



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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 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: 034863-01-2022) 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 רג'נסי 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 הוחלט בחברה על כניסת החברה לפעילות בתחום הדיור המוגן (לפרטים ראה סעיף 1.3.7 לדו"ח 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 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2021.

השפעת נתוני האינפלציה ועלויות הריבית

העלייה בשיעורי האינפלציה בחודשים האחרונים הביאה את הבנקים המרכזיים לנקוט במגמה של העלאות ריבית כחלק מהתמודדות עם עליית המחירים ובמטרה לנסות לבלום אותה. מגמה זו לא פסחה גם על מדינת ישראל, שבה החל מחודש אפריל 2022 העלה בנק ישראל את הריבית במספר פעימות משיעור אפסי לשיעור של 1.25% כיום ובהתאם לתחזיות צפויה הריבית לעלות ולהגיע ל-2.75%. כמו כן בתחילת יולי 2022 פרסם בנק ישראל את הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה לשיעור של 3.5%. לחברה ההלוואות בהיקף של 450 מיליון ש"ח שהינן הלוואות בריבית משתנה, החשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל לאור השפעות ריבית זו על ריבית הפריים. בהנחה שריבית הפריים תעלה בשיעור של כ-1.5% בשנה, יביא הדבר לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של 6.7 מיליון ש"ח בשנה, לחברה גם סדרת אגרות חוב הצמודה למדד המחירים לצרכן (סדרה נוספת צפויה להיפרע תוך פחות מחודשיים), ואולם בהיקף ההתחייבויות המימוניות אשר צמודות למדד המחירים לצרכן מהווה כ-13% בלבד מהיקף ההתחייבויות החברה. ככל שהעלייה בשיעור ריבית בנק ישראל תימשך יחד עם עליית שיעור האינפלציה, הרי שהדבר יגרום לעליה בהוצאות המימון של החברה ועלויות הבניה ועלול לגרום לירידה

לדוח המונגש ראה: <https://www.hagag-group.co.il/stock>

ברווחיות הפרויקטים השונים. מנגד, מחירי הדיור ממשיכים לעלות (אמנם באופן מתון יותר) והתמורה החוזית ממכירת יחידות הדיור צמודה למדד תשומות הבניה באופן שצפוי לכסות, לפחות ברובו (לאור מגבלת תיקון סעיף 9 לחוק המכר¹), על עליית מחירי הגלם והסחורות (כאשר בענין זה יצוין, כי לחברה לא קיימת חשיפה לעלויות במחירי חומרים/רכיבים שאינם נכללים בחישוב מדד תשומות הבניה שכן התקשרותיה עם הקבלנים השונים הינן פאונדלציה וחשופות רק לעליה במדד תשומות הבניה). לאור האמור, להערכת החברה, לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות החברה. על אף האמור, ככל שמגמת העלאת האינפלציה תימשך לצד עליית הריבית לאורך זמן, הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו לירידה בביקושים לדירות, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ובחוצאות המימון של החברה ולפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה, בנוסף ככול והעלויות של החברה, לרבות עלויות הקמת פרויקטים חדשים ימשיכו לעלות, ומנגד לא תחול עליה במחירי המכירה של הנדל"ן, דבר זה יכול להשפיע על רמת הרווחיות של החברה, במיוחד בגין פרויקטים שטרם נחתם לגביהן הסכמי קבלן פאונדלציה. האטה הכלכלית והמיתון יכולים אף לפגוע ביכולתם של הלקוחות לעמוד בהתחייבותיהם בהתאם להסכם הרכישה, לרבות לאור עליה אפשרית בסיכון האשראי של לקוחות החברה כתוצאה מסביבת הריבית הגבוהה ובכך להשפיע על תוצאות פעילות של החברה. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות ומצב המשק בישראל, שהוגדרו בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2021 כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה, ככל שתהיינה. עם זאת, להערכת החברה ולאור איתנותה הפיננסית ויתרת המזומנים שלה, החברה תוכל להמשיך בפעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה. בנוסף, לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שלה, עליית הריבית לשיעורים האמורים לעיל אינם צפויים לפגוע בעמידת החברה באמות המידה הפיננסיות.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה, תחזיות ואומדנים והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית ומתייחסים גם לאירועים עתידיים, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי 2021.

¹ יצוין כי ביום 7 ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 הקובע, בין היתר, כי בחוזה מכר ניתן יהיה לקבוע הצמדה של מחיר הדירה למדד תשומות הבניה בלבד, וכן כולל הגבלה על ההצמדה כך שלמעשה רק 40% לכל היותר מהתמורה ניתנת להצמדה. להערכת החברה להוראות החוק, תהיה השפעה לא מהותית על הכנסות החברה ממכירת דירות, גם במידה והאינפלציה תמשיך לעלות.

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

1.3.1. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 30 ביוני 2022:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{1,2}			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 שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר	
שד"ל	מגורים	יומ/מלונאות	4,589	3,416	-	-	69	79	-	6.10.1.9, 6.8.3.3.5, 6.8.2.9	227	50	-
	מלונאות מסחר		1,394	8,339	-	-	8	93	-		55	44	
מרינה הרצליה ⁴	יחידות טוטל ומלונאות	מלונאות	8,653	-	1,772 ⁵	-	87	-	18	6.10.1.1	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. פוטנציאליות.
	מסחר		-	-	-	-	-	-	-		-	-	
איינשטיין 33 ^א	מסחר ⁶	מסחר	-	4,400	-	-	-	126	-	6.11.3.1	725	65	-
	מגורים		5,274 ⁷	-	-	-	3	-	-		177 ⁸	-	
איינשטיין 35	מסחר ⁶	מסחר	6,000	3,000	-	-	69	79	-	6.11.3.2	-	40	-
	מגורים		10 ⁹	-	-	-	15	-	-		113	-	
	דמי ניהול	קבוצת רכישה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר	6.7.2.3.1.2	27	-	-
	מגורים		8,200	-	-	-	-	-	-		1422	-	
בת-ים	מסחר	קבוצות רכישה ¹³	360	-	-	-	34	-	-	6.7.6.1	-	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט. פוטנציאליות.
	משרדים		2,500	-	-	-	-	-	-		9	-	

- ² וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשרת כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- ³ 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.
- ⁴ הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
- ⁵ כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- ⁶ ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקט זה (להלן: "הממכר") (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. רווחי השערך שהוכרו ברבעון כתוצאה ממכירה זו הסתכמו לסך של כ-70 מיליון ש"ח. בגין החלק מהממכר המסווג כנדל"ן להשקעה בדו"חות החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכם ראה סעיף 1.3.6 להלן.
- ⁷ שטחי המסחר בפרויקט מסווגים כנדל"ן להשקעה במלואם ובהתאם הם מוצגים על פי שוויים ההוגן.
- ⁸ 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 האישון מול קבוצת הרכישה שהיקפן נקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- ⁹ 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 האישון 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.
- ¹⁰ נכון למועד זה, 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.
- ¹¹ 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 שתתווספה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לא 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.
- ¹² מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-9 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- ¹³ 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 המשדרים בפרויקט יבוצע במתכונת של פרויקט יזמי.
- ¹⁴ יודגש, כי הערכת החברה ביחס לרווח הצפוי ממכירת זכויות רגינסי בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך שהעסקה שתוארה לעיל אכן תיכנס לתוקפה, ובנוסף שתקיימנה הערכות החברה ביחס להיטלים הסופיים (לרבות היטלי השבחה) שיוטלו על החברה בגין העסקה ולקבלת זכויות מכוח הקלות שבס, כמפורט בסעיף 6.7.6.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{3,2}			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 שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 ביוני 2022 מזכויות שסווגו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
בבלי 3	מגורים	יזמי	15,810	-	-	-	236	-	-	6.8.3.3.1-1 6.8.2.1	-	554	-	-
יפו 3	מגורים	יזמי	7,007	-	-	-	46	-	-	6.8.2.3	-	147	-	-
סלמה(י)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	1,036	-	-	-	174	-	-	6.8.3.3.4-1 6.8.2.7, 6.7.2.3.1.3	75	145 ¹⁶	-	-
	מסחר		18	-	-	-	-	-	-		7	21 ¹⁷		
	מלונאות		-	-	-	-	-	-	-		5	14 ¹⁸		
	דמי ניהול		-	-	-	-	-	-	-		3	5		
	דמי ייעוץ		-	-	-	-	-	-	-		-	-		
סומייל 124 ¹⁹	מגורים	יזמי	10,117	-	-	-	278	-	-	6.8.2.6 6.8.3.3.3-1	160 ²⁰	244 ²¹	-	-
בבלי 5 ²²	מגורים	יזמי	11,286 ²³	-	-	-	211	-	-	6.8.2.10	-	162	-	110
סומייל 121 ²³	מגורים	יזמי	3,382	-	-	-	129	-	-	6.8.2.5	-	38	-	164
	מסחר		3,178	-	-	-	57	-	-		-	-	-	

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

15 לפרטים אודות החלטת וועדה בתנאים למתן היתר בנייה בפרויקט בבלי 3 ביחס להיקף זכויות זה ראה סעיף 1.3.3.6 להלן.

16 מתוכו סך של כ-42 מיליון ש"ח בגין יחידות שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי בגין מכירת שטחי המסחר בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

17 מתוכו סך של כ-1 מיליון ש"ח בגין שטחי מסחר שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי בגין מכירת שטחי המסחר בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).

18 נכון ליום 30 ביוני 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.

19 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.2.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

20 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.

21 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.

22 לאחר תאריך המאזן קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ (להלן בסעיף זה: "**חברת הבת**") רכשה 11 יחידות דיור נוספות מעיריית תל אביב 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. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.10 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

23 הנתונים מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט. יצוין, כי בהתאם להסכם הלואה שנחתם בין החברה לבין תאגיד בשליטת י.ד. מור השקעות בע"מ ("**ימורי**"), העמידה מור לחברת הפרויקט הלוואה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט.

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 שתשוקנה (ככל שתשוקנה) 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 מבצע 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 שתתמשנה 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 ובניה 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.
- ח. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו מותנית בכך ששתי העסקאות תיכנסנה לתוקפן ותבוצענה במלואן (כשאין כל ודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהם נכון למועד דוח מיידי זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה היום.

1.3.2. עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.3.2.1. פרויקט בת ים

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד אודות הלוואה שהועמדה על ידי הבנק לרג'נסי והשותפים בפרויקט בת ים, רג'נסי פרעה את חלקה בהלוואה זו ביום 10 באוגוסט 2022 (ואולם נותרה ערבה להלוואת שותפיה בפרויקט לבנק, אשר מסתכמת לסך של כ-33 מיליון ש"ח). בנוסף, בהמשך לאמור בסעיף 6.7.6.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, תוקפה של התוכנית הקיימת למגרש הוארך עד ליום 5 בנובמבר 2022. בנוסף, ביום 18 ביולי 2022 התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר והחברה פועלת להשלמתם.

1.3.2.2. 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 איינשטיין 33א' 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")²⁴, 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 וש"צ בשטח של כ-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 הוועדה המחוזית²⁵ (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 דין²⁶ וחתמתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד זה, התקבלה החלטת

²⁴ בנוסף בנויים על מקרקעי הפרויקט בית כנסת, מקלטים וחניה ציבורית.

²⁵ או על ידי הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור בהליך מזורז יותר.

²⁶ נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 61%-79% (שיעור ממוצע במתחם עומד נכון למועד זה על כ-71.4%).

הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מתאימה בועדה המחוזית, בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהחלטה²⁷.

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, הבטוחות, 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 16 יח"ד.

1.3.3.2 פרויקט תל אביב יפו הצעירה (חלקה 3)

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 של רגינסי (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"מ²⁸ [או 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 בפרויקט²⁹. 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 (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.

²⁷ שעיקרם טיפול בהליך איחוד וחלוקה (לרבות העברת טבלאות הקצאה מלאות וחתומות); 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 וכיו"ב.

²⁸ בתוספת סך של 11,500 ש"ח, כולל מע"מ, לכל 1 מ"ר מחסן שיירכש.

²⁹ 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.

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"**)³⁰, 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 שתתקיימנה 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 מידי זה אינו ידוע.

ביום 22 ביוני 2022 התקשרה רג'נסי בהסכם מימון עם גופים פיננסיים (להלן: **"המלווים"**), אשר בהתאם לו המלווים יעמידו לרג'נסי, לצורך הקמת פרויקט תל אביב יפו הצעירה, מסגרת אשראי (כולל מסגרת כספית, פוליסות לערבויות חוק מכר, ערבויות חוק מכר וערבות כספית) בסך כולל של עד כ-321 מיליון ש"ח. והכל בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 1.4.5 להלן.

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.

להלן נתונים המתייחסים לשיווק שביצעה החברה **כיזמית** בפרויקט סומייל 124:

שנת 2021	שנת 2022 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סומייל 124	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
14	-	2	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
1,678	-	328	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
49,800	-	48,700	-	-	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	מסחר	

³⁰ עם זאת, ככול והתנאים לא יתקיימו עד לתום התקופה למילוי התנאים (לרבות התקופות הנוספות אם הוארכו), והאופציה תבוטל, תשיב רג'נסי סכום זה לרוכש.

נכון ליום 30 ביוני 2022, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-89 יחידות דיור בפרויקט סומייל 124. לאחר מועד הדו"חות הכספיים ועד למועד פרסומם חתמה החברה על 3 הסכמי מכר נוספים במתווה יזמי. ב-19 הסכמי המכר שנחתמו קיימים תנאים מתלים, ובניהם תנאי מתלה הקשור להשלמת המעבר למתווה יזמי ואישור הבנק המלווה, כאשר בחלקם עבר המועד להתקיימות תנאי מתלה זה ואולם, לא התקבלה כל הודעה על ביטול איזה מההסכמים האמורים.

פרויקט סלמה

1.3.3.4

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

שנת 2021	שנת 2022 (שנת הדיווח)				שיווק פרויקט סלמה MOMA	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
25	12	2	-	-	מגורים (הסכמי מכר)	הסכמי מכר שנחתמו בתקופה
2,101	1,350	275	-	-	מגורים (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (הסכמי מכר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
36,873	38,657	41,344	-	-	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח למ"ר)
-	-	-	-	-	מסחר	

נכון ליום 30 ביוני 2022, לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-66 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.

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

1.3.3.5

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 א' ו-ב' 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. תמורה זו שולמה במלואה על ידי החברה בחודש יולי 2022. החברה פועלת להגדלת היקף ההלוואה בפרויקט בסך של 29 מיליון ש"ח, לסך כולל (קרן) של 180 מיליון ש"ח. בנוסף, יצוין כי בתקופת הדוח, העמידה מור, שותפתה של החברה בפרויקט, וכחלק מהתחייבותיה על פי ההסכם שנחתם בין הצדדים, סך של כ-3.6 מיליון ש"ח וזאת לצורך רכישת הזכויות הנסופות שנרכשו מעיריית תל אביב כאמור. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.2.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

נכון למועד זה, מתנהל הליך פירוק שיתוף ביחס למלוא הזכויות במקרקעין (שיעור החזקות החברה ומור במקרקעין - כ-75%), דיון ראשון בנושא התקיים בחודש יוני 2022, והצדדים פועלים למינוי כונס נכסים.

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

1.3.3.6

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 דיור³¹ (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 לגביו התקבלה גם כן החלטה המאשרת הוצאת היתר בניה בתנאים.

ביום 21 ביולי 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות קבוצת חגי' בבלי 3 בע"מ (להלן: "חגי' בבלי 3") עם תאגיד בנקאי בתוספת להסכם המימון של הפרויקט, אשר מגדילה את מסגרת האשראי של חגי' בבלי 3 מכוח הסכם המימון מסך של כ-138 מיליון ש"ח³² לסך של כ-188 מיליון ש"ח, וזאת לצורך חילוץ הון עצמי ופרעון הלוואות בעלים מחגי' בבלי 3 לחברה (לשימושה החופשי של החברה). בנוסף, במסגרת חתימת התוספת האמורה, הוסכם כי מועד החזר קרן האשראי יוארך מיום 17 באוגוסט 2022 ליום 29 ביולי 2023 וכן הוסכם על העלאת הריבית אותה נושא האשראי האמור בשיעור של 0.3%. יתרת תנאי הסכם המימון נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4.5 להלן.

לאחר תאריך הדו"ח נחתמו הסכמים למכירת 3 יחיד בפרויקט, בתמורה כוללת של כ-19 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

1.3.3.7. פרויקט שד"ל

כפי שדווח על ידי החברה, החברה ושותפה בהד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), אשר רג'נסי מחזיקה ב-50% מהון מניותיה, בוחנים את מכירת זכויותיה של הד מאסטר במתחם שד"ל-יבנה, ובשלב זה הד מאסטר מנהלת מו"מ למכירת שטחי המלון בפרויקט לצד ג'.

1.3.3.8. התקשרות בהסכמים בקשר עם מתחם מנדרין בצפון תל אביב

ביום 9 במרץ 2022 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה³³ (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכמי מכר מותנים (להלן: "הסכמי המכר") עם חברת נווה-גד בנין ופיתוח בע"מ (להלן: "נווה גד") וחברת ש.פ.א. חברה לנאמנות בע"מ (להלן: "ש.פ.א."), לרכישת 52% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח כולל של כ-27.2 אלף מ"ר המצויים במתחם מנדרין בצפון תל אביב (להלן: "המתחם"), 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). ביום 10 באוגוסט 2022, נרשמה נווה-גד כבעלת חלקה בממכר בלשכת רישום המקרקעין³⁴, ובהתאם, נווה-גד תמסור לידי חברת הבת את החזקה בחלקה בממכר, כנגד קבלת יתרת התמורה בגין חלקה של נווה-גד בממכר (בסך של כ-277.5 מיליון ש"ח³⁵), עד לא יאוחר מ-60 יום ממועד התקיימות התנאי המתלה כאמור. בנוסף, ביחס ל-25% מהזכויות הנמכרות על-ידי ש.פ.א., הנמכרות על ידה כנאמנה עבור צד שלישי, קיים תנאי מתלה נוסף והוא אישור העסקה ע"י בית המשפט.

³¹ לרבות תוך ניצול הקלות שבס וכחלון, אשר הגדילו את השטחים העיקריים של הפרויקט מ-24,740 מ"ר ל-29,925 מ"ר.
³² יצוין כי כמפורט בסעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.

³³ קבוצת חגי' מתחם המסגר בע"מ.
³⁴ יצוין כי נכון למועד דיווח זה תנאי מתלה זה טרם התקיים ביחס להסכם המכר עם ש.פ.א.

³⁵ בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובצירוף מע"מ כדין.

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 התוכניות, 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 לחלקות המקור של הממכר טרם ביצוע האיחוד והחלוקה). כמו כן, החברה מעריכה כי לאור פינוי מתחם שדה דב, צפויות הזכויות במתחם תכנון 1 לגדול משמעותית³⁶ באופן אשר יגדיל את זכויות כלל הבעלים בתוכנית, לרבות חברת הבת. לאור ההליכים האמורים, נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להיקף ומיקום הזכויות הנוספות שתקבלנה 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 וחבוי 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**")³⁷ 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 בתנאיו³⁸, 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 מהווים עבור תקופה זו שולמו מראש במלואם), עם אפשרות להארכת תקופה זו ב-49 שנים נוספות.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

³⁸ 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.

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 שולם, ויתרתו תועבר לנאמנות 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 2024³⁹, ולאחר קבלת 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 זכויות 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 אשר פורטו בדיווח מיידי מיום 29 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-103792.

1.3.5. עדכונים בתחום המלונאות

ביום 4 במאי 2022, התקשרה רגינסי 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, מתוכם שולמו על ידי החברה עד למועד זה סך של כ-45 מיליון ש"ח.

הסכם רכישת המניות

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

א. מנגנון מינוי דירקטורים, המבטיח שלדירקטורים שימונו מטעם רגינסי 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 צדדית 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 רגינסי תעמיד לחברת הפרויקט את כלל ההון העצמי הדרוש לצורך רכישת המקרקעין (בדרך של העמדת הלוואת בעלים נושאת ריבית שנתית בשיעור 5%, אשר

³⁹ 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.

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'ינסי תידרש להעמיד הון עצמי מעבר לחלקה היחסי (להלן: "**ההלוואה העודפת**"), אזי ההלוואה העודפת (שתישא ריבית שנתית של 7%) תוחזר לרג'ינסי 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

בהמשך לאמור בסעיף 6.11.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד לעניין מו"מ למכירת חלק מזכויות המסחר של החברה בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 (להלן ביחד בסעיף זה: "**הפרויקטים**"),⁴⁰ ביום 12 ביוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה⁴¹, בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים (להלן: "**הממכר**")⁴² (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה (להלן ביחד: "**הרוכש**").

להלן יובאו עיקרי תנאי הסכמי המכר והסכמי השיתוף:

הסכמי המכר:

בהתאם להסכמי המכר שנחתמו, הרוכש ירכוש מחברות הנכס 75% בלתי מסוימים (במושע) מזכויות הבעלות של חברות הנכס בשטחי המרכז המסחרי בשני הפרויקטים⁴³, בתמורה לסך כולל של כ-385 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ כדין (להלן: "**התמורה**"), ובנוסף, הרוכש ישיב לחברות הנכס 75% מכל סכום ההוצאות ששולם ו/או ישולם על ידן ביחס לשטחי המסחר בפרויקטים עד למועד התשלום השני מכוח כל אחד מהסכמי המכר. התמורה תשולם לחברות הנכס באופן כדלקמן:

(א) לאחר תאריך המאזן ועם השלמת האישורים הנדרשים התקבל סך של 5% מתמורת כל אחד מהסכמי המכר; (ב) 85% מתמורת כל אחד מהסכמי המכר והחזר ההוצאות, ישולמו בתוך 15 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם, שעיקרם קבלת אישורי מיסים ורשויות, וכנגד השלמת רישום זכויות הרוכש בממכר בפנקסי המקרקעין ומסירת החזקה המשפטית בממכר לידי הרוכש (להלן: "**התשלום השני**");

⁴⁰ יובהר כי המדובר בפרויקטים אותם יוזמות קבוצות רכישה שאורגנו על ידי החברה, כאשר החברה נמנית על חברי הקבוצות מכוח החזקתה, בין היתר, בשטחי המסחר בפרויקטים.

⁴¹ קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ וקבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' בע"מ, אשר כל אחת מהם תקרא להלן, לפי העניין: "**חברת הנכס**".

⁴² יובהר כי על פי התביעה הקיימת, כלל שטחי המסחר, בשני הפרויקטים גם יחד, כוללים 7,085 מ"ר שטח ברוטו עילי, מתוכם 5,061 מ"ר עיקרי, 2,024 מ"ר שירות וכן כ-6,300 מ"ר ברוטו בקומת מרתף עליונה ומפלס השצ"פ.

⁴³ לרבות החניות המיועדות לשטחי המסחר בפרויקטים.

ו-ג) יתרת התמורה (10%), תשולם לחברות הנכס בתוך 7 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם שעיקרם, קבלת החלטת ועדה על מתן היתר בניה בתנאים להקמת הפרויקט וחתימה על הסכם קבלן ראשי לפרויקט, וביחס לפרויקט איינשטיין 35 גם השלמת הליך חלוקת הזכויות בין חברי קבוצת הרכישה לחברת הנכס⁴⁴.

יובהר כי התמורה בגין הממכר יכול ותותאם וזאת כנגזרת מההיקף הסופי של שטחי המסחר שיכללו בהיתר הבנייה של הממכר (התאמה שתחול, ככל ותחול, כלפי מטה בלבד) ומסך התמורה של הסכמי היועצים והקבלן, לפי העניין, וזאת למול הערכות החברה ביחס אליהם כיום (אשר החברה מעריכה כי יהיו בסך של כ-90 מיליון ש"ח), כפי שעוגנו בהסכמי הממכר (התאמה שתחול כלפי מטה או מעלה בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי הממכר), אם כי הסבירות לכך להערכת החברה נמוכה. כן יובהר כי סכומי תמורה שישולמו באיחור העולה על 10 ימי עסקים, שלא נובע מאשמת חברות הנכס, יישאו ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 7%.

לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי הממכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בניה מלא לפרויקט הרלבנטי עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם הממכר הרלוונטי (כאשר לרוכש זכות להאריך מועדים אלה ב-6 חודשים נוספים) ו/או במקרה בו הסכם הממכר השני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם הממכר הראשון. בנוסף, אי התקיימות התנאי המתלה בתוך 240 יום ממועד החתימה על הסכם הממכר יהווה עילה לביטול הסכם הממכר.

הפרה יסודית של הסכמי הממכר על ידי צד להסכם אשר לא תוקנה בתוך המועדים הקבועים בהסכם הממכר והביאה לביטולו כדין, תזכה את הצד השני בקבלת פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה הרלבנטית לאותו הסכם, וזאת מבלי לגרוע מיתר התרופות שתעמודנה לצדדים בגין ההפרה על פי דין.

יצוין כי לאור כך שקבוצת הרכישה של שני הפרויקטים צפויות להתקשר בהסכמי מימון עם גופים פיננסיים שיממנו את הקמת הפרויקטים, חברות הנכס והרוכש הסכימו כי במסגרת הסכמים כאמור הן לא תיטולנה מימון מהמממן לצורך הקמת שטחי המסחר, וכי בשל זהות הרוכש והעובדה שאינו לוקח מימון יוחרג חלקו מהמשכנתא הכללית.

הסכמי השיתוף:

הסכמי השיתוף כוללים הוראות ביחס לתכנון והקמה משותפים של המרכזים המסחריים בשני הפרויקטים, שיווק והשכרת שטחים במרכז המסחרי והתנהלות הצדדים בקשר לבעלותם המשותפת וביחס לניהול ואחזקת המרכזים המסחריים, כאשר זכויות הצדדים במרכזים המסחריים תהיינה במשותף (במושע), כאשר חלקו של הרוכש הינו 75% וחלקה של חברת הנכס 25% (יובהר כי כפועל יוצא מכך, הרוכש יחזיק ברוב הנדרש לקבלת מרבית ההחלטות הנוגעות למרכזים המסחריים).

חברות הנכס תשמשנה בעצמן ו/או באמצעות מי מטעמן כחברות הניהול של שטחי המסחר בפרויקטים, בתמורה לדמי ניהול מקובלים שייגבו מהשוכרים, ואולם לרוכש תהיה זכות להחליפן בחברות ניהול אחרות ותהיה לרוכש אפשרות לרכוש 75% מזכויות חברות הניהול שבבעלות החברה, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בהסכמי השיתוף.

הסכמי השיתוף כוללים מנגנונים מקובלים בהסכמים מסוג זה, לרבות ביחס להעמדת כספים על ידי הצדדים אשר יידרשו לצורך המרכזים המסחריים ומנגנון דילול במקרה בו מי מהצדדים לא מעמיד את חלקו היחסי; הוראות ביחס להעברת זכויות הצדדים בשטחי המרכז המסחרי; זכות סירוב ראשונה המוקנית לרוכש; זכות הצעת ראשונה המוקנית לחברות הנכס; זכות הצטרפות הדדית; זכות מכירה כפויה המוקנית לרוכש וכו'.

⁴⁴ לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.3.1.2 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.

פרעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

נכון למועד זה, זכויות החברה בהלוואת בעלים שהועמדה על ידה לחברת הנכס בפרויקט איינשטיין 35 משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (להלן: "ההלוואה המשועבדת"). בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה, עם השתכללותו של הסכם המכר למכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 לרוכש, וככל וישתכלל, תידרש חברת הנכס בפרויקט איינשטיין 35 לעשות שימוש במלוא תמורת המכירה האמורה, כפי שתקבל על ידה בפועל, וזאת בניכוי כלל ההוצאות, העמלות, התשלומים והמיסים אותם תידרש חברת הנכס לשלם בגין ביצוע המכירה האמורה, על מנת לפרוע את יתרת ההלוואה המשועבדת, כפי שתהא באותה עת (כולה או חלקה, לפי העניין), ואילו החברה תידרש במקרה כאמור לעשות שימוש במלוא התמורה נטו על מנת לבצע פידיון מוקדם כפוי לאגרות החוב (סדרה ז'). לאור העובדה שהתשלום הראשון בגין מכירת זכויות בשטחי המסחר של פרויקט איינשטיין 35 לרוכש ישמש את חברת הנכס בפרויקט איינשטיין 35 לצורך תשלום חלק ממס השבח בגין העסקה האמורה, הרי שבפועל, אם וככל והסכם המכר של שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 35 ייכנס לתוקפו, צפוי הפירעון המוקדם הכפוי האמור להתבצע מהתשלום השני של ממכר 35 (כהגדרתו לעיל) והכל בהתאם להוראות סעיף 7.3 לשטר הנאמנות.

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 בבעלותה (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 זקוק לנפט בע"מ (להלן: "בזן")⁴⁵, 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")⁴⁶, 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 ופטרוליום קפיטל הולדינגס בע"מ (להלן יחד: "פטרוכימיים")⁴⁷ 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 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 2022). 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.

בין הצדדים הוסכם כי במועד השלמת העסקה (ככל ותושלם) תצטרף החברה להסכם השליטה חלף המוכרת, כאשר היה ובמועד ההשלמה הסכם השליטה יפקע בנסיבות שנקבעו בהסכם, החברה תהא רשאית שלא להשלים את העסקה.

להשלמת העסקה נקבעו מספר תנאים מתלים וכן תנאי מפסיק ולפיו ההסכם יתבטל במקרה בו פטרוכימיים מימשה את זכות הסירוב הראשונה המוקנית לה ביחס למניות הנמכרות מכוח הסכם השליטה (לעיל ולהלן: "זכות הסירוב") ורכשה את המניות הנמכרות, או שהודיעה על מימוש זכות הסירוב והליך המימוש נמשך ולא הסתיים תוך 12 חודשים ממועד ההודעה על מימוש זכות הסירוב כאמור⁴⁸.

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

לאחר חתימת ההסכם עם המוכרת, החברה הגישה מספר הצעות לפטרוכימיים ולמחזיקי אגרות החוב שלה, ביחס לרכישת אחזקותיהם בבזן, ואולם אלו נדחו על ידם.

ביום 16 ביוני 2022 נמסר לחברה כי פטרוכימיים מסרה לחברה לישראל הודעה על מימוש זכות הסירוב, וביום 11 ביולי 2022, שלחה החברה מכתב לחברה לישראל ביחס להודעת מימוש זכות הסירוב, בו טענה החברה להפרה של תנאי מימוש זכות הסירוב על ידי פטרוכימיים, מהטעם שפטרוכימיים אינה עומדת בתנאים הבסיסיים ביותר של מימוש זכות הסירוב. לעמדת החברה, על החברה לישראל החובה לדחות את הודעת מימוש

⁴⁵ חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

⁴⁶ ועם מימוש זכות ההצטרפות של קבוצת פטרוכימיים כמתואר להלן, כ-30% מהונה המונפק של בזן.

⁴⁷ 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").

⁴⁸ 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).

זכות הסירוב של פטרוכימיים, ולפעול להשלמת הסכם הרכישה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים של החברה מיום 19 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-061932 ומיום 12 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-073257.

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 הפירעון. בהתאם לכך, ההתחייבויות 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 ההתחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

הסברי החברה	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	
	2021	2022		
	אלפי ש"ח			
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2021 נובע מ:				
א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-108 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח י"ב, בנוסף גידול בגין הקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס ומנגד השקעות בפרויקטים השונים.				
ב. קיטון בסך של כ-35 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מקבלת יתרת התמורה ממכירת פרויקט איינשטיין 36 בסך 33 מיליון ש"ח.				
ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-24 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהחזרי הוצאות שהתקבלו מרוכשים בפרויקט סלמה בסך של כ-40 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בסומייל בסך של כ-19 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעות בפרויקט.				
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-11 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בדמי הניהול צפויים מאינשטיין 35 ובסך של כ-6 מיליון ש"ח בגין הכרה בהכנסה בפרויקטים הזוהר וברלינר.				
ה. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-23 מיליון ש"ח נובע בעיקרו כתוצאה מהחזר עלויות מקבוצת הרכישה בפרויקט סלמה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ומנגד מע"מ לקבל בגין מתחם מנדרין בסך 13 מיליון ש"ח.	1,838,596	1,433,872	2,008,523	נכסים שוטפים
ו. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-105 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה במתחם מנדרין בסך של כ-79 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקט סומייל בסך של כ-18 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטי התחדשות בסך של כ-16 מיליון ש"ח וכן השקעות נוספות בפרויקטים השונים ומנגד מימוש שטח מסחר במגדלי הארבעה בסך של כ-18 מיליון ש"ח וקיטון בפרויקט סלמה כ-11 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה.				
ז. קיטון באופציות ותשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בסך של כ-25 מיליון ש"ח בגין מימוש אופציות בלדווייפול ובסלינה.				
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-83 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח י"ב, בנוסף גידול בגין הקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס ומנגד השקעה בפרויקטים שונים כגון, סומייל				

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2021	2021	2022	
	אלפי ש"ח			
124, סומייל 121, מתחם מנדרין, מתחם לודוויפול ומגור שיתוף פעולה עם סלינה ובנוסף מפרעונות שוטפים של אגרות חוב והלוואות. ב. גידול בסך של כ-11 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מקבלת כספים מרוכשים בגין פרויקט סומייל בסך של כ-13 מיליון ש"ח. ג. גידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-29 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהחזרי הוצאות שהתקבלו מרוכשים בפרוייקט סלמה בסך של כ-40 מיליון ש"ח, מפרוייקט אפשטיין בסך 7 מיליון ש"ח בעקבות כניסתו לליווי ומנגד קיטון בסומייל ייעוץ בסך של כ-19 מיליון ש"ח כתוצאה מהשקעות בפרוייקט. ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-10 מיליון ש"ח נובע בעיקר מדמי הניהול הצפויים להתקבל מאינשטיין 35, בגין הכרה בהכנסה בפרוייקטים הזוהר וברלינר ומנגד קיטון בגין פרויקטים סומייל 124, סומייל 122 ואינשטיין 33 א'. ה. קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-19 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהחזר מע"מ בפרוייקט בבלי 5 וסומייל 121 בסך של כ-40 מיליון ש"ח ומנגד מע"מ לקבל בגין מתחם מנדרין בסך 13 מיליון ש"ח וגידול בחייבים בפרוייקטים השונים. ו. גידול באופציות בגין רכישת זכויות במקרקעין בסך 18 מיליון ש"ח בגין השקעות במתחם לודוויפול. ז. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-444 אלפי ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה בפרוייקט בבלי 5 ובבלי 3 בסך של כ-41 מיליון ש"ח וכן בפרוייקטים סומייל 124 וסומייל 121 בסך של כ-265 מיליון ש"ח, בפרוייקט סלמה בסך של כ-68 מיליון ש"ח ובמתחם מנדרין בסך של כ-79 מיליון ש"ח ומינגד מימוש שטח מסחר במגדלי הארבעה בסך של כ-18 מיליון ש"ח. ח. גידול באופציות ותשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בסך של כ-18 מיליון ש"ח בגין פרויקט לודוויפול.				
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: הצגת מלאי ונדל"ן להשקעה בפרוייקט איינשטיין 36 כנכסים המוחזקים למכירה בעקבות מכירת הנכס.	-	146,679	-	נכסים מוחזקים למכירה
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2021: א. גידול בהשקעות בתחום הנדל"ן ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-177 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-47 מיליון ש"ח ומיון אופציה שמומשה בסך 11 מיליון ש"ח, בפרוייקט לודוויפול בסך של כ-44 מיליון ש"ח ובנוסף מהערכות שווי באינשטיין 35 ואינשטיין 33 א בסך של כ-75 מיליון ש"ח. ב. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-38 מיליון ש"ח בעיקר מהשקעות בפרוייקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת.	433,232	366,745	648,304	נכסים בלתי שוטפים
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול בהשקעות בתחום הנדל"ן ומהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-225 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מההשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-65 מיליון ש"ח ומיון אופציה שמומשה בסך 11 מיליון ש"ח, השקעות בפרוייקט לודוויפול בסך של כ-44 מיליון ש"ח, גידול באינשטיין 35 ו 33 א כתוצאה משערוך בסך של כ-91 מיליון ש"ח. ב. גידול בהשקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ-15 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעדכון שווי ההשקעה בפרוייקט שד"ל. ג. גידול ברכוש קבוע בסך של כ-36 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעות בפרוייקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת.	2,271,828	1,947,296	2,656,827	סך הכל נכסים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2021	2022	
		אלפי ש"ח		
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2021 נובע מ: א. קיטון של כ- 24 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר בגין פירעון חלקי של הלוואות בפרויקט סלמה ומנגד גידול מהלוואות בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת. ב. גידול בסך של כ-48 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מהנפקת אג"ח יב'. ג. גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מקבלת מקדמות מלקוחות בפרויקטים השונים. ד. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-10 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום למס הכנסה בגין מכירת איינשטיין 36A.				התחייבויות שוטפות
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-176 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ: (1) קבלת הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט סומייל 121. (2) קבלת הלוואה בסך 52 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה. ב. גידול בסך של כ-129 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מהרחבת אג"ח ט' בסך 103 מיליון ש"ח, מיון קרן אגרות חוב סידרה ח' שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 64 מיליון ש"ח, מהנפקת אג"ח יב' בסך של כ-48 מיליון ש"ח, ומנגד המרת אגרות חוב הניתנות להמרה סדרה י' בסך 68 מיליון ש"ח ובנוסף פרעונות שוטפים של אגרות חוב. ג. גידול בסך של כ-28 מיליון ש"ח בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש, נובע בעיקר מקבלת מקדמות מלקוחות בפרויקטים השונים. ד. גידול ביתרת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-29 מיליון ש"ח בעיקר מפרויקט לדוויפול.	1,217,838	896,266	1,252,715	
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ הצגת התחייבויות המיוחסות לעסקת המכירה של פרויקט איינשטיין 36A בתקופת הדוח כנכסים המוחזקים למכירה.	-	174,189	-	התחייבויות מוחזקות למכירה
הגידול בתקופה בהשוואה לדצמבר 2021 נובע בעיקר מחלויות בלתי שוטפות בגין אגרות חוב בסך של כ-79 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר מהנפקת אג"ח יב' בסך של כ-140 מיליון ש"ח ומנגד מיון קרן אגרות חוב סידרה ח' שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 62 מיליון ש"ח. בנוסף גידול במיסים הנדחים בסך של כ-18 מיליון ש"ח.	310,766	206,554	406,035	התחייבויות בלתי שוטפות
השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול באגרות חוב בסך של כ-184 מיליון ש"ח בעיקר מהנפקת אג"ח יב' בסך של כ-140 מיליון ש"ח מהנפקת אג"ח יא' בסך של כ-136 מיליון ש"ח ומנגד מיון אגרות חוב שמועד פירעונה בשנה הקרובה לזמן קצר בסך 95 מיליון ש"ח. בנוסף גידול במיסים הנדחים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.				
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נובע מהרווח בתקופה, הקצאה פרטית של מניות ואופציות לתאגידים מקבוצת הפניקס ומהמרת אגרות חוב הניתנות להמרה (סדרה י').	632,999	562,553	887,004	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	110,225	107,734	111,073	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2021	2021	2022	
	אלפי ש"ח			
	2,271,828	1,947,296	2,656,827	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 פיננסים 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 סידרה יב' (אגרות החוב סידרה ט' של החברה צפויות להיפרע עד ליום 1 לאוקטובר 2022).

החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.4.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2021	2022	2021	2022	
		באלפי ש"ח				
ההכנסות העיקריות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נובעות מ:						הכנסות
א. מכירת שטחי מסחר במגדלי הארבעה.	218,145	15,641	50,611	44,975	116,469	
ב. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35.						
ג. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.						
ד. הכנסות מהפעלת מתחם הטרקלין.						
עלות ההכנסות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 הינה בעיקר בגין:						עלות ההכנסות
א. מכירת שטחי מסחר במגדלי הארבעה.	(123,536)	(7,176)	(33,503)	(22,819)	(71,072)	
ב. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.						
ג. הוצאות הנובעות מהפעלת מתחם הטרקלין.						
הרווח הגולמי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נובע בעיקר כתוצאה מ:						רווח גולמי
א. הכרה בהכנסה מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35.	94,609	8,465	17,108	22,156	45,397	
ב. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.						
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר בגין שערך הנכסים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 א'.	20,795	(992)	71,404	(2,547)	64,963	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק	(2,411)	(581)	(528)	(769)	(1,366)	
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'.	(21,311)	(4,818)	(6,771)	(9,371)	(12,697)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו הינן בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(1,120)	-	(5,622)	(893)	(5,622)	הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	44,118	10,332	(228)	25,657	(820)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח מפעולות רגילות	134,680	12,406	75,363	34,233	89,855	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בנימי מימון שהיון לפרויקטים.	(26,907)	(5,551)	(9,844)	(12,221)	(17,152)	הוצאות מימון, נטו
הגידול בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 נובע בעיקר בגין אשראי שלא ניתן היה להונו, בהתאם						

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2021	2021	2022	2021	2022	
	באלפי ש"ח					
למדיניות החשבונאית של החברה ובנוסף בגין עליית הריבית בשוק ועליית המדד.						
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים.	(15,083)	781	(15,775)	712	(17,281)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
	92,690	7,636	49,744	22,724	55,422	רווח נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	92,690	7,636	49,744	22,724	55,422	רווח כולל לתקופה
	89,708	7,297	48,617	22,233	54,574	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	2,982	339	1,127	491	848	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.74	0.14	0.82	0.43	0.92	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
	1.60	0.14	0.76	0.43	0.86	רווח מדולל למניה (ש"ח)

1.4.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.4.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, 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. ביום 21 במרץ 2022 ביצעה החברה הקצאה פרטית למנכ"ל החברה, מר רועי וישנוביצקי, 515,028 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר היו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוקת 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). ביום 20 ביולי 2022 פקעו כתבי האופציה האמורים עקב סיום כהונתו של מר וישנוביצקי כמנכ"ל החברה בטרם הבשילה זכאותו לכתבי האופציה.

1.4.3.4. בתקופת הדו"ח הומרו 73,593,498 אגרות חוב (סדרה י') של החברה ל-3,532,761 מניות החברה, המהוות נכון למועד זה כ-5.83% מהון החברה ו-5.88% 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. ביום 28 ביוני 2022 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-064989)), כאשר מתוך תמורת ההנפקה החברה עשתה עד כה שימוש בסך של כ-70 מיליון ש"ח (מתוכם כ-36 מיליון ש"ח הושקעו בפרויקט בבלי 5, וכ-25 מיליון ש"ח הושקעו בפרויקט מנדרין, ויתרתה אשר טרם נוצלה במלואה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, תשמש את החברה לפעילותה השוטפת).

1.4.3.6. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שישה 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-963,812 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופה של שישה 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-254,474 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.7. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים הסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים הסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2021	2022	2021	2022	
	אלפי ש"ח					
התזרים לתקופה של שישה חודשים הסתיימה ביום 30 ביוני 2022 שימש בעיקר להשלומים ע"ח רכישת פרויקט מנדרין של החברה.	(587,967)	(288,495)	(18,637)	(261,384)	(70,394)	מזומנים נטו לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה של שישה חודשים הסתיימו ביום 30 ביוני 2022 שימש בעיקר להשקעות של החברה בפרויקטים לדוויפול, סלינה ומהשקעות בפרויקט מלונאי שצפוי להיבנות על גבי מקרקעין באזור ימת הכנרת וכן מכספים שהתקבלו בפרויקט סלמה מרוכשים והשימוש בהם מוגבל לטובת הפרויקט.	5,799	35,388	(24,630)	38,115	(117,899)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים הסתיימה ביום 30 ביוני 2022 נובע מהנפקת מניות ואופציות לחברת הפניקס ומהנפקת אג"ח (סדה יב').	585,813	210,993	170,130	252,009	295,978	מזומנים נטו מפעילות מימון

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. סימן האזהרה הרלוונטי לעניין החברה הינו היות החברה בעלת תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה בשנת 2021 וכן לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022, אשר הוגדר כתזרים שלילי

מתמשך (וזאת למרות שבדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנת 2021 וכן לתקופה מצטברת של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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, שנבדקה גם תחת

הנחות מחמירות יותר לאור מצב המשק ועלויות הריבית ונתוני האינפלציה; 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-85 מיליון ש"ח.

(4) בחודש פברואר 2021 התקשרו רג'נסי ושותפיה בפרויקט בת ים בהסכם מותנה למכירת זכויותיהם בבניין

המגורים, זכויות לשטחי ציבור וחניות. חלק רג'נסי 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, תשמש לפעילותה השוטפת של רג'נסי.

(5) בחודש יוני 2021 חתמה חברת הבת קבוצת חגי' נכסים מניבים 33א' על 7 הסכמים למכירת זכויות

למגורים בפרויקט אינשטיין 33א'. 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.

(6) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33א

ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. מרבית התמורה, בסך של כ-327 מיליון ש"ח, אמורה להתקבל

להערכת החברה בחודשים הקרובים עם המצאת האישורים הנדרשים. להערכת החברה, בהתחשב

במגבלות בשימוש כספי התמורה בשל תנאי אגרות החוב (סדרה יא') וכספים הנדרשים לבניית חלקה של

החברה בשטחי המסחר והאגרות וההיטלים בהן תישא החברה בפרויקטים אלה, סך של כ-290 מיליון ש"ח

מתמורת המכירה ישמש לפעילותה השוטפת ולפרעון אגרות החוב (סדרה ז'), שיתרתו כ-45.5 מיליון ש"ח.

(7) חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ, הגדילה את מסגרת האשראי שלה לאחר תאריך

המאזן בסך של כ-50 מיליון ש"ח, וזאת לצורך חילוץ הון עצמי ופרעון הלוואת בעלים מקבוצת חגי' מגדלי

בבלי 3 לחברה (לשימושה החופשי של החברה).

(8) חברת הבת של החברה, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ צפויה אף היא להגדיל בתקופה הקרובה את

מסגרת האשראי שלה בסך של 29 מיליון ש"ח בגין רכישת היחידות האופציונליות מהעיריה שבהן נשאה

החברה ממקורותיה וצפויה לקבלם חזרה לשימושה החופשי של החברה.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו

נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי

בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין

עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 30 ביוני 2022, המסתכמת לסך של

כ-215 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה: (1) האפשרות לגייס חוב, כאשר

לענין זה מציינת החברה כי היא פועלת בימים אלה לגיוס אגרות חוב מסדרה חדשה אשר תשמש בחלקה לפירעון אג"ח

ט' (כמו גם התמורות שצוינו בסעיף 3 לעיל); (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 שצפי 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 מתברי 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 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022 הינו בסך של כ-1,005 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2022, עומד על סך של כ-887 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 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 מתברי 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 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. 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%.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,005 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
	"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 של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדנה לחברה (ככל שתועמדנה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או 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 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 (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. 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 מיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים 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 הלוואות האמורות שייקלח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% 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 (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 נתון 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 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,005 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 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 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 30 ביוני 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 שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% 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 (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. 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 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022 הינו בסך של כ-1,005 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 30 ביוני 2022, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-887 מיליון ש"ח (נכון ל-30 ביוני 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 מיעוט), ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. 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 30 ביוני 2022. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
	התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי : א. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה 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 רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), 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 רגינסי לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של רגינסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רגינסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגינסי) ובתוספת דמי סיחור רגינסי (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור רגינסי" - רווח שצפוי לנבוע לרגינסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרגינסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רגינסי (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-158 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2022, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרגינסי, עומד על כ-279 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רגינסי (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-292 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגינסי ליום 30 ביוני 2022 הינן כ-17 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-14 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רגינסי הינו כאמור בסך של כ-323 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רגינסי הינו של כ-481 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רגינסי הינו בשיעור של כ-67%. 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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, 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.	
אגרות החוב של החברה (סדרה יב')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 500 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 420 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 שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% 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 (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 שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, 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 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022 הינו בסך של כ-1,005 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 30 ביוני 2022, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), עומד על כ-887 מיליון ש"ח (נכון ל-30 ביוני 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 מיעוט), ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. 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 30 ביוני 2022. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 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 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	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,005 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022 הינו בסך של כ-1,005 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-38%.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	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.	לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
אשראי מגוף מוסדי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 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 שצפי 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,005 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח (נכון ל-30 ביוני 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 מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 2022 – 132 מיליון ש"ח)	א. יחס הלוואת 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%. "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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי 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). "הלוואות הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של 131 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 ביוני 2022, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-132 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-350 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-38%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,116 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 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח (נכון ל-30 ביוני 2022, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה). 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-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-42%.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת הלוואה ליום 30 ביוני 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 שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה 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.	לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-998 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,116 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-2,657 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-42%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-118 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,005 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 30 ביוני 2022, מסתכם לסך של כ-887 מיליון ש"ח (נכון ל-30 ביוני 2022, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה). לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.

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 30 ביוני 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.

1.4.5. אשראי מהותי

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

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תנניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ (להלן: "חגי' אפשטיין") ⁴⁹ 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 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 אוטונומיות 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. הפוליסות לרוכשים ומכח 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 במקרקעי. 3. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על הפרויקט (לרבות כל הזכויות שהיו מעת לעת לחגי' אפשטיין בגין ו/או בקשר עם חוזי הרכישה, הסכמי קבלנים וספקים וכל הסכם או זכות אחרת שתהא	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%, לעלי הדירות הקיימות תישאנה ריבית שנתית בשיעור 0.75% בגין הערבויות	הערבויות צמודות למדד המחירים לצרכן	ניתן יהיה להעמיד במידה ורווחיות האשראי הפריקט תפחת משיעור של 15%, מידי תשקיע של שינוי מבנה של חגי' אפשטיין, לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%. התחייבו החברה, התחדשות עירונית וחגי' אפשטיין שלא ייפרעו הלוואות בעלים ולא יחולקו דיבידנדים ולא ישולמו כספים לבעלי השליטה בחגי' אפשטיין עד לפרעון האשראי.	ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, לרבות: 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; אם חגי' אפשטיין תקבל החלטה ביחס לשינוי מבנה או אם בוצע שינוי מבנה בחגי' אפשטיין; אם יועברו זכויות חגי' אפשטיין בפרויקט (למעט מכירת יחידות אפשטיין, אם 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 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	

⁴⁹ חברה הנמצאת בבעלות מלאה של התחדשות עירונית.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
							קיימת לחגי' אפשטיין מעת לעת בקשר לפרויקט). 4. שעבוד קבוע ושעבוד שוטף מדרגה ראשונה על 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 של התחדשות עירונית והחברה. 9. התחייבות לשיפוי.	מכח הבטחת תשלום שכ"ד לדיירים, עלויות בדק, מיסים ורישום תשלום עמלה בשיעור של 1.4%. כל סכום שלא יישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים. בנוסף, חגי' אפשטיין תשלם למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל.			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	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	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-235,000 אלפי ש"ח.	234,927	קרן האשראי תשולם 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 רג'נסי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרבות זכויות עתידיות). 2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רג'נסי 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, רג'נסי, השותף ובעל השליטה בו. לענין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רג'נסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 364 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-33 מיליון ש"ח.	ריבית שנתית קבוע בשיעור של פריים + 2% - 1% כל סכום שלא יישולם 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 מידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבדי 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.	

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
רג'ניסי	גוף מוסדי	22 ביוני 2022	מסגרת כספית בסך מקסימאלי של 50 מיליון ש"ח (עבור השלמת רכישת מקרקעי פרויקט יפו חלקה 3, תשלום אגרות והיטלים ובניית הפרויקט, בחלוקה שנקבעה), מסגרת פוליסות לערבויות חוק מכר ⁵⁰ בסך מקסימאלי של 250 מיליון ש"ח, ומסגרת ערבויות חוק מכר וערבות כספית בסך מקסימאלי של 21 מיליון ש"ח.	--- (טרם נמשך אשראי)	המסגרת הכספית תועמד לתקופה של עד 30 חודשים, ואילו מסגרות הפוליסות והערבויות לדיירים תועמדה עד ליום 01.01.2027. הריבית תשולם מידי רבעון.	המסגרת הכספית תועמד לתקופה של עד 30 חודשים, ואילו מסגרות הפוליסות והערבויות לדיירים תועמדה עד ליום 01.01.2027.	להבטחת פרעון ההלוואה, תועמדה לטובת הבנק, בטוחות כדלקמן (להלן): 1. משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות בעלי הזכויות הקיימים, שחתמו עם רג'ניסי על הסכם מכר, במקרקעי הפרויקט. 2. משכון מדרגה ראשונה על מלוא זכויות המפונים מהפרויקט. 3. משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות רג'ניסי במקרקעין. 4. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות רג'ניסי במקרקעין ובפרויקט, לרבות מכח הסכמי המכר, הסכמי הפינוי, הסכמי הקבלן והיועצים, הסכמי המכר וכל הנובע מהם. 5. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	הריבית על האשראי הכספי הינה ריבית שנתית קבועה בשיעור פריים בתוספת 0.5%-1.5% בנוסף, רג'ניסי תשלם למלווה עמלות ליווי ועמלות העמדת ערבויות חוק מכר, בשיעורים מקובלים. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.	-	כאחת מהעילות לפירעון מידי של האשראי הכולל נקבעה עליה של הפניה לחברה תיוותר בעלת השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ברג'ניסי.	ההסכם קובע מספר תנאים מקובלים ושונים להעמדת כל אחד מרכיבי האשראי תנאים נוספים, אשר נדרשים להתקיים עד לתום 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם, אשר נכון למועד זה טרם התקיימו ואשר העיקריים מביניהם הינם: רישום כל הבטוחות שהוסכמו לטובת המלווים; חתימת כל בעלי הזכויות הקיימים כיום בפרויקט על הסכם המכר עם רג'ניסי או הסכם הפינוי וכן פינוי המקרקעין בפועל; בוצעו מכירות מוקדמות בהתאם לתנאים שהוסכמו בהסכם והתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט עד למועד שנקבעו בהסכם; פרעון הלוואות בעלים מרג'ניסי לחברה יעשו בכפוף לכך שלאחר הפירעון האמור, ההון העצמי של רג'ניסי לא יפחת מסך של 100	ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות (לרבות עילות הנוגעות לאיתנותן הפיננסית של רג'ניסי והחברה), וכן עילות כדלקמן: הפרת תנאי מהותי אשר לא תוקן, לרבות אי עמידה בתשלומי ההסכם במועדם; אי עמידה במועדים הבאים: (א) קבלת היתר חפירה ודיפון עד ליום 30 באוקטובר 2022 והיתר בניה מלא לפרויקט עד ליום 28 בפברואר 2023, (ב) תחילת ביצוע עבודות עד 31 באוקטובר 2022; (ג) השלמת הפרויקט עד ליום 1 בינואר 2027; (ד) אי התקיימות התנאים המוקדמים להעמדת האשראי לבניה טרם חלוף 9 חודשים ממועד חתימת ההסכם; אם עיקר פעילותה של רג'ניסי לא יהיה בתחום הנדל"ן; אם רג'ניסי תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין שלא בדרך של מכירת יחידות; אם אירע מאורע שלדעת המלווים עלול לפגוע ביכולת רג'ניסי לפרוע את האשראי, לרבות בשל הליך משפטי (לרבות עיקול או הליך הוצאה לפועל אחר כנגד רג'ניסי); אם החברה תחדל להיות בעלת השליטה ברג'ניסי; הפסקה רצופה בבניית הפרויקט העולה על 30 יום או מצטברת של 90 יום; אי עמידה ביעדי מכירת היחידות כפי שיקבעו בהסכם; ירידה בשיעור רווחיות הפרויקט הצפוי מהשיעור הקבוע בהסכם. כן הוסכם כי פרעון הלוואות בעלים מרג'ניסי לחברה יעשו בכפוף לכך שלאחר הפירעון האמור, ההון העצמי של רג'ניסי לא יפחת מסך של 100

פוליסות ביטוח שהמלווים יעמידו לרוכשים בהתאם להוראות סעיף 2(2) לחוק המכר, בגין סכומים ששילם כל רוכש בגין רכישת דירה מרג'ניסי, בניכוי רכיב המע"מ.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות התחייבויות אחרות	הערות
											באוקטובר 2022.	מיליון ש"ח. בנוסף, ההסכם כולל הסכמה על שחרור חלק מעודפי הפרויקט בכפוף לעמידה ביעדי מכירות שיפורטו בו ועל תנאים להפחתת ההון העצמי הנדרש מרגינסי בפרויקט כתלות בהיקפי המכירות ובשיעור ביצוע הפרויקט.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה	28.06.2022	189,821	189,857	קרן אגרות החוב (סדרה יב') תעמודנה לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון ותשלום הקרן השני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ותשלום הקרן הרביעי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31	31 בדצמבר 2026	(א) החברה המחיתה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לקבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברת הבת של החברה (להלן: "חגי' סומייל"), וזאת מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (להלן: "ההלוואה המשועבדת"). ההמחאה האמורה נרשמה כשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום. תנאי פרעונה של ההלוואה דומים לאלו של אגרות החוב (סדרה יב') וזאת בכפוף לאמו בשטר הנאמנות שמחתם בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה יב') ביום 26 ביוני 2022 (להלן: "שטר נאמנות יב"). (ב) החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על	3.5% בכפוף להתאמת ריבית בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה יב')	-	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שליטה – כהגדרת מונח זה בחוק ני"ע) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.	לפרטים ראה סעיף 1.4.4 לעיל.

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות התחייבויות אחרות	הערות
					בדצמבר 2026. תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).		הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ג) החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה יב') היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב').					

הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי, באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2022 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תנאי שילוח / מרות	התחייבויות פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
חגי' בבלי 3	תאגיד בנקאי	17 באוגוסט 2020, תוספת נחתמה ביום 8 באוגוסט 2022	188,000 ⁵¹ (טרם חתימת התוספת – 138 מיליון ש"ח)	132,034	קרן הלוואה תיפרע עד ליום 29 ביולי 2023. הריבית משולמת מדי רבעון.	29 ביולי 2023 (טרם חתימת התוספת- 17 באוגוסט 2022)	לטובת המלווה נרשמו שעבודים על מקרקעי חגי' בבלי והקשור בהם ומניותיה וכן הועמדה ערבות על ידי החברה	פריים + 0.5% - 1.5% (לאחר חתימת התוספת- גידול בריבית בשיעור של 0.3%). ההסכם כולל תוספת ריבית בשיעור של עד 4% במקרים המפורטים בהסכם ⁵² .	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מייד אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה) של לפחות 51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא).	אמות המידה הפיננסיות בהן התחייבה בבלי 3 לעמוד הן: (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%. (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. (ד) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. ליום 30 ביוני 2022, בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה ⁵³ .	לפרטים נוספים, לרבות התחייבויות נוספות שנקבעו על ידי חגי' בבלי והעילות לפירעון מייד שנקבעו בהסכם, ראה דיווח מידי מיום 18 באוגוסט 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-090564) ודיווח מידי מיום 21 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-077178, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

⁵¹ יצוין כי כמפורט בסעיף 6.20.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.

⁵² הנוגעים לאי עמידת חגי' בבלי בהתחייבויותיה על פי ההסכם ובחלק מהמקרים אשר מהווים עילה לפירעון מידי.

⁵³ נכון ל 30 ביוני 2022 : (א) יחס הלוואת הרכישה לשווי קרקע (LTV) הינו 37.43% ; (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 1,116 מיליון ש"ח ; (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, הינו 887 מיליון ש"ח ; (ד) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 42%.

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. הוועדה 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. גילוי בדבר הערכות שווי

החברה ביצעה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2022 עבור זכויות שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33 א'. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך (להלן: "עמדת הרשות"), הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית. להלן עיקריה:

זיהוי נושא ההערכה	מלוא הזכויות למסחר בחלקה 32 בגוש 6885 ברחוב איינשטיין בת"א, בשטח של כ- 4,400 מ"ר חלק ממגרשים מס' 133A, 133B ו-133C (עפ"י תב"ע תא/4695).
עיתוי ההערכה	30.6.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	₪ 77,180,550
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	₪ 128,400,000
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה;	דוד ומנור סגל – שמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "השמאי"). מנור סגל – עוסק בשמאות מקרקעין החל משנת 2006 במשרד "דוד סגל שמאות מקרקעין בע"מ", רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2015, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א), תואר ראשון בכלכלה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה. חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. השמאי הינו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכות שווי לנכס הנדון והוא הצהיר כי ביצע בעבר הערכות שווי לנכסים דומים והוא מכין חוות דעת לתשקיפים ודוחות כספים של חברות ציבוריות (כגון הכשרת הישוב לישראל, ביג מרכז קניות, מגה אור החזקות, צים מרכז קניות, רבוע כחול נדל"ן, בנק דיסקונט ובנק הפועלים).
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי	כן - יצוין כי בכתב השיפוי שניתן לשמאים מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את השמאים בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לשמאים כתוצאה מכל תביעה או דרישה שתוגש נגדם בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה ממעשים או מחדלים שנעשו ברשלנות או במזיד, בכפוף להשתתפות עצמית בסכום השווה לפי 3 משכר הטרחה ששולם להם על ידי החברה בגין חוות הדעת, למעט בגין טעות שאירעה עקב חומר חסר ו/או מטעה שהועבר לשמאים על ידי החברה.
מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	גישת ההשוואה וכן גישת ההשוואה תוך שימוש בגישת החילוץ.
הנחות עיקריות ששימשו את מעריך השווי בעת ביצוע הערכת השווי:	ראה להלן
מסחר	נבחנו 2 עסקאות מכר המשקפות זכויות למסחר (מחודש יוני 2022) לרבות בנכס הנדון, וכן עסקת מכר נוספת לשטחי מסחר בנויים במגרש סמוך בעל מאפיינים דומים. בנוסף, הובאו בחשבון 9 נתוני שכירות בפועל משטחי מסחר סמוכים לנכס הנדון אשר דומים במאפייניהם לנכס הנדון תוך שימוש בגישת החילוץ לצורך קבלת שווי מ"ר מבונה קרקע, וכן הובאו בחשבון 3 פסיקות של שמאים שנערכו למגרשים במתחם תב"ע תא/4695, לרבות בנכס הנדון. הפחתה למושע נערכה משווי כלל הפרויקט. טווח המחירים למ"ר מבונה קרקע הינו כ- 28-54.5 אש"ח.

3.3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 המצורפים לדוח זה וכן:

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

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

3.3.4. 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 החברה ואת תנאי כהונתו של מר רועי וישנוביצקי כמנכ"ל החברה, אשר כללו הצעה פרטית מהותית של כתבי אופציה למר וישנוביצקי [לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 15 בנובמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-097483, דיווח מיידי מיום 21 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-112390, וכן דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013107)]. לפרטים אודות סיום כהונתו הצפוי של מנכ"ל החברה מר רועי וישנוביצקי ביום 19 באוקטובר 2022 ופקיעת כתבי האופציה שהוקצו לו, וכוונת החברה לפעול לאישור מינויו של מר תמיר אמר (אשר מכהן בשנים האחרונות כמשנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי של חברת פרטנר תקשורת בע"מ) כמנכ"ל החברה, ראה דיווח מיידי מיום 21 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-076902.

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

3.3.6. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם שת"פ בתחום הפינני 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 לעיל.

3.3.7. 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 חגי', 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.

3.3.8. לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חגי' 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.

3.3.9. לפרטים בדבר התקשרות חברת קבוצת חגי' 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 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.

3.3.10. 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, בדבר הצעות החברה למחזיקי אגרות החוב של פטרוכימיים וכן בדבר דחיית הצעות החברה על ידי אסיפות מחזיקי אגרות החוב של פטרוכימיים ומימוש זכות הסירוב על ידי פטרוכימיים, ראה סעיף 1.3.8 לעיל ודיווחים 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, מיום 26 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-052827, מיום 31 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-055488, מיום 2 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-056916, מיום 13 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-059838, מיום 15 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-060795 ומס' אסמכתא: 2022-01-061125, מיום 19 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-061932 ומיום 12 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-073257, וכן סעיף 1.3.8 לעיל.

3.3.11. לפרטים בדבר התקשרות רג'נסי בהסכם אופציה למכירת דירות בפרויקט תל אביב יפו הצעירה של החברה, ראה סעיף 1.3.3.20 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-049602.

3.3.12. 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.

3.3.13. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה ראה סעיף 1.3.6 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 14 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-060192.

3.3.14. לפרטים בדבר התקשרות רג'נסי בהסכם מימון, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 22 ביוני 2022 מס' אסמכתא: 2022-01-063963 וסעיפים 1.3.3.2 ו-1.4.5 לעיל.

3.3.15. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרה חדשה של 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א אשר בוצעה ביום 28 ביוני 2022 (על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 26 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-064989)), ראה סעיף 1.4.5 לעיל ודיווח מיידי של החברה מיום 28 ביוני 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-066477.

3.3.16. לפרטים בדבר התקשרות חברת הבת של החברה, קבוצת חג'י בבלי 3 בע"מ, עם תאגיד בנקאי בתוספת להסכם המימון בפרויקט בבלי 3, אשר מגדילה את מסגרת האשראי מכוח הסכם המימון מסך של כ-138 מיליון ש"ח לסך של כ-188 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-077178, וסעיפים 1.3.3.6 ו-1.4.51.4.5 לעיל.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

- 4.1. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ז', ח', ט', י', יא', ו-יב') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי, וסעיף 1.4.5 לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') של החברה. למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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', יא' ו-יב') 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 המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז', ט' ו-יא') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וסעיף 1.4.5 לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') של החברה. 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.

- 4.2. כאמור לעיל, בתקופת הדו"ח, הנפיקה החברה מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 28 ביוני 2022, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יב'), שפרטיה הינם כדלקמן:

סדרה יב'

אגרות חוב (סדרה יב')	
מועד הנפקה מקורי	28.06.2022
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	189,821,000
שווי נקוב ליום 30.06.2022 (ש"ח)	189,821,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2022 (בש"ח)	36,000
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30.06.2022 (בש"ח)	189,821,000
שווי בבורסה ליום 30.06.2022 (בש"ח)	190,352,000
סוג ושיעור הריבית	3.5% קבועה, צמודה למדד [בכפוף להתאמה ⁵⁴ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר נאמנות יב'.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב (סדרה יב') תעמוד לפירעון בארבעה (4) תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון ותשלום הקרן השני, אשר כל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2024, בהתאמה; תשלום הקרן השלישי, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025; ותשלום הקרן הרביעי והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.

⁵⁴ של עד 0.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

מועדי תשלום הריבית	תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2022, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יב')].
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	קרן וריבית אגרות החוב הינן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2022 אשר פורסם ביום 15 ביוני 2022.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה יב') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר נאמנות יב'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה יב')

משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ
רמי סבטי, רו"ח
טלפון : 03-6386868
פקס : 03-6374344
דוא"ל : RamiS@mtrust.co.il
כתובת : דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

א. שם חברת הנאמנות -
ב. שם האחראי על הסדרה -
ג. פרטי ההתקשרות -

בטוחות

ראה סעיף 1.4.5 לעיל.

החלפת השעבוד

החברה תהיה רשאית להחליף את השעבוד על ההלוואה המשועבדת במלוואה בלבד, בשעבוד שיירשם על חשבון פיקדון ו/או בערבות בנקאית והכל כמפורט בסעיף 6.6 לשטר נאמנות יב.

הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן : (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.4.4 לעיל לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות ; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות ; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') בהתאם להוראות שטר נאמנות יב' ; (5) היקף הסדרה לא יעלה על 300 מיליון ש"ח ; (5) יתרת ההלוואה המשועבדת (כהגדרתה בסעיף 1.4.5 לעיל), נכון למועד הרחבת הסדרה, בתוספת הלוואות בעלים נוספות שהועמדו ו/או שתועמדנה על ידי החברה לחגי' סומייל על דרך הגדלת ההלוואה המשועבדת [ואשר תשועבדנה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') על דרך תיקון השעבוד הקיים על זכויות החברה מכוח ההלוואה המשועבדת] במסגרת הרחבת הסדרה, לא תפחתנה מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור, אשר תכלול את אגרות החוב (סדרה יב') הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה (קרן וריבית) למדד שנצברו וטרם שולמו נכון לאותו מועד. על אף האמור, יובהר כי היה וחגי' סומייל לא תפרע במועד שנקבע לכך איזה מסכומי הפירעון להם היא נדרשת מכוח תנאי ההלוואה המשועבדת ובעקבות כך החברה לא תפרע את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), אזי לא תהא רשאית החברה לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יב') וזאת גם אם עמדה בתנאים המפורטים לעיל.

הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדנה לחברה על ידי בעלי השליטה בה, ככל ותועמדנה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1 (א) ו-(ב) לשטר נאמנות יב' וזאת בכפוף לאמור בסעיף 5.12 לשטר נאמנות יב'.

עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.4.4 לעיל בדוחות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה מיוחדת, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמצא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשבועות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

מגבלות על העברת כספים

שטר הנאמנות כולל איסור על העברת כספים מחגי' סומייל לחברה (במיוחד) ו/או לבעלי השליטה בה אלא במקרים שהוגדרו בסעיף 6.16.1 לשטר הנאמנות.

התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות התחייבות של החברה וחגי' סומייל לפיה כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') תיוותרנה במחזור, תהא חגי' סלמה רשאית לפעול במסגרת פרויקט סומייל בלבד; מגבלות על ביצוע חלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות, הן על ידי החברה והן על ידי חגי' סומייל (לפרטים ראה סעיפים 5.9 ו-5.10 לשטר הנאמנות); מגבלות על הקצאות ו/או מכירת מניות על ידי חגי' סומייל (לפרטים ראה סעיפים 6.16.3 ו-6.16.6 לשטר הנאמנות) וכיו"ב.

התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יב') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.4.4 לעיל. יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב'). כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יב') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לשטר הנאמנות, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.5%.

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 נתוני הכספיים של חברת רג'נסי ליום 30 ביוני 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 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,965	9,533	1,196
19	19	18
3,136	7,994	3,022
4,377	3,143	2,335
1,608	1,573	1,644
165,992	166,796	171,311
177,097	189,058	179,526
76,429	70,893	125,718
1,420	1,420	1,420
17,731	17,494	57,832
115,043	96,543	114,689
1,262	1,222	1,363
211,885	187,572	301,022
388,982	376,630	480,548

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 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
61,181	62,668	86,261
310	13	1,361
57,900	52,924	58,619
-	-	4,449
-	4,638	16,664
119,391	120,243	167,354
7,029	7,335	6,993
2,878	1,893	13,777
9,907	9,228	20,770
-	-	-
242,225	242,225	242,225
422	422	422
(12,966)	(6,943)	(12,966)
52	(18,557)	32,406
229,733	217,147	262,087
29,951	30,012	30,337
259,684	247,159	292,424
388,982	376,630	480,548

התחייבויות שוטפות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מבעלי עניין
 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
אלפי ש"ח					
10,149 (4,499)	5,945 (240)	851 (6)	6,368 (355)	1,101 664	הכנסות עלות ההכנסות
5,650	5,705	845	6,013	1,765	רווח גולמי
5,426 (247) (3,291)	- (52) (939)	48,538 (26) (872)	 (58) (1,892)	48,538 (119) (1,604)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
42,823	9,409	(507)	24,775	(992)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
50,361	14,123	47,978	28,838	47,588	רווח מפעולות רגילות
(3,226) 968	(389) 241	(3,439) 285	(759) 478	(4,193) 533	הוצאות מימון הכנסות מימון
48,103	13,975	44,824	28,557	43,928	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,938)	(1,085)	(11,343)	(940)	(11,188)	מיסים על ההכנסה
46,165	12,890	33,481	27,617	32,740	רווח נקי לשנה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
46,165	12,890	33,481	27,617	32,740	רווח נקי וכולל לשנה
45,796 369	12,675 215	33,320 161	27,187 430	32,354 386	רווח נקי וכולל לשנה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
46,165	12,890	33,481	27,617	32,740	

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 רווח (הפסד) אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות (*)
259,684	29,951	229,733	(12,914)	422	242,225	-
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)						
32,740	386	32,354	32,354	-	-	-
רווח נקי וכולל לתקופה						
292,424	30,337	262,087	19,440	422	242,225	-
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)						
219,542	29,582	189,960	(52,687)	422	242,225	-
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)						
27,617	430	27,187	27,187	-	-	-
רווח נקי וכולל לתקופה						
247,159	30,012	217,147	(25,500)	422	242,225	-
יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)						
258,943	30,176	228,767	(13,880)	422	242,225	-
יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)						
33,481	161	33,320	33,320	-	-	-
רווח נקי וכולל לתקופה						
292,424	30,337	262,087	19,440	422	242,225	-
יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)						
234,269	29,797	204,472	(38,175)	422	242,225	-
יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)						
12,890	215	12,675	12,675	-	-	-
רווח נקי וכולל לתקופה						
247,159	30,012	217,147	(25,500)	422	242,225	-
יתרה ליום 30 ביוני 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 רגינסי :

לשנה		לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה חודשים	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום	ביום 30		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
ביום 31	ביוני				
בדצמבר					
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
אלפי ש"ח					

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת
מזומנים :

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו
לפעילויות) שוטפות

46,165 12,890 33,481 27,617 32,740

25 6 7 12 13

561 (190) 11,044 (384) 10,798

(5,426) - (48,538) - (48,538)

(42,823) (9,409) 507 (24,775) 992

(895) (223) (256) (443) (486)

125 38 - 93 (559)

(70) (18) (17) (35) (35)

(194) (194) (1) (196) 157

7,252 2,350 371 2,394 114

(1,295) (36) 201 (61) (350)

272 (287) 1,288 (24) 1,051

11,603 (6,426) 472 6,627 719

(1,517) (1,006) (955) (2,321) (5,319)

13,783 (2,505) (2,396) 8,504 (8,703)

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של רגינסי (המשך) :

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2021	2022	2021
(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה :

57	57	1	57	1
(469)	(110)	(40,000)	(219)	(40,114)
(147)	(24)	(681)	(37)	(751)
(145)	(145)	(152)	(146)	(152)
(704)	(222)	(40,832)	(345)	(41,016)

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 :

(1,795)	-	-	-	-
-	-	24,887	-	24,887
(6,023)	-	-	-	-
-	-	4,449	-	4,449
(9,343)	(4,673)	7,629	(5,643)	19,614
(17,161)	(4,673)	36,965	(5,643)	48,950

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
קבלת הלוואה ממוסדות פיננסיים

חלוקת דיבידנד
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

פירעון הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו
לפעילויות) מימון

(4,082)	(8,370)	(6,263)	3,486	(769)
6,047	17,903	7,459	6,047	1,965
1,965	9,533	1,196	9,533	1,196

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

V. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת רג'נסי :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,487	9,462	500
19	19	18
2,416	2,338	1,945
1,135	1,232	987
1,608	1,573	1,644
77,226	79,240	81,761
32,157	27,690	30,010
116,048	121,554	116,865
1,420	1,420	1,420
115,045	96,544	114,690
79,787	80,850	119,492
-	-	10,668
196,252	178,814	246,270
312,300	300,368	363,135

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
הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות לז"א

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
27,005	27,003	27,162
310	13	1,338
55,252	51,567	55,884
-	4,638	16,664
82,567	83,221	101,048
-	-	-
242,225	242,225	242,225
422	422	422
(12,966)	(6,943)	(12,966)
52	(18,557)	32,406
229,733	217,147	262,087
312,300	300,368	363,135

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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח					
4,928	451	277	814	596	הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
23	461	628	751	628	הכנסות מדמי סיחור
(4,265)	(12)	(6)	(127)	664	עלות ההכנסות
686	900	899	1,438	1,888	רווח גולמי
(247)	(52)	(33)	(58)	(119)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,289)	(942)	(824)	(1,889)	(1,622)	הוצאות הנהלה וכלליות
49,805	12,707	36,378	27,499	35,541	חלק החברה ברווחי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
46,955	12,613	36,420	26,990	35,688	רווח מפעולות רגילות
(4,618)	(702)	(3,739)	(1,385)	(4,784)	הוצאות מימון
3,459	866	898	1,713	1,759	הכנסות מימון
45,796	12,777	33,579	27,318	32,663	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	(102)	(259)	(131)	(309)	מסים על ההכנסה
45,796	12,675	33,320	27,187	32,354	רווח נקי לשנה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר :
45,796	12,675	33,320	27,187	32,354	רווח 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 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות :

45,796 12,675 33,320 27,187 32,354

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

(49,805) (12,707) (36,378) (27,499) (35,541)

(895) (223) (256) (443) (485)

125 38 - 93 (559)

(2,491) (625) (625) (1,235) (1,239)

(71) (18) (18) (35) (36)

(194) (194) - (196) 157

חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת
שליטה
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לחברות בנות
ריבית הלוואה לשותפים
שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

7,770 7,708 378 7,848 471

65 (36) 212 (32) 148

288 (240) 1,272 (9) 1,028

9,089 (7,599) 607 5,404 632

536 (701) (731) (1,478) (4,535)

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

10,213 (1,922) (2,219) 9,605 (7,605)

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
שוטפות

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

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום	
ביום 31	30 ביוני		30 ביוני	
בדצמבר				
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח				

					<u>תזרימי מזומנים לפעילויות השקעה:</u>
					מימוש פקדונות בנאמנות
					שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
					מתן הלוואה לחברה בת
					מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
					המאזני
					פירעון הלוואות שניתנו לשותפים
57	57	1	57	1	
-	-	-	-	-	
752	(672)	(12,045)	(1,357)	(12,844)	
(147)	(147)	(153)	(147)	(153)	
1	-	-	-	-	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילויות)
663	(762)	(12,197)	(1,447)	(12,996)	השקעה
					<u>תזרימי מזומנים לפעילויות מימון:</u>
					חלוקת דיבידנד
(6,023)	-	-	-	-	
(9,343)	(5,643)	7,629	(4,673)	19,614	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה
(15,366)	(5,643)	7,629	(4,673)	19,614	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
(4,490)	(8,327)	(6,787)	3,485	(987)	
5,977	17,789	7,287	5,977	1,487	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,487	9,462	500	9,462	500	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

א. 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 30 ביוני 2022 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה האמורה (קרן וריבית) על סך של כ-139 מיליון ש"ח וכ-140 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חברת חג'ג' נכסים מניבים ליום 30 ביוני 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 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
108	167	156
4,517	5,606	4,521
83,848	83,156	84,230
88,473	88,929	88,907
53,543	42,434	78,940
-	911	-
53,543	43,345	78,940
142,016	132,274	167,847
3,049	3,049	3,049
96,055	93,239	99,539
99,104	96,288	102,588
38,363	37,310	39,664
648	-	5,488
39,011	37,310	45,152
-	-	-
3,901	(1,324)	20,107
3,901	(1,324)	20,107
142,016	132,274	167,847

נכסים שוטפים

פיקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
הלוואה מחברת בעלת שליטה

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואה מחברת בעלת שליטה
התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות (*)
עודפים

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-	הכנסות
-	-	-	-	-	עלות ההכנסות
-	-	-	-	-	רווח גולמי
8,758	(506)	24,673	(1,007)	24,144	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה
(3)	(3)	-	(3)	-	הוצאות מכירה ושיווק
(844)	(212)	(216)	(425)	(428)	הוצאות הנהלה וכלליות
7,911	(721)	24,457	(1,435)	23,716	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,083)	(1,267)	(1,344)	(2,520)	(2,669)	הוצאות מימון
2,828	(1,988)	23,113	(3,955)	21,047	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(672)	458	(5,316)	886	(4,841)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
2,156	(1,530)	17,797	(3,069)	16,206	רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חג' נכסים מניבים :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

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

(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות
מראש

עלייה 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 שנבעו 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	-
16,206	16,206	-
20,107	20,107	-

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
רווח לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
1,745	1,745	-
(3,069)	(3,069)	-
(1,324)	(1,324)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
2,310	2,310	-
17,797	17,797	-
20,107	20,107	-

יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
206	206	-
(1,530)	(1,530)	-
(1,324)	(1,324)	-

יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
הפסד נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*)
1,745	1,745	-
2,156	2,156	-
3,901	3,901	-

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

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 6.7.2.3.1.2 ו-6.11.3.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

קבוצת חג'ג' - סלמה

למידע אודות פרויקט סלמה, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואות בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה] לחג'ג' 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 30 ביוני 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'ג' סלמה ליום 30 ביוני 2022 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חג'ג' סלמה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
784	8,929	1,494
8,895	2,759	58
109	110	40,200
43,953	35,856	43,563
43,946	4	2,304
185,080	106,386	174,372
282,767	154,044	261,991
2,778	2,871	731
285,545	156,915	262,722
92,986	-	51,672
189	633	169
3,339	2,191	5,949
9,961	9,503	13,076
155,308	121,274	159,788
261,783	133,601	230,654
-	-	-
23,762	23,314	32,068
23,762	23,314	32,068
285,545	156,915	262,722

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 חגיג' סלמה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
51,111	4,924	35,667	26,697	53,767	הכנסות
(28,733)	(2,900)	(22,964)	(12,877)	(32,468)	עלות ההכנסות
22,378	2,024	12,703	13,820	21,299	רווח גולמי
(868)	(240)	(121)	(265)	(357)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,281)	(404)	(504)	(799)	(1,055)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,229	1,380	12,078	12,756	19,887	רווח מפעולות רגילות
(9,398)	(1,620)	(5,030)	(2,506)	(9,108)	הוצאות מימון, נטו
10,831	(240)	7,048	10,250	10,779	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(2,509)	56	(1,615)	(2,376)	(2,473)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
8,322	(184)	5,433	7,874	8,306	רווח (הפסד) כולל לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגיג' סלמה :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2021	2021	2022	2021	2022	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים - מפעילות					
שוטפת:					
8,322	(184)	5,433	7,874	8,306	רווח כולל לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות					
בזרימת מזומנים:					
548	408	1,648	455	2,047	שינוי במסים נדחים
203	-	-	-	-	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים
-	889	(3,092)	12	-	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת שליטה
-	-	(626)	-	527	מימון הלוואות נטו
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
(14,259)	4,031	(11,143)	(6,162)	390	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
(43,942)	-	(483)	-	41,642	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
141	585	94	585	(20)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,801)	135	3,714	(2,949)	2,610	ירידה (עליה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
505	(3,954)	(3,521)	47	3,115	ירידה (עליה) בזכאים ויתרות זכות
(74,653)	(2,215)	6,965	4,041	10,708	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה, נטו
(124,936)	(305)	(1,011)	3,903	69,325	מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
(8,359)	466	27,589	(2,223)	8,837	שינוי בביקדונות בנאמנות
-	(1)	10,096	(1)	(40,091)	שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים
-	-	-	-	-	מתן הלוואות לחברה קשורה
(8,359)	465	37,685	(2,224)	(31,254)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

III דוחות תזרימי מזומנים של חגי'ג' סלמה (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
92,783	-	(42,008)	-	קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
36,238	587	2,016	2,192	קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
129,021	587	(39,992)	2,192	מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות מימון
(4,274)	747	(3,318)	3,871	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
5,058	8,182	4,812	5,058	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
784	8,929	1,494	8,929	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
				נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
-	734	7,432	2,493	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית

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

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	23,762	23,762
-	8,306	8,306
-	32,068	32,068

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

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	15,440	15,440
-	7,874	7,874
-	23,314	23,314

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

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	26,635	26,635
-	5,433	5,433
-	32,068	32,068

יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	23,498	23,498
-	(184)	(184)
-	23,314	23,314

יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
הפסד נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 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 6.8.3.3.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.3.4 לעיל.

קבוצת חג'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחג'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.2.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 ביוני 2022 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-189 מיליון ש"ח ו-191 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 30 ביוני 2022 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

I. דוחות על המצב הכספי של חג'ג' סומייל:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
618	36	424
47,709	40,794	54,024
42,680	42,680	23,323
7,172	13,146	6,980
3,043	10,435	4,104
259,991	134,330	278,302
361,213	241,421	367,157
14,652	12,575	18,333
375,865	253,996	385,490
144	7	34
52,180	45,286	58,296
10,789	28,148	10,244
268,878	129,745	285,186
331,991	203,186	353,760
-	-	-
43,874	50,810	31,730
43,874	50,810	31,730
375,865	253,996	385,490

נכסים שוטפים

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

נכסים בלתי שוטפים

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
מקדמות מרוכשים
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' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
-	(2,784)	-	(2,784)	-
1,672	2,067	1,378	3,021	2,536
1,672	(717)	1,378	237	2,536
(159)	-	-	(3)	(178)
(1,611)	(562)	(736)	(1,068)	(1,507)
(98)	(1,279)	642	(834)	851
(18,150)	(4,842)	(9,262)	(8,257)	(16,813)
151	-	146	-	190
(18,097)	(6,121)	(8,474)	(9,091)	(15,772)
4,157	1,407	1,950	2,087	3,628
(13,940)	(4,714)	(6,524)	(7,004)	(12,144)

הכנסות עלות ההכנסות	
רווח גולמי	
הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות	
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
הוצאות מימון הכנסות מימון	
הפסד לפני מסים על ההכנסה	
מסים על ההכנסה	
רווח כולל לתקופה	

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגי' סומיל :

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2021	2021		
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)		
אלפי ש"ח				
(12,144)	(7,004)	(6,524)	(4,714)	(13,940)
תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:				
הפסד נקי לשנה				
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:				
(3,681)	(2,087)	(1,980)	(1,364)	(4,164)
שינוי במסים נדחים				
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
192	7,639	83	2,139	13,613
(1,061)	(5,529)	(983)	(2,693)	1,863
(110)	4	26	(11)	141
6,116	(331)	6,100	(66)	6,563
(545)	1,413	652	5,107	(15,946)
(18,311)	(2,022)	(16,874)	(1,984)	(127,683)
מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת				
(29,544)	(7,917)	(19,500)	(3,586)	(124,936)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
(6,315)	(2,728)	(6,191)	(2,465)	(9,643)
19,357	(10,025)	19,358	(10,083)	(10,025)
שינוי במזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה				
13,042	(12,753)	13,167	(12,548)	(19,668)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
16,308	18,086	6,566	15,938	157,219
קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו				
16,308	18,086	6,566	15,938	157,219
מזומנים נטו שהתקבלו מפעילות מימון				
(194)	(2,584)	233	(196)	(2,002)
618	2,620	191	232	2,620
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה				
424	36	424	36	618
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

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

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	43,874	43,874
-	(12,144)	(12,144)
-	31,730	31,730

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

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	57,814	57,814
-	(7,004)	(7,004)
-	50,810	50,810

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
הפסדכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
-	38,254	38,254
-	(6,524)	(6,524)
-	31,730	31,730

יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
הפסד נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סה"כ
-	55,524	55,524
-	(4,714)	(4,714)
-	50,810	50,810

יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)
הפסד נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות (*)	עודפים (יתרת הפסד) אלפי ש"ח	סה"כ
-	57,814	57,814
-	(13,940)	(13,940)
-	43,874	43,874

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
הפסדכולל לתקופה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חג'ג' סומייל:

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.3.3 לעיל.

21 באוגוסט, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

רועי וישנוביצקי

מנכ"ל

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-22	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 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

21 באוגוסט, 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

21 באוגוסט, 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 21 באוגוסט 2022 על הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קדרון ושות'
רואי חשבון

עמית, חלפון
רואי חשבון

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
107,629	132,724	215,314
89,238	43,572	54,100
61,545	57,130	86,029
78,743	84,885	94,747
69,886	65,996	46,522
1,608	1,573	1,644
42,347	-	17,741
1,387,600	1,047,992	1,492,426
1,838,596	1,433,872	2,008,523
-	146,679	-
14,927	-	31,307
147,021	113,327	307,225
1,420	1,420	1,420
119,189	120,917	156,921
125,308	106,185	120,836
2,117	2,343	1,038
23,250	22,553	29,557
433,232	366,745	648,304
2,271,828	1,947,296	2,656,827

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בנאמנות
פקדונות מוגבלים ומיועדים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לשותפים
אופציות ותשלומים על חשבון 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 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
599,925	399,926	575,817
381,412	300,238	429,369
5,880	5,101	5,820
4,252	4,315	6,725
82,124	67,385	95,760
24,016	-	28,752
120,229	119,301	110,472
1,217,838	896,266	1,252,715
-	174,189	-
28,140	29,280	27,271
264,873	159,553	343,398
11,619	12,861	10,916
6,134	4,860	24,450
310,766	206,554	406,035
524	523	608
196,637	193,413	396,486
12,827	13,081	7,047
-	-	640
(4,502)	(4,502)	(4,502)
-	-	4,638
4,324	4,324	4,324
423,189	355,714	477,763
632,999	562,553	887,004
632,999	562,553	887,004
110,225	107,734	111,073
743,224	670,287	998,077
2,271,828	1,947,296	2,656,827

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 המוחזקים 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 הון 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

21 באוגוסט, 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
218,145	15,641	50,611	44,975	116,469	הכנסות
(123,536)	(7,176)	(33,503)	(22,819)	(71,072)	עלות ההכנסות
94,609	8,465	17,108	22,156	45,397	רווח גולמי
20,795	(992)	71,404	(2,547)	64,963	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,411)	(581)	(528)	(769)	(1,366)	הוצאות מכירה ושיווק
(21,311)	(4,818)	(6,771)	(9,371)	(12,697)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,120)	-	(5,622)	(893)	(5,622)	הוצאות אחרות
44,118	10,332	(228)	25,657	(820)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
134,680	12,406	75,363	34,233	89,855	רווח מפעולות רגילות
(28,409)	(5,889)	(10,415)	(12,905)	(18,148)	הוצאות מימון
1,502	338	571	684	996	הכנסות מימון
107,773	6,855	65,519	22,012	72,703	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(15,083)	781	(15,775)	712	(17,281)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
92,690	7,636	49,744	22,724	55,422	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
92,690	7,636	49,744	22,724	55,422	רווח כולל לתקופה
<u>רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:</u>					
89,708	7,297	48,617	22,233	54,574	בעלי המניות של החברה
2,982	339	1,127	491	848	זכויות שאינן מקנות שליטה
92,690	7,636	49,744	22,724	55,422	
1.74	0.14	0.82	0.43	0.92	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
1.60	0.14	0.76	0.43	0.86	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	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	תקבולים על חשבון אופציות אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
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
35	73,885	(5,780)	-	-	-	-	-	68,140	-	68,140
-	-	-	640	-	-	-	-	640	-	640
-	-	-	-	-	-	-	54,574	54,574	848	55,422
608	396,486	7,047	640	(4,502)	4,638	4,324	477,763	887,004	111,073	998,077

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

הנפקת מניות ואופציות המרת אג"ח להמרה למניות

הנפקת אופציות לעובדים רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	מניות באוצר	קרן הון מעסקאות עם שליטה אלפי ש"ח	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
523	193,413	-	(4,502)	4,324	354,781	548,539	30,195	578,734
-	-	-	-	-	-	-	77,048	77,048
-	-	-	-	-	(21,300)	(21,300)	-	(21,300)
-	-	13,081	-	-	-	13,081	-	13,081
-	-	-	-	-	22,233	22,233	491	22,724
523	193,413	13,081	(4,502)	4,324	355,714	562,553	107,734	670,287

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה חלוקת דיבידנד

הנפקת אגרות חוב להמרה רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 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	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	קרן הון בגין 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										
607	394,331	7,214	320	(4,502)	4,638	4,324	429,146	836,078	109,946	946,024
1	2,155	(167)	-	-	-	-	-	1,989	-	1,989
-	-	-	320	-	-	-	-	320	-	320
-	-	-	-	-	-	-	48,617	48,617	1,127	49,744
608	396,486	7,047	640	(4,502)	4,638	4,324	477,763	887,004	111,073	998,077

יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)

המרת אג"ח להמרה למניות
הנפקת אופציות לעובדים
רווח נקי וכולל לתקופה

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	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							
523	193,413	13,081	4,324	(4,502)	357,917	30,347	595,103
-	-	-	-	-	-	77,048	77,048
-	-	-	-	-	(9,500)	-	(9,500)
-	-	-	-	-	7,297	339	7,636
523	193,413	13,081	4,324	(4,502)	355,714	107,734	670,287

יתרה ליום 1 באפריל 2021 (בלתי מבוקר)

קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד
רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 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
523	193,413	-	(4,502)	4,324	354,781	548,539	30,195	578,734
-	-	-	-	-	-	-	77,048	77,048
-	-	-	-	-	(21,300)	(21,300)	-	(21,300)
-	-	13,081	-	-	-	13,081	-	13,081
1	3,224	(254)	-	-	-	2,971	-	2,971
-	-	-	-	-	89,708	89,708	2,982	92,690
524	196,637	12,827	(4,502)	4,324	423,189	632,999	110,225	743,224

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות
שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד
הנפקת אגרות חוב להמרה
המרת אג"ח להמרה למניות
רווח נקי וכולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2021	2021
(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	
אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

רווח נקי לתקופה	55,422	22,724	49,744	7,636	92,690
התאמות:					
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>					
פחת והפחתות	2,830	2,143	1,463	1,313	5,020
תשלום מבוסס מניות	640	-	320	-	-
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים שהוכרו ברווח לתקופה	12,009	(5,188)	14,001	(1,559)	(17,699)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(64,963)	2,547	(71,404)	992	(20,795)
	820	(25,657)	228	(10,332)	(44,118)
	500	-	500	-	-
שינוי בחייבים אחרים	5,622	893	5,622	-	1,119
הוצאות מימון שלא במזומן, נטו	7,042	2,266	3,375	1,897	5,381
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>					
ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל	(15,837)	4,435	(11,165)	6,928	10,716
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה עליה בספקים ונותני שירותים עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה	23,364	(50,865)	(4,241)	(47,641)	(51,356)
	2,473	3,724	3,281	2,413	3,661
	13,636	41,684	15,953	17,281	22,974
	(9,126)	5,850	10,430	(1,762)	6,147
	34,432	4,556	18,107	(22,834)	13,740
עליה במלאי בניינים בהקמה	(104,826)	(265,940)	(36,744)	(265,661)	(601,707)
מזומנים נטו לפעילות שוטפת	(70,394)	(261,384)	(18,637)	(288,495)	(587,967)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים - מפעילות השקעה:

(50,560)	(1,942)	21,400	(4,894)	35,138
(10,505)	12,559	22,277	(6,090)	(24,484)
(2,172)	(646)	(40,179)	(1,316)	(40,562)
(50,676)	(1,031)	(23,534)	(2,608)	(70,635)
(42,347)	-	-	-	-
177,155	-	-	-	-
(14,927)	-	(3,580)	-	(16,380)
-	26,576	-	53,151	-
(169)	(128)	(1,014)	(128)	(976)
5,799	35,388	(24,630)	38,115	(117,899)

שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה
השקעה באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן
תקבולים על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
בהקמה
החזר (מתן) הלוואות מחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

427,735	-	187,458	163,583	187,458
(178,947)	-	-	(100,000)	-
(1,460)	(354)	(377)	(704)	(763)
(21,300)	(9,500)	-	(21,300)	-
-	-	-	-	126,013
-	-	-	-	4,638
77,048	77,048	-	77,048	-
24,016	-	4,736	-	4,736
416,183	182,400	30,046	182,400	30,046
(157,462)	(38,601)	(51,733)	(49,018)	(56,150)
585,813	210,993	170,130	252,009	295,978

הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה, נטו
פירעון ורכישה עצמית של אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
חלוקת דיבידנד
הנפקת מניות
תקבולים על חשבון אופציות
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים

מזומנים נטו מפעילות מימון

3,645	(42,114)	126,863	28,740	107,685
103,984	174,838	88,451	103,984	107,629
107,629	132,724	215,314	132,724	215,314

שינוי במזומנים ושווי מזומנים בתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - פעולות שלא במזומן

24,606	-	11,064	-	-	מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)
-	-	-	-	12,832	סיווג מלאי לנדל"ן להשקעה
68,140	-	66,151	1,989	2,971	המרת אג"ח (סדרה י) להמרה למניות החברה

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

21,167	20,520	14,793	10,858	39,192	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור ריבית
1,188	-	929	-	88	מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור ריבית
22,088	10,675	114	9,088	19,570	מזומנים ששולמו במשך השנה עבור מס הכנסה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד.

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 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)

235.85	ליום 30 ביוני 2022
226.47	ליום 30 ביוני 2021
228.70	ליום 31 בדצמבר 2021

שיעור השינוי באחוזים:

3.1%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
1.93%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
1.4%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021
1.3%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 1' 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 (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הנהלים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

שימוש באומדנים ושיקול דעת

ב. 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 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסיימו ביום 30 ביוני 2021 מוצגים בהתאם למגזרי הפעילות המעודכנים.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיעור נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצות למגזרים על בסיס סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח מלונאות יזמי באלפי ש"ח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
28,220	69,024	1,365	-	18,103	(243)	116,469
22,441	17,584	66	(235)	1,747	310	108,174
						(18,319) (17,152)
						72,703 (17,281)
						55,422

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח מלונאות יזמי באלפי ש"ח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
30,130	6,843	-	-	8,170	(168)	44,975
17,226	17,729	-	17,880	1,593	(7,410)	44,497
						(10,264) (12,221)
						22,012 712
						22,724

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני הטבת מס
הטבת מס

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)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
באלפי ש"ח						
12,465	28,153	781	-	9,342	(130)	50,611
5,985	8,330	746	(5)	1,105	156	87,756
(12,393)						(9,844)
65,519						(15,775)
49,744						

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	ממלונאות יזמי	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
באלפי ש"ח							
7,998	1,112	-	-	-	6,626	(95)	15,641
6,658	3,807	-	8,446	(979)	2,112	(2,820)	17,224
(4,818)							(5,551)
6,855							781
7,636							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני הטבת מס
הטבת מס

רווח נקי לתקופה

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		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			מלונאות יזמי	בפיתוח			
			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 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
646,285	460,285	773,933
730,163	513,501	791,027

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2022 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,005 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-887 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 ביוני 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-42%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 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 30 ביוני 2022 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,005 מיליון ש"ח.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-887 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-42%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 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 30 ביוני 2022 (נתונים לא מבוקרים):

א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,005 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 30 ביוני 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-887 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-42%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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 30 ביוני 2022 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,005 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 30 ביוני 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-887 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-42%.
- ד. ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המאוחד של רגינסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רגינסי, הינו כ-279 מיליון ש"ח.
- ה. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגינסי (להלן: "יחס הון למאזן של רגינסי"), 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 רגינסי לא יפחת מ-25%.

נכון ליום 30 ביוני 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגינסי לסך המאזן רגינסי הינו כ-67%. בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יא'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור היום 26 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2022 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,005 מיליון ש"ח.
 - ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2022, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-887 מיליון ש"ח.
 - ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2022, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-42%.
- בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2022, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יב'.

כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2022, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של אגרות החוב סדרה ז' וההלוואות שהועמדו לקבוצה.

- 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 אקוויוולנטיות, 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.
- ביום 10 באוגוסט 2022 (להלן: "המועד הקובע"), אחת המוכרות נרשמה כבעלת חלקה בממכר בלשכת רישום המקרקעין, תנאי אשר היווה תנאי מתלה בהסכם המכר בין חברת הבת למוכרת, ובהתאם, המוכרת תמסור לידי חברת הבת את החזקה בחלקה בממכר, כנגד קבלת יתרת התמורה בגין חלקה של המוכרת בממכר (בסך של כ-277.5 מיליון ש"ח), עד לא יאוחר מחלוף 60 ימים יום מהמועד הקובע,
- יצוין כי חברת הבת מצויה במו"מ עם גוף מוסדי לצורך מימון יתרת התשלומים הנדרשים הימנה לטובת רכישת הזכויות האמורה.
- לפרטים נוספים, ראה ביאור 35' לדוחות השנתיים.
- ב. ביום 10 במרץ 2022, התקשרה חברת הבת של החברה, קבוצת חג'ג' התחדשות 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 וחתירתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבלה החלטת הועדה המקומית בפתח-תקוה על המלצה להפקדת תוכנית מותאימה 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' לדוחות השנתיים, בתקופת הדוח הומרו למניות כ-44% מאגרות החוב סדרה י' של החברה. בכך 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.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

ו. ביום 21 ביולי 2022 הודיעה החברה על סיום כהונתו הצפוי של מנכ"ל החברה מר רועי וישנוביצקי (ביום 19 באוקטובר 2022), והחברה החלה לפעול לאישור מינויו של מר תמיר אמר כמנכ"ל החברה. יצוין כי כתוצאה מסיום כהונתו הצפויה של מר וישנוביצקי ביום 19 באוקטובר 2022, ובהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוקצו לו, לא התגבשה זכאותו של מר וישנוביצקי ל-515,028 כתבי האופציה (לא רשומים למסחר) שהוקצו עבורו ואלה פקעו עם הודעתו לחברה.

ז. 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 20ג' (3) לדוחות השנתיים, ביום 2 במאי 2022, ניתן פסק דין בתביעה המורה על מחיקתה.

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

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: "בזו"), 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 בזו 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 בבזו (להלן: "הסכם 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 בהסכם.

בנוסף למניות הנמכרות, העניקה המוכרת לחברה אופציה לרכישת 234,125,576 מניות נוספת של בזו, אשר אינן מניות גרעין שליטה, המהוות נכון למועד דוח זה ולמיטב ידיעת החברה 7.3% מהונה המונפק של בזו ו-7.18% מהונה המונפק בדילול מלא (להלן: "מניות האופציה"), אשר בבעלות המוכרת, ואשר המוכרת העניקה לצדדים שלישיים אופציה לרוכשן (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 2022). השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים וגם תנאי מפסיק לפיו 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.

ביום 16 ביוני 2022, נמסר לחברה כי פטרוכימיים מסרה לחברה לישראל הודעה על מימוש זכות הסירוב המוקנית לה ביחס למניות הנמכרות מכוח הסכם השליטה בבזו"ן הקיים בינה ולבין החברה לישראל.

ביום 11 ביולי 2022, החברה שלחה מכתב לחברה לישראל ביחס להודעת מימוש זכות הסירוב (להלן: "המכתב"), בו טענה החברה להפרה של תנאי מימוש זכות הסירוב הראשונה על ידי פטרוכימיים, מהטעם שפטרוכימיים אינה עומדת בתנאים הבסיסיים ביותר של מימוש זכות הסירוב הראשונה. לעמדת החברה, על החברה לישראל החובה לדחות את הודעת מימוש זכות הסירוב של פטרוכימיים, ולפעול להשלמת הסכם הרכישה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

י. מכירת זכויות באינשטיין

ביום 12 ביוני 2022, התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים אינשטיין 33' ואינשטיין 35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה בתמורה לסכום של 385 אלפי ש"ח, לרוכש זכות לבטל כל אחד מהסכמי המכר וזאת ככל שלא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקט הרלבנטי עד לתום 24 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר הרלוונטי (כאשר לרוכש זכות להאריך מועדים אלה ב-6 חודשים נוספים) ו/או במקרה בו הסכם המכר השני בוטל כדין, וזאת תוך 30 יום ממועד ביטולו של הסכם המכר הראשון. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, יתרת הזכויות שנמכרו כאמור לעיל בספרי החברה הינם בסך של כ- 205 מיליון ש"ח.

יא. הנפקת אגרות חוב סדרה יב'

ביום 26 ביוני 2022, הנפיקה החברה 189,821,000 אגרות חוב (סדרה יב') בנות 1 ש"ח ע.נ.. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 3.5% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.90%) אשר משולמת אחת לחצי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2022. קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים ביום 31 בדצמבר משנת 2023 ועד 2026 (כולל) בתשלומים לא שווים. אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון והשני, אשר יהיו בסך השווה לשיעורים של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולמו ביום 31 דצמבר 2023 וביום 31 בדצמבר 2024, התשלום השלישי אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 30% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום הרביעי והאחרון אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.

החברה המחזיקה לאמון אגרות החוב (סדרה יב'), בהמחאה בלתי חוזרת על דרך השעבוד, את מלוא זכויותיה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה כהלוואות לחברת הבת (קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ). החברה יצרה שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות שנפתח לטובת המחזיקים וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

יב. סהרון יפ'

ביום 22 ביוני 2022, התקשרה חברת רגנסי עם גופים מוסדיים להסכם מימון במסגרת אשראי בסך 321 מיליון ש"ח הכולל מסגרת כספית, פוליסות לערבויות חוק המכר, ערבויות חוק המכר וערבות כספית. הריבית על האשראי הכספי הינה ריבית שנתית קבועה בשיעור פריים בתוספת 0.5%-1.5%.

יג. תוספת להסכם אשראי בבלי 3

בהמשך לאמור בסעיף 16ג'(2) לדוחות השנתיים של החברה לשנת 2021, בנושא התקשרות חברת הבת של החברה קבוצת חג'ג' בבלי 3 בע"מ בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, ביום 8 באוגוסט לשנת 2022 נחתם תוספת להסכם מימון אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך של כ-138 מיליון ש"ח לכ-188 מיליון ש"ח. בנוסף, הוסכם שמועד החזר קרן האשראי יוארך מיום 17 באוגוסט 2022 ליום 8 באוגוסט 2023 וכן, העלאת הריבית בשיעור של 0.3% ויתר התנאים בהסכם המקורי נותרו ללא שינוי.

יד. ביום 4 במאי 2022, התקשרה חברת הבת 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 כל התנאים לרכישת הזכויות במקרקעין ושלם סך של כ-45 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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

21 באוגוסט 2022

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

95,050	104,640	204,752
2,567	2,549	2,567
1,799	1,439	1,310
5,133	11,016	5,133
759,325	547,653	903,130
863,874	667,297	1,116,892

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה
הלוואות לחברות מוחזקות

6,289	-	6,319
44,177	45,153	42,847
114,263	85,169	196,712
445,576	381,644	408,840
610,305	511,966	654,718
1,474,179	1,179,263	1,771,610

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
42,365	22,552	34,352
381,710	300,680	429,734
5,880	5,101	5,820
297	301	359
12,735	9,013	9,479
83,769	68,938	1,224
526,756	406,585	480,968

התחייבויות שוטפות

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

21,111	21,945	20,278
264,999	159,805	343,465
11,619	12,861	10,916
14,093	12,634	26,180
2,602	2,880	2,799
314,424	210,125	403,638

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
התחייבויות בגין חכירות
עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
מסים נדחים

524	523	608
196,637	193,413	396,486
(4,502)	(4,502)	(4,502)
-	-	4,638
-	-	640
12,827	13,081	7,047
4,324	4,324	4,324
423,189	355,714	477,763
632,999	562,553	887,004
1,474,179	1,179,263	1,771,610

הון

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

סה"כ הון

21 באוגוסט 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לימור כהן דרור
סמנכ"ל הכספים

רועי וישנוביצקי
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח					
16,628	4,887	4,678	9,229	9,254	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(3,140)	(177)	(298)	(2,449)	676	עלות ההכנסות
13,488	4,710	4,380	6,780	9,930	רווח גולמי
448	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(785)	(247)	(237)	(342)	(444)	הוצאות מכירה ושיווק
(20,054)	(4,054)	(6,063)	(8,409)	(11,572)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,903)	409	(1,920)	(1,971)	(2,086)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(31,287)	(7,252)	(10,400)	(16,569)	(19,558)	הוצאות מימון
36,595	9,419	19,337	18,194	33,778	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
37	12	9	27	22	הכנסות מימון
5,345	2,179	8,946	1,652	14,242	הכנסות מימון, נטו
(1,558)	2,588	7,026	(319)	12,156	רווח (הפסד) לאחר הכנסות מימון, נטו
90,989	5,313	43,239	22,492	45,248	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
89,431	7,901	50,265	22,173	57,404	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
277	(604)	(1,648)	60	(2,830)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
89,708	7,297	48,617	22,233	54,574	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
89,708	7,297	48,617	22,233	54,574	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה **54,574** 22,233 **48,617** 7,297 89,708

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

פחת והפחתות	1,406	1,215	734	647	2,556
שינוי במסים נדחים	197	(60)	2	603	(338)
תשלום מבוסס מניות	640	-	320	-	-
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(448)
דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות	500	-	500	-	-
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	(45,248)	(22,492)	(43,239)	(5,313)	(90,989)
הכנסות מימון שלא במזומן, נטו	4,096	620	6,464	1,870	5,370

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	489	32	(522)	135	(328)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	62	115	(110)	62	111
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(3,256)	(232)	(2,886)	(4,758)	3,490
עליה במלאי בניינים למכירה	-	(114)	-	(11)	(72)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	13,460	1,317	9,880	532	9,060

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה :

(90)	16,427	-	(72)	-	ירידה (עליה) בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(125)	(15)	(28)	(53)	(76)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(7)	-	(30)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(280,566)	(42,124)	(51,052)	(46,650)	(222,331)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(280,781)	(25,712)	(51,087)	(46,775)	(222,437)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

427,735	-	187,458	163,583	187,458	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(179,222)	-	-	(100,000)	-	פירעון אגרות חוב
20,000	-	-	-	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(11,667)	(277)	(4,416)	(10,694)	(8,833)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(1,460)	(354)	(377)	(704)	(763)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
(21,300)	(9,500)	-	(21,300)	-	חלוקת דיבידנד
-	-	-	-	4,638	תקבולים ע"ח אופציות
-	-	-	-	126,013	הנפקת מניות
54,017	(1,069)	-	40,545	10,166	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו
288,103	(11,200)	182,665	71,430	318,679	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
16,382	(36,380)	141,458	25,972	109,702	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
78,668	141,020	63,294	78,668	95,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
95,050	104,640	204,752	104,640	204,752	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - פעולות שלא במזומן

2,971	-	1,989	-	68,140	המרת אגרות חוב למניות
-	-	93,569	-	93,569	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

23,098	7,393	8,431	13,324	11,737	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
33,916	8,586	21,147	14,982	30,715	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
351	125	100	160	164	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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 תוכנו 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 שתוכנו 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופות שנסתיימו ביום 31.03.2022 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 השני 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 העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

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

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

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברה הכלולה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

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

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

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