר להבטחת התשלומים (לרבות בגין תשלומים שכבר שולמו לחברה על ידי חברי הקבוצה) יקבל כל חבר קבוצה, בין היתר, ערבויות חוק מכר. (ד) מסירת הדירות תבוצע על ידי הקבלן שבחרה הקבוצה, לא יאוחר מחלוף 52 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לפרויקט (בתוספת חודשי איחור שהוסכמו), ואולם איחור הקבלן של עד 6 חודשים לא יחייב את החברה בתשלום פיצויים. לאחר חלוף תקופה זו, חברי הקבוצה יהיו זכאים לפיצוי כספי בהתאם לחוק המכר (דירות), וזאת בכפוף לאמור להלן.

במקרה של ביטול מזכר ההבנות כדון, החברה לא תפיק את היתר הבניה ללא הסכמת הנציגות או קבלת החלטה שיפוטית המאפשרת הפקת היתר הבניה ועניין זה נקבע כהפרה יסודית של ההסכם המחייב פיצוי מוסכם. מנגד, הפרת מי מחברי הקבוצה את הוראות ס"ק (א) לעיל או איחור בתשלום התמורה יזכה את החברה לפיצוי מאותו חבר קבוצה בסכום השווה ל-15% משווי דירתו, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד לחברה בנושא.

ההסכם כולל סעיפים מקובלים בדבר סנקציות להפרת ההסכמים וכן לתשלום פיצויים מוסכמים על ידי שני הצדדים וכן מסדיר כי במקרה של איחור העולה על 18 חודשים במועד המסירה שלעיל, לרבות כל תקופות הדחייה המותרות על פי ההסכם המפורט, יהיה רשאי חבר הקבוצה לבטל את ההסכם, ולהיות זכאי לפיצוי המוסכם כאמור והכל מבלי לגרוע מכל סעד אחר לו הוא זכאי.

יצוין כי להערכתה הראשונית בלבד של החברה, לא צפוי שינוי המתווה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי שצפוי לחברה מהפרויקט ואולם מועד ההכרה ברווח האמור וכן מועדי קבלת תזרים חופשי מהפרויקט עשויים להיות מושפעים, לרבות באופן מהותי, משינוי המתווה האמור.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

- ח. התקשרות בהסכם עם קבלן ראשי בפרויקט סומייל  
לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 11 בנובמבר 2020, התקשרה חג'ג' סומייל, בהסכם בנייה מותנה (להלן: "ההסכם") עם חברת אלקטרה בנייה בע"מ (להלן: "הקבלן"), למתן שירותי בנייה כקבלן ראשי בפרויקט סומייל (H-INFINITI) של החברה (להלן: "הפרויקט").  
התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושילית, ומסתכמת לסך של כ-255 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה").  
השלמת עבודות הקמת הפרויקט תיעשה בתוך 48 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך 4 חודשים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של 3 חודשים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא לחג'ג' סומייל ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח. יצוין כי בנוסף לכך, חג'ג' סומייל צפויה להתקשר לצורך בניית פרויקט סומייל במספר הסכמים עם קבלנים נוספים, בהיקף כולל של כ-65 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.  
הקבלן יהיה אחראי לטיב הבניה (לרבות איכות העבודות וכו'), כלפי חג'ג' סומייל ורוכשי הדירות על פי הוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973.  
כניסתו לתוקף של ההסכם מותנת באישור קבוצת הרכישה בפרויקט את שינוי מתווה הפרויקט למתווה יזמי, ברוב של 75% מחברי הקבוצה.
- ט. הארכת הלוואה בפרויקט בת ים  
בהמשך לאמור בביאור 17ג(1) לדוחות השנתיים, אודות הסכמי המימון שנחתמו ביום 18 באפריל 2019 בין חברת הבת של החברה, מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי") ושותפיה בפרויקט בת ים לבין תאגיד בנקאי, אשר הלוואות שהועמדו מכוחם הועמדו לצדדים לתקופה בת 12 חודשים (להלן: "ההלוואות"), ביום 6 במאי 2020 נכנסה לתוקפה הסכמת התאגיד הבנקאי להארכת מועד פרעון קרן הלוואות בשנה נוספת, קרי, עד ליום 17 באפריל 2021.  
כן הוסכם בין הצדדים כי החל מיום 18 באפריל 2020, תישאנה הלוואות ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2%, אשר תשולם מידי רבעון (כאשר בשנת הלוואה הראשונה נשאו הלוואות ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.5%).
- י. תשקיף מדף  
ביום 27 במאי 2020 פרסמה החברה תשקיף מדף הכולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת המדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, וזאת עד ליום 27 במאי 2022.
- יא. אישור תוכנית אותה קידמה החברה ברחוב איינשטיין בתל אביב  
בהמשך לאמור בביאור 10 לדוחות השנתיים, במהלך חודש ינואר 2020 אושרה התוכנית שאותה קידמה החברה ברחוב איינשטיין בתל אביב. בעקבות אישור התוכנית, הכירה החברה בהכנסה מדמי ניהול בגובה של כ-10 מיליון ש"ח להם היא זכאית על פי אבני הדרך בהסכם עם בעלי הקרקע המצטרפים וברוחי שערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח מהזכויות במקרקעין המסווגות כנדל"ן להשקעה במתחם איינשטיין.
- יב. רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה  
ביום 16 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, באמצעות תאגידים שבבעלותה, בסכום כולל של עד 50 מיליון ש"ח, מתוכם סך של עד 4.5 מיליון ש"ח ייועד לרכישת מניות. הרכישות התבצעו ותתבצענה במועדים, מחירים והיקפים כפי שיקבעו על ידי הנהלת החברה ו/או התאגיד הרוכש, החל מיום 18 במרץ 2020 ועד ליום 17 במרץ 2021, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. עד ליום 30 בספטמבר 2020 רכשה החברה 669,077 אגרות חוב (סדרה ה') (אשר נכון ליום 30 ביוני 2020 נפרעו במלואן), 250,000 אגרות חוב (סדרה ז'), 193,506 אגרות חוב (סדרה ח') ו-492,915 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה (אשר נכון ליום 1 באוקטובר 2020 נפדו 164,288 אגרות חוב מתוכן, בהתאם לתנאי פרעון המקוריים). כמו כן רכשה החברה 501,226 מניות רגילות של החברה בסך של 4.5 מיליון ש"ח. ההשפעה של הרכישות העצמיות אינה מהותית לחברה.
- יג. פרויקט יפו (סהרון 3)  
בחודש מאי 2020 החליטה עיריית תל-אביב, על קידום הפרויקט במתווה חדש אשר יכלול הקלת שבס של 30% והקלת כחלון חלקית בשטח נוסף של 1,457 מ"ר מעבר לשטחים על פי התוכנית התקפה כיום העומדים על 14,400 מ"ר (10,560 מ"ר עיקרי ו-3,840 מ"ר שטחי שירות), כך שבכפוף לאישור הוועדה המקומית, סך השטחים בפרויקט יהיו 15,875 מ"ר מעל הקרקע. על המתווה החדש, ככל ויאושר, צפוי לכלול הפרויקט כ-124 יחידות דיור.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

##### י. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בביאור 21א(9) לדוחות השנתיים בדבר הסכם האופציה שנחתם ביחס למתחם יפו, בחודש יוני 2020 התקשרה חברת הבת (85%) של החברה, קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חג'ג' יפו") עם בעלי הזכויות אשר הינם צד להסכם האופציה בפרויקט זה (להלן: "בעלי הזכויות"), בתוספת להסכם האופציה (להלן: "התוספת"), וזאת לאור כינוס נכסים שהחלה רשות מיסוי מקרקעין על מקרקעי המתחם בשל חוב של בעלי הזכויות. בהתאם להוראות התוספת, חג'ג' יפו תשלם את מלוא חוב בעלי הזכויות למס רכוש אשר עומד על סך של כ-6 מיליון ש"ח, וזאת בכפוף לרישום משכון והתחייבות לרישום משכנתא על זכויותיהם בקרקע. בנוסף, התוספת קובעת כי (א) תקופת האופציה תהיה בת 30 חודשים (במקום 24 חודשים) ממועד כניסתה של האופציה לתוקף, קרי 30 חודשים מחלוף 3 חודשים לאחר ביטול ההסכם של בעלי הזכויות עם צד ג' על ידי בית המשפט; (ב) ככול ויחולו על בעלי הזכויות תשלומי מס שבח ו/או מס רכישה ו/או מע"מ, תשלומים אלה ישולמו על ידי חג'ג' יפו; (ג) ככול שהתוכנית החדשה לא תאושר עד חלוף 48 חודשים ממועד חתימת ההסכם, יוארך המועד לאישור התוכנית החדשה ב-18 חודשים מתום חלוף 48 החודשים; (ד) הארכת המועדים הקשורים להגשת התוכנית החדשה ב-36 חודשים נוספים; (ה) הארכת המועד להגשת היתר בניה ל-9 חודשים חלף 6 חודשים ממועד כניסת התוכנית החדשה לתוקף; (ו) הארכת המועדים לקבלת אישור היתר בניה בתנאים בשלושה חודשים או קבלת היתר בניה בפועל לבניין הראשון בפרויקט ב-6 חודשים נוספים; (ז) לחג'ג' יפו האפשרות לממש את הסכם האופציה על בסיס התוכנית הקיימות כיום, בכפוף שבעלי הזכויות יקבלו 246 יחידות דיוור ובמקרה זה חג'ג' יפו לא תידרש לשאת בסך של 13.7 מיליון ש"ח לצורך פינוי הפולשים; (ח) מימוש האופציה יכול להיעשות בדרך של קבוצת רכישה.

##### טו. ערעור על מחיקת בקשה לגילוי ועיון במסמכים

ביום 26 במאי 2019 הגיש צד ג' הטוען כי הוא בעל מניות בחברה (להלן: "המבקש") בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לאישור תביעה נגזרת (להלן: "הבקשה"), בשם החברה (בגין אותן נסיבות בגינם הוגשה הבקשה הקודמת), כנגד בעלי השליטה בחברה ויתר חברי דירקטוריון החברה ושני דירקטורים חיצוניים לשעבר של החברה (להלן ביחד: "המשיבים"). עניינה של הבקשה הינה הטענה שה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג' (שהינם בעלי השליטה בחברה), בעסקאות נדל"ן שביצעו ושהינם מבצעים, האחד ברומניה וארה"ב והשני בגרמניה (להלן: "פעילות בעלי השליטה בחו"ל"), ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה, וזאת תוך קיפוח זכות החברה כי פעילות זו תבצע במסגרתה. המבקש טוען כי לפיכך, פעילותם הפרטית (היינו שלא במסגרת החברה) של בעלי השליטה בחו"ל מהווה ניצול הזדמנות עסקית של החברה והפרה של חובות האמונים שלהם כלפי החברה מכוח סעיף 254 לחוק החברות וכן מהווה הפרה של חובת ההגיונות של בעלי השליטה מכח סעיפים 192 ו-193 לחוק החברות. בנוסף, טוען המבקש כי יתר המשיבים, שהינם (או היו) דירקטורים בחברה, ידעו על פעילות בעלי השליטה בחו"ל ונמנעו במפגיע מלנקוט צעדים מתחייבים לצורך בירור העובדות כהווייתן והבאתן לדיון בחברה, וזאת על מנת להיטיב עם האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, ובכך הפרו את חובות האמונים והזהירות בהם הם חבים כלפי החברה. המשיבים, ובהם החברה, הגישו ביום 7 באוקטובר 2019 את תשובתם לבקשה ודיון בנושא צפוי להתקיים בסוף חודש ינואר 2021. לעמדת החברה, כפי שהובאה גם בתגובת החברה לבקשה לעיון במסמכים, בטענות שנטענו באותה בקשה לגילוי מסמכים, הנטענות שוב בהליך הנוכחי, אין כל בסיס.

##### טז. הרחבת אגרות חוב סדרה ו' של החברה

ביום 23 ביוני 2020 הנפיקה החברה לציבור 77,500,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), בדרך של הרחבת סדרה. התמורה ברוטו שהתקבלה הייתה במחיר השווה ל-100.7% מערכן הנקוב. בעקבות הרחבת הסדרה, נכון למועד הדוחות הכספיים, מונה הסדרה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו').

##### יז. הרחבת אגרות חוב סדרה ח' של החברה

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 19 באוקטובר 2020 וביום 19 לנובמבר 2020, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים 50,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') ו-29,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') (בהתאמה), בדרך של הרחבת סדרה. התמורה ברוטו שהתקבלה הייתה במחיר השווה ל-98% מערכן הנקוב. בעקבות הרחבות הסדרה, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, מונה הסדרה 163,343,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח').

##### יח. היתר בניה בפרויקט סלמה (MOMA)

ביום 29 ביולי 2020, קיבלה החברה את החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב להוצאת היתר בניה, בכפוף לתנאים.



## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח (המשך)

##### יט. תביעה שהוגשה כנגד החברה

ביום 10 באוגוסט 2020, הוגש כתב תביעה בבית המשפט המחוזי בתל-אביב, כנגד החברה וחברות בנות שלה (להלן ביחד: "הקבוצה"), בסכום של כ-11.8 מיליון ש"ח. התובעת טוענת להפרת הסכם ונזקים שנגרמו לה ביחס לממכר שרכשה מהקבוצה, בין היתר בשל איחור במסירה וליקויי בנייה. לעמדת החברה, ולאור יעוץ שקיבלה מיועציה המשפטיים, לחברה טענות טובות כלפי טענות התובעת. לאור כך, להערכת החברה חשיפת החברה מתביעה זו, ככל שתהיה, אינה מהותית.

##### כ. מכרז סומייל 121

בהמשך לאמור בביאור 9א(13) לדוחות השנתיים, בדבר אחזקת קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בזכויות לכ-2 יחידות תב"ע וכ-181 מ"ר מסחר במקרקעין הממוקמים במגרש 121 במתחם המצוי בקרן הרחובות ז'בוטינסקי ואבן גבירול בתל אביב, בסמוך לפרויקט סומייל של החברה (להלן: "המגרש"), ביום 18 בנובמבר 2020 הגישה חברת הבת הצעה במכרז שפורסם לרכישת המגרש כולו, וזאת במסגרת הליך פירוק השיתוף המתנהל ביחס למגרש. גובה ההצעה אותה הגישה חברת הבת הינו בסכום מהותי לחברה וחברת הבת העמידה לטובת כונס הנכסים שמונה למגרש ערבות בנקאית בגובה 5% מהצעתה במכרז. יצוין כי 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.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 7 - השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיים

בחודש ינואר 2020 התפרץ בסין, ולאחריה במרבית מדינות העולם, נגיף הקורונה. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה וניסיון לבלום את התפשטותה, ננקטים מעת לעת באזורים רבים בעולם והן על ידי ממשלת ישראל צעדים מחמירים, אשר בין היתר, מגבילים באופן משמעותי ניידות והתקהלות של אנשים, לצד הקלות שונות שמטרתן למזער את הפגיעה בפעילות הכלכלית ולהניעה בהדרגה.

לאור התפרצות הגל השני של המחלה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, הותקנו תקנות מגבילות נוספות, ואולם נכון למועד פרסום הדוח, לאור הירידה בשיעורי התחלואה בישראל, מרבית מקומות העבודה רשאים לפעול, בכפוף לעמידה בכללי התו הסגול וללא קבלת קהל (למעט חריגים בודדים). עם זאת, מלוונות ומרכזי קניות נותרו סגורים ומערכת החינוך פועלת באופן חלקי. הממשלה בוחנת באופן שוטף את מצב התחלואה ופועלת ככל הניתן על מנת לשמור על שגרה כלכלית לצד התמודדות נמשכת עם הימצאות הנגיף.

מטבע הדברים, ההשלכות הכלכליות של משבר הקורונה משמעותיות. השלכות אלו באות לידי ביטוי בנושא שאלת שרירותם של עסקים רבים, בירידה מהותית בהיקפי הפעילות העסקית, בגידול חד בשיעורי אבטלה ובהשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד פרסום הדוח"ט טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש להמשיך ולהתמודד עימן.

#### תכנון ופיתוח פרויקטים

לאורך כל החודשים האחרונים המשיכה החברה בפעילותה השוטפת. באף אחד מן הפרויקטים בהם פועלת החברה לא הופסקו הליכי התכנון, הבניה והפיתוח בשל מגפת הקורונה וקצב התקדמות הפרויקטים בפן התכנוני נותר ללא שינוי ביחס לפעילות החברה טרם פרוץ משבר הקורונה, כאשר בכלל זה:

א. בתקופה האמורה התקבל אישור עיריית תל אביב לתוכנית עיצוב שהינו תנאי הכרחי להוצאת היתר בנייה לפרויקטים בהם מחזיקה החברה ברחוב איינשטיין בצפון ת"א (איינשטיין 35, איינשטיין 36א', איינשטיין 33א').

ב. בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט MOMA סלמה בתנאים.

ג. בחודש אוקטובר 2020 התקבלה החלטת ועדה למתן היתר בניה בפרויקט סומייל בתנאים.

#### שיווק

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 וטרם פרוץ משבר הקורונה שווקו כ-13 יחידות למגורים בפרויקט סלמה MOMA, 2 יחידות למגורים בפרויקטים של התחדשות עירונית וכן 4 יחידות מגורים בפרויקט סומייל. כמו כן, בחודש פברואר 2020, התקשרו חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (חברת הבת של החברה) ושותפיה לבעלות בשטחי המסחר והחניות בפרויקט איינשטיין 33ב' בהסכם עם צד ג' למכירת כלל זכויותיהם בשטחי המסחר והחניות בפרויקט. בתמורה לכך שילם הרוכש סך כולל של כ-89 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כשחלקה של החברה בתמורה הינו כ-61 מיליון ש"ח.

מפרוץ המשבר ועד למועד פרסום דוח"ט זה, חתמה החברה על 8 הסכמי מכר והתקשרה ב-3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים בפרויקט MOMA. על אף המחלוקות עם חלק מחברי הקבוצה וההתנהלות מול הבנק המלווה בפרויקט סומייל כאמור בביאור 26 לעיל וטרם כניסתו לתוקף של שינוי המתווה כאמור, חתמה החברה בפרויקט סומייל על 3 הסכמי הצטרפות לא מחייבים לרכישת דירות.

בנוסף, בחודש נובמבר 2020 חתמה החברה על הסכם בפרויקט רסיטל למכירת 235 מ"ר שטחי משרדים, כך שנכון למועד פרסום דוח זה לא נותרה לחברה יתרת משרדים לשיווק.

חוסר הוודאות באשר למועד סיום המגיפה, הטלת המגבלות על מפגשים עם לקוחות, כמו גם הפגיעה הכלכלית המשמעותית שספגו רבים עקב המשבר, גרמה לקיטון בכמות הרוכשים המתעניינים בקנייה בפרויקטים השונים ובפרט בפרויקט סלמה MOMA שנמצא כעת בשיווק מתקדם. כן יצוין כי על מנת לעודד את ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, הופחת בסוף חודש יולי 2020 מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים נוספת, דבר שעשוי לעורר את השוק ולהשפיע באופן חיובי על הביקוש לנכסי החברה.

#### איתור הזדמנויות עסקיות

כחלק מפעילותה, החברה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות גם בתקופה זו. בהתאם, ניצלה החברה הזדמנות בעקבות משבר הקורונה והתקשרה בחודש מאי בהסכם עם צד ג' לרכישת מגרש בשכונת בבלי בתל אביב עליו נכון למועד זה, לפי ידיעת החברה ניתן לבנות כ-190 יחידות דיור במגדל בן 44 קומות מעל קומת הכניסה, כאשר בכפוף להקלות שבס וכחלון ניתן יהיה להקים בפרויקט כ-60 יחידות נוספות. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א' לעיל.

#### היבטי מימון ונזילות

נכון למועד הדוח, החברה לא זיהתה השפעה מהותית של משבר הקורונה על מצב נזילותה. במהלך התקופה האמורה, המשיכה החברה בפעילותה המימונית כסדרה, ראה ביאור 6 ס"ק א', ב', ג', ט', טז' ו-יז' לעיל.

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

#### ביאור 7 - השפעות משבר הקורונה על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיים (המשך)

פעילות החברה בתחום המסחר, בתחום המלונאות ובתחום המסעדות  
יצוין כי אמנם ענפי המלונאות, המסחר והמסעדות נמנים על הענפים שספגו את הפגיעה המשמעותית ביותר במשבר הקורונה, אולם למעט ביחס לשטחי המסחר של החברה בפרויקט הארבעה בתל אביב (לפרטים בענין זה ראה התייחסות בהמשך), נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר (הן במסגרת פרויקט שד"ל ומרינה הרצליה והן במסגרת פרויקט איינשטיין) נמצאים נכון למועד זה בשלב התכנון בלבד, כך שלמשבר הקורונה לא היתה כל השפעה עליהם. ביחס לפעילות בתחום המסעדות (במסגרת מסעדת סרפינה תל אביב ובמסגרת הטרקלין העסקי בפרויקט הארבעה), אמנם זו הושפעה מהותית כתוצאה מהמגבלות שהושטו בתקופת הקורונה, אולם פעילות זו הינה זניחה בהיקפיה ביחס לכלל פעילות החברה.

הכנסות/רווח צפוי לחברה מאירועים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריו  
על אף משבר הקורונה שהביא לפגיעה בהליכי השיווק של הפרויקטים השונים של החברה, אירעו בתקופת הדו"ח מספר התפתחויות חיוביות אשר חלקן באו לידי ביטוי בתוצאות הפעילות של החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020:

1. החברה הכירה ברווח גולמי של כ-32 מיליון ש"ח כתוצאה ממכירת שטחי המסחר באיינשטיין 33' במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.
2. בעקבות אישור התבי"ע במתחם איינשטיין בחודש ינואר 2020, הכירה קבוצת חג'ג'ג' ניהול נכסים מניבים בע"מ בדמי ניהול בגובה של כ-10 מיליון ש"ח להם היא זכאית על פי אבני הדרך בפרויקט.
3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 הכירה החברה ברווחי שיערוך בסך של כ-9 מיליון ש"ח מהזכויות במקרקעין המסווגות כנדל"ן להשקעה במתחם איינשטיין.
4. בהמשך לאמור בביאור 16 לעיל, במהלך חודש מאי 2020 נחתם הסכם בין הזוכה במכרז סומייל 122 לבין הכונס שמונה למגרש בפרויקט סומייל 122. בעקבות ההסכם האמור, מכרה החברה את זכויותיה הקיימות במגרש זה לזוכה במכרז וכן זכאית החברה לתשלומים מגורם עימו התקשרה בהסכם קומבינציה ביחס למתחם (אשר לא נכנס לתוקף לאור אי זכיית החברה במכרז), כאשר החברה הכירה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 ברווח בסך של כ-18 מיליון ש"ח משתי ההתקשרויות האמורות (שתמורתן צפויה להיות משולמת לחברה עד לתום שנת 2020 ואולם, מאחר ומועד התשלום כפוף להחלטת בית המשפט ביחס לחלוקת התמורה בין כלל בעלי הזכויות, אין וודאות כי סכום זה יתקבל עד לתום שנת 2020 ולפיכך ייתכן כי קבלת סכום זה, חלקו או כולו, תידחה).

#### ערך נכסים

- לצורך עדכון שווי הנכסים ליום 30 בספטמבר 2020 החברה בחנה את נכסיה כמפורט להלן:
- א. לגבי נכסי נדל"ן להשקעה של החברה במתחם איינשטיין, החברה ביצעה הערכות שווי ליום 31 במרץ 2020 באמצעות מעריכי שווי חיצוניים. בנוסף, החברה קיבלה אינדיקציה ממעריכי השווי כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכסים ליום 30 בספטמבר 2020.
  - ב. בהתאם להערכות השווי כאמור לעיל, לבדיקות שערך החברה ולאנדיקציות נוספות שקיבלה החברה משמאים בלתי תלויים, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לא חל שינוי מהותי בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן בערך המלאי ורכוש הקבוע של החברה, כמו גם הנכסים השייכים למגזרי המסחר המלונאות, זאת בהתחשב בכך כי מרבית נכסיה של החברה בתחום המלונאות והמסחר נמצאים, נכון למועד זה, בשלב התכנון ומועד השלמתם והפעלתם צפוי רק בעוד מספר שנים, ולפיכך השפעת משבר הקורונה על מרכיב שווי הנכסים נכון ליום 30 בספטמבר 2020, אינה מהותית.

#### השפעה אפשרית של המשך המשבר על פעילות החברה

על אף האמור לעיל, משבר הקורונה הינו אירוע משתנה אשר אינו בשליטת החברה. התמשכות המשבר האמור, לרבות הצעדים הננקטים על-ידי הרשויות השונות לשם ההתמודדות עימו, עלולה להביא להאטה כלכלית, אשר עלולה להשפיע על כלל נדבכי פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות, לרבות (בין היתר) ביחס להיבטים הבאים: קיטון בביקושים ליחידות המשווקות על ידי החברה ובמחירי המכירה, ובנוסף עלולה להביא לאי עמידת חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה; הקשחת תנאים לקבלת משכנתאות; השפעה על איתנותם הפיננסית של קבלני הביצוע ויתר נותני השירותים של החברה; השפעה על תנאי מימון קיימים ו/או עתידיים, עלויות מימון ועוד; כל אלה עלולים להשפיע באופן שלילי על הכנסות הפרויקטים השונים של החברה ולהביא להתארכות המועדים הצפויים להשלמתם, באופן שעלול לפגוע לרעה ברווחיות החברה.

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות כספיים תמציתיים  
מאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

**ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקרים)**

רחוב המסגר 9 תל-אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600  
[kidron@kidroncpa.co.il](mailto:kidron@kidroncpa.co.il)

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

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת חגי' 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 חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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

24 בנובמבר, 2020

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
75,825	105,533	80,033
2,098	2,047	2,487
-	113	6
548	347	776
9,557	9,557	10,854
555,294	536,531	560,615
<b>643,322</b>	<b>654,128</b>	<b>654,771</b>
<b>48,238</b>	<b>48,696</b>	<b>46,811</b>
<b>320,301</b>	<b>316,053</b>	<b>345,588</b>
<b>368,539</b>	<b>364,749</b>	<b>392,399</b>
<b>1,011,861</b>	<b>1,018,877</b>	<b>1,047,170</b>

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

נכסים בלתי שוטפים  
 רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו  
 נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2019	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
28,303	29,713	<b>32,234</b>	<u>התחייבויות שוטפות</u>
226,045	173,558	<b>263,932</b>	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,801	2,542	<b>4,803</b>	חלויות שוטפות של אגרות חוב
306	410	<b>155</b>	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
10,317	19,471	<b>13,587</b>	ספקים ונותני שירותים
-	-	<b>28,800</b>	זכאים ויתרות זכות
			הלוואה מחברה בת
<b>269,772</b>	<b>225,694</b>	<b>343,511</b>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
61,707	61,569	<b>23,194</b>	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
147,458	213,228	<b>119,097</b>	אגרות חוב
15,168	17,812	<b>14,212</b>	התחייבויות בגין חכירות
19,820	19,298	<b>21,859</b>	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
3,096	3,103	<b>2,976</b>	מסים נדחים
<b>247,249</b>	<b>315,010</b>	<b>181,338</b>	
			<u>הון</u>
520	505	<b>520</b>	הון מניות
189,519	173,657	<b>189,519</b>	קרנות הון ופרמיה על מניות
-	-	<b>(4,502)</b>	מניות באוצר
1,168	-	<b>1,168</b>	תקבולים על חשבון אופציות
4,324	4,324	<b>4,324</b>	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
299,309	299,687	<b>331,292</b>	יתרת עודפים
<b>494,840</b>	<b>478,173</b>	<b>522,321</b>	סה"כ הון
<b>1,011,861</b>	<b>1,018,877</b>	<b>1,047,170</b>	

24 בנובמבר, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימור כהן דרור  
סמנכ"ל הכספים

עידו חגיגי  
מנכ"ל

צבי גרינוולד  
יו"ר הדירקטוריון

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

**קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיחסים לחברה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
11,841 (693)	4,326 (352)	<b>3,878</b> <b>(238)</b>	12,865 (446)	<b>12,568</b> <b>(387)</b>	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול עלות הכנסות
11,148	3,974	<b>3,640</b>	12,419	<b>12,181</b>	רווח גולמי
1,181 (760) (11,397)	- (95) (3,814)	- <b>(137)</b> <b>(2,983)</b>	1,181 (661) (9,460)	- <b>(439)</b> <b>(12,330)</b>	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
172	65	<b>520</b>	3,479	<b>(588)</b>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(25,395) 27,181 61	(5,839) 7,497 4	<b>(6,498)</b> <b>8,629</b> <b>2</b>	(18,560) 22,747 6	<b>(19,745)</b> <b>22,633</b> <b>92</b>	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
1,847	1,662	<b>2,133</b>	4,193	<b>2,980</b>	הכנסות מימון, נטו
2,019 55,413	1,727 30,090	<b>2,653</b> <b>(10,940)</b>	7,672 51,438	<b>2,392</b> <b>30,192</b>	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
57,432 (508)	31,817 (401)	<b>(8,287)</b> <b>(622)</b>	59,110 (1,808)	<b>32,584</b> <b>(601)</b>	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה) הטבת מס (מסים על ההכנסה)
56,924	31,416	<b>(8,909)</b>	57,302	<b>31,983</b>	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	<u>רווח כולל אחר:</u>
56,924	31,416	<b>(8,909)</b>	57,302	<b>31,983</b>	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 תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020

(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח	
56,924	31,416	(8,909)	57,302	31,983
2,241	617	570	1,686	1,607
266	(2)	(29)	273	(120)
(1,181)	-	-	(1,181)	-
450	-	-	200	-
(55,413)	(30,090)	10,940	(51,638)	(30,192)
(996)	3,055	1,795	(2,085)	(2,188)
8	1,123	462	1,123	557
1,982	4,332	1,207	5,001	2,283
164	(113)	(6)	51	(6)
(102)	58	680	99	(228)
4	177	(499)	108	(151)
(20,439)	4,047	3,749	(14,842)	3,270
373	351	(982)	373	(1,297)
(15,719)	14,971	8,978	(3,530)	5,518

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת והפחתות שינוי במסים נדחים שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מוחזקות שערך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים שערך אגרות חוב

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה

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 2019 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
					<u>תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:</u>
		אלפי ש"ח			
920	77	(45)	971	(389)	ירידה (עליה) בפקדונות מוגבלים ומיועדים
(165)	(43)	(3)	(71)	(75)	רכישת רכוש קבוע
(108)	-	-	(108)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(19,059)	(47,325)	18,397	994	4,128	פירעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(18,412)	(47,291)	18,349	1,786	3,664	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:</u>
118,392	118,392	-	118,392	76,291	הנפקת אגרות חוב, נטו
(80,526)	-	-	(66,548)	(69,048)	פירעון אגרות חוב
20,000	-	22,000	20,000	35,000	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(6,939)	-	(139)	(6,939)	(70,139)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(1,565)	(400)	(348)	(1,177)	(1,059)	פירעון התחייבות בגין חכירה
17,045	-	-	-	-	הנפקת הון מניות ואופציות
-	-	-	-	(4,502)	רכישת מניות באוצר
-	-	(2,252)	-	28,483	קבלת הלוואה מחברה בת
66,407	117,992	19,261	63,728	(4,974)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
32,276	85,672	46,588	61,984	4,208	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
43,549	19,861	33,445	43,549	75,825	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
75,825	105,533	80,033	105,533	80,033	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה
					<u>נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
22,101	141	208	11,834	11,802	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
26,185	10,552	10,424	20,662	20,445	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
2,632	-	68	2,632	2,378	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

## קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

### מידע נוסף

#### א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2019 וביחד עם דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 (להלן "הדוחות המאוחדים").

#### ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 וכן בביאור 2 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 המצורפים לדוח זה.

#### ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

ראה ביאורים 6 ו-7 לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 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 כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי ועדת הביקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, 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 30.06.2020 (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 השלישי של שנת 2020 (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 השלישי של שנת 2020 (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.