



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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, 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 2021, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מתקן מיום 1 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034863) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2021").

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 מוחזקות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), ב-6 תחומי פעילות המפורטים בסעיפים 6.7-6.12 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד"). בנוסף, בתקופת הדו"ח הוחלטה בחברה על כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן (לפרטים ראה סעיף 1.3.6 לדו"ח זה). בנוסף, בתקופת הדו"ח, החברה התקשרה בהסכם מותנה לרכישת 16.69% ממניות חברת בתי זיקוק לנפט בע"מ (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.8 לדוח זה).

1.2. הסביבה העסקית

משבר הקורונה

לפרטים אודות השפעת נגיף הקורונה על החברה ראה סעיפים 6.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור 1' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2021.

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

1.3.1. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 31 במרץ 2022:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ²		היקף זכויות נוספות צמיות 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 ששוונו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה		מלאי	נדל"ן להשקעה		הוכר	טרם הוכר	
שד"ל	מגורים מלוטאות	יזמי/מלוטאות	4,589	3,416	-	66	79	6.10.1.1	-	226	51
			1,394	8,339	-	8	92	6.10.1.1	-	55	44
מרינה הרצליה ²	יחידות נופש ומלונאות מסחר	מלוטאות	8,653	-	1,772	87	-	6.10.1.1	-	-	-
			-	-	-	-	-	6.10.1.1	-	-	-
איינשטיין 33א'	מסחר	מסחר	-	4,400	-	-	76	6.11.3.1	-	5	17
			5,274	-	-	3	-	6.7.2.3.1.1	8	177	-
איינשטיין 35	מסחר	מסחר	6,000	3,000	-	69	54	6.11.6.1	-	-	15
			8	-	-	15	-	6.11.6.1	2	-	-
	מגורים	מגורים	-	-	-	-	-	6.7.2.3.1.2	27	80	-
			ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	6.7.2.3.1.2	27	80	-
בת-ים	מגורים מסחר	מגורים מסחר	8,200	-	-	-	-	6.7.6.1	-	22	-
			360	-	-	34	-	6.7.6.1	-	9	-
בבלי 3	מגורים	מגורים	13,32,928	-	-	236	-	6.8.2.1	-	554	-
			15,810	-	-	45	-	6.8.2.3	-	147	-

- 1 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- 2 יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה – מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.
- 3 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
- 4 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- 5 שטחי המסחר בפרויקט מסווגים כנדל"ן להשקעה במלואם ובהתאם הם מוצגים על פי שוויים ההוגן.
- 6 כולל זכויות ליחידת דיור בהיקף של 240 מ"ר שהייתה קיימת לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 וכן 5,034 מ"ר שהחברה קיבלה מתוקף התב"ע לאור השלמת הליך האיזון מול קבוצת הרכישה שהיקף נקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 7 מדובר ברווח שצפוי להערכת החברה משיווק זכויות שהיו קיימות לחברה טרם אישור התב"ע, בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין יחידה שטרם נמכרה, ומרווח נוסף בסך של כ-12 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה עובר למועד הדוח וטרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה. כמו כן, לאור השלמת הליך האיזון מול קבוצת הרכישה נכללים ברווחים אלו גם רווחים צפויים של כ-163 מיליון ש"ח בגין הזכויות שנבעו לחברה מתוקף התב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020.
- 8 נכון למועד זה, כבר שווקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 9 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותה החשבונאית. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתווספנה 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. יחד עם זאת, להערכת החברה מחירי המכירה בפרויקט זה יהיו גבוהים ממחירי המכירה בפרויקט איינשטיין 33א' הסמוך וזאת בהתבסס על בין היתר על מיקומו העדיף של פרויקט זה.
- 10 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-5 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.22 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 11 כמפורט בסעיף 6.7.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכם מותנה למכירת זכויות המגורים וחלק מהמסחר בפרויקט. יובהר כי ככל וההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי.
- 12 יודגש, כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רג'נסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה, ובנוסף שתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת זכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט בסעיף 6.7.6.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 13 לפרטים אודות החלטת וועדה בתנאים למתן היתר בנייה בפרויקט בבלי 3 ביחס להיקף זכויות זה ראה סעיף 1.3.3.6 להלן.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ²			היקף זכויות נוספות צפויות 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 ששונו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר	
סלמה(י)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	7,282	-	-	-	181	-	-	6.8.3.3.4-ו 6.8.2.7, 6.7.2.3.1.3	67	136 ¹⁴	-
	מסחר		1,036	-	-						-	22 ¹⁵	
	מלונאות		-	-	-						4	17 ¹⁶	
	דמי ניהול		-	-	-						3	3	
	דמי ייעוץ		ל.ר								-		
סומייל ¹⁷ 124	מגורים	יזמי	10,405	-	-	-	261	-	-	6.8.2.6 6.8.3.3.3-ו	160 ¹⁸	244 ¹⁹	-
בבלי ²⁰ 5	מגורים	יזמי	11,286 ²¹	-	-	-	210	-	-	6.8.2.10	-	162	110
סומייל ²¹ 121	מגורים מסחר	יזמי	3,382 3,178	-	-	-	128 57	5,000 3,000	-	6.8.2.5	-	38	164

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

- 14 מתוכו סך של כ-46 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).
- 15 מתוכו סך של כ-2 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי בגין מכירת שטחי המסחר בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).
- 16 נכון ליום 31 במרץ 2022, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-21 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.
- 17 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.2.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 18 נתון זה מתייחס לרווח הגולמי שהוכר בפרויקט סומייל 124 במתווה קבוצת הרכישה וכולל, בין היתר, את הרווחים שהוכרו בדוחות החברה ממכירת הזכויות במקרקעין ומדמי הייעוץ בפרויקט.
- 19 נתון זה הינו תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המתואר בסעיף 6.8.2.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ייכנס לתוקפו והוא מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה.
- 20 קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת") צפויה לרכוש 11 יחידות דיור נוספות אשר הינן בבעלות העירייה בתמורה לכ-36 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3.5 להלן). החברה מעריכה כי ניתן יהיה להגדיל את הזכויות במגרש, בהתאם לתוכנית המתאר התקפה של תל אביב תא/5000, ואולם אין כל וודאות לגבי היקף הזכויות אשר יהיה ניתן להוסיף למגרש. יובהר כי נתוני חברת הבת תידרש להגיע להסכמות עם יתרת הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במגרש מיתר בעליהם.
- 21 הנתונים מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט ו/או יירכשו מהעירייה בתקופה הקרובה. יצוין, כי בהתאם להסכם הלוואה שנחתם בין החברה לבין מור, העמידה מור לחברת הפרויקט הלוואה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה (עלות הרכישה הקיימת והעתידית) ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

יובהר כי בטבלה שלעיל מובאים לראשונה נתוני רווחיות צפויים ביחס ליחידות הדיור בפרויקט איינשטיין 33א' זאת לאור עלייה ברמת הוודאות של החברה באשר לזכויות הסופיות בהן תחזיק החברה בפרויקט האמור. ביחס לנתוני הרווחיות האמורים, מצורפות להלן טבלאות אומדן שיעור רווחיות וכן ניתוחי רגישות אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בגין יחידות הדיור בפרויקט איינשטיין 33א'

31 במרץ 2022 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)	
189,569	הכנסות צפויות בפרויקט (קרקע)
4,304	עלויות צפויות בפרויקט (קרקע)
185,265	רווח גולמי צפוי
8,000	מתוכו רווח גולמי שכבר הוכר ברוו"ה
177,265	מתוכו רווח גולמי שטרם הוכר ברוו"ה
98%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי (%)
כ-33 אלף ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (נתונים כספיים באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
16,925	8,462	177,265	8,462	(8,462)	(16,925)
-	-	177,265	-	-	-

יודגש, כי כלל המידע שהובא בסעיף זה לעיל מהווה 'מידע צופה פני עתיד', כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק 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 הפרויקטים בהם טרם החל שיווק) – ההערכות האמורות מתבססות על ניסיונה של החברה ו/או תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה (בעניין מחירי המכירה הצפויים והעלויות הצפויות לבניית פרויקטים אלו, לרבות עלויות הפיננסיים שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבנה ציבור שהחברה תידרש לשאת בהם), לרבות דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות (וביחס ליחידות בפרויקט סלמה ובפרויקט סומייל 124 אשר תשוקנה במתווה של פרויקט יזמי – כי מחירי המכירה יהיו גבוהים מאלה שנקחו בחשבון במתווה הקבוצה); כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); כי העסקה למכירת הזכויות בפרויקט בת ים תיכנס לתוקפה וכי ביחס ליתרת הזכויות שתיוותרנה לחברה בפרויקט בת ים – ששותפה של החברה בפרויקט בת ים יעמוד בתנאי הסכם הליווי שייחתם; שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; ושיעלה בידי החברה לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5. התממשות הערכות החברה תלויה בעיקר בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן בכלל ובפרויקטים אלו בפרט (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן במצב וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה, בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם, בהשלמת מכירת הזכויות בפועל, בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים ובכך שיעלה בידי החברה להשלים את רכישת מלוא הזכויות במקרקעי פרויקט בבלי 5. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.
- ב. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי להתקבל מהתקשרויות אשר כבר נחתמו בפרויקטים השונים מותנית בעמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם ובכך שלא יחול שינוי מהותי בעלויות שנחזו על ידי החברה.
- ג. התממשות הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט סומייל 124 כפופות לאמור בסעיף 6.8.2.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- ד. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף שהגישה לרכישת יתרת הזכויות במגרש מיתר בעליהם, ועל הערכות החברה ביחס למחיר אותו תידרש לשלם ככל שתזכה בהליך כאמור, בגין יתרת הזכויות במגרש, כאשר מטבע הדברים, אין כל ודאות ביחס להתממשות איזו מההערכות האמורות.
- ה. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ו. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בת ים כפופות לקבלת היתר הבניה (כולל הקלות) על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה, ובכפוף שלא יוגשו התנגדויות בנושא, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקט זה, לרבות שינוי מהותי.
- ז. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט בבלי 5 ובפרויקט סומייל 121, כפופות לקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתב"ע שהחברה מקדמת לפי תכנית תא/5000, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות בפרויקטים אלו, לרבות שינוי מהותי.

1.3.2 תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.3.2.1 נכון למועד הדו"ח, החברה ורג'נסי מארגנות 4 פרויקטים שונים למגורים, מסחר ומלונאות, שפריטיהם יובאו להלן:

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

(*) לעניין מעבר חלק מהפרויקט לתחום הנדל"ן היזמי ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

מלבד 4 הפרויקטים האמורים, פרויקט בת ים תוכנן אף הוא להתבצע במתווה של קבוצת רכישה. עם זאת, בחודש פברואר 2021 חתמה החברה על הסכם מותנה למכירת זכויות המגורים וחלק משטחי המסחר בפרויקט. ככל שההסכם האמור יושלם, ייתכן כי שיווק המשרדים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.6.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בנוסף, בפרויקט נתניה נותרו לחברה עוד 1 יח"ד לשיווק.

1.3.2.2 עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.3.2.2.1 בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד אודות הלוואה שהועמדה על ידי הבנק לרג'נסי והשותפים בפרויקט בת ים, הבנק האריך את מועד פרעון של ההלוואות האמורות עד ליום 31 ביולי 2022.

1.3.2.2.2 פרויקט איינשטיין 33א' (מגורים) בצפון תל אביב (ארגון על ידי רג'נסי)

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.1 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר הערכת החברה כי חלקה בזכויות שטחי יחידות הדיור שתתווספנה בפרויקט יעמדו על כ-45%, לאחר השלמת מנגנון חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בפרויקט, חלקה של החברה בזכויות שטחי יחידות הדיור שתתווספנה בפרויקט נקבע על 41%.

1.3.3 עדכונים מהותיים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.3.3.1 התחדשות עירונית

א. ביום 28 בפברואר 2022 התקשרה חברה נכדה (100%) של החברה, קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ (להלן: "חגי' אפשטיין"), בהסכם מימון עם גוף פיננסי (להלן: "המלווה"), במסגרתו, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 1.4.5 להלן, יעמיד המלווה לחגי' אפשטיין מימון ומסגרות אשראי (ערבויות ופוליסות ערבויות חוק מכר) לטובת ביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב אפשטיין בתל אביב, בסך כולל (אובליגו ומסגרת ערבויות) של עד 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4.5 להלן.

ב. ביום 10 במרץ 2022 התקשרה חברת הבת של החברה- קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית") בהסכם לשיתוף פעולה עם צד ג' (להלן בסעיף זה: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה (להלן: "הפרויקט").

הפרויקט עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-44 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים (להלן: "המתחם")²², ולהערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה של כ-560 יחידות דיור נוספות, כ-4,300 מ"ר שטחי מסחר ושכ"צ בשטח של כ-

²² בנוסף בנויים על מקרקעי הפרויקט בית כנסת, מקלטים וחניה ציבורית.

1,200 מ"ר (להלן: "הערכת החברה ביחס לזכויות בפרויקט"). יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הכרזה של מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה על המתחם כמתחם של פינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית²³ (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו- (5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין²⁴ וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד זה, התקבלה החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית, בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהחלטה²⁵.

לפרטים נוספים לרבות ההסכמות שהושגו בין התחדשות עירונית והשותף הנוגעות לניהול הפרויקט ומימונו, הערכת החברה אודות עלויות הפרויקט וכן תנאיו העיקריים של הסכם הפינוי-בינוי עליו חותמת חברת הפרויקט עם דיירי הפרויקט (כאשר נכון למועד זה נחתם הסכם כאמור עם 152 דיירים), לרבות בדבר התנאים המתלים, התמורות לדיירים, הבטחות, לוחות הזמנים וזכות הדיירים לביטול ההסכם בהתקיים נסיבות שונות הנוגעות לאי עמידה בלוחות הזמנים המוערכים של הפרויקט, ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-024159), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

יודגש כי אין כל וודאות שכלל התנאים אשר התממשותם נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט, אכן יתממשו ואין כל וודאות כי כלל התנאים שבהם מותנית כניסתם לתוקף של הסכמי הפינוי-בינוי אכן יתממשו ולפיכך אין כל וודאות ביחס להוצאתו של הפרויקט אל הפועל.

ג. בתקופת הדו"ח, נחתמו על ידי חברות הקבוצה הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית הסכמים למכירת 3 יח"ד, בתמורה כוללת של כ-17 מיליון ש"ח כולל מע"מ ונותרו להן לשיווק 17 יח"ד.

1.3.3.2 פרויקט תל אביב יפו הצעירה (חלקה 3)

א. לפרטים בדבר הסכם המימון אשר נחתם על ידי רגינסי בקשר עם הפרויקט, ראה סעיף 1.4.5 להלן.
ב. ביום 19 במאי 2022, התקשרה רגינסי בהסכם אופציה (להלן: "הסכם האופציה") עם צד ג' (להלן: "הרוכש"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה (להלן: "האופציה") לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות בפרויקט תל אביב יפו הצעירה (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט, כשנכון למועד זה נתון זה אינו ידוע) (להלן: "הממכר"), בתמורה כוללת של כ-170 מיליון ש"ח כולל מע"מ²⁶ [נא לחילופין כ-183.6 מיליון ש"ח כולל מע"מ במקרה בו לא יתקבל תנאי האישור (כהגדרת מונח זה להלן)] (להלן: "תמורת הממכר"), כאשר תמורת הממכר יכול ותגדל בסך של כ-11 מיליון ש"ח נוספים, בהתאם למנגנון אשר נקבע בין הצדדים ואשר מתייחס למחיר הממוצע בו רגינסי תשווק את יתרת הדירות הרגילות בפרויקט²⁷. האופציה תהא ניתנת למימוש בתקופה שתחילתה במועד התקיימות כלל התנאים (כהגדרת מונח זה להלן, ככל ויתקיימו), ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור.

במסגרת הסכם האופציה, רגינסי תפעל לקיום התנאים שלהלן (להלן ביחד: "התנאים"), בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה (להלן: "התקופה למילוי התנאים"): (1) קבלת היתר בניה לפרויקט בהתאם לתוכניות אשר צורפו להסכם האופציה; (2) חתימה על הסכם ליווי בנקאי להקמת הפרויקט; (3) הגשת בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בדבר בניין להשכרה בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959

²³ או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיר בהליך מזורז יותר.
²⁴ נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 61%-79% (שיעור ממוצע במתחם עומד נכון למועד זה על כ-71.4%).

²⁵ שעיקרם טיפול בהליך איחוד וחלוקה (לרבות העברת טבלאות הקצאה מלאות וחתימות); עדכון תכנון התנועה, עדכון נסיגות קומות עליונות ומרחקים בין מבנים, עדכון מיקום ושימושים של מוסדות ציבור, התאמת והוספת זכויות הבניה כקבוע בהחלטה; המרה של עד 50 יח"ד ליח"ד קטנות לצורך השכרה לטווח ארוך וכו"ב.

²⁶ בתוספת סך של 11,500 ש"ח, כולל מע"מ, לכל 1 מ"ר מחסן שיירכש.

²⁷ בנוסף להתאמה האפשרית האמורה, סכום תמורת הממכר כפוף להתאמות נוספות וזאת: (א) במקרה של שינוי בשטח הדירות למול השטח המפורט בתוכנית הפרויקט אשר צורפה להסכם האופציה, בהתאם להיקף המ"ר שהתווסף או פחת והכל בהתאם למנגנון המפורט בהסכם האופציה; (ב) במקרה בו המחיר בו רגינסי תשווק איזה מבין יתרת הדירות האחרות בפרויקט (שאינן דירות מיוחדות) במחיר הנמוך מהסכום הקבוע בהסכם האופציה, שאז יופחת הפער בין הסכומים האמורים מתמורת הממכר.

(להלן: "החוק לעידוד"), לגבי 109 דירות שיבנו בפרויקט, וזאת על מנת לאשר את הפרויקט כבניין להשכרה, כך שהצדדים יוכלו לקבל את הטבות המס הניתנות על פי החוק לעידוד (למעט מס רכישה מופחת) (להלן: "הבקשה"), וקבלת אישור לבקשה (להלן: "תנאי האישור"); (4) התקשרות בהסכם קבלן לבניית הפרויקט. בנוסף, תנאי נוסף שנקבע הינו ששיעור מס הרכישה החל על רוכשי מגורים (דירה נוספת) יישאר כפי שהוא במועד חתימת הסכם האופציה.

הרוכש יהיה רשאי להאריך את התקופה למילוי התנאים בשתי תקופות נוספות בנות 4 חודשים כל אחת (להלן: "התקופות הנוספות"). ככל שבתוך התקופה למילוי התנאים (לרבות התקופות הנוספות אם הוארכו), יתמלאו התנאים, למעט תנאי האישור, תוארך התקופה למילוי התנאים באופן אוטומטי לתקופה של 6 חודשים נוספים מהמועד בו התקיים התנאי האחרון מבין התנאים (למעט תנאי האישור).

בתמורה למתן האופציה, הרוכש ישלם לרג'נסי סך של 5 מיליון ש"ח, כולל מע"מ (להלן: "תמורת האופציה")²⁸, אשר ככול והרוכש יממש את האופציה, תקוזז מסכום תמורת הממכר שתשולם לרג'נסי על ידי הרוכש. החברה צופה כי הרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה מהעסקה יהיה מהותי עבורה. עם זאת יודגש כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רג'נסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו מותנית בכך שכלל התנאים יתקיימו במועדם ושהרוכש במקרה זה יבחר לממש את האופציה שתוארה לעיל, כך שהעסקה תיכנס לתוקף ותבוצע במלואה (כשאינן כל וודאות לכך) ובנוסף שתתקיימה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת הפרויקט, עלויות המימון והעלות הסופית של היטל ההשבחה שיוטלו על רג'נסי בגין העסקה, אשר גובהם נכון למועד דוח מיידי זה אינו ידוע.

1.3.3.3 פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות החברה עם חברי קבוצת הרכישה בפרויקט סומייל 124 (להלן: "הפרויקט") במזכר הבנות לשינוי מתווה הפרויקט למתווה של עסקה יזמית הכוללת מתן שירותי בניה לחברי קבוצת הרכישה הקיימים ומכירת יתרת הדירות בפרויקט במתווה יזמי רגיל, במהלך חודש מרץ 2022, הסכימו הצדדים על דחיית המועד שנקבע להשלמת התנאי המתלה האחרון של מזכר ההבנות אשר נוגע להשלמת תנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט לצורך המשך העמדת מימון על ידו לפרויקט במסגרת המתווה החדש (להלן: "הבנק" ו-"תנאי הבנק", בהתאמה), ליום 15 ביוני 2022 וביום 29 במאי 2022 הסכימו הצדדים על דחיה נוספת וזאת עד ליום 15 בספטמבר 2022. יצוין, כי במקביל אישר הבנק את דחיית המועד להשלמת תנאי הבנק ליום 30 באוקטובר 2022.

1.3.3.4 פרויקט סלמה

להלן נתונים המתייחסים לשיווק שביצעה החברה **כזמנית** בפרויקט סלמה (MOMA):

שנת 2021	שנת 2022 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
25	12	-	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
2,101	1,350	-	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי משחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	שטחי משחר (מ"ר)	

²⁸ עם זאת, ככול והתנאים לא יתקיימו עד לתום התקופה למילוי התנאים (לרבות התקופות הנוספות אם הוארכו), והאופציה תבוטל, תשיב רג'נסי סכום זה לרוכש.

36,873	38,657	-	-	-	מגורים	הכנסות למ"ר בחוויים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	משחר	

נכון ליום 31 במרץ 2022, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-68 יחידות דיור (כולל 10 יחידות המיועדות לדיור בר השגה) בפרויקט סלמה MOMA ו-1,036 מ"ר מסחר. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסומם חתמה החברה על 3 הסכמי מכר נוספים במתווה יזמי.

1.3.3.5 פרויקט בבלי 5 – מגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.2.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה, בהסכם לרכישת זכויות מעיריית תל אביב במגרשים 5א' ו-5ב' במתחם בבלי בתל אביב עליהם ניתן לבנות כ-75 יחידות דיור, בתמורה לסך כולל של כ-188 מיליון ש"ח, וכן מחויבות חברת הבת לרכוש מהעירייה 11 יחידות דיור נוספות (להלן: "יחידות העירייה הנוספות"), בתמורה אשר תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מרשימת שמאי העירייה, החברה מעדכנת כי ביום 16 למאי 2022 קיבלה החברה דרישת תשלום מעיריית תל אביב, לפיה תמורת יחידות העירייה הנוספות נקבעה על סך של כ-36 מיליון ש"ח. נכון למועד זה, מתנהל הליך פירוק שיתוף ביחס למלוא הזכויות במקרקעין ודיון ראשון בנושא צפוי להתקיים באמצע חודש יוני 2022.

1.3.3.6 פרויקט בבלי 3 – מגרשים 3א' ו-3ב' במתחם בבלי

ביום 16 במאי 2022 קיבלה החברה את החלטת הוועדה לתכנון ובניה בתל-אביב (להלן: "ההחלטה"), המאשרת הוצאת היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בהחלטה, יהיה ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור²⁹ (בהיקף כולל של 29,925 מ"ר שטח עיקרי אשר מהווים 32,928 מ"ר פלדלת). במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה. ההחלטה כפופה לעמידה בתנאים מקובלים אשר החברה פועלת להשלמתן וכן בקבלת החלטה סופית בקשר להיתר בניה מקביל במגרש 4 הסמוך למקרקעי הפרויקט, אשר לגבי התקבלה גם כן החלטה המאשרת הוצאת היתר בניה בתנאים.

1.3.3.7 פרויקט שד"ל

כפי שדווח לאחרונה על ידי החברה, בימים אלה בוחנים החברה ושותפה בהד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), אשר רג'נסי מחזיקה ב-50% מהון מניותיה, את מכירת כלל זכויותיה של הד מאסטר במתחם שד"ל-יבנה.

1.3.3.8 התקשרות בהסכמים בקשר עם מתחם מנדרין בצפון תל אביב

ביום 9 במרץ 2022 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה³⁰ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותנים (להלן: "הסכמי המכר") עם שתי מוכרות, לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "הממכר"), בתמורה לסך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). התקשרות חברת הבת בכל אחד מהסכמי המכר עם המוכרות מותנית בתנאי מתלה, לפיו כל אחת מהמוכרות תירשם כבעלת חלקה בממכר בלשכת רישום המקרקעין וזאת עד לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר (עם אפשרות להאריך את המועד האמור על ידי המוכרות בתקופה נוספת בת 90 ימים). בנוסף, ביחס ל-25% מהזכויות

²⁹ לרבות תוך ניצול הקלות שבס וכחלון, אשר הגדילו את השטחים העיקריים של הפרויקט מ-24,740 מ"ר ל-29,925 מ"ר.
³⁰ קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ.

הנמכרות על-ידי אחת המוכרות, הנמכרות על ידה כנאמנה עבור צד שלישי, קיים תנאי מתלה נוסף והוא אישור העסקה ע"י בית המשפט.

המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה וכן כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידית. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקוויוולנטיות אשר להערכת החברה מרביתן צפויות להקנות זכויות ליחידות מגורים, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 והיתר במתחם תכנון 3 וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים) שהופקדו להתנגדויות.

נכון למועד זה, כבר הוגשו התנגדויות לתוכניות האמורות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכנית, כאשר המוכרות הגישו התנגדויות שעיקרן בקשתן לרכז את כל זכויותיהן בממכר במתחם אחד חלף פיצולן בין שני מתחמים וכי מיקום זכויותיהן בממכר לאחר השלמת האיחוד והחלוקה יהיה במיקום מערבי יותר מאשר ההצעה הקיימת לחלוקת הזכויות (בסמוך לחלוקת המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). כמו כן, החברה מעריכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכויות במתחם תכנון 1 לגדול משמעותית³¹ באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתכנית, לרבות חברת הבת. לאור ההליכים האמורים, נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להיקף ומיקום הזכויות הנוספות שתתקבלנה על ידי חברת הבת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין.

לפרטים אודות הסכמי המכר בהם התקשרה החברה עם המוכרות, מועדי תשלום התמורה וחבויות המס של חברת הבת בגין העסקה ראה דיווח מיידי מיום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023982), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.3.4. עדכונים מהותיים אודות שיתוף הפעולה עם סלינה בתחום המלונאות

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה"), להלן עדכונים מהותיים בתחום:

הירדן ההררי

בהמשך לאמור בדיווח המיידי מיום 29 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-103792), ביום 10 במאי 2022 התקשרה קבוצת חגי' הירדן ההררי בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט")³² בהסכם מכר (להלן: "הסכם המכר") לרכישת זכויות החכירה של צד ג' (להלן: "המוכר") במקרקעין בשטח של כ-91 דונם המצויים בירדן ההררי (להלן: "המקרקעין").

נכון למועד זה, המוכר התקשר בחוזה פיתוח עם רמ"י (להלן: "הסכם הפיתוח") אשר בכפוף לעמידה בתנאיו³³, יהא זכאי המוכר להתקשר בהסכם חכירה מהוון עם רמ"י ל-49 שנים החל מיום 25 בפברואר 2007 ועד ליום 24 בפברואר 2056 (דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם), עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות. בהתאם להוראות הסכם המכר, חברת הפרויקט רוכשת את המקרקעין מהמוכר תמורת סך של 14.63 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר מתוכו סך של כ-1.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ישולם בימים הקרובים, ויתרתו תועבר לנאמנות בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם המכר, כנגד מסירת החזקה הבלעדית במקרקעין, ותועבר למוכר לאחר קבלת אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט, והארכתו של הסכם הפיתוח עד לפחות חודש מרץ 2024³⁴, ולאחר קבלת

³¹ הערכה זו מסתמכת על כך שתוכנית המתאר תא/3700 קבעה כי תוענק תוספת זכויות באם יפונה השדה, כפי שאכן קרה בפועל. עם זאת יודגש כי הערכה זו של החברה ולפיה הזכויות של כלל בעלי הזכויות בתוכנית (לרבות חברת הבת) תוגדלנה באופן משמעותי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, שכן אין כל וודאות ביחס להיקף הסופי בו תוגדלנה הזכויות האמורות.

³² חברה ש-74% מהונה מוחזק על ידי חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' מלונאות בע"מ (להלן: "חגי' מלונאות"), ויתרתו (26%) על ידי המוכר, כהגדרתו להלן.

³³ שהעיקרי שבהם מתייחס למועדים הנדרשים לביצוע הפרויקט ולפיהם נדרש לקבל טופס 4 לפרויקט עד לחודש מרץ 2023. על מנת לעמוד בהסכם הפיתוח תידרש החברה לקבל הארכה מרמ"י של המועד האמור.

³⁴ במקרה בו לא יתקבל אישור רמ"י להעברת הסכם הפיתוח לחברת הפרויקט ו/או אישור רמ"י להארכתו כאמור בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, חברת הפרויקט תהא זכאית לבטל את הסכם המכר ולקבל בחזרה את כספי התמורה ששילמה עד לאותו המועד.

אישור מס שבח ואישור עירייה. הסכם המכר כולל הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, וביניהם הסכמות על פיצוי מוסכם בגין הפרת הוראות ההסכם, חלוקת חבות הצדדים בתשלום המיסים בגינו, רישום בטוחות, וכו'. יצוין כי זכאות המוכר לתמורה מכח הסכם המכר מגלמת בתוכה את חלקו של המוכר גם ברווחים עתידיים מהפרויקט. בנוסף התקשרו חברת הפרויקט, המוכר וחגי' מלונאות, בהסכם ייזום (להלן: "**הסכם הייזום**"), אשר בהתאם להוראותיו, חגי' מלונאות תקדם הקמת פרויקט מלונאי על המקרקעין, תעמיד את ההון העצמי אשר יידרש לחברת הפרויקט לצורך הקמת הפרויקט, ותישא בכלל העלויות הקשורות להקמת הפרויקט וניהולו. דירקטוריון חברת הפרויקט ימנה עד 4 דירקטורים, מתוכם זכאית חגי' מלונאות למנות 3 דירקטורים, כאשר כלל ההחלטות במוסדות חברת הפרויקט יתקבלו ברוב רגיל. הסכם הייזום מאפשר לבצע את הקמת וניהול הפרויקט באמצעות חברת ניהול בבעלות חגי' מלונאות או כל צד שלישי אחר.

כמפורט בסעיף 6.9.2.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, סלינה צפויה לשכור את הנכס לצורך הפעלתו כמלון וזאת בתנאים פורטו בדיווח מידי מיום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792.

1.3.5. עדכונים בתחום המלונאות

ביום 4 במאי 2022, התקשרה רג'נסי בהסכם (להלן: "**הסכם רכישת המניות**"), עם שני צדדי ג' (להלן: "**השותפים**") וחברה בבעלותם (להלן: "**חברת הפרויקט**"), שמטרתו כניסת החברה להשקעה בשיעור של 50.2% בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת (להלן: "**המקרקעין**"). ההשקעה תבוצע בדרך של רכישת מניות המהוות 50.2% מחברת הפרויקט, אשר נכון למועד זה כבר התקשרה במספר הסכמים שמטרתם רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, ואשר עלותם הכוללת (ככל ויושלמו) בתוספת תשלומים אותם יידרש לשלם לשותפים, צפויה להסתכם בעד כ-63 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד זה, הושלמו התנאים לרכישת רוב הזכויות במקרקעין ואילו ביחס לרכישת יתרתן, זו כפופה לתנאים מתלים שטרם התקיימו ואשר אם לא יתקיימו, תפעל חברת הפרויקט ליזום הליך של פירוק שיתוף במקרקעין.

הסכם רכישת המניות

בכל הנוגע להסכם רכישת המניות (כהגדרתו לעיל) על ידי רג'נסי, זה כולל מצגים מקובלים הניתנים בעסקאות מסוג זה וכולל בן היתר את ההוראות והמנגנונים שיפורט להלן:

- א. מנגנון מינוי דירקטורים, המבטיח שלדירקטורים שימונו מטעם רג'נסי לדירקטוריון חברת הפרויקט יהיה רוב בהחלטות;
- ב. הרוב הנדרש לקבלת החלטות באסיפה הכללית של החברה ובדירקטוריון חברת הפרויקט, שהינו רוב רגיל וזאת למעט ביחס למספר נושאים אשר הלכה למעשה יידרשו את הסכמת שני הצדדים וביניהם שינוי תקנון חברת הפרויקט באופן הפוגע חד צדדי במי מבעלי המניות; שינוי מבנה ההון של חברת הפרויקט; הקצאת מניות; הסדר או שינוי מבנה לפי סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות; שינוי מהותי בתחום הפעילות של חברת הפרויקט; החלטות בהם קיים ניגוד עניינים וכיו"ב;

- ג. אופן מימון חברת הפרויקט – כאשר לענין זה הוסכם כי רג'נסי תעמיד לחברת הפרויקט את כלל ההון העצמי הדרוש לצורך רכישת המקרקעין (בדרך של העמדת הלוואות בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%, אשר בין היתר תפרע הלוואות בעלים שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי השותפים), כאשר במקרה בו חברת הפרויקט תידרש להון עצמי נוסף מבעלי המניות שלה לצורך קידום הקמת הפרויקט, כל אחד מבעלי המניות של חברת הפרויקט יעמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש, בשיעור יחסי לשיעור החזקתו בחברת הפרויקט, ואולם אם רג'נסי תידרש להעמיד הון עצמי מעבר לחלקה היחסי (להלן: "**ההלוואה העודפת**"), אזי ההלוואה העודפת (שתישא ריבית שנתית של 7%) תוחזר לרג'נסי טרם כל חלוקת כספים אחרת לבעלי המניות של החברה. בנוסף, בעלי המניות בחברת הפרויקט יעמידו ערבות להבטחת המימון של חברת הפרויקט, ככול הניתן לחוד ולא ביחד ובמקרה והערבות תועמד בכ"ז ביחד ולחוד, יתר בעלי המניות של חברת הפרויקט ישפו את אותו בעל מניות אשר נדרש לשלם בגין חילט הערבות סך הגבוה מחלקו היחסי בחברת הפרויקט.

ד. חלוקת הרווחים בחברת הפרויקט – בין הצדדים הוסכם כי ראשית תוחזר על ידי חברת הפרויקט ההלוואה העודפת, ככול וקיימת, לאחר מכן יוחזרו יתרת ההלוואות הבעלים, לאחר מכן יקבל כל צד מהחברה דמי ייזום בסך של 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ולאחר מכן יחולקו הרווחים, פרי פאסו ופרו רטה בין בעלי המניות בהתאם לשיעור החזקתם בחברת הפרויקט.

ה. הסכמות נוספות – עוד כולל ההסכם מנגנוני זכות סירוב ראשונה וזכות מצרנות מקובלים וכן מקרי הפרה "יסודית" (כגון קיום הליכי פירוק ו/או חדלות פרעון כנגד מי מבעלי המניות), אשר אם יתקיימו, יקנו לבעל המניות האחר את הזכות לדרוש מבעל המניות המפר למכור להם את חלקו בחברת הפרויקט בתמורה שתיקבע על ידי שמאי.

1.3.6. עדכונים בתחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורג'נסי ארגנו קבוצות רכישה שרכשו זכויות בפרויקטים שונים המצויים במתחם איינשטיין בצפון תל אביב, כאשר במסגרתן רכשו החברה ורג'נסי (כחברות בקבוצת הרכישה) את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, ולאחר שחלק מהזכויות במתחם נמכרו על ידן, מחזיקות החברה ורג'נסי זכויות למסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35. יצוין, כי החברה מצויה במו"מ מתקדם למכירת חלק מזכויותיה בשטחי המסחר בפרויקטים במתחם לגוף מוסדי, ואולם בשלב זה אין כל וודאות כי המו"מ יבשיל לכדי הסכם מחייב.

1.3.7. כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל

ביום 5 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, הכולל הקמה וניהול מרכזי מגורים יוקרתיים המיועדים לאוכלוסיית בני הגיל השלישי. למיטב ידיעת החברה, שוק הדיור המוגן בישראל מונה כיום כ-14 אלף יחידות דיור, רובן באזורי גוש דן ובשרון, כאשר שיעור התפוסה עומד על כ-90%. התחום פונה בעיקר לפלח אוכלוסייה מבוגרת, עצמאית וברמה סוציאקונומית בינונית - גבוהה. להערכת החברה, הביקושים בתחום בשנים הקרובות אף עשויים לגדול וזאת לאור כך שבשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל בצד עליה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. הפעילות בתחום מוסדרת בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 והתקנות על פיו (להלן ביחד: "**חוק הדיור המוגן**"). במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן על ידי ממונה מטעם משרד הרווחה והשירותים החברתיים (כהגדרתו בחוק הדיור המוגן), תנאים לעניין זכויות המפעיל, מתן סל שירותים מינימלי לדיירים, תנאים בטיחותיים וכשירות מנהלים, מנגנוני אחריות, פיקוח, אכיפה וענישה והסדרת נושאים והוראות אשר יש לכלול במסגרת הסכם ההתקשרות עם הדיירים, לרבות לעניין בטוחות הניתנות לדיירים. **לאור האמור, פעילות החברה בתחום, ככל שתבוצע, תהא כפופה, בין היתר, לאיתור קרקעות זמינות המתאימות הן בגודל, הן במיקום הגיאוגרפי והן בייעודן לצורך הקמה של מתחמי דיור מוגן ואישור הדירקטוריון לגביהם וכן בעמידה בכלל התנאים שצוינו בפסקה זו לעיל.** נכון למועד זה, מונה מנכ"ל לפעילות האמורה והחברה פועלת לאתר הזדמנויות בתחום.

1.3.8. התקשרות בהסכם לרכישת מניות בתי זיקוק לנפט בע"מ

ביום 17 באפריל 2022 התקשרו החברה וחברת בת בבעלותה³⁵ (להלן יחד בסעיף זה: "**החברה**") עם החברה לישראל בע"מ (להלן: "**המוכרת**") בהסכם מחייב ומותנה (להלן: "**ההסכם**") לרכישת, במצבן כפי שהוא, 534,953,382 מניות של חברת בתי זיקוק לנפט בע"מ (להלן: "**בזן**")³⁶, העוסקת בזיקוק נפט גולמי, ייצור ומכירת דלקים, פולימרים, חומרים ארומטיים, שמנים וחומרים שעווניים, ומחזיקה בזכויות חכירה ובעלות בשטח של כ-2,140 דונם במפרץ חיפה לעוד כ-80 שנה³⁷, אשר מהוות כ-16.69% מהונה המונפק של בזן וכ-16.42% מהונה המונפק בדילול מלא (להלן: "**המניות הנמכרות**")³⁸, ואשר

³⁵ באמצעות תרכוש החברה בפועל את המניות הנמכרות, כהגדרתן להלן.

³⁶ חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

³⁷ בחודש מרץ 2022 קיבלה הממשלה החלטה על הפסקת הפעילות הפטרוכימית במפרץ חיפה וקידום תוכנית לפיתוח המפרץ, הכוללת את פינוי מתקני בזן, בתוך כעשור.

³⁸ ועם מימוש זכות ההצטרפות של קבוצת פטרוכימיים כמתואר להלן, כ-30% מהונה המונפק של בזן.

מהוות את כל מניות גרעין השליטה של המוכרת, כהגדרת מונח זה בהסכם השליטה מיום 5 ביוני 2009 בין המוכרת לבין מפעלים פטרוכימיים לישראל בע"מ ופטרויליום קפיטל הולדינגס בע"מ (להלן יחד: "**קבוצת פטרוכימיים**")³⁹ שעניינו השליטה המשותפת בבזן (להלן: "**הסכם השליטה**"), וזאת בתמורה לסך של כ-588 מיליון ש"ח, המשקף מחיר של 1.10 ש"ח למניה בכפוף להתאמות מקובלות⁴⁰ (להלן: "**התמורה**"), ולהתקיימות התנאים המתלים כמפורט להלן. בנוסף למניות הנמכרות, העניקה המוכרת לחברה אופציה לרכישת 234,125,576 מניות נוספת של בזן, אשר אינן מניות גרעין שליטה, המהוות נכון למועד דוח זה ולמיטב ידיעת החברה 7.3% מהונה המונפק של בזן ו-7.18% מהונה המונפק בדילול מלא (להלן: "**מניות האופציה**"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר המוכרת העניקה לצדדים שלישיים אופציה לרכושן (להלן: "**אופציית הצדדים השלישיים**"), וזאת ככל והצדדים השלישיים האמורים לא יממשו את אופציית הצדדים השלישיים עד לתום תקופת המימוש הקבועה בתנאי אופציית הצדדים השלישיים (יום 11 בספטמבר 2023). רכישת מניות האופציה תיעשה על ידי החברה, ככל ותיעשה, במחיר שהינו הגבוה מבין 0.91 ₪ (כפוף להתאמות מקובלות שנקבעו בהסכם) או 90% מממוצע מחיר הסגירה של מנית בזן ב-15 ימי המסחר האחרונים שלפני מועד המימוש. במועד השלמת העסקה (ככל ותושלם) תצטרף החברה להסכם השליטה חלף המוכרת. היה ובמועד ההשלמה הסכם השליטה יפקע בנסיבות שנקבעו בהסכם, החברה תהא רשאית שלא להשלים את העסקה.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות התנאים המתלים הבאים:

א. קבלת כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים עד למועד האחרון⁴¹, ובכלל זה קבלת אישור להחזקת שליטה בבזן בידי החברה, כנדרש על פי צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בתי זיקוק לנפט), תשס"ז-2007, ביחס למניות הנמכרות (להלן: "**היתר שליטה**") וקבלת אישור מיזוג מאת הממונה על התחרות (לעיל ולהלן יחד: "**האישורים הרגולטוריים**"). היה ואיזה מהאישורים הרגולטוריים יהיה מותנה במגבלות או תנאים שאינם קיימים באישורים שבידי המוכרת כיום, ואשר יש בהם להשפיע באופן מהותי על החברה או על בזן, תהיה החברה רשאית שלא להסכים למגבלות כאמור, ובמקרה כזה יראו באישור הרלוונטי כאילו לא התקבל.

ב. התקיימות יתר התנאים המתלים שלהלן עד מועד ההשלמה:

(1) אי ביטול ההסכם על ידי החברה כתוצאה מהתקיימות עילות ביטול שנקבעו בהסכם או במקרה של סיום הסכם השליטה בנסיבות שהוסכמו.

(2) מונו לדיקטוריון בזן חמישה (5) דירקטורים מומלצים על ידי החברה והתפטרו מדיקטוריון החברה חמישה (5) דירקטורים מקרב הדירקטורים שהומלצו לכהונה על ידי המוכרת. על אף האמור, החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תוכל למנות פחות מחמישה (5) דירקטורים, ותוכל בהתאמה לבקש שיתפטרו דירקטורים שמספרם זהה למספר הדירקטורים שהיא ממנה.

תנאי מפסיק – ההסכם יתבטל במקרה בו קבוצת פטרוכימיים מימשה את זכות הסירוב הראשונה הקיימת לה מכח הסכם השליטה ורכשה את המניות הנמכרות (לעיל ולהלן: "**זכות הסירוב**"), או שהודיעה על מימוש זכות הסירוב הקיימת לה והליך המימוש נמשך ולא הסתיים תוך 12 חודשים ממועד ההודעה על מימוש זכות הסירוב כאמור⁴².

³⁹ למיטב ידיעת החברה, קבוצת פטרוכימיים מחזיקה ב-425,646,868 מניות בזן, הנכללות במניות עליהן חל הסכם השליטה, כהגדרתו להלן, ואשר מהוות כ-13.2% מהונה המונפק של בזן (להלן: "**מניות השליטה של פטרוכימיים בבזן**").

⁴⁰ ובכלל זה התאמה לדיבידנד שחולקו ויחולקו על ידי בזן בתקופה שמיום 13 במרץ 2022 ועד מועד ההשלמה (לרבות הדיבידנד שדווח על ידי בזן ביום 16 במרץ 2022 ואשר חלוקתו כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של בזן (חלוקת מניות הטבה, איחוד, פיצול וכיו"ב) (להלן: "**ההתאמות המקובלות**").

⁴¹ מועד החל בחלוף 215 ימים ממועד החתימה (להלן: "**המועד האחרון**"). המוכרת רשאית, לפי שיקול דעתה, לדחות את המועד האחרון בפרק זמן של עד 3 חודשים, בהודעה בכתב שתמסור לחברה, וזאת במקרה שבו חל עיכוב בקבלת האישורים הרגולטוריים שאינם תלויים בחברה, ולהערכת המוכרת, החברה קרובה להשגתם. כמו כן, במקרה שקבוצת פטרוכימיים תודיע על מימוש זכות הסירוב הקיימת לה מכוח הסכם השליטה, ולבסוף לא תשלים את רכישת את המניות הנמכרות, אזי המועד האחרון יידחה בהתאמה למשך התקופה שמהמועד בו הודיעה קבוצת פטרוכימיים על מימוש זכות הסירוב הקיימת לה ועד למועד בו הודיעה המוכרת לחברה בכתב כי הליך זה הופסק.

⁴² היה וקבוצת פטרוכימיים תודיע על מימוש זכות הסירוב, אך הליך המימוש יופסק בטרם חלוף 12 חודשים, יוותר ההסכם בתוקף והשלמת העסקה תבוצע (בכפוף להתקיימות התנאים המתלים כמפורט לעיל), בחלוף 5 ימי עסקים מהמועד הקובע (שיידחה בהתאמה למשך התקופה שחלפה).

לפרטים נוספים אודות תנאי ההסכם, לרבות בדבר זכות ההצטרפות של קבוצת פטרוכימיים, התאמת התמורה במקרה של רכישת מניות השליטה של פטרוכימיים בבזון, עילות לביטול ההסכם על ידי החברה, מניות האופציה ומימון העסקה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-040554).

בהמשך לאמור לעיל, ביום 10 במאי 2022 שלחה החברה מכתב למפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ (להלן: **"המכתב"** ו- **"פטרוכימיים"**, בהתאמה), ביחס לאמור בדוח מיידי שפרסמה פטרוכימיים ביום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-044136), בקשר עם הזמנה להציע הצעות להעמדת מימון לפטרוכימיים לשם מימוש זכות הסירוב ורכישת מניות השליטה של המוכרת (להלן: **"ההזמנה להציע הצעות"**).

החברה סבורה כי תנאי ההזמנה להציע הצעות מעידים במפורש, כי בכוונת פטרוכימיים לממש את זכות הסירוב בניגוד גמור להוראות הסכם השליטה ולמהותה של זכות סירוב ראשונה על פי דין וזאת שלא בתום לב ובדרך מקובלת. בהתאם, החברה סבורה כי ככל שזכות הסירוב תמומש על ידי פטרוכימיים בהתבסס על תנאי ההזמנה להציע הצעות או תנאים דומים לאלה, הרי שמיוש זכות הסירוב, לעמדת החברה, יהיה שלא כדין ולא יהיה לו כל תוקף כלפי החברה וכלפי המוכרת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046290).

ביום 26 במאי 2022, פנתה החברה לפטרוכימיים ולכלל מחזיקי אגרות החוב של פטרוכימיים (באמצעות הנציגות והנאמנים של מחזיקי אגרות החוב), שהיקף החוב של פטרוכימיים להם עומד על כ-1.65 מיליארד ש"ח, והן מגובות בשעבוד ראשון בדרגה על כ-15.46% מניות בז"ן, בהצעה לא מחייבת להתקשר בעסקה על פי מתווה העקרונות הלא מחייב (להלן: **"המתווה"**), כדלקמן:

- (1) **הצעה לא מחייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של פטרוכימיים** - רכישת 271,577,472 מניות בז"ן המוחזקות ע"י פטרוכימיים המשועבדות לאגרות חוב (סדרה ח') של פטרוכימיים וזאת כנגד הנפקת כ-373 מיליון ע.ג. אגרות חוב חדשה של החברה בתנאים כמפורט במתווה (מניות בז"ן המוחזקות כיום ע"י אגרות חוב (סדרה ח') של פטרוכימיים תמשכנה להבטיח את אגרות החוב החדשות שתנפיק החברה) ובתוספת 50% מהפער בין מחיר הפארי של מניית בז"ן לבין ממוצע 60 ימי מסחר קודם לתום שנתיים ממועד השלמת העסקה של החברה עם המוכרת (להלן: **"מועד ההשלמה"**) בהתייחס ל-271,577,472 מניות בז"ן, בניכוי הריבית ששולמה;
- (2) **הצעה לא מחייבת למחזיקי אגרות חוב (סדרה 1), (סדרה ב') ו-(סדרה ג') של פטרוכימיים** - אופציה לחברה לרכוש מניות בז"ן המשועבדות להם המהוות את יתרת מניות בז"ן שבבעלות פטרוכימיים, בתום שנתיים ממועד ההשלמה וזאת לפי מחיר ממוצע של 60 ימי מסחר קודם למועד ההשלמה כפוף להתאמות כמקובל, ובנוסף תשלום של 100% מהפער בין מחיר הפארי של מניית בז"ן לבין ממוצע 60 ימי מסחר קודם לתום שנתיים ממועד ההשלמה בהתייחס ל-60% מניות בז"ן המשועבדות לסדרות אלו.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 26 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-052827.

יודגש, כי ההצעה המפורטת במתווה הינה הצעה בלתי מחייבת הכפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים: אישור דירקטוריון החברה, השלמת עסקת רכישת מניות בז"ן של המוכרת ע"י החברה מכוח הסכם רכישת המניות מהחברה לישראל (בהתאם לתנאים המתלים המפורטים בו), לכל האישורים הנדרשים על פי דין וכן לויתור של החברה לישראל על מנגנון ההתאמה בהסכם רכישת המניות מהחברה לישראל בגין רכישת מניות בז"ן מפטרוכימיים כנגד הנפקת אגרות חוב חדשות של החברה, עריכת הסכמים ושטרי נאמנות כדין שנוסחם יהיה מוסכם על הצדדים, לקבלת היתר לדו"ח הצעת המדף של החברה שיכלול הצעת ניירות הערך כמפורט במתווה (אישור דירקטוריון החברה, היתר הרשות לניירות ערך והבורסה לדו"ח ההצעה), פטור מתשקיף בפטרוכימיים, אישור רשות המיסים לרצף מס/ניכוי מס במקור על התמורה שמחזיקי אג"ח פטרוכימיים יקבלו על פי ההסדר וכן האישורים נוספים והפעולות הנדרשים על פי דין לצורך אישור המתווה וביצועו.

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.

ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	הסברי החברה						
2022	2021							
אלפי ₪								
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2021 נובע מ:								
נכסים שוטפים	1,838,596	1,183,614	1,884,406	א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-19 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקטים שונים כגון מתחם מנדרין ומגזר שיתוף פעולה עם סלינה ומנגד גידול בגין הקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס.				
				ב. קיטון בסך של כ-14 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מקבלת יתרת התמורה ממכירת פרויקט איינשטיין 36 בסך 33 מיליון ש"ח ומנגד קבלת כספים מרוכשים בגין פרויקט סלמה בסך 19 מיליון ש"ח.				
				ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-47 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהחזרי הוצאות שהתקבלו מרוכשים בפרוייקט סלמה.				
				ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-5 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-11 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בדמי הניהול צפויים מאינשטיין 35 ובסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בפרוייקטים הזוהר וברלינר ומנגד סך של כ-12 מיליון ש"ח בגין קבלת כספים מרוכשים בגין פרויקט סלמה.				
				ה. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-28 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מהחזר עלויות מקבוצת הרכישה בפרוייקט סלמה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ומנגד מע"מ לקבל בגין מתחם מנדרין בסך 13 מיליון ש"ח.				
				ו. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-68 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה במתחם מנדרין בסך של כ-79 מיליון ש"ח וכן השקעות בפרויקטים השונים ומינגד מממוש שטח מסחר במגדלי הארבעה בסך של כ-18 מיליון ש"ח.				
				עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
				א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-86 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקטים שונים כגון בבלי 5, סומייל 124, סומייל 121, מתחם מנדרין, מתחם לודוויפול ומגזר שיתוף פעולה עם סלינה בנוסף פרעונות שוטפים של אגרות חוב והלוואות ומנגד גידול בגין הנפקות אגרות חוב, הלוואות מבנקים והקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס.				
				ב. גידול בסך של כ-34 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מקבלת כספים מרוכשים בגין פרויקט סלמה בסך 24 מיליון ש"ח וסומייל בסך של כ-10 מיליון ש"ח.				
				ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-39 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהחזרי הוצאות שהתקבלו מרוכשים בפרוייקט סלמה בסך של כ-50 מיליון ש"ח ומנגד החזר ערבות בנקאית בגין פרויקט בבלי 5 בסך של כ-16 מיליון ש"ח.				
ד. קיטון בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע בעיקר בגין הפרויקטים סומייל, סומייל 122 וסלמה ומנגד גידול בעקבות בדמי הניהול צפויים מאינשטיין 35 ובגין הכרה בהכנסה בפרוייקטים הזוהר וברלינר.								
ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-21 מיליון ש"ח נובע בעיקרו ממע"מ לקבל בגין מתחם מנדרין בסך 13 מיליון ובמגזר שיתוף עם סלינה בסך 7 מיליון ש"ח.								
ו. גידול באופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין בסך 28 מיליון ש"ח בגין השקעות במתחם לודוויפול.								

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2021	2022	
	2021	2021	2022	
	אלפי ₪			
ז. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-673 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקט בבלי 5 בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, בפרויקטים סומייל 124 וסומייל 121 בסך 307 מיליון ש"ח, בפרויקט סלמה בסך 77 מיליון ש"ח ובמתחם מנדרין בסך של כ- 79 מיליון ש"ח.				
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: הצגת מלאי ונדל"ן להשקעה בפרויקט איינשטיין 36א' כנכסים המוחזקים למכירה בעקבות מכירת הנכס.	-	143,264	-	נכסים מוחזקים למכירה
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2021: א. גידול בהשקעות בתחום הנדל"ן ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-67 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות וכן בפרוייקט לודוויפול בסך של כ- 92 מיליון ש"ח ובנוסף גידול באיינשטיין 35 ו 33א כתוצאה משערוך בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול בהשקעות בתחום הנדל"ן ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-116 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות וכן בפרוייקט לודוויפול בסך של כ- 92 מיליון ש"ח ובנוסף גידול באיינשטיין 35 ו 33א כתוצאה משערוך בסך של כ- 17 מיליון ש"ח. ב. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-30 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעדכון שווי ההשקעה בפרויקט שד"ל.	433,232	354,720	502,251	נכסים בלתי שוטפים
	2,271,828	1,681,598	2,386,657	סך הכל נכסים
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2021 נובע מ: א. גידול בסך של כ-9 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר ממיון קרן אגרות חוב סידרה ח' שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר ומנגד המרת אגרות חוב הניתנות להמרה סדרה י'. ב. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-20 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום למס הכנסה בגין מכירת איינשטיין 36א. השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-381 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ: (1) קבלת הלוואה בסך של כ-151 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט בבלי 5. (2) קבלת הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט סומייל 121. (3) קבלת הלוואה בסך 94 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה בעיקר לתשלום אגרות והיטלים. (4) קבלת הלוואה ממוסד פיננסי בסך של כ-16 מיליון ש"ח. ב. גידול בסך של כ-91 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מהרחבת אג"ח ט' בסך 114 מיליון ש"ח, חלויות שוטפות של הנפקת אג"ח יא' בסך 12 מיליון ש"ח, מיון קרן אגרות חוב סידרה ח' שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 72 מיליון ש"ח, מיון קרן אגרות חוב סידרה ז' ו-ט' שמועד פירעון בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 33 מיליון ש"ח ומנגד המרת אגרות חוב הניתנות להמרה סדרה י' בסך 66 מיליון ש"ח ובנוסף פרעונות שוטפים של אגרות חוב בסך 79 מיליון ש"ח. ג. גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מקבלת מקדמות מלקוחות בפרויקטים השונים. ד. גידול ביתרת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בפרויקט לודוויפול בסך של כ-24 מיליון ש"ח. ה. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-21 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום למס הכנסה בגין מכירת איינשטיין 36א ותשלום חלק השותפים בפרויקטים.	1,217,838	710,711	1,201,444	התחייבויות שוטפות
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ הצגת התחייבויות המיוחסות לעסקת המכירה של פרויקט איינשטיין 36א' בתקופת הדוח כנכסים המוחזקים למכירה.	-	169,673	-	התחייבויות מוחזקות למכירה
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2021 נובע מ מיון קרן אגרות חוב סידרה ח' שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 72 מיליון ש"ח .	310,766	206,111	239,189	התחייבויות בלתי שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2021	2021	2022	
	אלפי ₪			
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול באגרות חוב בסך של כ-34 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות הנפקת אג"ח יא' בסך של כ-136 מיליון ש"ח ומנגד מיון אגרות חוב שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 102 מיליון ש"ח.				
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 נובע מהרווח בתקופה, הקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס ומהמרת אגרות חוב הניתנות להמרה סדרה י'.	632,999	564,756	836,078	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	110,225	30,347	109,946	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	2,271,828	1,681,598	2,386,657	סך הכל התחייבויות והון

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות:

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידים פיננסיים בגין פרויקטים בת ים, בבלי 3, בבלי 5, סומייל 121 וטרקלין עסקים במגדלי הארבעה (לפרטים ראה סעיפים 6.7.6.1, 6.20.6 ו-6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד). כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.2.9.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.4.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
	2021	2021	2022	
ההכנסות העיקריות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 נובעות מ:				
א. מכירת שטחי מסחר במגדלי הארבעה.				
ב. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט אינשטיין 35.	218,145	29,334	65,858	הכנסות
ג. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.				
ד. הכנסות מהפעלת מתחם הטרקלין.				
עלות ההכנסות בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 הינה בעיקר בגין:				
א. מכירת שטחי מסחר במגדלי הארבעה.				
ב. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(123,536)	(15,643)	(37,569)	עלות ההכנסות
ג. הוצאות הנובעות מהפעלת מתחם הטרקלין.				
הרווח הגולמי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 נובע בעיקר כתוצאה מ:				
א. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט אינשטיין 35.	94,609	13,691	28,289	רווח גולמי
ב. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.				

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2021	2022	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	20,795	(1,555)	(6,441)	
הוצאות מכירה ושיווק	(2,411)	(188)	(838)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,311)	(4,553)	(5,926)	
הוצאות אחרות, נטו	(1,120)	(893)	-	
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	44,118	15,325	(592)	
רווח מפעולות רגילות	134,680	21,827	14,492	
הוצאות המימון, נטו, ורכיבות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, הגידול בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 נובע בעיקר בגין אשראי שלא ניתן היה להונו, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.	(26,907)	(6,670)	(7,308)	
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים.	(15,083)	(69)	(1,506)	
רווח נקי לתקופה	92,690	15,088	5,678	
רווח כולל אחר	-	-	-	
רווח כולל לתקופה	92,690	15,088	5,678	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	89,708	14,936	5,957	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	2,982	152	(279)	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	1.74	0.29	0.10	
רווח מדולל למניה (ש"ח)	1.60	0.29	0.10	

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, סעיף 1.3.3 לעיל וסעיף 1.4.5 להלן.
- 1.4.3.2. ביום 11 בינואר 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית לתאגידים מקבוצת הפניקס, של: א. סך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-8.52% מהון החברה וכ-8.6% מזכויות ההצבעה בחברה (שלא בדילול מלא) וזאת בתמורה לסך של 27 ש"ח למניה; 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 35 ש"ח למניה, לא צמוד וזאת עד ליום

31 בינואר 2024 (כתבי האופציה כפופים להתאמות מקובלות, לרבות בגין חלוקת דיבידנד). לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 בינואר 2022, מס' אסמכתאות: 2022-01-004155 ו-2022-01-004551 ומיום 11 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-005148.

1.4.3.3. לפרטים אודות ההקצאה שבוצעה למנכ"ל החברה החדש, מר רועי וישנוביצקי, של 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו), עד ליום 31 בדצמבר 2026, ל-515,028 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 20.448 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2021, ראה דוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-097483), וכן דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013107), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

1.4.3.4. בתקופת הדו"ח הומרו 71,459,028 אגרות חוב (סדרה י') של החברה ל-3,430,299 מניות החברה, המהוות נכון למועד זה כ-5.66% מהון החברה ו-5.71% מזכויות ההצבעה בחברה, וזאת על פי יחס של 20.83172 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב למניה רגילה אחת של החברה.

1.4.3.5. יתרות אשראי ממוצעות
הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2022 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-987,871 אלפי ש"ח.
הממוצע החודשי לתקופה של שלושה חודשים לשנת 2022 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-238,553 אלפי ש"ח.
יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.6. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2021	2022	
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 שימש בעיקר לתשלומים ע"ח רכישת פרויקט מנדרין של החברה.	(587,967)	27,110	(51,757)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
התזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 שימש בעיקר להשקעות של החברה בפרויקטים לודוויפול וסלינה וכן מכספים שהתקבלו בפרויקט סלמה מרוכשים והשימוש בהם מוגבל לטובת הפרויקט.	5,799	2,728	(93,269)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 נובע מהנפקת מניות ואופציות לחברת הפניקס.	585,813	41,016	125,848	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2021 וכן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, אשר הוגדר כתזרים שלילי מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנת 2021 וכן לתקופה מצטברת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת).

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת הנ"ל בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה, בין היתר, לאור המקורות הבאים: לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את פרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:

- (1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרה (להלן: "**היחידות הלא מכורות**") בסכומים מהותיים; ו/או
- (2) זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה והחזר עלויות בניה בהיקפים מהותיים בגין יחידות שכבר נמכרו בפרויקטים אינשטיין 35 שקבלתן מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה.
- (3) בפרויקט סלמה החברה צפויה לקבל את הן את החזר השקעותיה בגין חברי הקבוצה והן חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות כפי שפורטו בהסכם המימון. סכומים אלה צפויים להסתכם לסך של כ-80 מיליון ש"ח.
- (4) בחודש פברואר 2021 התקשרו רגינסי ושותפיה בפרויקט בת ים בהסכם מותנה למכירת זכויותיהם בבניין המגורים, זכויות לשטחי ציבור וחניות. חלק רגינסי בתמורה מסתכם לסך של כ-53 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, מתוכם שולמו עד למועד זה כ-11 מיליון ש"ח, ויתרת התמורה, אשר בכפוף לכניסת העסקה לתוקף תשולם מיד לאחר קבלת שוברי תשלום אגרות והיטלים, בנטרול הלוואה אותה צפויה לפרוע בסך של כ-27 מיליון ש"ח, תשמש לפעילותה השוטפת של רגינסי.

- (5) בחודש יוני 2021 חתמה חברת הבת קבוצת חגי' נכסים מניבים 33 א' על 7 הסכמים למכירת זכויות למגורים בפרויקט איינשטיין 33 א'. כתוצאה ממכירה זו לחברה צפוי תזרים לאחר תשלום מיסים בסך של כ-12 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל בחברה עד כה סכום של כ-4.5 מיליון ש"ח.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 31 במרץ 2022, המסתכמת לסך של כ-88 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב, כאשר לענין מציגת החברה כי היא פועלת בימים אלה לגיוס אגרות חוב מסדרה חדשה; (2) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנים האחרונות ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד); (3) האפשרות להגדיל את מסגרות המימון שלטובתן שועבדו אותם נכסים למרות ההחמרה במדיניות המימון של המממנים השונים בתחום שחלה בתקופה האחרונה בשל מגבלות שונות המוטלות עליהם, שכן מאז שועבדו הנכסים האמורים חל גידול מהותי מאוד בשווי השוק שלהם (כך שיחס ה-LTV שלהם קטן להיקף המאפשר הגדלת מימון נוסף לנכסים אלו). להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אגרות החוב (סדרה ז') של החברה	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א' ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב' ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022 הינו בסך של כ-958 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2022, עומד על סך של כ-836 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח ; 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. 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%. "מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אגרות החוב (סדרה ט') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח ; ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%. "מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אגרות החוב להמרה (סדרה י') של החברה	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח. ד. החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב להמרה (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) (ולבלבד שהיקף ההלוואות האמורות ששילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. החברה תפרסם בכל דוח דירקטוריון, המצורף לכל דוח כספי של החברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בתנאי זה בצירוף הנתון המספרי. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2022. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שייקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפריקטים בהם נרכשו מקרקעי הפריקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה (כהגדרת מונח זה להלן), לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "חוב סולו מוגבל" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פריקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפריקט בנייה למגורים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022 הינו בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2022, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-836 מיליון ש"ח (נכון ל-31 במרץ 2022, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה); לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 31 במרץ 2022. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
	התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי : א. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה ; ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30% ; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור רג'נסי" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמת לסך של כ-159 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2022, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי, עומד על כ-238 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-259 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי ליום 31 במרץ 2022 הינן כ-9 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-14 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-282 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-397 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-71%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (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 רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2022 - 22 מיליון ש"ח)	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח. ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לסך מאזן לא יפחת מ-15%. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022 הינו בסך של כ-958 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-40%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
אשראי מגוף מוסדי (יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2022 – 41 מיליון ש"ח)	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי הסיחור" - פירושם רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד בנקאי	א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. ד. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 31 במרץ 2022, הלוואת הרכישה מסתכמת 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%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
(יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2022 – 132⁴³ מיליון ש"ח)	"דמי סיחור" - רווח שצפי 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. "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). "הלוואות בעלים האחים חגי'" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' או עידו חגי', במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם. "המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים. "LTV" משמעו - היחס בין (א) הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ). "הלוואת הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של 131 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 31 במרץ 2022 – 152 מיליון ש"ח)	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" הינו ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-946 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,068 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,387 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-45%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-122 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-958 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 31 במרץ 2022, מסתכם לסך של כ-836 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.

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

כמו כן, בהתייחס לאשראי מהותי שנלקח מתאגיד בנקאי (לפרטים נוספים ראה דיווח מידי 069364-01-2021 מיום 23 באוגוסט 2021), החברה התחייבה לשמור 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 70%. נכון ליום 31 במרץ 2022, ההלוואה מסתכמת לסך של כ-121 מיליון ש"ח ושווי הקרקע בהתאם להערכת שווי שהומצאה לבנק לצורך העמדת ההלוואה הינו בסך של כ-189 מיליון ש"ח, כך שיחס ההלוואה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-64%. לאור כך, החברה עומדת בהתניה הפיננסית המפורטת בהסכם ההלוואה.

בתקופת הדו"ח ולאחריו, התקשרה החברה בהסכמי אשראי מהותיים ו/או התקשרה בתוספות להסכם אשראי מהותי קיים, שפרטיהם יובאו להלן:

הלווה	המלווה וה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.03.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחוונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות /פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ (להלן: "חגי' אפשטיין") ⁴⁴ הפועלת בתחום התמ"א של החברה	גוף פיננסי	28 בפברואר 2022	סך כולל שלא יעלה על סך של 120 מיליון ש"ח, מתוכו מסגרת אשראי כספית בסך של עד 18 מיליון ש"ח, מסגרת פוליסות ביטוח במתכונת חוק מכר לרוכשים בסך של עד 54 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות ביצוע במתכונת חוק מכר לבעלי הדירות הקיימות בסך של עד כ-67 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות לבעלי הדירות הקיימות להבטחת תשלומי שכר דירה בסך של עד 1 מיליון ש"ח.	--- (טרם נמשך אשראי)	ההלוואה מכח האשראי הכספי תיפרע בתום 30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. מכת לרוכשים ומכת הערבויות לדיירים תיוותר בתוקף עד למועד גמר הבניה, מסירת החזקה, ורישום הערות אזהרה לטובת הרוכשים, כנדרש על פי דין. הריבית תשולם מידי רבעון.	30 חודשים ממועד העמדת ההלוואה	להבטחת ההלוואה, תועמדה לטובת המלווה בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט ועל כל זכויות חגי' אפשטיין בגין ו/או בקשר עם מקרקעי הפרויקט. 2. משכנתא בדרגה ראשונה בסך של כ-141 מיליון ש"ח על מלוא זכויות הבעלים במקרקעין. 3. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על הפרויקט (לרבות כל הזכויות שהיו מעת לעת לחגי' אפשטיין בגין ו/או בקשר עם חווי הרכישה, הסכמי קבלנים וספקים וכל הסכם או זכות אחרת שתהא קיימת לחגי' אפשטיין מעת לעת בקשר לפרויקט). 4. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה על	ההלוואה מכח מסגרת האשראי הכספית תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.5%-1.5%. הערבויות מכח הפוליסות לרוכשים תישאנה ריבית בגובה 0.7% בתוספת עמלת מסגרת שנתית בשיעור של 0.1%, הערבויות לבעלי הדירות הקיימות תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 0.75%. הערבויות מכח הבטחת תשלום שכ"ד לדיירים, עלויות בדק,	הערבוי ת צמודות למדד המחירי ס לצרכן	ניתן יהיה להעמיד את הפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%. אפשטיין, בנוסף, נקבע כי העמדת הלוואות ו/או שחרור כספי תקבולים לבניית הפרויקט ייעשו רק לאחר העמדת הון עצמי בסך השווה ל-20% מעלויות הפרויקט ולא פחות מסך של 9.1 מיליון ש"ח (נכון למועד זה השקיעה חגי' אפשטיין בפרויקט הון עצמי בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח) וכן מכירה של 3 יחידות דיור בפרויקט בשווי כולל שלא יפחת מסך של 11 מיליון ש"ח (לפני מע"מ),	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של המלווה ו/או למימוש הביטחונויות, לרבות: הפרת הוראות ההסכם אשר לא תוקנו בהתאם למועדים הנקובים בהסכם; אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצל"פ או יחלו הליכי כינוס כנגד חגי' אפשטיין, התחדשות עירונית או החברה; ביחס לשינוי מבנה או אם בוצע שינוי מבנה בחגי' אפשטיין; אם יועברו זכויות חגי' אפשטיין בפרויקט (למעט מכירת יחידות בהתאם להוראות ההסכם); אם יפתחו הליכי חדלות פרעון או פשי"ר כנגד חגי' אפשטיין, התחדשות עירונית או החברה; אם התחדשות עירונית או החברה יחדלו להחזיק 100% מהון המניות ומאמצעי השליטה (כהגדרת המונח בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981) בחגי' אפשטיין או אם החברה תחדול להיות חברה ציבורית; אם חל שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות או ביכולת הכספית של חגי' אפשטיין, התחדשות עירונית או החברה; במקרה של חריגה מהיתר הבניה לפרויקט; במקרה של חריגה של מעל 90 ימים ממועדי הבניה המפורטים בדוח האפס של הפרויקט; אם בניית הפרויקט הופסקה לתקופה העולה על 60 יום רצופים; אי עמידה בקצב מכירת היחידות	

⁴⁴ חברה הנמצאת בבעלות מלאה של התחדשות עירונית.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.03.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבדים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
							זכויות חגי' אפשטיין לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט, לרבות שעבוד כספי המע"מ. 5. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה על חשבון הפרויקט. 6. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הון המניות המונפק של חגי' אפשטיין. 7. שעבוד שוטף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל נכסי חגי' אפשטיין. 8. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של התחדשות עירונית והחברה. 9. התחייבות לשיפוי.	מיסים ורישום תשולם עמלה בשיעור של 1.4%. כל סכום שלא יישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים. בנוסף, חגי' אפשטיין תשלם למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל.			או 20% מכלל הכנסות הפרויקט, לפי הגבוה מביניהם, וזאת, טרם חלוף 6 חודשים ממועד הנפקת פוליסות הביטוח על ידי המלווה (נכון למועד זה בוצעה מכירת יחידות דיור בהיקף של כ- 3.7 מיליון ש"ח). כן התחייבו החברה, התחדשות עירונית וחגי' אפשטיין שלא ייפרעו הלוואות בעלים ולא יחולקו דיבידנדים ולא ישולמו כספים לבעלי השליטה בחגי' אפשטיין עד לפרעון האשראי.	שהוסכם; מכירת יחידות בפרויקט במחיר נמוך מהמחיר שהוסכם או חריגה מתקציב עלויות הפרויקט שהוסכם, שיביאו לאי עמידה ביעדי הרווחיות הקבועים בהסכם; ופקיעת תוקף היתר הבניה.

הלווה	המלווה וה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31.03.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחוונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
הד מאסטר	תאגיד בנקאי	29 ביולי 2021	מסגרת אשראי בסך 280,000 אלפי ש"ח, כאשר מתוכה ניטל עד למועד זה אשראי בסך של כ- 236,000 אלפי ש"ח.	228,055	קרן האשראי תשולם בתשלום אחד לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2022. הריבית תשולם מידי רבעון.	30 בספטמבר 2022	להבטחת האשראי, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רגינסי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרבות זכויות עתידיות). 2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רגינסי והשותף בהד מאסטר, כהגדרתו בסעיף 6.8.2.9.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) במניות הד מאסטר. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רגינסי, השותף ובעל השליטה בו. לענין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רגינסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלו לסך של כ-33 מיליון ש"ח.	ריבית שנתית קבוע בשיעור של פריים + 2%-1%. כל סכום שלא יישלם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.		-	ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.	

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח לא בוצעו תרומות כלשהן על ידי החברה.

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 3 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2022 (בה צפויה החברה לדון גם ב-2 דוחות נוספים שאושרו לשנת 2021), אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, מערכות מידע ויישום החלטות של דוח אבטחת הסייבר, כאשר היקף העבודה הכולל הינו עד 320 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקר הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור, כאשר עוד הוחלט כי במהלך השנה ייבחר נושא נוסף לביקורת.

ביום 3 במרץ 2022 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא אבטחת מידע וסייבר שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 21 בפברואר 2022. ביום 29 במאי 2022, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא מעקב אחרי יישום המלצות אשר הומצא לחברי הדירקטוריון ביום 11 במאי 2022. ביום 29 במאי 2022, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא עסקאות עם בעלי עניין ואכיפה מנהלית, אשר הומצא לחברי הדירקטוריון ביום 23 במאי 2022.

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

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

3. הוראות גילוי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

3.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022 המצורפים לדוח זה וכן:

3.2.1. לפרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה את התקשרות הד מאסטר עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי, בתוספת להסכמי ההלוואה הקיימים, אשר מגדילה את מסגרת האשראי של הד מאסטר מסך של 204 מיליון ש"ח לסך של כ-280 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003474 וסעיף 1.4.5 לעיל.

3.2.2. לפרטים בדבר החלטת החברה על כניסתה לפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-003486 וסעיף 1.3.6 לעיל.

3.2.3. לפרטים בדבר הקצאה פרטית של ניירות ערך של החברה לתאגידים מקבוצת הפניקס ראה סעיף 1.4.3.2 לעיל.

3.2.4. ביום 14 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2022 וביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש מדיניות התגמול הנוכחית של החברה⁴⁵ ואת תנאי כהונתו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), אשר כוללים הצעה פרטית מהותית של כתבי אופציה למנכ"ל הנכנס של 515,028 כתבי אופציה, כמפורט בסעיף 1.4.3.3 לעיל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 15 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-097483, ודיווח מיידי מיום 21 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112390, וכן דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013107), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

3.2.5. ביום 5 בינואר 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתו של מר צפרי הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה נוספת בת שלוש שנים וזאת החל מיום 30 בנובמבר 2021.

3.2.6. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שת"פ בתחום הפיננסי בינוי בקשר עם פרויקט בשכונת עמישב שבפתח-תקוה, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 בינואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-004542 ומיום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-024159 וסעיף 1.3.3.1ב.

3.2.7. לפרטים בדבר הגשת הודעת ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב לדחות בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה על ידי צד ג' (להלן: "המבקש") בשם החברה נגד הדירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר ולרבות כנגד האחים יצחק ועידו חגיג, בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה), שהוגשה על ידי המבקש לבית המשפט העליון, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-015822.

3.2.8. לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חגיג' אפשטיין בע"מ, חברה נכדה בבעלותה המלאה של החברה בשרשור בהסכם מימון, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-020640 וסעיפים 1.3.3.1א ו-1.4.5 לעיל.

3.2.9. לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חגיג' המסגר בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה בהסכמי מכר לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל

⁴⁵ לפרטים נוספים בדבר תיקון למדיניות התגמול של החברה ראה דיווח מיידי מיום 22 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112486.

אביב, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-022449 ומיום 10 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-023982, וסעיף 1.3.3.8 לעיל.

3.2.10. לפרטים בדבר התקשרות החברה וחברת בת בבעלותה בהסכם מחייב ומותנה עם החברה לישראל בע"מ לרכישת 534,953,382 מניות של בז"ן ולמתן אופציה לרכישת 234,125,576 מניות נוספת של בז"ן וכן בדבר מכתב ששלחה החברה לפטרוכימיים בקשר כוונתה של פטרוכימיים לממש את זכות הסירוב הקיימת לה, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 במרץ 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-026808, מיום 17 באפריל 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-040554, מיום 11 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-046290 ומיום 26 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-052827, וכן סעיף 1.3.8 לעיל.

3.2.11. לפרטים בדבר התקשרות רג'נסי בהסכם אופציה למכירת דירות בפרויקט תל אביב יפו הצעירה של החברה, ראה סעיף 1.3.3.2 לב לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-049602.

3.2.12. לפרטים בדבר הארכת תשקיף המדף של החברה עד ליום 27 במאי 2023, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-050280.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ז', ח', ט', י', ו-יא') 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. למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ז', ח', ט', י', ו-יא') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

לתיאור הנכסים המושועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז', ט' ו-יא') 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 +ilBBB.

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

יובהר כי כלל הנתונים הכספיים שיובאו בדו"ח זה להלן - תואמים את נתוני הדוחות הכספיים שבוקרו ע"י רואי החשבון המבקרים של החברה.

א. להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חברת רג'נסי ליום 31 במרץ 2022 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

I. דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,965	17,903	7,459
19	76	19
3,136	10,344	3,393
4,377	3,107	2,536
1,608	1,555	1,626
165,992	165,790	170,356
177,097	198,775	185,389
76,429	70,869	76,499
1,420	1,420	1,420
17,731	17,390	17,839
115,043	86,766	114,788
1,262	1,189	1,385
211,885	177,634	211,931
388,982	376,409	397,320

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנאמנות
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, נטו
השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
נכסי מסים נדחים

דוחות מאוחדים על המצב הכספי של רג'נסי (המשך):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
61,181	62,862	61,338
310	300	73
57,900	59,350	58,147
-	10,243	9,035
119,391	132,755	128,593
7,029	7,335	7,029
2,878	2,050	2,755
9,907	9,385	9,784
-	-	-
242,225	242,225	242,225
422	422	422
(12,966)	(6,943)	(12,966)
52	(31,232)	(914)
229,733	204,472	228,767
29,951	29,797	30,176
259,684	234,269	258,943
388,982	376,409	397,320

התחייבויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברה בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות (*)

פרמיה על מניות

קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה

דיבידנד שחולק

יתרת רווח (הפסד)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
10,149	423	250	הכנסות
(4,499)	(115)	670	עלות ההכנסות
5,650	308	920	רווח גולמי
5,426	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(247)	(6)	(93)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,291)	(953)	(732)	הוצאות הנהלה וכלליות
42,823	15,366	(485)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) של השקעה המטופלת
			לפי שיטת השווי המאזני
50,361	14,715	(390)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,226)	(370)	(754)	הוצאות מימון
968	237	248	הכנסות מימון
48,103	14,582	(896)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,938)	145	155	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
46,165	14,727	(741)	רווח (הפסד) נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר
46,165	14,727	(741)	רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה
45,796	14,512	(966)	רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה המיוחס ל:
369	215	225	בעלי המניות של החברה
46,165	14,727	(741)	זכויות שאינן מקנות שליטה

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רג'נסי :

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת הפסד	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות(*)	
				אלפי ש"ח			
259,684	29,951	229,733	(12,914)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(741)	225	(966)	(966)	-	-	-	רווח (הפסד) נקי וכולל לתקופה
258,943	30,176	228,767	(13,880)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)
219,542	29,582	189,960	(52,687)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
14,727	215	14,512	14,512	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
234,269	29,797	204,472	(38,175)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)
219,542	29,582	189,960	(52,687)	422	242,225	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(6,023)	-	(6,023)	(6,023)	-	-	-	חלוקת דיבידנד
46,165	369	45,796	45,796	-	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
259,684	29,951	229,733	(12,914)	422	242,225	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

(**) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואה אשר תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

IV. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

46,165	14,727	(741)
25	6	6
561	(194)	(246)
(5,426)	-	-
(42,823)	(15,366)	485
(895)	(220)	(230)
125	55	(559)
(70)	(17)	(18)
(194)	(2)	158
7,252	44	(257)
(1,295)	(25)	(551)
272	263	(237)
11,603	13,053	247
(1,517)	(1,315)	(4,364)
13,783	11,009	(6,307)

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילויות שוטפות:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:

פחת והפחות
שינוי במסים נדחים, נטו
שינוי בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה
חלק החברה בהפסדי (רווחי) השקעה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה
ריבית מהלוואה לשותפים
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות
עלייה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות
במקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
שוטפות

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רג'נסי (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
57	-	-
(469)	(109)	(114)
(147)	(13)	(70)
(145)	(1)	-
(704)	(123)	(184)
(1,795)	-	-
(6,023)	-	-
(9,343)	970	11,985
(17,161)	970	11,985
(4,082)	11,856	5,494
6,047	6,047	1,965
1,965	17,903	7,459

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילויות מימון :

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

חלוקת דיבידנד

פירעון הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,487	17,789	7,287
19	76	19
2,416	10,046	2,502
1,135	1,196	1,199
1,608	1,555	1,626
77,226	78,539	81,030
32,157	27,383	30,304
116,048	136,584	123,967
1,420	1,420	1,420
115,045	86,766	114,790
79,787	76,561	80,309
196,252	164,747	196,519
312,300	301,331	320,486

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנאמנות
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לשותפים
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות לז"ק

נכסים בלתי שוטפים

השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
השקעה בחברות בנות
השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי (המשך):

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
27,005	27,197	27,162
310	253	66
55,252	59,166	55,456
-	10,243	9,035
82,567	96,859	91,719
-	-	-
242,225	242,225	242,225
422	422	422
(12,966)	(6,943)	(12,966)
52	(31,232)	(914)
229,733	204,472	228,767
312,300	301,331	320,486

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מחברה בעלת שליטה

הון
 הון מניות (*)
 פרמיה על מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 דיבידנד שחולק
 יתרת רווח (הפסד)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
4,928	363	319	הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
23	290	-	הכנסות מדמי סיחור
(4,265)	(115)	670	עלות ההכנסות
686	538	989	רווח גולמי
(247)	(6)	(86)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,289)	(947)	(798)	הוצאות הנהלה וכלליות
49,805	14,792	(837)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
46,955	14,377	(732)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(4,618)	(683)	(1,045)	הוצאות מימון
3,459	847	861	הכנסות מימון
45,796	14,541	(916)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-	(29)	(50)	מסים על ההכנסה
45,796	14,512	(966)	רווח (הפסד) נקי לשנה
-	-	-	רווח כולל אחר :
45,796	14,512	(966)	רווח (הפסד) נקי וכולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :

45,796	14,512	(966)	רווח (הפסד) נקי לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילויות שוטפות :
--------	--------	-------	---

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

(49,805)	(14,792)	837	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(895)	(220)	(229)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
125	55	(559)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת שליטה
(2,491)	(610)	(614)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לחברות בנות
(71)	(17)	(18)	ריבית הלוואה לשותפים
(194)	(2)	157	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

7,770	140	93	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
65	4	(64)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
288	231	(244)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
9,089	13,003	25	עלייה בזכאים ויתרות זכות
536	(777)	(3,804)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
10,213	11,527	(5,386)	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות) שוטפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
57	-	-
-	-	-
752	(685)	(799)
(147)	-	-
1	-	-
663	(685)	(799)
(6,023)	-	-
(9,343)	970	11,985
(15,366)	970	11,985
(4,490)	11,812	5,800
5,977	5,977	1,487
1,487	17,789	7,287

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:

מימוש פקדונות בנאמנות
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
מתן הלוואה לחברה בת
מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
השקעה

תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:

חלוקת דיבידנד
פירעון הלוואה מחברה בעלת שליטה
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לשנה
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ב. קבוצת חג'ג' נכסים מניבים

למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לחברת הבת, קבוצת חג'ג' נכסים מניבים (להלן: "חג'ג' נכסים מניבים"), אשר שימשה את חג'ג' נכסים מניבים לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 וסעיף 6.11.3.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2022 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-132 מיליון ש"ח וכ-133 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חברת חג'ג' נכסים מניבים ליום 31 במרץ 2022 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חג'ג' נכסים מניבים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
108	170	107	נכסים שוטפים
4,517	4,514	4,516	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
83,848	83,148	83,858	חייבים ויתרות חובה
			מלאי בניינים בהקמה
88,473	87,832	88,481	
53,543	42,431	53,547	נכסים בלתי שוטפים
-	453	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
53,543	42,884	53,547	נכסי מיסים נדחים
142,016	130,716	142,028	
3,049	3,058	3,049	התחייבויות שוטפות
96,055	91,077	97,540	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
99,104	94,135	100,589	הלוואה מחברת בעלת שליטה
38,363	36,375	38,956	התחייבויות בלתי שוטפות
648	-	173	הלוואה מחברת בעלת שליטה
39,011	36,375	39,129	התחייבויות מיסים נדחים
-	-	-	הון
3,901	206	2,310	הון מניות (*)
3,901	206	2,310	עודפים
142,016	130,716	142,028	סך ההון
			(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
-	-	-	הכנסות
-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	רווח גולמי
8,758	(501)	(529)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(3)	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
(844)	(213)	(212)	הוצאות הנהלה וכלליות
7,911	(714)	(741)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,083)	(1,253)	(1,325)	הוצאות מימון
2,828	(1,967)	(2,066)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(672)	428	475	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
2,156	(1,539)	(1,591)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חג' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
2,156	(1,539)	(1,591)
650	(451)	(475)
(8,758)	501	529
-	(34)	(61)
(1)	-	-
21	24	1
54	63	
(710)	(10)	(10)
(6,588)	(1,446)	(1,607)
-	(62)	1
(2,358)	(505)	(533)
(2,358)	(567)	(532)
8,946	2,013	2,139
8,946	2,013	2,139
-	-	-
-	-	-
-	-	-

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

רווח (הפסד) כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
ירידה בחייבים ויתרות חובה
עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
עליה במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :

שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
השקעה בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
3,901	3,901	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
(1,591)	(1,591)	-	הפסד לתקופה
2,310	2,310	-	יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
1,745	1,745	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
(1,539)	(1,539)	-	הפסד לתקופה
206	206	-	יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
1,745	1,745	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
2,156	2,156	-	רווח נקי וכולל לשנה
3,901	3,901	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי' נכסים מניבים :

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

ג. למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחג'י סלמה, ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.3.1.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 31 במרץ 2022 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-155 מיליון ש"ח וכ-156 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חג'י סלמה ליום 31 במרץ 2022 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חג'י סלמה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
784	8,182	4,812
8,895	3,225	27,647
109	109	50,296
43,953	39,887	32,420
43,946	4	1,821
185,080	104,171	181,337
282,767	155,578	298,333
2,778	3,279	2,379
285,545	158,857	300,712
92,986	-	94,306
189	48	75
3,339	2,056	2,235
9,961	13,457	16,597
155,308	119,798	160,864
261,783	135,359	274,077
-	-	-
23,762	23,498	26,635
23,762	23,498	26,635
285,545	158,857	300,712

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנאמנות
פיקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון

הון מניות (*)
עודפים

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 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
51,111	21,773	18,100	הכנסות
(28,733)	(9,977)	(9,504)	עלות ההכנסות
22,378	11,796	8,596	רווח גולמי
(868)	(25)	(236)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,281)	(395)	(551)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,229	11,376	7,809	רווח מפעולות רגילות
(9,398)	(886)	(4,078)	הוצאות מימון, נטו
10,831	10,490	3,731	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,509)	(2,432)	(858)	מסים על ההכנסה
8,322	8,058	2,873	רווח כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגי' סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת :

רווח כולל לתקופה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
המזומנים לפעילות שוטפת :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

שינוי במסים נדחים

שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים

ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת שליטה

מימון הלוואות נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

ירידה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש

עליה בזכאים ויתרות זכות

ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, נטו

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :

שינוי בפיקדונות בנאמנות

שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים

מתן הלוואות לחברה קשורה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

8,322	8,058	2,873
548	47	399
203	-	-
-	(877)	3,092
-	-	1,153
(14,259)	(10,193)	11,533
(43,942)	-	42,125
141	-	(114)
(1,801)	(3,084)	(1,104)
505	4,001	6,636
(74,653)	6,256	3,743
(124,936)	4,208	70,336
(8,359)	(2,689)	(18,752)
-	-	(50,187)
-	-	-
(8,359)	(2,689)	(68,939)
92,783	-	167
36,238	1,605	2,464
129,021	1,605	2,631
(4,274)	3,124	4,028
5,058	5,058	784
784	8,182	4,812

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

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	23,762	23,762
-	2,873	2,873
-	26,635	26,635

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	15,440	15,440
-	8,058	8,058
-	23,498	23,498

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

יתרה ליום 31 במרץ 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	15,440	15,440
-	8,322	8,322
-	23,762	23,762

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגי' סלמה :

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

29 במאי, 2022	צבי גרינוולד	רועי וישנוביצקי
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

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

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

29 במאי, 2022

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

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

29 במאי, 2022

לכבוד

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

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 במאי 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
107,629	174,838	88,451
89,238	41,630	75,500
61,545	69,689	108,306
78,743	91,813	83,755
69,886	21,754	42,281
1,608	1,555	1,626
42,347	-	28,805
1,387,600	782,335	1,455,682
1,838,596	1,183,614	1,884,406
-	143,264	-
14,927	-	27,727
147,021	113,300	201,223
1,420	1,420	1,420
119,189	121,587	118,207
125,308	95,421	125,026
2,117	2,343	2,117
23,250	20,649	26,531
433,232	354,720	502,251
2,271,828	1,681,598	2,386,657

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנאמנות
פקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לשותפים
אופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין
מלאי בניינים בהקמה

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים

השקעות בתחום הנדל"ן
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
חייבים אחרים לזמן ארוך
נכסי מסים נדחים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
599,925	217,133	598,041
381,412	298,668	390,247
5,880	5,117	5,847
4,252	1,902	3,444
82,124	66,828	79,807
24,016	-	24,016
120,229	121,063	100,042
1,217,838	710,711	1,201,444
-	169,673	-
28,140	29,696	27,723
264,873	158,857	192,775
11,619	13,199	11,268
6,134	4,359	7,423
310,766	206,111	239,189
524	523	607
196,637	193,413	394,331
12,827	13,081	7,214
-	-	320
(4,502)	(4,502)	(4,502)
-	-	4,638
4,324	4,324	4,324
423,189	357,917	429,146
632,999	564,756	836,078
632,999	564,756	836,078
110,225	30,347	109,946
743,224	595,103	946,024
2,271,828	1,681,598	2,386,657

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות המתייחסות לנכסים מוחזקים למכירה

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות בגין חכירות
 התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
 קרן בגין תשלום מבוסס מניות
 מניות באוצר
 תקבולים על חשבון אופציות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 עודפים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

29 במאי, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימור כהן דרור
 סמנכ"ל הכספים

רועי וישנוביצקי
 מנכ"ל

צבי גרינוולד
 יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
218,145 (123,536)	29,334 (15,643)	65,858 (37,569)	הכנסות עלות ההכנסות
94,609	13,691	28,289	רווח גולמי
20,795 (2,411)	(1,555) (188)	(6,441) (838)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(21,311)	(4,553)	(5,926)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,120)	(893)	-	הוצאות הנהלה וכלליות
			הוצאות אחרות, נטו
44,118	15,325	(592)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
134,680	21,827	14,492	רווח מפעולות רגילות
(28,409)	(7,016)	(7,733)	הוצאות מימון
1,502	346	425	הכנסות מימון
107,773	15,157	7,184	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15,083)	(69)	(1,506)	מסים על ההכנסה
92,690	15,088	5,678	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר
92,690	15,088	5,678	רווח כולל לתקופה
<u>רווח כולל לתקופה המיוחס ל:</u>			
89,708	14,936	5,957	בעלי המניות של החברה
2,982	152	(279)	זכויות שאינן מקנות שליטה
92,690	15,088	5,678	
1.74	0.29	0.10	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
1.60	0.29	0.10	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח										
524	196,637	12,827	-	(4,502)	-	4,324	423,189	632,999	110,225	743,224
49	125,964	-	-	-	4,638	-	-	130,651	-	130,651
34	71,730	(5,613)	-	-	-	-	-	66,151	-	66,151
-	-	-	320	-	-	-	-	320	-	320
-	-	-	-	-	-	-	5,957	5,957	(279)	5,678
607	394,331	7,214	320	(4,502)	4,638	4,324	429,146	836,078	109,946	946,024
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)										
הנפקת מניות ואופציות										
המרת אג"ח להמרה למניות										
הנפקת אופציות לעובדים										
רווח נקי וכולל לתקופה										
יתרה ליום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)										

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)	523	193,413	-	4,324	(4,502)	548,539	30,195	578,734
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	77,048	77,048
חלוקת דיבידנד	-	-	-	-	-	(21,300)	-	(21,300)
הנפקת אגרות חוב להמרה	-	-	13,081	-	-	13,081	-	13,081
המרת אג"ח להמרה למניות	1	3,224	(254)	-	-	2,971	-	2,971
רווח נקי וכולל לשנה	-	-	-	-	-	89,708	2,982	92,690
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)	524	196,637	12,827	4,324	(4,502)	632,999	110,225	743,224

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

92,690	15,088	5,678	רווח נקי לתקופה התאמות:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
5,020	830	1,367	פחת והפחתות
(17,699)	(3,629)	(1,992)	הכנסות מסים נדחים, נטו שהוכרו ברווח לתקופה
-	-	320	תשלום מבוסס מניות
(20,795)	1,555	6,441	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(44,118)	(15,325)	592	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
5,381	369	3,667	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
1,119	893	-	שינוי בחייבים אחרים
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
10,716	(2,493)	(4,672)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(51,356)	(3,224)	27,605	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
3,661	1,311	(808)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
22,974	24,402	(2,317)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
6,147	7,612	(19,556)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
13,740	27,389	16,325	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה
(601,707)	(279)	(68,082)	עליה במלאי בניינים בהקמה
(587,967)	27,110	(51,757)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

(50,560)	(2,952)	13,738	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
(10,505)	(18,649)	(46,761)	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(2,172)	(670)	(383)	השקעות ברכוש קבוע
(50,676)	(1,577)	(47,101)	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
(42,347)	-	-	השקעה באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
177,155	26,576	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(14,927)	-	(12,800)	ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן
(169)	-	38	החזר (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

5,799	2,728	(93,269)
-------	-------	-----------------

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

427,735	163,583	-	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו
(178,947)	(100,000)	-	פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
(1,460)	(350)	(386)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
(21,300)	(11,800)	-	חלוקת דיבידנד
77,048	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
24,016	-	-	קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
416,183	-	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
-	-	126,013	הנפקת מניות
-	-	4,638	תקבולים על חשבון אופציות
(157,462)	(10,417)	(4,417)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

585,813	41,016	125,848
---------	--------	----------------

שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

3,645	70,854	(19,178)
103,984	103,984	107,629

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

107,629	174,838	88,451
---------	---------	---------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - פעולות שלא במזומן

12,832	-	-
-	-	13,542
2,971	-	66,151

סיווג מלאי לנדל"ן להשקעה

מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג
לנדל"ן להשקעה בהקמה)

המרת אג"ח (סדרה י) להמרה למניות החברה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות
שוטפת

39,192	9,662	6,374
88	-	259
19,570	1,587	21,974

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות, מלונאות יזמי, שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)

231.38	ליום 31 במרץ 2022
223.56	ליום 31 במרץ 2021
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021

שיעור השינוי באחוזים:

1.17%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022
0.10%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021
2.4%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

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

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות

א. הקבוצה הגדירה את מנכ"ל החברה כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו. המנכ"ל בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, למעט הוצאות הנהלה וכלליות. בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

חברות הקבוצה פועלות בששה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

- ארגון קבוצות רכישה
- נדל"ן יזמי
- שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות - המגזר כולל פרויקטים של החברה במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם רשת סלינה כמפורט בביאור 20א' (13) לדוחות השנתיים
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של הד מאסטר
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח
- אחר

יצוין כי במהלך שנת 2021 בחנה החברה מחדש את מגזרי הפעילות שלה בעקבות התקדמות בפרויקטים וכניסה לתחומים חדשים. בהתאם לכך, מספרי ההשוואה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 מוצגים בהתאם למגזרי הפעילות המעודכנים.

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 הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי באלפי ש"ח	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
65,858	(113)	8,761	-	-	584	40,871	15,755
20,418	154	642	(5,178)	(230)	(680)	9,254	16,456
(5,926) (7,308)							
7,184 (1,506)							
5,678							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

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

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי באלפי ש"ח	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
29,334	(73)	1,544	-	-	-	5,731	22,132
27,273	(4,590)	(519)	(1,542)	9,434	-	13,922	10,568
(5,446) (6,670)							
15,157 (69)							
15,088							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות ייזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן ייזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
218,145	(387)	26,199	-	-	167	38,235	153,931
157,111	(11,499)	3,975	11,900	25,661	133	44,718	82,223
(22,431)							
(26,907)							
107,773							
(15,083)							
92,690							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
646,285	461,052	583,022
730,163	499,835	627,827

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2022 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-958 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 31 במרץ 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-836 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-45%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ט' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 25 בספטמבר 2019, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2022 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-958 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 31 במרץ 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-836 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-45%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ט'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2022 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-958 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-836 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-45%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

ביאור 5 - התניות פיננסיות (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יא' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2022 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-958 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-836 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-45%.
- ד. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה; נכון ליום 31 במרץ 2022, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רג'נסי, הינו כ-238 מיליון ש"ח.
- ה. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 31 במרץ 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך המאזן רג'נסי הינו כ-71%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-31 במרץ 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'יח סדרה יא'.

כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2022, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של אגרות החוב סדרה ז' וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

- א. ביום 9 במרץ 2022, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותניים עם שתי מוכרות, לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "הממכר"), בתמורה לסך כולל של כ-392 מיליון ש"ח (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021), כאשר נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, 20% מהסכום האמור שולם על ידי חברת הבת לנאמן ו-80% מהסכום האמור ישולם לא יאוחר ממועד מסירת הממכר לחברת הבת.

המקרקעין הינם חלק מתוכנית המתאר תא/3700 (להלן גם: "התוכנית"), אשר מחלקת את כלל מתחם התוכנית ל-5 מתחמי תכנון, בייעודי קרקע של, בין היתר, מגורים, מסחר ותעסוקה. למיטב ידיעת החברה, הזכויות בממכר מקנות זכויות להקמה של כ-140.38 יחידות אקוויולנטיות, כאשר כ-97% מהזכויות הנ"ל ניתנות לניצול במתחם תכנוני מס' 4 והיתר במתחם תכנוני מס' 3 וזאת על פי התוכניות המפורטות למתחמי התכנון הנ"ל (מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במגרשים המרכיבים את המתחמים התכנוניים) שהופקדו להתנגדויות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כבר הוגשו התנגדויות לתוכניות האמורות על ידי בעלי זכויות בתחום התוכניות. נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להיקף ומיקום הזכויות הנוספות שתתקבלנה על ידי חברת הבת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, יתרת הזכויות במקרקעין מוחזקים על ידי חברה מקבוצת אקרו נדל"ן, וחברת הבת תצטרך להגיע עמה להסכמות לגבי קידום הקמת הפרויקט ולחילופין לפנות להליך פירוק שיתוף ולרכישת יתר הזכויות במקרקעין.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 35' לדוחות השנתיים.

- ב. ביום 10 במרץ 2022, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' החדשות עירונית בע"מ בהסכם לשיתוף פעולה עם חברה פרטית שלמיטב ידיעת החברה נמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של מר אבי אברהם (להלן: "השותף"), בפרויקט בתחום הפינוי-בינוי בשכונת עמישב בפתח-תקוה. הפרויקט האמור עתיד להיבנות (ככל שייבנה) במתחם בשטח של כ-44 דונם הכולל כיום כ-213 יחידות דיור ב-8 בניינים, ולהערכת החברה, המסתמכת על המדיניות הקיימת של ועדות התכנון והבנייה בתחום הפרויקט, קיימת אפשרות לבנייה של כ-560 יחידות דיור נוספות, כ-4,300 מ"ר שטחי מסחר ושטח לבנייני ציבור של כ-1,200 מ"ר. יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הכרזה של מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "מנהל הרשות") על המתחם כמתחם של פינוי בינוי; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית (תהליך שיכול לקחת מספר שנים); (3) הוצאת היתרי בניה מתאימים; (4) דרישות נוספות שיועלו בעתיד מצד הרשויות (ככל ויועלו), לרבות מטלות ציבוריות וכו'; ו- (5) קבלת הסכמת בעלי הזכויות במתחם (להלן: "בעלי הזכויות" או "הדיירים") לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבלה החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית, בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהחלטה.
- ג. ביום 16 במאי 2022, קיבלה החברה את החלטת הועדה לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "ההחלטה"), המאשרת הוצאת היתר בניה לפרויקט בבלי 3, אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בהחלטה, יהיה ניתן לבנות במסגרת הפרויקט, 247 יחידות דיור כולל הקלות שבס כחלון במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה. ההחלטה כפופה לעמידה בתנאים מקובלים אשר החברה פועלת להשלמתם וכן בקבלת החלטה סופית בקשר להיתר בניה מקביל במגרש 4 הסמוך למקרקעי הפרויקט, אשר לגביו התקבלה גם כן החלטה המאשרת הוצאת היתר בניה בתנאים.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 19 ד' לדוחות השנתיים, בתקופת הדוח הומרו למניות כ-43% מאגרות החוב סדרה י' של החברה. כמו כן, לאחר תאריך הדוחות הכספיים הומרו עוד כ-1% ובכך שיעור ההמרה הכולל (כולל 2% שהומר עד ליום 31 בדצמבר 2021) הגיע ל-46%.
- ה. ביום 6 בינואר 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית לגופים מוסדיים בסך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות תמורת תוספת מימוש של 35 ש"ח למניה. תמורת ההנפקה הינה כ-131 מיליון ש"ח.
- ו. ביום 21 במרץ 2022 הוקצו למר רועי וישנוביצקי 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו), עד ליום 31 בדצמבר 2026, ל-515,028 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 20.448 ש"ח למניה, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2021). שווי האופציות שהוקצו נאמד בכ-2.4 מיליון ש"ח בהתאם להערכת שווי שבוצעה תוך שימוש במודל הבינומי.
- ז. לאחר תאריך הדוח, ביום 19 במאי 2022, התקשרה חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הרוכשת"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט) בפרויקט תל אביב יפו הצעירה (יפו 3) של רגינסי, בתמורה כוללת של כ-145 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (או לחילופין כ-157 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במקרה בו לא יתקבל אישור של מרכז השקעות בדבר בניין להשכרה בהתאם להוראות הפרק השביעי לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט - 1959) כאשר תמורת הממכר יכול ותגדל בסך של כ-11 מיליון ש"ח נוספים, בהתאם למנגנון אשר נקבע בין הצדדים ואשר מתייחס למחיר הממוצע בו רגינסי תשווק את יתרת הדירות הרגילות בפרויקט. האופציה תהא ניתנת למימוש בתקופה שתחילתה במועד התקיימות כלל התנאים שהוגדרו בהסכם ההשקעה ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור.
- ח. בהמשך לאמור בביאור 20 ג' (3) לדוחות השנתיים, ביום 2 במאי 2022, ניתן פסק דין בתביעה המורה על מחיקתה.

ט. התקשרות בהסכם לרכישת מניות בתי זיקוק לנפט בע"מ

לאחר תאריך הדוח, ביום 17 באפריל 2022 התקשרו החברה וחברת בת בבעלותה (להלן יחד בסעיף זה: "החברה") עם החברה לישראל בע"מ (להלן: "המוכרת") בהסכם מחייב ומותנה (להלן: "ההסכם") לרכישת 534,953,382 מניות של חברת בתי זיקוק לנפט בע"מ (להלן: "בזן"), העוסקת בזיקוק נפט גולמי, ייצור ומכירת דלקים, פולימרים, חומרים ארומטיים, שמנים וחומרים שעווניים, ומחזיקה בזכויות חכירה ובעלות בשטח של כ-2,140 דונם במפרץ חיפה לעוד כ-80 שנה, אשר מהוות כ-16.69% מהונה המונפק של בזן וכ-16.42% מהונה המונפק בדילול מלא (להלן: "המניות הנמכרות"), ואשר מהוות את כל מניות גרעין השליטה של המוכרת, כהגדרת מונח זה בהסכם השליטה מיום 5 ביוני 2009 בין המוכרת לבין מפעלים פטרוכימיים לישראל בע"מ ופטרויליום קפיטל הולדינגס בע"מ (להלן יחד: "קבוצת פטרוכימיים") שעניינו השליטה המשותפת בבזן (להלן: "ההסכם השליטה"), וזאת בתמורה לסך של כ-588 מיליון ש"ח, המשקף מחיר של 1.10 ש"ח למניה בכפוף להתאמות מקובלות (להלן: "התמורה"), ולהתקיימות התנאים המתלים כמפורט להלן.

בנוסף למניות הנמכרות, העניקה המוכרת לחברה אופציה לרכישת 234,125,576 מניות נוספת של בזן, אשר אינן מניות גרעין שליטה, המהוות נכון למועד דוח זה ולמיטב ידיעת החברה 7.3% מהונה המונפק של בזן ו-7.18% מהונה המונפק בדילול מלא (להלן: "מניות האופציה"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר המוכרת העניקה לצדדים שלישיים אופציה לרכושן (להלן: "אופציית הצדדים השלישיים"), וזאת ככל והצדדים השלישיים האמורים לא יממשו את אופציית הצדדים השלישיים עד לתום תקופת המימוש הקבועה בתנאי אופציית הצדדים השלישיים (יום 11 בספטמבר 2023).

השלמת העסקה מותנית בהתקיימות התנאים המתלים הבאים:

1. קבלת כל האישורים הרגולטוריים הנדרשים עד למועד האחרון, ובכלל זה קבלת אישור להחזקת שליטה בבזן בידי החברה, כנדרש על פי צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בתי זיקוק לנפט), תשס"ז-2007, ביחס למניות הנמכרות (להלן: "היתר שליטה") וקבלת אישור מיזוג מאת הממונה על התחרות (לעיל ולהלן יחד: "האישורים הרגולטוריים"). היה ואיזה מהאישורים הרגולטוריים יהיה מותנה במגבלות או תנאים שאינם קיימים באישורים שבידי המוכרת כיום, ואשר יש בהם להשפיע באופן מהותי על החברה או על בזן, תהיה החברה רשאית שלא להסכים למגבלות כאמור, ובמקרה כזה יראו באישור הרלוונטי כאילו לא התקבל.

2. התקיימות יתר התנאים המתלים שלהלן עד מועד ההשלמה:

א. אי ביטול ההסכם על ידי החברה כתוצאה מהתקיימות עילות ביטול שנקבעו בהסכם או במקרה של סיום הסכם השליטה בנסיבות שהוסכמו.

ב. מונו לדירקטוריון בזן חמישה (5) דירקטורים מומלצים על ידי החברה והתפטרו מדירקטוריון החברה חמישה (5) דירקטורים מקרב הדירקטורים שהומלצו לכהונה על ידי המוכרת. על אף האמור, החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, תוכל למנות פחות מחמישה (5) דירקטורים, ותוכל בהתאמה לבקש שיתפטרו דירקטורים שמספרם זהה למספר הדירקטורים שהיא ממנה.

3. תנאי מפסיק – ההסכם יתבטל במקרה בו קבוצת פטרוכימיים מימשה את זכות הסירוב הראשונה הקיימת לה מכח הסכם השליטה ורכשה את המניות הנמכרות (לעיל ולהלן: "זכות הסירוב"), או שהודיעה על מימוש זכות הסירוב הקיימת לה והליך המימוש נמשך ולא הסתיים תוך 12 חודשים ממועד ההודעה על מימוש זכות הסירוב כאמור.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 10 במאי 2022 שלחה החברה מכתב למפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ (להלן: "המכתב" ו-"פטרוכימיים", בהתאמה), בקשר עם הזמנה להציע הצעות להעמדת מימון לפטרוכימיים לשם מימוש זכות הסירוב ורכישת מניות השליטה של המוכרת (להלן: "ההזמנה להציע הצעות"). החברה סבורה כי תנאי ההזמנה להציע הצעות מעידים במפורש, כי בכוונת פטרוכימיים לממש את זכות הסירוב בניגוד גמור להוראות הסכם השליטה ולמהותה של זכות סירוב ראשונה על פי דין וזאת שלא בתום לב ובדרך מקובלת. בהתאם, החברה סבורה כי ככל שזכות הסירוב תמומש על ידי פטרוכימיים בהתבסס על תנאי ההזמנה להציע הצעות או תנאים דומים לאלה, הרי שמימוש זכות הסירוב, לעמדת החברה, יהיה שלא כדין ולא יהיה לו כל תוקף כלפי החברה וכלפי המוכרת.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ט. התקשרות בהסכם לרכישת מניות בתי זיקוק לנפט בע"מ (המשך)

ביום, 26 במאי 2022, פנתה החברה לפטרוכימיים ולכלל מחזיקי אגרות החוב של פטרוכימיים (באמצעות הנציגות והנאמנים של מחזיקי אגרות החוב), שהיקף החוב של פטרוכימיים להם עומד על כ-1.65 מיליארד ש"ח, והן מגובות בשעבוד ראשון בדרגה על כ-15.46% מניות בז"ן, בהצעה לא מחייבת להתקשר בעסקה על פי מתווה העקרונות הלא מחייב (להלן: "המתווה"), כדלקמן:

(1) הצעה לא מחייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של פטרוכימיים - רכישת 271,577,472 מניות בז"ן המוחזקות ע"י פטרוכימיים המשועבדות לאגרות חוב (סדרה ח') של פטרוכימיים וזאת כנגד הנפקת כ-373 מיליון ע.ג. אגרות חוב חדשה של החברה בתנאים כמפורט במתווה (מניות בז"ן המוחזקות כיום ע"י אגרות חוב (סדרה ח') של פטרוכימיים תמשכנה להבטיח את אגרות החוב החדשות שתנפיק החברה) ובתוספת 50% מהפער בין מחיר הפארי של מניית בז"ן לבין ממוצע 60 ימי מסחר קודם לתום שנתיים ממועד השלמת העסקה של החברה עם המוכרת (להלן: "מועד ההשלמה") בהתייחס ל-271,577,472 מניות בז"ן, בניכוי הריבית ששולמה.

(2) הצעה לא מחייבת למחזיקי אגרות חוב (סדרה 1), (סדרה ב') ו-(סדרה ג') של פטרוכימיים - אופציה לחברה לרכוש מניות בז"ן המשועבדות להם המהוות את יתרת מניות בז"ן שבבעלות פטרוכימיים, בתום שנתיים ממועד ההשלמה וזאת לפי מחיר ממוצע של 60 ימי מסחר קודם למועד ההשלמה כפוף להתאמות כמקובל, ובנוסף תשלום של 100% מהפער בין מחיר הפארי של מניית בז"ן לבין ממוצע 60 ימי מסחר קודם לתום שנתיים ממועד ההשלמה בהתייחס ל-60% מניות בז"ן המשועבדות לסדרות אלו.

יודגש, כי ההצעה המפורטת במתווה הינה הצעה בלתי מחייבת הכפופה, בין היתר, להתקיימות תנאים מתלים: אישור דירקטוריון החברה, השלמת עסקת רכישת מניות בז"ן של המוכרת ע"י החברה מכוח הסכם רכישת המניות מהחברה לישראל (בהתאם לתנאים המתלים המפורטים בו), לכל האישורים הנדרשים על פי דין וכן לויתור של החברה לישראל על מנגנון ההתאמה בהסכם רכישת המניות מהחברה לישראל בגין רכישת מניות בז"ן מפטרוכימיים כנגד הנפקת אגרות חוב חדשות של החברה, עריכת הסכמים ושטרי נאמנות כדין שנוסחם יהיה מוסכם על הצדדים, לקבלת היתר לדו"ח הצעת המדף של החברה שיכלול הצעת ניירות הערך כמפורט במתווה (אישור דירקטוריון החברה, היתר הרשות לניירות ערך והבורסה לדו"ח ההצעה), פטור מתשקיף בפטרוכימיים, אישור רשות המיסים לרצף מס/ניכוי מס במקור על התמורה שמחזיקי אג"ח פטרוכימיים יקבלו על פי ההסדר וכן האישורים נוספים והפעולות הנדרשים על פי דין לצורך אישור המתווה וביצועו.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

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

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

לכבוד

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

ג.א.ג.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, ומיישום של 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

29 במאי 2022

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

95,050	141,020	63,294	מזומנים ושווי מזומנים
2,567	18,976	2,567	פקדונות מוגבלים ומיועדים
1,799	1,574	788	חייבים ויתרות חובה
5,133	11,005	5,133	מלאי בניינים למכירה
759,325	506,079	806,277	הלוואות לחברות מוחזקות
863,874	678,654	878,059	

נכסים בלתי שוטפים

6,289	-	6,312	נדל"ן להשקעה
44,177	45,785	43,555	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
114,263	83,123	244,310	הלוואות לחברות מוחזקות
445,576	374,660	451,963	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
610,305	503,568	746,140	
1,474,179	1,182,222	1,624,199	

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			התחייבויות שוטפות
42,365	21,979	37,978	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
381,710	299,108	390,619	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
5,880	5,117	5,847	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
297	239	469	ספקים ונותני שירותים
12,735	13,771	12,365	זכאים ויתרות זכות
83,769	69,344	94,782	הלוואה מחברה בת
526,756	409,558	542,060	

			התחייבויות בלתי שוטפות
21,111	22,361	20,694	הלוואות מתאגידים בנקאיים
264,999	159,108	192,831	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
11,619	13,199	11,268	התחייבויות בגין חכירות
14,093	10,963	18,471	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,602	2,277	2,797	מסים נדחים
314,424	207,908	246,061	

			הון
524	523	607	הון מניות
196,637	193,413	394,331	קרנות הון ופרמיה על מניות
(4,502)	(4,502)	(4,502)	מניות באוצר
-	-	4,638	תקבולים על חשבון אופציות
-	-	320	קרן הון מתשלום מבוסס מניות
12,827	13,081	7,214	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
423,189	357,917	429,146	יתרת עודפים
632,999	564,756	836,078	סה"כ הון
1,474,179	1,182,222	1,624,199	

לימור כהן דרור	רועי וישנוביצקי	צבי גרינוולד	29 במאי 2022
סמנכ"ל הכספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2021	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
16,628	4,342	4,576	הכנסות מדמי ניהול, דמי שכירות ודמי סיחור
(3,140)	(2,272)	974	עלות הכנסות
13,488	2,070	5,550	רווח גולמי
448	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(785)	(95)	(207)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,054)	(4,355)	(5,509)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,903)	(2,380)	(166)	הפסד מפעולות רגילות
(31,287)	(9,317)	(9,158)	הוצאות מימון
36,595	8,775	14,441	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
37	15	13	הכנסות מימון
5,345	(527)	5,296	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,558)	(2,907)	5,130	רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
90,989	17,179	2,009	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
89,431	14,272	7,139	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
277	664	(1,182)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
89,708	14,936	5,957	רווח לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר :
89,708	14,936	5,957	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

5,957 14,936 89,708

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

672 568 2,556
195 (663) (338)
- - (448)
320 - -
(2,009) (17,179) (90,989)
(2,368) (1,250) 5,370

פחת והפחתות
שינוי במסים נדחים
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
הכנסות (הוצאות) מימון שלא במזומן, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

1,011 (103) (328)
172 53 111
(370) 4,526 3,490
- (103) (72)

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

3,580 785 9,060

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה :

(90)	(16,499)	-	עליה בפקדונות מוגבלים ומיועדים
(125)	(38)	(48)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(23)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(280,566)	(4,526)	(171,279)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(280,781)	(21,063)	(171,350)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

427,735	163,583	-	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(179,222)	(100,000)	-	פירעון אגרות חוב
20,000	-	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
(11,667)	(10,417)	(4,417)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
(1,460)	(350)	(386)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	126,013	הנפקת מניות
-	-	4,638	תקבולים על חשבון אופציות
(21,300)	(11,800)	-	חלוקת דיבידנד
54,017	41,614	10,166	קבלת הלוואה מחברה בת
288,103	82,630	136,014	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
16,382	62,352	(31,756)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
78,668	78,668	95,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה
95,050	141,020	63,294	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה		
שהסתיימה		
ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים	
בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נספח א' - פעולות שלא במזומן

2,971	-	66,151	המרת אגרות חוב למניות
-------	---	--------	-----------------------

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

23,098	5,931	3,306	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
33,916	6,396	9,568	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
351	35	64	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

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 2021 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2022 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

ראה ביאור 6 לתמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022 המצורפים לדוח זה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

רועי וישנוביצקי, מנכ"ל החברה;

לימור כהן דרור, סמנכ"ל הכספים.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

הח"מ, רועי וישנוביצקי, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (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 העוללים 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) 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 חג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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.