

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, 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 2022, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מיום 26 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027523) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2022").

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

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"). לפרטים אודות החלטת החברה מחודש ינואר 2022 להתחיל ולפעול בתחום הדיור המוגן ראה סעיף 6.12.1.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

1.2. הסביבה העסקית

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 בדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד"), בתקופת הדוח, עקב העלייה בסביבת האינפלציה, המשיכו עליות הריבית בישראל ונכון למועד פרסום הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על -4.75% (זאת לאחר שביום 10 ביולי 2023 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי). למועד פרסום הדוחות הכספיים לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-959 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-9.6 מיליון ש"ח, שכלל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-182 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית. יובהר, כי עליית הריבית אינה צפויה להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה. יחד עם זאת, עליות נוספות בשיעור ריבית בנק ישראל, עלולות: (א) להביא לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניתל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור נוסף בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך להמשך ירידה בביקושים לנכסי החברה; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו- (ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח נרשמו עליות מחירים בכלל הענפים

במשק. עליות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעלויות המדדים השונים, כאשר בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.2% [עם זאת, ברבעון השני לשנת 2023 האינפלציה התמתנה מעט וירדה מכ-5.3% (בחישוב שנתי) בחודש דצמבר 2022 ל-4.2% (בחישוב שנתי) ביוני 2023]. החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-7.5% מהיקף התחייבויות החברה (כך שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה גידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח). בשל העלייה במדד, רשמה החברה עלייה בהוצאות מימון בתקופת הדוח בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

בנוסף, החברה כיוזמת פרויקטי נדל"ן חשופה גם למדד תשומות הבניה, שעלה בשיעור של כ-1.8% בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח ירד בכ-0.2%. יצוין, כי על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תשל"ג 1973 כמפורט בסעיף 6.8.1.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה, כך שהמשך עליית המדד עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה, אם כי באופן לא משמעותי. עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר 'ספיגה' של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

מלבד ההשפעות המימוניות שתוארו לעיל, ברבעון השני של שנת 2023, היקף הפעילות בשוק הדיור הוסיף להתמתן, בין היתר לאור השינויים שחלו בסביבה המאקרו כלכלית (בעיקר עליית הריבית והאינפלציה) על אף ניצני התמתנותם, וכך גם לאור אי הוודאות עקב המצב הפוליטי והחששות מהשפעות הרפורמה המשפטית. כפועל יוצא מהשינויים האמורים, בחודשים מרץ 2023 - מאי 2023 נמכרו 6,570 דירות חדשות בישראל, לעומת סך של 8,010 דירות בשלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2022 - פברואר 2023), ירידה של כ-17.9%. כמו כן, בסוף חודש מאי 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-57,280 דירות ומספר חודשי ההיצע היה 23.6 חודשים, וזאת לעומת סוף חודש יוני 2022 שבו נותרו למכירה כ-47,100 דירות ומספר חודשי ההיצע היה 13.1 חודשים, כלומר עלייה של כ-21% במלאי הקבלנים שנותר למכירה. בחודש יוני 2023 ניטלו משכנתאות בסך 6.5 מיליארדי ש"ח, לעומת סך של 11.88 מיליארדי ש"ח בחודש יוני אשתקד, ירידה של כמעט 50%. כמו כן, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אפריל 2023 - מאי 2023 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מרץ 2022 - אפריל 2023, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-0.3%.

ההשפעות שתוארו לעיל לא פסחו על החברה, ובתקופת הדוח מכרה החברה 6 יח"ד בהיקף כספי של כ-35 מיליוני ש"ח כולל מע"מ (בהשוואה ל-19 יח"ד בהיקף כספי של כ-98 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). ההיקף הכספי של המכירות מהווה קיטון של כ-64% בהשוואה להיקף הכספי של המכירות לתקופה המקבילה אשתקד. כפי שניתן לראות, לשינויים המאקרו כלכליים השפעה ישירה על היקפי מכירות החברה בעת הזו, ובנוסף הם גם מביאים להתארכות בהליכי המכירה ועלולים להביא אף לירידה במחירי הדירות המשווקות. במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות, אם כי לאור השלביות בה נמצאת החברה בכל אחד מהפרויקטים אותם היא מקדמת נכון למועד זה, החברה אינה רואה בעת הזו צורך בקידום מכירות אגרסיבי שיביא להורדת מחירי הדירות אותן בכוונתה לשווק בחודשים הקרובים. בנוסף, לאחר מועד הדוח נחתמו 2 הסכמי מכר נוספים בסכום של כ-9 מיליון ש"ח ובנוסף, קיימות 4 בקשות הצטרפות (שטרם התגבשו כדי הסכמים מחייבים). סה"כ בתקופת הדוח ועד פרסום הדוחות הכספיים נחתמו 12 חוזי מכר ובקשות הצטרפות (8 חוזי מכר ו-4 בקשות הצטרפות).

מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות (שהוגדרו בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה), הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה. עם זאת, להערכת החברה, לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש, גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות),

החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול המממנים השונים (לענין זה יצוין כי בהתאם לנתוני המאזן ליום 30 ביוני 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

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 2023:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{2,1}			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר	
שד"ל (י')	מגורים מלונאות מסחר	יומ/מלונאות	4,589	3,416	-	-	72	81	-	6.10.3.1 ו-6.8.3.3.5	227	51	-
			1,394	8,339	-	-	9	95	-		61	40	-
מרינה הרצליה ³	יחידות נופש ומלונאות מסחר	מלונאות	8,653	-	1,772 ⁴	40,570	92	-	19	6.10.2.1	-	-	-
			-	-	-		-	-	-		-	-	-
אינשטיין 33 ⁵	מסחר ⁵ מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	4,400	-	-	-	129	-	6.11.3.1	-	26	-
			45,274 ⁶	-	-	-	9	-	-	6.7.2.3.1.1	15 ⁷	170 ⁸	-
אינשטיין 35 ⁹	מסחר ⁹ מגורים דמי ניהול	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	6,000	3,000	-	-	88	81	-	6.11.3.2	-	115	-
			-	-	-	-	15	-	-	6.7.2.3.1.2	2 ⁹	-	-
			לר	לר	לר	-	לר	לר	לר		44 ¹⁰	63 ¹⁰	-
			32,928 ¹¹	-	-	-	255	-	-	6.8.3.3.1	-	557	-

- 1 וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשרת כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- 2 יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה - מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.
- 3 הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניית.
- 4 כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- 5 ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים אינשטיין 33/א35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. רווחי השערך שהוכרו ברבעון שני 2022 כתוצאה ממכירה זו הסתכמו לסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין החלק מהממכר המסווג כנדל"ן להשקעה בדוחות החברה. בנובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרכוש לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 12 ביוני 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 6 כולל זכויות ליחידות דיור בהיקף של 240 מ"ר שהיו קיימות לחברה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020 וכן 5,034 מ"ר שהחברה קיבלה מתוקף התב"ע לאור השלמת הליך האיזון מול קבוצת הרכישה שהיקפה נקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.1 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 7 הרווח האמור כולל רווחים של כ-158 מיליון ש"ח שצפויים להערכת החברה משיווק זכויות שנבעו לחברה מתוקף התב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020, 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-10 מיליון ש"ח ממכירת זכויות כאמור שכבר בוצעה עובר למועד הדוח וטרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה.
- 8 נכון למועד זה, כבר שוקק על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 9 מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותה החשבונאית. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח צפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתווספנה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ו/או את הרווח שינבע לה ממכירתן. יחד עם זאת, להערכת החברה מחירי המכירה בפרויקט זה יהיו גבוהים ממחירי המכירה בפרויקט אינשטיין 33א הסמוך וזאת בהתבסס על בין היתר על מיקומו העדיף של פרויקט זה.
- 10 מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-10 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.2 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד. להבדיל מיתר הנתונים המתוארים בטבלה זה, הרווח שהוכר והרווח שטרם הוכר כוללים רכיב מיימון שאינו נרשם ברווח הגולמי. מתוך 44 מיליון ש"ח שכבר הוכרו סכום של כ-1 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המיימון.
- 11 לפרטים אודות החלטת וועדה בתנאים למתן היתר בנייה בפרויקט בבלי 3 ביחס להיקף זכויות זה ראה סעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{2,1}			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדוח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששונו כמלאי/רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 ביוני 2023 מזכויות ששונו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר		
יפו 3	מגורים	יזמי	12,582	-	-	-	85	-	-	6.8.3.3.2	-	120	-	-
סלמה(**)	מגורים	קבוצות רכישה/יזמי	6,113	-	-	-	162	-	-	6.8.3.3.4-1, 6.7.2.3.1.3	142	12 ¹³ 164	-	-
	מסחר		1,036	-	-									
	מלונאות		14	-	-									
	דמי ניהול													
	דמי ייעוץ													
סומייל ¹²⁴	מגורים	יזמי	9,672	-	-	-	315	-	-	6.8.3.3.3	160 ¹⁶	274 ¹⁷	-	-
בבלי ¹⁵	מגורים	יזמי	11,286	-	-	6,042	262	-	-	6.8.3.2.4	-	162	-	117
מנדרין ¹¹	מסחר	יזמי	14,820	-	-	-	453	-	-	6.8.3.3.6	-	-	-	-
לודוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	2028,936	-	2133,267	-	513	-	6.11.2.2-1 ו-6.11.3.3	-	181	-	-
סומייל ¹²¹	מגורים	יזמי	3,382	-	-	3,847	134	-	-	6.8.3.2.4 א'	-	39	-	22152
	מסחר		3,178	-	-	837	61	-	-					

(*) חלק החברה, בשרשר, בפרויקט - 50%.

(**) רווח גולמי ביחס לפרויקטים סלמה, סומייל, בבלי 5 וסומייל 121 הינם לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

- 12 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).
- 13 מתוכו סך של כ-19 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).
- 14 נכון ליום 30 ביוני 2023, 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.
- 15 לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- 16 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.
- 17 נתון זה הינו תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המתואר בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ייכנס לתוקפו והוא מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה.
- 18 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 לאור העובדה שישנם בעלי זכויות נוספים במגרש, קבוצת חגי' מגדלי בבלי 4 בע"מ, חברת הבת של החברה היוזמת את הפרויקט ואשר מחזיקה בכ-76% מהזכויות במגרש, תידרש להגיע להסכמות עם יתר הבעלים במגרש לגבי קידום הקמת הפרויקט או לחילופין להשלים את הליך פירוק השיתוף בו החלה במקרקעין ביחס לאותם גורמים איתם לא תגיע החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד). הנתונים ביחס לפרויקט זה מתייחסים למלוא הזכויות שנרכשו על ידי חברת הבת בפרויקט, ואולם, בהתאם להסכם הלוואה שנחתם בין חברת הבת לבין קבוצת מור והבנות מאוחרות יותר אליהן הגיעו הצדדים, העמידה ותעמיד מור לחברת הבת הלוואה בהיקף של 20% מעלות הקרקע ומס רכישה (עלות הרכישה הקיימות והעתידית), ובלבד ששך השתתפותם לא יעלה על 70 מיליון ש"ח ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט.
- 19 בהתאם לטבלאות ההקצאה שהומצאו לחברה, אין ביכולת החברה בשלב זה לדעת את המיקום הסופי של הפרויקט במתחם מנדרין.
- 20 הנתון מתייחס לחלק החברה בזכויות הקיימות בהתאם לתוכנית המאושרת. לפרטים אודות הזכויות שנרכשו עד כה על ידי החברה ושותפיה ראה סעיף 6.11.2.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 1.3.5 להלן.
- 21 הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תביע' מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שבי"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה.
- 22 שינוי באומדן הרווח מזכויות שטרם אושרו נובע ברובו מעדכון עלויות כתוצאה מעדכון תכנון.

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 הפינויים שידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה או העלויות הכרוכות בהקמת מבני 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 שתשיכנה (ככל שתשיכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוויין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); 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 (לרבות שותפיה של החברה); בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתמשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד) בפרויקט בבלי 3. 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 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 1.3.2.4 המתואר להלן.
- ד. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על כך שהחברה תזכה בהליך פירוק השיתוף 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 בוועדה 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 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. בנוסף, בפרויקט סומייל 121 כפופות הערכות החברה גם להיקף המטלה הציבורית לה תידרש החברה וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב"י, אשר שינוי בהן עשוי לה שפיע על שימוש הזכויות הנוספות בפרויקט.
- ז. הערכות החברה ביחס לזכויות בפרויקט לודוויג כפופים לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין ודאות כי יתקבלו.
- ח. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שינבע לחברה כתוצאה ממכירת שטחי המסחר בפרויקט איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, מותנות בכך ששתי העסקאות לא תבוטלנה בהתאם לזכות שעומדת לרוכשת לעשות כן כמפורט בסעיף 6.11.2.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד (כשאין כל ודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים (המבוססות על ניסיונה של החברה) במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהם נכון למועד דוח זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה היום.

1.3.2. עדכונים מהותיים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.3.2.1. פרויקט פינני בינוי בפתח תקוה

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 17 באפריל 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקוה (להלן: "הועדה המקומית"), על המלצת הועדה המקומית בתנאים²³, לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט 736 יחידות דיור, מתוכן 213 יחידות בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות, כ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ושכ"צ בשטח של כ-1,200 מ"ר ב-5 מבנים.

יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים בין היתר ל- (1) הישארות בתוקף של האישור העקרוני של מנהל הרשות²⁴ של המתחם כמתחם פינני בינוי (שניתן לתקופה בת שנתיים) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי²⁵; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית²⁶ (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 דין²⁷ וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד זה, החברה פועלת לאישור התב"ע על ידי הועדה המחוזית.

1.3.2.2. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר הסכם האופציה שנחתם ביחס למתחם יפו, בחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט, קבוצת חגי' יפו בע"מ, אשר החברה מחזיקה (בשרשור) ב-85% מהונה (להלן: "חגי' יפו"), את הסכם האופציה לקבלת אופציה ייחודית, אשר מקנה לחגי' יפו אופציה לרכישת כ-80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 (יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י). יצוין כי על אף האמור בסעיף 6.8.3.2.4 (ג) לדוח תיאור עסקי התאגיד, סוכם בין הצדדים כי התקופה בה תהא חגי' יפו רשאית לממש את האופציה הייחודית תהיה 24 חודשים (ולא 30 חודשים) מיום 2 באפריל 2023.

1.3.2.3. פרויקט תל אביב יפו הצעירה (חלקה 3)

א. בתקופת הדוח, השלימה רגי'נסי את רישום מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט ואת פינוי מקרקעי הפרויקט והריסת המבנים שהיו קיימים על גבי המקרקעין, שילמה את יתרת תמורת המכר (בעלות של כ-40 מיליון ש"ח)²⁸, והתקבל היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים פרויקט שיכלול שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123

²³ בתנאים מקובלים שהעיקרי בהם הינה אישור פיקוד העורף להריסת המקלטים המיועדים להריסה בשטח התוכנית. תוקפה של החלטת הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התוכנית בתנאים, הוא לשנה אחת בלבד ממועד ההחלטה של הועדה המקומית, אלא אם כן קוימו כל התנאים. לאחר תום שנה ממועד קבלת החלטה זו, וככל שלא כל התנאים מולאו במהלך השנה, תחזור הועדה המקומית לדון בתכנית ותחליט האם להמליץ על ביטול התכנית או על הפקדתה בתנאים.

²⁴ מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה.

²⁵ שעיקרם הפקדה להתנגדויות של תוכנית לפינוי בינוי או אישורה.

²⁶ או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור בהליך מזורז יותר.

²⁷ נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 49%-81%.

²⁸ לעניין זה יצוין כי בהתאם להסכמים שרגי'נסי חתמה עם הצד השלישי שסיחר לרגי'נסי את האופציה נשוא מקרקעי הפרויקט, אותו צד שלישי אמור לשאת בעלות שמעל סך של 36.8 מיליון ש"ח.

יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות). בנוסף, בתקופת הדוח החל שיווק ראשוני בפרויקט.

ב. בתקופת הדוח התקשרה רג'נסי בהסכם למתן שירותי בנייה עם קבלן בפרויקט. התמורה בגין שירותי הבניה הניתנים מכח ההסכם, הינה פאושלית, ומסתכמת לסך של 138.5 מיליון ש"ח, בתוספת הצמדה ומע"מ כדין (להלן: "**התמורה**"). תקופת הבניה צפויה להסתיים בתוך 42 חודשים ממועד תחילת הבניה, ומסירת הפרויקט לרוכשים תושלם על ידי הקבלן בתוך חודשיים מהמועד הקבוע להשלמת הקמת הפרויקט (כאשר איחור של עד חודשיים במועדים שצוינו לא יהווה הפרת הסכם). לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו, הקבלן ימציא ערבות ביצוע בנקאית אוטונומית בסך של כ-8 מיליון ש"ח, [5% מסך התמורה (כולל מע"מ) בתוספת הפרשי הצמדה], יתר תנאי ההסכם הינם כמקובל.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות רג'נסי, בהסכם אופציה 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 (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט, כשנכון למועד זה נתון זה אינו ידוע), יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח התקיימו מלוא התנאים המתלים שנקבעו לכניסתה לתוקף של האופציה הנ"ל. קבלת היתר בניה לפרויקט ואישור בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959, לגבי כלל הדירות שיבנו בפרויקט²⁹ (להלן: "**הבקשה**"), כך שהיה על הרוכש להחליט באם ברצונו לממש את האופציה עד ליום 24 באוגוסט 2023. עם זאת, רג'נסי והרוכש מנהלים מו"מ לשינוי תנאי האופציה ולצורך מתן אפשרות לצדדים למצות את המשא ומתן האמור, נאותה רג'נסי להיענות לבקשת הרוכש והאריכה את המועד האחרון למימוש האופציה עד ליום 8 בספטמבר 2023. לעניין זה יצוין כי במידה והרוכש יבחר בסופו של דבר שלא לממש את האופציה, לא תידרש החברה להשיב לו את עלות האופציה ששולמה על ידו לחברה.

1.3.2.4 פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 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 מאי 2023, הסכימו החברה וחברי הקבוצה שבכפוף לחתימת חברי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק עד ליום 1 בספטמבר 2023, אזי "המועד הקובע" יהיה 1 בנובמבר 2022 (להלן: "**המועד הקובע**"), ותיכנס לתוקפה התחייבות החברה כי טופס 4 לפרויקט יתקבל בתוך 48 חודשים מהמועד הקובע (בתוספת גרייס של 3 חודשי איחור מותרים) וכי השלמת מסירת הדירות תבוצע לא יאוחר מחלוף 55 חודשים מהמועד הקובע. בנוסף, במקרה כאמור, המועד הקבוע להשלמת התנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט, אשר ברובם מתייחסים להשלמת חתימת הצדדים על מסמכי הבנק, ידחה ליום 31 באוקטובר 2023. יצוין כי על אף האמור לעיל, נכון למועד זה הבנק אישר את דחיית המועד להשלמת תנאי הבנק עד ליום 15 בספטמבר 2023 בלבד והצדדים פועלים לקבלת הסכמת הבנק לדחיית המועד.

²⁹ כך שהפרויקט אושר כבניין להשכרה, אך מבלי לגרוע מזכות רג'נסי למכור את הדירות שייוותו בבעלותה בפרויקט.

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדבר הליכי התכנון המתקיימים בקשר למתחם אשר מקרקעי הפרויקט הינם חלק הימנו, ובדבר טבלאות ההקצאה המתוקנות שהתקבלו בעקבות ההתנגדויות לתוכנית החלה על המגרש, החברה הגישה התנגדויות לטבלת ההקצאות, שעיקרן נוגעות למיקום הזכויות של החברה לאחר ביצוע האיחוד והחלוקה ולמשקל שניתן למקדמים מסויימים אשר נלקחים בחשבון לצורך קביעת הזכויות של החברה. יצוין כי בשלב זה, ולאור ההתנגדויות הרבות הצפויות מיתר בעלי הזכויות במתחם, לא ניתן להעריך כיצד תיקבע החלוקה הסופית של הזכויות ולא ניתן להעריך את מועד אישור התב"ע. בנוסף, החברה בוחנת אפשרות לקידום פרויקטים נוספים במתחם מנדרין, ובהתאם, החברה התקשרה בתקופת הדוח בהסכם לרכישת חלקים נוספים לא מהותיים במתחם מנדרין בתמורה לסכום לא מהותי.

1.3.2.6 **סומייל 121**

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד בעניין התקשרות השותפות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), הבנק נתן אישור עקרוני להארכת ההלוואה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד ליום 31 באוגוסט 2024.

1.3.3 **עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה**

1.3.3.1 **פרויקט סלמה (MOMA)**

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות קבוצת חג' סלמה בע"מ (להלן: "חג' סלמה"), בהסכם עם צד ג' (להלן: "הרוכש"), למכירת זכויות במקרקעין המשקפים את זכות הרוכש להקמת אחד הבניינים (בשלמותו) הנכללים בפרויקט, אשר צפוי לכלול 5 קומות מלונאות/משרדים, קומת מגורים (בקומה העליונה) ושטחי מסחר בקומת הקרקע (להלן: "הממכר"), בתקופת הדוח, חתמו הצדדים על תוספת להסכם, במסגרתה סוכם, בין היתר, כי לממכר יתווספו שטחים בהיקף שאינו מהותי ויתווספו לממכר חניות ומחסנים נוספים, וזאת בתמורה שאינה מהותית.

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 ישראל") ובהמשך לאמור בסעיף 1.3.3 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023 (אשר פורסמו ביום 31 במאי 2023 מס' אסמכתא 2023-01-051022), החברה מעדכנת כדלקמן: החברה ממשיכה לעקוב אחר פעילות ותוצאות תאגידי קבוצת סלינה ישראל להם פעילות משותפת עם החברה (בין במסלול הרכישות ובין במסלול ההתאמות), וסלינה העולמית (חברת האם של סלינה ישראל) אשר מניותיה נסחרות בנאסד"ק. כמו כן, מקיימת החברה ישיבות שוטפות עם מנכ"ל סלינה העולמית והנהלת סלינה ישראל.

באשר למצבה הפיננסי של סלינה העולמית, למיטב ידיעת החברה, וכפי שפורסם בתקשורת, בתקופה האחרונה פועלת סלינה העולמית על מנת לגייס כספים בדרך של חוב והון ובמסגרת כך התקשרה בהסכם לגיוס חוב המיר עם צד ג' בהיקף של כ-14 מיליון דולר, שעשוי לגדול בהתקיים התנאים שנקבעו בין הצדדים (יובהר כי לחברה אין ידיעה באשר לתנאי ההסכם האמור ו/או אם ומתי יושלם הגיוס מכוחו). בנוסף, דיווחה סלינה העולמית על תוכנית ארגון מחדש של כ"א בחברה אשר

להערכתה צפויה להביא לחסכון בהוצאות השכר בחברה, ועל פעולותיה ליציאה מחלק מהמתחמים אשר להם ביצועי חסר.

באשר לפעילות המשותפת של החברה וסלינה ישראל, החברה מקבלת באופן שוטף דוחות ניהוליים של חברות קבוצת סלינה הפועלות באתרים בהם מתבצעת הפעילות המשותפת של החברה וסלינה ישראל, הן במסלול הרכישות והן במסלול ההתאמות (להלן: "חברות הפרויקט"). מטבעה של הפעילות המשותפת האמורה, שמצויה בשלביה הראשונים, נדרש פרק זמן ארוך על מנת להביא לרווחיות ראויה ותזרים חיובי משמעותי, כאשר דוחות החודשים האחרונים מצביעים במרבית האתרים על שיפור בשיעורי התפוסה (באתרים בהם כבר החלה פעילות האכסון המלונאי) וב-EBITDA של פרויקטים אלו. בנוסף, החברה כאמור מנהלת פגישות שוטפות עם הנהלת סלינה ישראל ובהם נידונים פעילות סלינה בישראל, מתוך מטרה להעלות שיעור התפוסות ושיפור הרווחיות בפרויקטים השונים.

כחלק מאותה תכנית ארגון מחדש שמובילה סלינה בכל האתרים שלה בעולם, במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה ישראל לחברה וביקשה לפרוס את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעילות המשותפת לחברה בגין חודש אפריל 2023 (אשר תשלומו צפוי היה להיות בתחילת חודש יוני) ובגין החודשים מאי-יוני 2023, המסתכמים בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל (שההסכם עליו טרם נחתם) כי 35% מהסכום הנדחה ישולם במספר תשלומים עד לסוף שנת 2023, 35% מהסכום הנדחה ישולמו בתשלומים חודשיים במהלך שנת 2024, ויתרת 30% מהסכום הנדחה תשולם בתשלומים חודשיים במהלך שנת 2025, כאשר הסכום הנדחה אמור להיות צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומו בפועל. בהתאם להבנות בין הצדדים, יתר התשלומים אותם נדרשת סלינה לשלם על פי התשלומים ישולמו כסדרם.

בנוסף, ההבנות בין הצדדים כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלוא הסכום הנדחה, סלינה תעמיד, בתקופה הקרובה, לטובת החברה מספר בטוחות, הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקט זו כלפי זו, שעבוד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקט לטובת החברה ושעבוד זכויותיהן של חלק מחברות הפרויקט בהסכמי השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באותם הפרויקטים ובחלק מהצידוד באותם פרויקטים, לטובת החברה. מימוש הבטוחות המפורטות לעיל ייעשה במקרים שסוכמו בין הצדדים, שעיקרם אי תשלום סכומים בהיקף שסוכם בין הצדדים ו/או קיום הליכים בעלי מאפיינים של חדלות פרעון של סלינה ישראל ו/או חברות הפרויקט.

בנוסף, ההבנות כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלוא סך הסכום הנדחה, סלינה העולמית לא תשעבד את מניות סלינה ישראל ללא הסכמת החברה (negative pledge) ובנוסף סלינה ישראל לא תיזום פרויקט חדש אשר מצריך מסלינה העמדת כספים ו/או מימון מגורם מממן ללא אישורה המוקדם של החברה ולא תדרוש מהחברה להעמיד מימון לפרויקט חדש כאמור (גם מקום בו עומדת לסלינה ישראל הזכות לדרוש זאת על פי ההסכם המקורי בין הצדדים).

יצוין בהקשר זה, כי עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-51.6 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-42 מיליון ש"ח נוספים לצורך השלמת בניית נכסים אלו, ואילו ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול ההתאמות – החברה השקיעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח [יצוין, כי יתרת ההשקעה במסלול ההתאמות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 הינה כ-35 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה סלינה ושינויים בשווי ההון]. יודגש כי אין כל וודאות שהבטוחות החדשות שצוינו לעיל, במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, יספקו לחברה הגנה מספקת מפני החשיפה הצפויה לה במקרה זה, כאשר הדברים נכונים בעיקר בכל הנוגע למסלול ההתאמות, שם חשיפתה של החברה לחדלות פירעון של

קבוצת סלינה הינה גבוהה מחשיפתה במסלול הרכישות (שכן במסלול הרכישות, גם במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, האתרים ייוותרו בבעלות החברה שתוכל להשכירם לגופים אחרים ומנגד, במסלול ההתאמות, יכולתה של החברה לנסות ולהשיב את השקעתה בתחום זה תהיה מותנת בראש ובראשונה בכניסתה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים הרלבנטיים).

כן יצוין בהקשר למערכת ההתקשרויות שנעשו בין החברה לסלינה, כי בהתייחס לנכסים בעכו והירדן ההררי, אותם רכשה החברה (ואשר סלינה התחייבה לבצע את העבודות הנדרשות לצורך הפעלתם כמלון, וזאת בתקציב שהוסכם וישולם ע"י החברה, ולאחר מכן להפעילם), טרם התקבלו היתרי בניה שיאפשרו פתיחת המלונות באתרים אלו, כאשר ביחס לפרויקט הירדן ההררי, מדובר בעיכוב מול המועד שסוכם בהסכם השכירות עם סלינה כמועד לפתיחת המלון, וביחס לפרויקט עכו, להערכת החברה גם המועד לפתיחת המלון בעכו ידחה. החברה וסלינה ידונו בתקופה הקרובה לגבי עדכון המועד החזוי של פתיחת אתרים אלו, מה שעשוי להביא לדחיה תזרימית והקטנה של דמי השכירות להם זכאית החברה בהתאם להסכמי השכירות עליהם חתמה החברה לגבי אתרים אלו, שניהם, בהיקפים שאינם מהותיים.

ליום 30 ביוני 2023 החברה מדדה, בסיוע מעריכי שווי, את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך נרשם קיטון בשווי ההוגן של ההשקעות בסך 3.5 מיליון ש"ח ו-1.5 מיליון ש"ח בתקופות של 6 חודשים ושל 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, בהתאמה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי בהקשר להלוואה שהועמדה לבעלי השליטה בסלינה העולמית על ידי חברה בת של החברה, בסכום קרן של 2 מיליון דולר (לפרטים אודותיה ראה סעיף 6.9.2.1.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד), שניתנת להמרה על פי שער של 6-8 דולר למניה אחת של סלינה העולמית, החברה מדדה את ההלוואה ההמירה בשווי הוגן ולאור האירועים המתוארים לעיל והירידה החדה שחלה בזמן האחרון בשער מניית סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 שווייה ההוגן של ההלוואה בכמחצית.

1.3.5. עדכונים בתחום שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול (חברת א. הלל גד בע"מ, אשר 50.1% מהון מניותיה מוחזק על ידי חברת בת של החברה), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד לה אשראי בסך כולל של 210 מיליון ש"ח הנדרש עבורה לצורך רכישת זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעי הפרויקט (לרבות להחזר חלק מהסכומים ששולמו על ידי חברת הפרויקט מתוך כספי הלוואה שהועמדו לה על ידי החברה ושותפיה בפרויקט). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

לפרטים אודות הערכת שווי שבוצעה על ידי חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול, ראה סעיף 3.1 להלן. במהלך תקופת הדוח, חברת הפרויקט המשיכה ברכישת זכויות נוספות במקרקעין כך שנכון למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה בשרשור כ-48.5% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעין (וביחד עם שותפיה מחזיקה בכ-97% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעין).

טבלת עלויות ונתוני שיווק ליום 30 ביוני 2023, ביחס לפרויקטים מהותיים מאוד, מצורפת כנספח א' לדוח זה.

1.3.6. עדכונים בתחום המלונאות

המושבה מגדל

בתקופת הדוח, חברת הפרויקט בפרויקט מגדל, בה מחזיקה החברה (בשרשרת, באמצעות רג'נסי) בכ- 50.2% מהזכויות, התקשרה בהסכם אשראי בסכום לא מהותי בתנאים מקובלים, לו ערבים החברה, רג'נסי ובעלי המניות של שותפיה של רג'נסי באותה חברה, ביחד ולחוד. האשראי האמור שימש את חברת הפרויקט לצורך החזר חלק מהלוואות בעלים שהועמדו לה על ידי רג'נסי. בנוסף, בתקופת הדוח מקרקעי הפרויקט פונו ממחזיקים.

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-5-7 שנים. לפיכך, הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר, בהתאמה, תוך התחשבות במועדי הפרעון. בהתאם לכך, 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 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2022	2023	
	2022	2022	2023	
	אלפי ש"ח			
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ:				
א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-220 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים והלוואות ומהשקעה בפרויקטים שונים.				
ב. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-77 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-60 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה וכן מגידול בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין הכרה בדמי ניהול הצפויים באיינשטיין 35, וכן מגידול של כ-7 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטי התחדשות עירונית השונים ומנגד קיטון של כ-4 מיליון ש"ח בגין קבלת יתרת התמורה ממכירת חלק המגורים בפרויקט בת ים.				
ג. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-12 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהוצאות מראש בגין הפרויקטים השונים.				
ד. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-110 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה במתחם מנדרין בסך של כ-26 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל בסך של כ-34 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט יפו סהרון בסך של כ-36 מיליון ש"ח וכן השקעות נוספות בפרויקטים השונים.	2,569,736	2,008,523	2,671,802	נכסים שוטפים
ה. הגידול בנדל"ן להשקעה מוחזק למימוש בסך של כ-116 מיליון ש"ח נובע ממיון מסעיף נדל"ן להשקעה (חלק המסחר) בפרויקטים איינשטיין 33 ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.				
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-94 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים ומהשקעה בפרויקטים שונים כגון בבלי 5, סומייל 124, מתחם מנדרין ומתחם לדוויפול ומנגד מקבלת כספים מעסקת מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין.				
ב. גידול בסך של כ-8 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מהפקדות נוספות לחשבון הנאמנות בפרויקט סומייל.				
ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-50 מיליון ש"ח נובע בעיקרו משחרור הון עצמי עודף בפרויקט סלמה בסך של כ-39 מיליון ש"ח ומהשקעות בפרויקט סומייל 124 בסך של כ-10 מיליון ש"ח.				

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2022	2023	
		אלפי ש"ח		
ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-163 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בסך של כ-129 מיליון ש"ח בגין המשך מכירות והכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, בסך של כ-17 מיליון ש"ח בגין הכרה בדמי ניהול הצפויים באיינשטיין 35 ובסך של כ-13 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט התחדשות עירונית השונים.				
ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-22 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממקדמות למס הכנסה מעסקת מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט איינשטיין ומרישום הוצאות מראש בפרויקטים השונים.				
ו. קיטון באופציות ותשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין בסך של כ-18 מיליון ש"ח בגין מימוש אופציות בלודוויפול ובסלינה.				
ז. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-518 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט מנדרין בסך של כ-380 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים בבלי 5 ובבלי 3 בסך של כ-67 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל 124 בסך של כ-37 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים של איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-24 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט יפו חלקה 3 בסך של כ-40 מיליון ש"ח ומנגד קיטון בפרויקט בת ים כ-24 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש חלק המגורים בפרויקט.				
ח. הגידול בגדלין להשקעה מוחזק למימוש בסך של כ-116 מיליון ש"ח נובע ממיון מסעיף נדלין להשקעה (חלק המסחר) בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.				
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2022: גידול בגדלין להשקעה בסך של כ-207 מיליון ש"ח נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרויקט לודוויפול.				
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: גידול בגדלין להשקעה וגידול בהשקעות בתחום הנדלין בסך של כ-372 מיליון ש"ח נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרויקט לודוויפול בסך של כ-469 מיליון ש"ח, ומהשקעה בפרויקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-9 מיליון ש"ח מנגד סך של כ-116 מיליון ש"ח נובע ממיון לסעיף נדלן להשקעה מוחזק למימוש (חלק המסחר) בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.	839,286	648,304	1,051,683	נכסים בלתי שוטפים
סך הכל נכסים	3,409,022	2,656,827	3,723,485	
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ: א. קיטון בסך של כ-84 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מפרעון חלקי של קרן אגרות חוב סדרה ח'. ב. גידול בסך של כ-16 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר מגידול בהלוואות מלווי בנקאי בסלמה ויפו סהרון בסך של כ-46 מיליון ש"ח ומנגד קיטון של כ-26 מיליון ש"ח כתוצאה מפרעון של ההלוואות שונות בפרויקט בבלי 3 ובייזום. ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-30 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35. ד. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-27 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתשלומי מע"מ בגין פרויקט איינשטיין. ה. קיטון בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלוואה לשוטפים בפרויקט לודוויפול.				
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-367 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ: (1) קבלת הלוואה בסך של כ-30 מיליון ש"ח בפרויקט בבלי 5. (2) קבלת הלוואה בסך של כ-50 מיליון ש"ח בפרויקט בבלי 3. (3) קבלת הלוואה בסך של כ-208 מיליון ש"ח לרכישת מקרקע פרויקט מנדרין. (4) קבלת הלוואה בסך 116 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה בעיקר לתשלום אגרות, היטלים והתקדמות בבניית הפרויקט. (5) קבלת הלוואה בסך 16 מיליון ש"ח בפרויקט יפו סהרון בעיקר לתשלום אגרות והיטלים. (6) פרעון הלוואות בסך של 69 מיליון ש"ח בפרויקטים בבלי 3, בת ים ואחרים. ב. קיטון בסך של כ-107 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מפרעון אג"ח ט' ואג"ח ז', פרעון חלקי של אג"ח ח' והמרה חלקית של אג"ח להמרה סדרה י' ומנגד הנפקת אג"ח סדרה יג'. ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-335 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-345	1,928,879	1,252,715	1,836,323	התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)			הסברי החברה
2022	2022	2023		
אלפי ש"ח				
				מיליון ש"ח עקב מכירת 75% מזכויות המסחר. ד. קיטון בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלוואה לשותפים בפרויקט לדוויפול. ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקר בגין התחייבות לשרותי בניה בפרויקט התחדשות עירונית והוצאות לשלם בעיקר בגין ריבית. ו. קיטון בסעיף מס הכנסה בסך של כ-5 מיליון ש"ח נובע בגין תשלומי מיסים.
416,908	406,035	702,318	התחייבויות בלתי שוטפות	השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ: א. גידול בסך של כ-217 מיליון ש"ח באשראי לזמן ארוך מתאגידיים בנקאיים הנובע בעיקר מקבלת הלוואה בגין פרויקט לדוויפול. ב. גידול בסך של כ-43 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר בגין שערך בפרויקט לדוויפול ובגין רווח בפרויקטים יזמיים. ג. גידול בסך של כ-25 מיליון ש"ח ביתרות אג"ח לזמן ארוך הנובע בעיקר מהרחבה של אג"ח יג'. השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול בסך של כ-209 מיליון ש"ח בהלוואות מתאגידיים בנקאיים לזמן ארוך נובע בעיקר מקבלת הלוואה בגין פרויקט לדוויפול. ב. גידול בסך של כ-55 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר בגין שערך בפרויקט לדוויפול ובגין רווח בפרויקטים יזמיים. ג. גידול בסך של כ-34 מיליון ש"ח בחלויות הבלתי שוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר מהנפקת סדרת אג"ח סדרה יג' ומנגד פרעון של אג"ח ט' ומיון יתרות לחלויות ז"ק.
940,859	887,004	992,762	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נובע מהרווח בתקופה שהסתכם לכ-77 מיליון ש"ח ומנגד מרכישת מניות באוצר של כ-26 מיליון ש"ח.
122,376	111,073	192,082	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	הגידול בהון המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נובע מהרווח בתקופה שהסתכם לכ-70 מיליון ש"ח.
3,409,022	2,656,827	3,723,485	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 הפרויקטים השונים המסתכמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לסך של כ-959 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה חשיפה לשינוי בריבית הפריים כתוצאה מהלוואה שנטלה הד מאסטר בע"מ (לה ערבה החברה, כמפורט בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד). בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה יב') של החברה. החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים למעט הפקדת יתרות מזומנים פנויות בפקדונות נושאי ריבית.

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)		
		2022	2023	2022	2023	
		באלפי ש"ח				
ההכנסות העיקריות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נובעות מ:						
א. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	290,541	50,611	72,405	116,469	113,892	הכנסות
ב. הכנסות מדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35.						
ג. הכנסות מהפעלת מתחם הטרקלין.						
עלות ההכנסות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 הינה בעיקר בגין:						עלות ההכנסות
א. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(175,857)	(33,503)	(34,562)	(71,072)	(64,423)	
ב. הוצאות הנובעות מהפעלת מתחם הטרקלין במגדלי הארבעה.						
הרווח הגולמי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה ומדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35.	114,684	17,108	37,843	45,397	49,469	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה נובעת בעיקר כתוצאה משערוך בפרויקט לודוויגול.	90,393	71,404	3,281	64,963	175,066	עליית ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים.	(2,237)	(528)	(541)	(1,366)	(1,072)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר ונלוות. החברה רכשה מספר פרויקטים שהגדילו את היקף פעילותה ובהתאם לכך גדלה גם מצבת העובדים בחברה.	(24,349)	(6,771)	(7,351)	(12,697)	(14,875)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות, נטו בתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2022 הינן בגין הפרשה לירידת ערך על הלוואה שניתנה לשותף בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.	(8,445)	(5,622)	-	(5,622)	(100)	הוצאות אחרות
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברווחי/הפסדי חברות הד מאסטר בע"מ (ש-50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשרת) וחברת הוריון (המעניקה שירותי תיווך). ההפסד בתקופה נובע בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת הד מאסטר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה.	(903)	(228)	(1,365)	(820)	(2,361)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע מהשקעה בפרויקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות.	(*)1,159	-	(1,452)	-	(3,467)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
	170,302	75,363	30,415	89,855	202,660	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהיוו לפרויקטים והכנסות מימון. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות	(32,425)	(9,844)	(9,092)	(17,152)	(12,265)	הוצאות מימון, נטו

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)		
	2022	2022	2023	2022	2023	
	באלפי ש"ח					
הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.						
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים, הגידול בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין שערות בפרויקט לודוויפול ומרווחים שוטפים.	(32,448)	(15,775)	(5,154)	(17,281)	(43,914)	מסים על ההכנסה
	105,429	49,744	16,169	55,422	146,481	רווח נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	105,429	49,744	16,169	55,422	146,481	רווח כולל לתקופה
	96,905	48,617	13,513	54,574	76,775	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	8,524	1,127	2,656	848	69,706	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	1.62	0.82	0.16	0.92	1.28	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
	1.59	0.76	0.16	0.86	1.28	רווח מדולל למניה (ש"ח)

(*) סווג מחדש.

1.4.3. נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.4.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.7 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

1.4.3.2. ביום 8 בדצמבר 2022 הקצתה החברה למנכ"ל החברה הנכנס, מר תמיר אמר, ניירות ערך כדלקמן: (א) 134,673 מניות החברה, שהיוו במועד הקצאתן כ-0.222% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.225% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא) וכן (ב) 325,677 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, אשר יהיו ניתנים למימוש (בכפוף לחלוף תקופות ההבשלה שנקבעו) ל-325,677 מניות, שהיוו, נכון למועד ההקצאה, כ-0.538% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-0.545% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה (שלא בדילול מלא), בתמורה למחיר מימוש בסך של 23.177 ש"ח למניה, צמוד לעליות מדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1 בספטמבר 2022.

לפרטים נוספים, לרבות תנאי קבלת האופציות והמניות, תקופות הבשלת זכאותו של מר אמר להן והמגבלות האחרות המוטלות על קבלתן ומימושן (לרבות, ביחס ל-78,560 מהמניות המוקצות-עמידה ב-80% מהיעדים שנקבעו לענין זה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון) ראה דוח זימון מתוקן של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 25 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-105180).

1.4.3.3. ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-28.98 מיליון ש"ח, משמשת את החברה לפעילותה השוטפת. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 0.3106%.

1.4.3.4. ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה ל-10 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-70.4 מיליון ש"ח, משמשת את החברה לפעילותה השוטפת. שיעור הניכיון האחיד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

1.4.3.5. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שישה חודשים לשנת 2023 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-1,247,156 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של שישה חודשים לשנת 2023 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-558,627 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.4.3.6. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2022	2023	2022	2023	
		אלפי ש"ח				
התזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 שימש בעיקר לתשלומים ע"ח מלאי של החברה.	(315,620)	(18,637)	(78,769)	(70,394)	(153,487)	מזומנים נטו לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023 שימש בעיקר להשקעות של החברה בפרויקטים לודוויפול.	(78,378)	(24,630)	(18,167)	(117,899)	(164,326)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו בעיקר בפרויקט לודוויפול.	627,819	170,130	49,124	295,978	97,289	מזומנים נטו מפעילות מימון

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם.

לחברה תזרים מזומנים שלילי בדו"חות הכספיים המאוחדים לשנת 2022 וכן לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023, אשר מוגדר כתזרים שלילי מתמשך. עם זאת, בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנת 2022 וכן לתקופה מצטברת של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת.

בדוחות הכספיים המאוחדים וגם בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) נכון ל-30 ביוני 2023 לחברה הון חוזר חיובי. בדוחות הכספיים המאוחדים ל-30 ביוני 2023 ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים הינו שלילי. עם זאת, בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה ליום 30 ביוני 2023 ההון החוזר לתקופה של 12

חודשים הינו חיובי.

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות, וההנחות עליהן הוא מבוסס, אל מול מקורותיה הקיימים והצפויים של החברה, לרבות המקורות המפורטים להלן, וקבע שאין בקיומו של תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת, וקיומו של ההון החוזר המאוחד השלילי לתקופה של 12 חודשים, בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה (כהגדרתם בתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

- א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 30 ביוני 2023, המסתכמת לסך של כ-121 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-120 מיליון ש"ח.
- ב. לחלק מהחברות הבנות של החברה, כמו החברות המארגנות את הפרויקטים סלמה MOMA, נתניה, סומייל, איינשטיין ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית זכאות לקבלת כספים עתידיים מ:
 - (1) בגין יתרת יחידות שטרם נמכרו (להלן: "היחידות הלא מכורות") בסכומים מהותיים, כאשר מחירי השיווק וקצב השיווק שהונחו לצורך כך נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המשק, עליות הריבית ונתוני האינפלציה; ו/או
 - (2) זכאות לדמי ניהול, יעוץ וארגון קבוצות רכישה בהיקפים מהותיים ביחס לדירות שהחברה זכאית בגינן לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 ויחידות שנמכרו באינשטיין 33 שקבלתם מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה.
- ג. ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33 ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות סך של כ-346 מיליון ש"ח התקבל בידי החברה ולחברה זכאות לקבלת יתרת התמורה בסך של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.
- ד. שחרור עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-275 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים) בפרויקטים של התחדשות עירונית ושל סלמה MOMA בשנתיים הקרובות בסך של כ-105 מיליון ש"ח.
- ה. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה והמקורות שצויינו לעיל לא יספיקו לחברה, לרבות 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 סמוך למועד פרסום הדוחות, המסתכמת לסך של כ-120 מיליון ש"ח) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה:

- (1) אפשרות לשחרור הון עצמי עודף בהיקף מהותי שהעמידה החברה לפרויקט סומייל 124 טרם כניסה לליווי בסכומים מהותיים, אשר מותנה וכפוף לכניסתו לתוקף של המתווה החדש של הפרויקט ולהשלמת חתימת החברה וחברי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק (כל זאת כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכמפורט בסעיף 1.3.2.4 לעיל) או לחלופין הרחבה של סדרת אג"ח יא' של החברה, אשר מובטח בשיעבוד הלוואת הבעלים שהחברה העמידה לפרויקט זה.
- (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, שכן שווי הנכסים גבוה באופן מהותי מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים).

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים לצורך עמידה בהתחייבויותיה.

להלן הערכות החברה ביחס לתקבולים חופשיים הצפויים לה בשנים בשנתיים הקרובות מפרויקטים הנמצאים בשלבים מתקדמים (באלפי ש"ח) (להלן: "הפרויקטים המתקדמים"):

פרויקט	תקבולים צפויים	התחייבויות	תקבולים חופשיים לפני מיסים	מועד משיכה צפוי	הערות
סלמה MOMA	350,950	275,248	75,702	סוף 2024 תחילת 2025	
סומייל	122,000	-	122,000	2023	הערכת החברה להחזר הון עצמי עודף מפרויקט זה הינה בהתייחס לשנתיים הקרובות ואינה מהווה את כלל העודפים הצפויים בפרויקט
ברלינר, הזוהר, יפו סהרון	68,000	-	68,000	2023-2025	הערכת החברה להחזר הון עצמי עודף מפרויקט יפו סהרון, המוערכת בכ-21 מיליון ש"ח, הינה בהתייחס לשנתיים הקרובות ואינה מהווה את כלל העודפים הצפויים בפרויקט זה
דמי ניהול איינשטיין 35	52,500	-	52,500	2024	הערכת החברה היא לקבלת דמי הניהול בשנתיים הקרובות והיא לא כוללת את כל דמי הניהול הצפויים להתקבל בפרויקט זה
סה"כ	593,450	275,248	318,202		

להלן הערכות החברה ביחס לעודף תזרימי שצפוי להיוותר בידיה, אם וככל ותחליט למכור קרקעות מהותיות (בבלי 3 ושד"ל) בהן היא מחזיקה נכון למועד זה אשר השבחתן (למעט קבלת היתר בניה) הסתיימה, וכן אם וכל והחברה תחליט למכור את הזכויות למגורים שנותרו לה בפרויקט איינשטיין 33א' בהליכי שיווק מוגברים אגב מתן הנחה ביחס למחירי השוק הנוכחיים (באלפי ש"ח). יודגש כי שווי הקרקעות והעודף התזרימי בפרויקט בבלי 3 ובפרויקט שד"ל לא לוקחים בחשבון רווח יזמי צפוי אם וככל שהחברה תמשיך לבנות את הפרויקטים:

פרויקט	תמורה ברוטו (לפני הלוואות) שלהערכת החברה תוכל לקבל ממכירות קרקעות אלו בהתאם לנתונים הקיימים בידיה כיום ³⁰	חוב בנקאי	עודף תזרימי (עודף תזרימי צפוי של החברה לאחר החזר חוב בנקאי ולפני מיסים)
בבלי 3	528,476	181,000	347,476
הזכויות לדירות איינשטיין - 33 א	150,000	-	150,000
שד"ל (חלק) החברה שהינו (50%)	425,000	129,300	295,700
סה"כ	1,093,476	310,300	783,176

למען הסר ספק, יובהר כי המידע שהובא לעיל נועד לשקף את המזומנים החופשיים אותם צפויה/יכולה החברה לקבל היה ותחליט לממש חלק מנכסיה על מנת לשרת את התחייבויותיה, ואולם אין באמור בכדי לגרוע מיכולת החברה לעשות בעודפים/תמורות אלו שימוש לצורך ביצוע השקעות חדשות.

הערכות החברה ביחס לתקבולים הצפויים, לתקבולים חופשיים, להתחייבויות, לשווי קרקעות, לעודף תזרימי ולמועד משיכתם הצפוי של העודפים המובאות בטבלאות לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, שהתממשותו בפועל מותנית בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית פרויקט איינשטיין 35, איינשטיין 33א, בבלי 3, ושד"ל; בשמירת מחירי המכירה הקיימים כיום (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) ועמידה ביעדי החברה למכירת כל המלאי בפרויקטים המתקדמים עד לקבלת טופס 4 לפרויקטים אלו; בעמידה באבני הדרך בהסכם היעוץ בפרויקט איינשטיין 35 וכי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות של בעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין נגזר היקף דמי הניהול בפרויקט זה); שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה, ולעניין פרויקט איינשטיין 35 - שמשך הזמן המוערך להגעה להסכמות עם חברי הקבוצה ביחס לאופן חלוקת הזכויות בפרויקט בין הצדדים, יתאם להערכות החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה (המבוססות על נסיונה של החברה) של הפרויקטים המתקדמים (לרבות עלויות ביחס לפרויקטים שהחברה טרם התקשרה בהם בהסכם קבלן ולרבות עלויות המימון, שאינן וודאיות במיוחד לאור השינויים בסביבת הריבית ולאור שינויים בסביבת האינפלציה); בעלויות הקמת מבני ציבור; כי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינוי רגולציה); שלא יחול עיכוב בזמן בניית הפרויקט סומייל 124 - עקב עיכוב בכניסתו לתוקף של שינוי המתווה שמתוכנן בפרויקט שתואר בסעיף 6.8.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד ובעמידת הצדדים

³⁰ יצוין כי התמורה הצפויה ממכירת הזכויות בפרויקט בבלי 3, כפי שמוערכת על ידי החברה בטבלה זו, מבוססים על הערכת החברה ביחס למחירי המכירה הסופיים של הדירות בפרויקט ולעלות בנייתן (המבוססים בין היתר על דו"ח חיצוני שתמחר את עלויות הבניה וכן על הסכמים קיימים עם יועצים שונים) ולשלב פיתוחו התכנוני של הפרויקט (והעובדה שהתקבלה החלטת ועדה להיתר בתנאים) ואולם הערכה זו של החברה שונה משווי הזכויות האמורות על פי דוח שמאי שנמסרה לחברה לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט בבלי 3, שכן השמאי הניח הנחות שונות מאלו של החברה ביחס למחירי המכירה הצפויים בפרויקט ולעלויותיו בהתאם לגישת השוואה כללית שעשה ולא לקח בחשבון את המידע הקיים לעניין זה בחברה. בנוסף, התמורה הצפויה ממכירת הזכויות בפרויקט שד"ל, כפי שמוערכת על ידי החברה בטבלה זו, שונה משווי הזכויות האמורות על פי הערכת השווי שנעשתה ליום 31 בדצמבר 2022 ביחס אליהן (לפרטים אודות עיקריה ראו סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022), כאשר הפער בהערכות נובע מהעובדה שהחברה, בניגוד לשמאי שביצע את הערכת השווי האמורה, לקחה בחשבון לענין הערכתה את התמורה הצפויה ממכירת הזכויות בפרויקט שד"ל, גם את שלב פיתוחו של הפרויקט (שכן החברה צופה כי תקבל בתקופה הקרובה החלטת ועדה להיתר בתנאים) וגם את מחירי המכירה עליהם דובר במסגרת משאים ומתנים שהתנהלו בחודשים האחרונים לביצוע עסקה למכירת הזכויות בפרויקט שד"ל לצדדים שלישיים (מחירי מכירה אשר נגזרים גם מהערכות החברה ביחס למחירי המכירה והעלויות הצפויים בפרויקט). בעניין נתוני פרויקט איינשטיין, הנתונים בטבלה שלהלן מניחים שהחברה תאיץ מכירת זכויות במקרקעין לחברי קבוצה חדשים, אגב מתן הנחות מוגדלות על מחירי המחירון של החברה.

למערכת ההסכמים שתיחתם בקשר עם שינוי המתווה (לרבות הסכם הליווי) בכלל הוראותיהם; בהתקשרות בהסכם קבלן והסכם ליווי בפרויקט אינשטיין 35, אינשטיין 33א, בבלי 3 ושד"ל (ובעמידת השותפים של החברה בהוראות הסכמי הליווי בפרויקט שד"ל ובבלי 3) ובהסכם מימון ביחס לפרויקט סומייל 124, בתנאים ובמועד הנחזים לכך על ידי החברה; בעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים לרבות הסכמי המימון; בכך שלא תחול כל מניעה או עיכוב בבניית הפרויקטים המתקדמים (וזאת בין היתר בשל מניעה לביצוע הפרויקט ו/או בשל אי זמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם בפרויקט ו/או כתוצאה מאי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או מכל סיבה אחרת (דוג' אי עמידת החברה בדרישות הרשויות השונות וההיתרים הרלוונטיים ו/או בהיבט של גילוי עתיקות, מציאת מי תהום, הגשת צווי מניעה, תביעות גורמים קשורים, חריגות בניה והגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים); ובכך שלא יתקיימו אילו מהתנאים שנקבעו בהסכמי התמ"א כתנאים מפסיקים וביניהם - מועד סיום בניה וכו'. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

כמו כן יצוין כי בנוסף לפרמטרים שצוינו לעיל, מכירת זכויות החברה במקרקעי פרויקט בבלי 3 וכן הרווחים שינבעו לחברה ממכירתם כפופים לקבלת הסכמת צד ג' (לפרטים אודותיו ראה סעיף 6.8.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד) למכירת הזכויות בפרויקט. בנוסף, הערכות החברה ביחס לעודף התזרימי שינבע לה ממכירת הזכויות ליחידות הדיוור בפרויקט אינשטיין 33א כפופות להתממשות הערכות החברה ביחס למחירי המכירה בשיווק כלל היחידות באופן מהיר.

1.4.4. עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח; ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן כשלעניין ס"ק ג' זה בלבד, ועל אף האמור בהגדרה להלן, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-22%. "מאזן" סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,081 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. 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 להלן) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן 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) (ובלבד שהיקף הלוואות האמורות שילקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,081 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 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 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הן עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.	
אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) 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) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) (לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שייקח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקנן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים 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) תחומים 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023 הינו בסך של כ-1,081 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 2023, עומד על כ-993 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. 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 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
	התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי : א. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי 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 רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן : "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30% ; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמים לסך של כ-160 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי בסך של 1 מיליון ש"ח, עומד על כ-261 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-292 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי ליום 30 ביוני 2023 הינן כ-1 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-304 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-548 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-55%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רגיסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רגיסי) ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור רגיסי" - רווח שצפוי לנבוע לרגיסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרגיסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת רגיסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רגיסי (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 רגיסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	
אגרות החוב של החברה (סדרה יב')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) 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), (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023 הינו בסך של כ-1,081 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 2023, עומד על כ-993 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. 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 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אגרות החוב של החברה (סדרה יג')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 550 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) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 470 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%.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023 הינו בסך של כ-1,081 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.

ההלוואה	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), 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. ה. היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן), אשר יקרא להלן גם יחס חוב לבטוחה, לא יעלה על 85%. "הערך ההתחייבותי נטו" הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג'). "ערך הנכסים המשועבדים" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2023, עומד על כ-993 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. 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 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ה', נכון ליום 30 ביוני 2023, הערך ההתחייבותי נטו הינו 238 מיליון ש"ח ואילו ערך הנכסים המשועבדים הינו כ-365 מיליון ש"ח, כך שיחס חוב לבטוחה עומד על כ-65%.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2023 – כ-20 מיליון ש"ח) - טרקלין	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 דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,081 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 2023 הינו בסך של כ-1,081 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-29%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אשראי מגוף מוסדי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2023 – כ-41 מיליון ש"ח) – מרינה הרצליה	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 ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפריקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תותמים, 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,081 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן שחל החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2023 – כ-181³¹ מיליון ש"ח) בבלי 3	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) בפריקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תותמים, 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' (כהגדרתו להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל, לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה, ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם לעיל). "הלוואות בעלים האחים חגי'" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' או עידו חגי', במישרין או באמצעות תאגידים בשליטתם. "המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים. "LTV" משמעו - היחס בין (א) הסך הכולל של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ). "הלוואת הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של 181 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 ביוני 2023, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-181 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-327 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-55.35%. 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-34%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

כאשר מתוך מסגרת האשראי המקורית, סך של 131 מיליון ש"ח הינו עבור רכישת הקרקע, וסך של כ-7 מיליון ש"ח הינו רכיב העמדת ערבויות לטובת דו"ר, כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת בסך של כ-22 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר. בנוסף, כספי התוספת (כ-50 מיליון ש"ח) שימשו לצורך חילוץ הון עצמי ופרעון הלוואות בעלים מחברת הבת לחברה, לשימושה החופשי.

³¹

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2023 – כ-180 מיליון ש"ח) – בבלי 5	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 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. 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' בהתניית הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניית הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,081 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 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד פיננסי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2023 – כ-208 מיליון ש"ח) - מנדרין	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 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 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. יחס החוב לבטוחה לא יעלה בכל עת על 60%. לאחר שתפרע הלוואת המע"מ היחס האמור לא ישתנה אם עדין לא הועמדה ההלוואה לצורך תשלום היטל ההשבחה ועל 55% לכל היותר אם הועמדה ההלוואה לצורך תשלום היטל ההשבחה. "יחס חוב לבטוחה": היחס שבין: (1) הסכום הכולל של יתרת ההלוואה, וכן ריביות מכל סוג שהוא למעט ריבית ההלוואה השוטפת שטרם הגיעה מועד תשלומה, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש וגבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים, מכל מין וסוג שהוא, שהלווה חבה או תחוב למלווה במועד הבדיקה הרלוונטי; לבין (2) שווי המקרקעין על פי הערכת שמאי שהומצאה למלווה, אשר תתעדכן מדי 12 חודשים.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023, מסתכם לסך של כ-993 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2023 הינו בסך של כ-1,081 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 2023, עומד על כ-993 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 2023, מסתכם לסך של כ-1,185 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-88 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,723 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-34%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 30 ביוני 2023, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-208 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-448 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-46%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

נכון ליום 30 ביוני 2023 לחברה 2 הלוואות מהותיות³² בסך כולל של כ-435 מיליון ש"ח ו-4 הלוואות לא מהותיות בסך כולל כ-296 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 3 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-704 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך של כ-280 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגינסי והחברה ערבות לה) ו-8 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-622 מיליון ש"ח. אמות המידה הפיננסיות של כלל האשראים של החברה (מהותיים ולא מהותיים) תוארו בטבלאות שלעיל. יצוין, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראי. יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה. כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: **"התאגידים הלוויים"**), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: **"העילות הלא פיננסיות"**). ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכו'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד**. לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מיידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

1.4.5. אשראי מהותי

בתקופת הדו"ח ולאחריו, התקשרה החברה בהסכם אשראי כמפורט בסעיף 6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

³² כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

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

ביום 30 ביולי 2023 חדל לכהן בתפקידו מר דורון רוזנבלום, חבר דירקטוריון החברה שהוגדר כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. הגב' הדר ויסמונסקי וינברג, אשר החליפה את מר רוזנבלום כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, לא סווגה כבעלת מומחיות כאמור. על אף האמור, נכון למועד זה מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם לקביעת דירקטוריון החברה ולפיה המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יהיה 2.

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 הגב' הדר ויסמונסקי וינברג נחשבת כדירקטורית בלתי תלויה.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 30 באפריל 2023, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2023, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, כוח אדם ושכר וסקר מעילות והונאות, כאשר היקף העבודה הכולל הינו עד 470 שעות בשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקר הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור. ביום 30 באפריל 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא סקר מערכות מידע שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 18 בינואר 2023 וביום 30 ביולי 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 11 ביולי 2023.

2.5. הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפירי הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) והגב' הדר ויסמונסקי וינברג (דירקטורית בלתי תלויה). לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לפרטים המופיעים במסגרת תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי, מלבד סיום כהונתו של מר דורון רוזנבלום כדירקטור בלתי תלוי ביום 30 ביולי 2023 ומינויה של הגב' הדר ויסמונסקי וינברג, על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורית בלתי תלויה.

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

3. הוראות גילוי

3.1. הערכות שווי

חברת א.הלל גד, ש-50.1% מהונה מוחזק על ידי החברה, ביצעה הערכת שווי ליום 31 במרץ 2023 לכלל זכויותיה המסווגים כנדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול. בהתאם לעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכת השווי האמורה סווגה כהערכת שווי מהותית מאוד וכנדרש על פי תקנות הדוחות היא צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2023, אשר פורסמו ביום 31 במאי 2023 מס' אסמכתא 2023-01-051022. עיקרי הערכת השווי האמורה ניתנו במסגרת סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים האמורים.

3.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 המצורפים לדוח זה וכן:

3.2.1. 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.

לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 ואשר כניסתו לתוקף מותנית בקבלת אישור בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל (ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל) ובנוסף תורחב ההתחייבות הקיימת של האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חגי', כל עוד יכהנו כנושאי משרה בחברה, יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום. עוד לענין הסכם הפשרה ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-001879.

במסגרת הדיונים שהתנהלו בנושא בבית המשפט ולאור ההערות שהתקבלו מצד בית המשפט בנושא שכר הטרחה בהליך וזהות הנושאים בו, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 ביולי 2023 תיקון להסכם הפשרה, שכניסתו לתוקף כפופה לאישור בית המשפט, אשר תכליתו שלילת האפשרות שהחברה היא שתישא בהוצאות הסכם הפשרה (מבלי שאלו יוחזרו לידה) בתרחיש בו החברה לא תתקשר בפועל בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל.

לצורך הבטחת האמור, האחים חגי', בעלי השליטה, יתחייבו, במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בעסקה/ עסקאות נדל"ן בחו"ל, אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת (היינו

העלויות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שיוערכו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עלויות שכר, מימון, נותני השירותים והיועצים, תשלום המיסים וכו'), תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השליטה ישפו את החברה בגין התשלומים בהם החברה תשא בפועל בהתאם להחלטה במסגרתה יאושר הסכם הפשרה (המוערכים בכ-1.5 מיליון ש"ח). השיפוי לחברה, ככל והאחים חגי' ידרשו לשלמו, ישולם במלואו בתוך 4 חודשים מתום התקופה לעיל בת 5 שנים.

3.2.2. נכון למועד זה, הועבר הסכם הפשרה המתוקן לאישורו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו.

3.2.3. ביום 30 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר תמיר אמר כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2023 (כאשר בפועל, בהתאם לאישור הדירקטוריון, המועד האמור הוקדם ליום 15 בנובמבר 2022) וביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש מדיניות התגמול הנוכחית של החברה ואת תנאי כהונתו של מר אמר כמנכ"ל החברה (כאשר קדם לכך אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), אשר כוללים הצעה פרטית מהותית של ני"ע למנכ"ל הנכנס. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 25 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-105180, דיווח מיידי מיום 31 באוקטובר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-106581 (להלן: "דוח הזימון"), דיווח מיידי מיום 15 בנובמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-109923 וכן דיווח מיידי מיום 8 בדצמבר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-118077. כחלק מחבילת התגמול הכוללת שלו, הוקצו למר אמר ביום 8 בדצמבר 2022 ניירות הערך שפורטו בסעיף 1.4.3.2 לעיל. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על מימוש חלק מהמניות המוקצות ותקופות החסימה להן כפוף מר אמר ראה דוח הזימון.

3.2.4. לפרטים אודות שתי תוכניות לרכישה עצמית של מניות החברה (כאשר התוכנית השנייה החליפה וביטלה את התוכנית הראשונה), אשר אושרו בתקופת הדוח על ידי דירקטוריון החברה, שבמסגרתן נרכשו עד כה על ידי החברה, בבורסה ומחוצה לה, מניות בסכום כולל של כ-26 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי מיום 3 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-001759 ודיווח מיידי מיום 23 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-027127.

3.2.5. לפרטים בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול (א. הלל גד בע"מ) עם תאגיד בנקאי אשר העמיד לה אשראי בסך של כ-210 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-000319.

3.2.6. לפרטים בדבר המלצה בתנאים של הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה, להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה של החברה, במסגרת תוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-020950.

3.2.7. ביום 17 באפריל 2023 התקיימה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות של החברה ובה אושר חידוש כהונתם של חברי הדירקטוריון (שאינם דח"צים) ואושר מינוי של רואי החשבון המבקרים של החברה (משרד PWC Israel (קסלמן וקסלמן רו"ח) חלף משרד עמית חלפון ומשרד קדרון ושות'. לפרטים נוספים ראה דו"ח זימון אסיפה מיום 30 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-031711 ודיווח מיידי מיום 17 באפריל 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-036148.

3.2.8. ביום 21 במאי 2023, דיווחה החברה כי הגב' שירה אשר תמאם, אשר מכהנת בתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי ונכסים של החברה, מונתה גם לתפקיד משנה למנכ"ל החברה. ביום 1 ביוני 2023, סיימה הגב' לימור כהן-דרור, את תפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה ובמקומה החלה לכהן באותו המועד הגב' סיגל צדוק (אשר כיהנה בשנים האחרונות כמנהלת אגף כספים וחשבת חברה בחברת פרטנר תקשורת

בע"מ) כסמנכ"ל הכספים של החברה.

3.2.9. ביום 1 במאי 2023 חדלה חברת מיטב דש טרייד בע"מ (להלן: "**מיטב**") לשמש כעושה שוק במניות החברה. יובהר כי מיטב תוסיף לשמש כעושת שוק באגרות חוב (סדרה י') של החברה.

3.2.10. לפרטים ביחס להתקיימות מרבית התנאים המתלים בקשר עם התקשרות רגינסי בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "**הרוכש**"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה (להלן: "**האופציה**") לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט, כשנכון למועד זה נתון זה אינו ידוע) בפרויקט תל אביב יפו הצעירה (יפו 3) של רגינסי, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18 במאי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-045673, וסעיף 1.3.2 לעיל.

3.2.11. ביום 30 במאי 2023 פורסם על ידי החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 31 במאי 2023 (להלן: "**תשקיף המדף**"). תשקיף המדף כולל אפשרות להנפיק מכוחו, על פי דוחות הצעת מדף, סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין.

3.2.12. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה ראה דו"ח מיידי מיום 21 ביוני 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-058243 ודו"ח מיידי מיום 26 ביוני 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-059533 וכן סעיף 1.4.3.3 לעיל.

3.2.13. ביום 30 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' הדר ויסמונסקי וינברג כדירקטורית בלתי תלויה בחברה, לאור סיום כהונתו של מר דורון רוזנבלום. לפרטים בדבר אישור תנאי הגמול של הגב' ויסמונסקי וינברג ואישור הכללתה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים של החברה ראה דיווחים מיידיים מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071239 ומס' אסמכתא: 2023-01-071233.

3.2.14. ביום 30 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה את זימון האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה לאישור הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגיג' ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של הגב' עדן חגיג', בתו של יצחק חגיג'; (ג) אישור תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגיג', בנו של יצחק חגיג'; (ד) אישור מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לגב' הדר ויסמונסקי וינברג, וזאת לאחר שההתקשרויות האמורות אושרו על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278. האסיפה צפויה להתכנס ביום 5 בספטמבר 2023.

3.2.15. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') של החברה ראה דו"ח מיידי מיום 6 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-072946 וכן סעיף 1.4.3.4 לעיל.

3.2.16. לפרטים בדבר הארכת אשראי בנקאי של חברת הפרויקט של החברה בפרויקט בבלי 3 (קבוצת חגיג' בבלי 3 בע"מ) אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025, ראה דיווח מיידי מיום 14 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-075607.

חלק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (ח', י', יא', יב' ו-יג') 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. למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ח', י', יא', יב' ו-יג') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

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

לתיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא', יב' ו-יג') ראה סעיף 4.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדו"ח ונכון למועד פרסומו.

בנוסף, בתקופת הדו"ח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות ח' ו-י') שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר ilBBB+. יתר אגרות החוב של החברה אינן מדורגות.

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 2023 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	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים:

נכסים שוטפים

46,883	1,196	2,755
-	-	3,157
39	18	38
11,743	3,022	5,777
5,869	2,335	11,600
-	1,644	-
-	-	95,863
155,682	171,311	192,399
220,216	179,526	311,589

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מיועדים ומוגבלים
פקדונות בנאמנות
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
הלוואה לשותפים
נדלן להשקעה מוחזק למימוש
מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

127,757	125,718	31,954
1,420	1,420	1,420
82,618	57,832	82,514
114,736	114,689	117,783
2,056	1,363	2,604
328,587	301,022	236,275
548,803	480,548	547,864

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	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון עצמי :

התחייבויות שוטפות

62,489	86,261	72,477	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
350	1,361	-	ספקים ונותני שירותים
162,084	58,619	169,500	זכאים ויתרות זכות
-	4,449	-	הלוואות מבעלי עניין
2,583	16,664	1,218	הלוואה מחברה בעלת שליטה
227,506	167,354	243,195	

התחייבויות בלתי שוטפות

-	6,993	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
13,472	13,777	13,293	התחייבויות מסים נדחים
13,472	20,770	13,293	

הון

(*)	(*)	(*)	הון מניות
242,225	242,225	242,225	פרמיה על מניות
422	422	422	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
34,479	19,440	17,672	עודפים
277,126	262,087	260,319	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
30,699	30,337	31,057	זכויות שאינן מקנות שליטה
307,825	292,424	291,376	סה"כ הון
548,803	480,548	547,864	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של רגינסי :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
אלפי ש"ח					
62,104	851	38	1,101	51	הכנסות
(34,867)	(6)	102	664	(25)	עלות ההכנסות
27,237	845	140	1,765	26	רווח גולמי
48,538	48,538	-	48,538	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(146)	(26)	(123)	(119)	(124)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,027)	(872)	(847)	(1,604)	(1,804)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,027)	(507)	(1,234)	(992)	(3,037)	חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
70,575	47,978	(2,064)	47,588	(4,939)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(6,930)	(3,439)	(1,299)	(4,193)	(1,299)	הוצאות מימון
913	285	490	533	1,065	הכנסות מימון
64,558	44,824	(2,873)	43,928	(5,173)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(16,417)	(11,343)	147	(11,188)	324	מיסים על ההכנסה
48,141	33,481	(2,726)	32,740	(4,849)	רווח (הפסד) לתקופה
47,393	33,320	(2,905)	32,354	(5,207)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:
748	161	179	386	358	בעלי המניות של החברה
48,141	33,481	(2,726)	32,740	(4,849)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הכנסות

עלות ההכנסות

רווח גולמי

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת

השווי המאזני

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מס על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל :

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות(*)	
277,126	30,699	307,825	34,479	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(5,207)	358	(4,849)	(5,207)	-	-	-	הפסד לתקופה
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	-	דיבידנד שחולק
260,319	31,057	291,376	17,672	422	242,225	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
229,733	29,951	259,684	(12,914)	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
32,354	386	32,740	32,354	-	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
262,087	30,337	292,424	19,440	422	242,225	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
--------------	----------------	---------------------------------------	--------------------	---	----------------------------------	----------

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רגינסי : (המשך)

מיוחס לבעלי המניות של החברה							
הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון	
(*)	242,225	422	20,577	263,224	30,878	294,102	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
-	-	-	(2,905)	(2,905)	179	(2,726)	רווח נקי וכולל לתקופה
(*)	242,225	422	17,672	260,319	31,057	291,376	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
(*)	242,225	422	(13,880)	228,767	30,176	258,943	יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
-	-	-	33,320	33,320	161	33,481	רווח נקי וכולל לתקופה
(*)	242,225	422	19,440	262,087	30,337	292,424	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
(*)	242,225	422	(12,914)	229,733	29,951	259,684	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
-	-	-	47,393	47,393	748	48,141	רווח נקי וכולל לשנה

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון	הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרבן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)
277,126	30,699	307,825	(*)	242,225	422	34,479	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפות :

48,141	33,481	(2,726)	32,740	(4,849)	רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפות :
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>					
26	7	6	13	13	פחת והפחתות
9,800	11,044	(417)	10,798	(727)	שינוי במסים נדחים, נטו
(48,538)	(48,538)	-	(48,538)	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,027	507	1,234	992	3,037	שערוך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(569)	(256)	(518)	(486)	(1,030)	ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה
-	-	-	(559)	-	ריבית מהלוואה לשותפים
-	(17)	-	(35)	-	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	(1)	(611)	157	(284)	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלתיים
-	-	1,160	-	1,160	הוצאות מימון שלא במזומן
765	-	-	-	-	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>					
(8,607)	371	91	114	5,964	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(3,884)	201	(2,673)	(350)	(5,731)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
40	1,288	(36)	1,051	(350)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10,176)	472	(3,673)	719	(7,761)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
10,310	(955)	(19,660)	(5,319)	(22,698)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(1,665)	(2,396)	(27,823)	(8,703)	(33,256)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה :				
1	1	16	1	1
(20)	1	(3,157)	-	(3,157)
-	-	(211)	(40,114)	91
(64,913)	(40,000)			
(2,790)	(681)	(43)	(751)	(59)
1,412	-	-	-	-
114,360	-	-	-	-
(151)	(152)	(2)	(152)	(5,055)
47,898	(40,832)	(3,397)	(41,016)	(8,179)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון :				
(21,000)	-	-	-	(21,000)
31,272	24,887	31,272	24,887	31,272
(11,600)	-	-	-	(11,600)
-	4,449	-	4,449	-
4,685	7,629	(6,440)	19,614	(1,365)
(1,315)	36,965	24,832	48,950	(2,693)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון :				
(44,128)	(6,263)	(6,388)	(769)	(44,128)
46,883	7,459	9,143	1,965	46,883
46,883	1,196	2,755	1,196	2,755

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
השקעה בפקדונות מוגבלים מיועדים, נטו
השקעה ברכוש קבוע, נטו
השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
בהקמה
פירעון הלוואות שניתנו לשותפים
מקדמות בגין מימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) השקעה

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים
קבלת הלוואה ממוסדות פיננסיים
חלוקת דיבידנד
קבלת הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה,
נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) מימון

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	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים :

נכסים שוטפים

44,345	500	2,085	מזומנים ושווי מזומנים
39	18	38	פקדונות בנאמנות
-	-	2,641	מזומנים מיועדים ומוגבלים
5,518	1,945	1,323	לקוחות והכנסות לקבל
423	987	3,167	חייבים ויתרות חובה
-	1,644	-	הלוואה לשותפים
60,195	81,761	95,733	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
29,604	30,010	32,501	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות לז"ק
140,124	116,865	137,488	

נכסים בלתי שוטפים

1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
40,536	10,668	49,519	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות
114,737	114,690	117,783	השקעה בחברות בנות
601	-	601	נכסי מיסים נדחים
28,096	119,492	25,553	השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
185,390	246,270	194,876	
325,514	363,135	332,364	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון עצמי :

<u>התחייבויות שוטפות</u>			
-	27,162	16,272	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
355	1,338	13	ספקים ונותני שירותים
45,451	55,884	54,542	זכאים ויתרות זכות
2,582	16,664	1,218	הלוואות מחברה בעלת שליטה
48,388	101,048	72,045	

הון

<u>הון מניות</u>			
(*)	(*)	(*)	פרמיה על מניות
242,225	242,225	242,225	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
422	422	422	עודפים
34,479	19,440	17,672	
277,126	262,087	260,319	סה"כ הון
325,514	363,135	332,364	

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

VI. נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד 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		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
54,910	277	454	596	740	הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
577	628	-	628	-	הכנסות מדמי סיחור
(34,639)	(6)	(4)	664	(24)	עלות ההכנסות
20,848	899	450	1,888	716	רווח גולמי
(144)	(33)	-	(119)	(1)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,995)	(824)	(826)	(1,622)	(1,762)	הוצאות הנהלה וכלליות
39,671	36,378	(2,307)	35,541	(5,111)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
56,380	36,420	(2,683)	35,688	(6,158)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8,612)	(3,739)	(1,599)	(4,784)	(1,907)	הוצאות מימון
3,939	898	1,559	1,759	3,175	הכנסות מימון
51,707	33,579	(2,723)	32,663	(4,890)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(4,314)	(259)	(182)	(309)	(317)	מסים על ההכנסה
47,393	33,320	(2,905)	32,354	(5,207)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום	
ביום 31	30 ביוני		30 ביוני	
בדצמבר				
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות :

47,393	33,320	(2,905)	32,354	(5,207)
--------	--------	---------	--------	---------

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפות :

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

(39,671)	(36,378)	2,307	(35,541)	5,111	חלק החברה (ברווחי) בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(256)	(518)	(485)	(1,030)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	(559)	-	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת שליטה
(601)	-	-	-	-	שינוי במיסים נדחים, נטו
-	(625)	(1,705)	(1,239)	(2,761)	ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לחברות בנות
-	(18)	-	(36)	-	ריבית הלוואה לשותפים
(3,397)	-	-	-	-	הוצאות מימון שלא במזומן
-	-	-	157	-	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	1,160	-	1,160	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

(3,102)	378	93	471	4,195	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
712	212	(2,403)	148	(2,744)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
45	1,272	(27)	1,028	(342)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(9,801)	607	(3,133)	632	(6,086)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
17,031	(731)	(19,015)	(4,535)	(21,521)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
8,609	(2,219)	(26,146)	(7,605)	(29,225)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח				
(20)	1	16	1	1
-	-	(2,641)	-	(2,641)
55,326	(12,045)	12,980	(12,844)	(7,928)
(152)	(153)	-	(153)	(5,775)
1,412	-	-	-	-
56,566	(12,197)	10,355	(12,996)	(16,343)
-	-	-	-	(11,600)
(27,000)	-	-	-	-
-	-	16,272	-	16,272
4,683	7,629	(6,440)	19,614	(1,364)
(22,317)	7,629	9,832	19,614	3,308
42,858	(6,787)	(5,959)	(987)	(42,260)
1,487	7,287	8,044	1,487	44,345
44,345	500	2,085	500	2,085

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:

חלוקת דיבידנד
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
פיננסיים

קבלת הלוואה לצורך ליווי בנקאי

קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת חג'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואות 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 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 ביוני 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-205 מיליון ש"ח ו-207 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 30 ביוני 2023 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	
2022	2022	2023
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	

נכסים :

נכסים שוטפים

155	424	179
57,996	54,024	60,974
13,589	23,323	13,760
6,230	6,980	6,134
7,976	4,104	11,670
281,526	278,302	315,352
367,472	367,157	408,069

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

נכסים בלתי שוטפים

20,372	18,333	22,946
387,844	385,490	431,015

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות והון עצמי :

התחייבויות שוטפות

-	34	1
61,427	58,296	63,909
9,566	10,244	8,917
292,097	285,186	341,544
363,090	353,760	414,371

ספקים ונותני שירותים
מקדמות מרוכשים
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון

(*)	(*)	(*)
24,754	31,730	16,644
24,754	31,730	16,644
387,844	385,490	431,015

הון מניות
עודפים

סה"כ הון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות על רווח או הפסד של חגי' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-
5,117	1,378	1,647	2,536	3,049
5,117	1,378	1,647	2,536	3,049
(196)	-	-	(178)	-
(2,957)	(736)	(532)	(1,507)	(1,074)
1,964	642	1,115	851	1,975
(27,405)	(9,262)	(7,457)	(16,813)	(13,344)
632	146	456	190	836
(24,809)	(8,474)	(5,886)	(15,772)	(10,533)
5,689	1,950	1,354	3,628	2,423
(19,120)	(6,524)	(4,532)	(12,144)	(8,110)

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

הכנסות
עלות ההכנסות

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

הפסד לתקופה

III. דוחות תזרימי מזומנים של חגי' סומייל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ₪			
(19,120)	(6,524)	(4,532)	(12,144)	(8,110)
תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת : הפסד לתקופה				
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים : שינוי במסים נדחים				
(5,720)	(1,980)	(1,430)	(3,681)	(2,574)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות : ירידה בלקוחות והכנסות לקבל עליה בחייבים ויתרות חובה				
942	83	14	192	96
(4,933)	(983)	(2,653)	(1,061)	(3,694)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
(144)	26	1	(110)	1
עלייה במקדמות והכנסות מראש				
9,247	6,100	39	6,116	2,482
(1,223)	652	(1,021)	(545)	(649)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין				
(21,535)	(16,874)	(17,202)	(18,311)	(33,826)
(42,486)	(19,500)	(26,784)	(29,544)	(46,274)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת				
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה : שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו				
(10,287)	(6,191)	(294)	(6,315)	(2,978)
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו				
29,091	19,358	(81)	19,357	(171)
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילות) השקעה				
18,804	13,167	(375)	13,042	(3,149)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון : קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו				
23,219	6,566	25,296	16,308	49,447
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון				
23,219	6,566	25,296	16,308	49,447
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה				
(463)	233	(1,863)	(194)	24
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה				
618	191	2,042	618	155
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
155	424	179	424	179

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

הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	24,754	24,754	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
-	(8,110)	(8,110)	הפסד לתקופה
(*)	16,644	16,644	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	43,874	43,874	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
-	(12,144)	(12,144)	הפסד לתקופה
(*)	31,730	31,730	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	21,176	21,176	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
-	(4,532)	(4,532)	הפסד לתקופה
(*)	16,644	16,644	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	38,254	38,254	יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי מבוקר)
-	(6,524)	(6,524)	הפסד לתקופה
(*)	31,730	31,730	יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)
הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ	
(*)	43,874	43,874	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
-	(19,120)	(19,120)	הפסד לתקופה
(*)	24,754	24,754	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חגיג' סומייל:

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף 1.3.2.4 לעיל.

22 באוגוסט, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

תמיר אמר

מנכ"ל

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקט נדל"ן מהותי מאוד.

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת המצפ"ע שבסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון לו מצורף נספח זה, סעיף 6.8.3.3.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.28 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022. בנוסף, התממשות הערכות החברה מותנות אף בכך שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. שינוי באיזה מהפרמטרים שצוינו לעיל עשוי לשנות, לרבות באופן משמעותי, את הערכות החברה האמורות. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

1. פרויקט סומייל 124

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023		
68,423	68,423	68,423	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
90,802	90,802	90,802	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
113,252	129,876	147,078	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
9,049	9,049	9,049	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
281,526	298,150	315,352	סה"כ עלות מצטברת	
281,526	298,150	315,352	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות אגרות
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
407,662	394,868	379,024	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
407,662	394,868	379,024	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
26.18%	30.08%	33.55%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק דירות במתווה יזמי:

לאור שינוי המתווה הצפוי בפרויקט זה, החל מחודש נובמבר 2021 מתקשרת חגי' סומייל בהסכמי מכר (שחלקם מותנים בין היתר בגודל ומפרט הדירות הסופי) למכירת יחידות בפרויקט לרוכשים שאינם חברי קבוצת הרכישה. במסגרת הסכמים אלו מתחייבת חגי' סומייל למסור את הדירה לרוכש בתוך 56-72 חודשים מהמועד בו התקבל היתר בניה אחרון לפרויקט או ממועד החתימה על ההסכם או ממועד כניסתו לתוקף של המתווה החדש, לפי המאוחר מביניהם, בתוספת 2 חודשי איחור מותרים, כאשר ההסכמים כוללים זכות ביטול לרוכשים במקרה שבו המתווה החדש לא ייכנס לתוקפו עד למועד הקבוע בהסכם (אשר נכון למועד זה כבר חלף, ואולם נכון למועד זה לא התקבלה הודעת ביטול ביחס למי מהם. יובהר כי החברה טרם הכירה בהכנסות מאותם הסכמים). נכון למועד זה נחתמו 21 הסכמי מכר במתווה יזמי רגיל (וזאת בנוסף להסכמי המכר שנחתמו ביחס ל-168 יחידות דיור במתווה של קבוצת רכישה), וכן שיווקה החברה את מלוא שטחי המסחר בפרויקט.

2022	31.03.2023	30.06.2023		
6	-	1	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
860	-	61	מגורים (מ"ר)	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)
51,236	-	57,083	מגורים	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
20	20	21	מגורים (הסכמי מכר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
2,538	2,538	2,600	מגורים (מ"ר)	
50,300	50,300	50,500	מגורים	
754,000	754,000	756,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
130,000	130,000	135,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
17%	17%	18%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
85	85	84	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
10,943	10,943	10,882	מגורים (מ"ר)	
203,000	209,000	213,000		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח

2. פרויקט סלמה (MOMA)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023		
53,120	50,173	60,278	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אלטנטיב
63,952	59,761	73,618	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
46,912	59,532	21,182	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
6,373	6,015	7,523	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
170,357	175,481	162,601	סה"כ עלות מצטברת	
170,357	175,481	162,601	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אלטנטיב
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
78,383	59,571	47,918	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,348	1,833	946	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
80,731	61,404	48,864	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
כספי 48.3% / הנדסי 57.8%	כספי 62% / הנדסי 66.4%	כספי 70.3% / הנדסי 73.4%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2022	31.03.2023	30.06.2023		
19	2	1	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,217	258	44	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
40,469	51,561	56,103	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
44	46	47	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,318	4,576	4,620	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
38,719	39,443	39,673	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
565,841	565,841	565,841	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
174,833	188,704	192,114	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
31%	33%	34%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
61	59	58	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
6,416	6,157	6,113	יחידות דיור (מ"ר)	
1,036	1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)	
170,400	175,481	162,601	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2023 ועד למועד פרסום הדוח	

3. פרויקט בבלי 3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
190,000	190,000	190,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
24,456	24,456	24,456	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,269	5,925	6,906	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
25,743	29,42	33,582	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
245,468	249,833	254,944	סה"כ עלות מצטברת	
245,468	249,833	254,944	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
17,350	17,350	17,350	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות
24,796	24,796	24,796	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
557,826	557,170	556,189	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
18,155	14,446	10,316	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
618,127	613,762	608,656	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

4. פרויקט שד"ל

א. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל בגין חלק המגורים - הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשר, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023		
62,185	62,185	62,270	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
8,119	8,234	8,385	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,497	9,700	11,040	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
51,678	51,162	50,588	שערך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
151,187	151,989	152,991	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות
4,457	4,457	4,457	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
158,452	159,050	158,855	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
7,582	7,666	6,285	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
170,491	171,173	169,597	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

ב. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 ולסעיף 6.10.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, להלן עלויות שהושקעו ויושקעו במתחם שד"ל בגין חלק המלונאות והמסחר – הנתונים משקפים את חלקה (50%) של החברה, בשרשור, בעלויות הד- מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023		
23,217	23,217	23,196	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
22,502	22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
6,151	6,290	6,470	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
7,451	8,886	10,483	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
42,496	41,875	39,914	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
101,817	102,770	102,565	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות ואגרות
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,252	4,252	4,252	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
80,360	83,508	78,823	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,067	1,345	3,274	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
88,679	89,105	86,349	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

5. פרויקט יפו סהרון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
34,397	36,359	59,029	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
2,977	2,977	10,762	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
3,587	3,786	6,498	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,048	8,490	8,773	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
49,009	51,612	85,062	סה"כ עלות מצטברת	
49,009	51,612	85,062	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות ואגרות
10,948	11,536	1,642	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
8,996	8,996	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
158,306	163,706	163,217	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
143	310	1,056	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
178,393	184,548	165,915	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) כולל התחייבות לשירותי בניה בגין דירות בעלים שנרשם לראשונה ברבעון השני לשנת 2023.

6. פרויקט מנדרין

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023		
395,816	405,306	407,806	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואגרות
25,486	25,539	25,876	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
*10,451	*16,992	24,083	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
431,753	447,837	457,765	סה"כ עלות מצטברת	
431,753	447,837	457,765	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

* עודכן עקב טעות סופר שנעשתה בדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 ובדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2023.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2023

(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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-28	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר 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 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מהימים 23 במרס 2023 ו-21 באוגוסט 2022, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

תל אביב, קסלמן וקסלמן
22 באוגוסט 2023 רואי חשבון
PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-



22 באוגוסט 2023

לכבוד :
הדירקטוריון של קבוצת חגג' ייזום נדל"ן בע"מ

הארבעה 30 תל אביב

א.ג.נ.

הנדון : מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2023 (להלן – "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2023 :

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קסלמן וקסלמן, PwC Israel, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/ilo

Kesselman & Kesselman is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

<u>נכסים שוטפים</u>			
341,450	215,314	120,926	מזומנים ושווי מזומנים
59,113	54,100	62,071	פקדונות בנאמנות
32,377	86,029	36,153	פקדונות מוגבלים ומיועדים
180,634	94,747	257,741	לקוחות והכנסות לקבל
56,099	46,522	68,405	חייבים ויתרות חובה
-	1,644	-	הלוואה לשותפים
-	17,741	-	אופציות ותשלומים על חשבון רכישת זכויות במקרקעין
-	-	116,189	נדל"ן להשקעה מוחזק למימוש
1,900,063	1,492,426	2,010,317	מלאי בניינים בהקמה
2,569,736	2,008,523	2,671,802	

<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			
45,941	32,727	41,899	השקעות בתחום הנדל"ן
463,424	307,225	670,387	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
179,708	156,921	179,080	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
119,371	120,836	123,851	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	1,038	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
30,842	29,557	36,466	נכסי מסים נדחים
839,286	648,304	1,051,683	
3,409,022	2,656,827	3,723,485	

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		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
926,968	575,817	942,954	
405,899	429,369	322,166	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
6,422	5,820	6,989	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
3,423	6,725	2,529	ספקים ונותני שירותים
400,053	95,760	430,490	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
26,449	28,752	-	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
42,742	45,986	40,794	מס הכנסה
116,923	64,486	90,401	זכאים ויתרות זכות
1,928,879	1,252,715	1,836,323	
התחייבויות בלתי שוטפות			
			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
19,445	27,271	236,426	
352,273	343,398	377,807	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
9,583	10,916	9,074	התחייבויות בגין חכירות
35,607	24,450	79,011	התחייבויות מסים נדחים
416,908	406,035	702,318	
הון			
			הון מניות
623	608	623	
425,004	396,486	425,004	פרמיה על מניות
4,856	7,047	4,856	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
328	640	1,642	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
(19,008)	(4,502)	(45,194)	מניות באוצר
4,638	4,638	4,638	תקבולים על חשבון אופציות
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
520,094	477,763	596,869	עודפים
940,859	887,004	992,762	
940,859	887,004	992,762	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
122,376	111,073	192,082	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,063,235	998,077	1,184,844	סה"כ הון
3,409,022	2,656,827	3,723,485	

22 באוגוסט, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

תמיר אמר

מנכ"ל

סיגל צדוק

סמנכ"ל הכספים

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2022	2023	2022	2022
(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח				
113,892	116,469	72,405	50,611	290,541
(64,423)	(71,072)	(34,562)	(33,503)	(175,857)
49,469	45,397	37,843	17,108	114,684
175,066	64,963	3,281	71,404	90,393
(1,072)	(1,366)	(541)	(528)	(2,237)
(14,875)	(12,697)	(7,351)	(6,771)	(24,349)
(100)	(5,622)	-	(5,622)	(8,445)
(2,361)	(820)	(1,365)	(228)	(903)
(3,467)	-	(1,452)	-	1,159 (*)
202,660	89,855	30,415	75,363	170,302
(14,475)	(18,148)	(8,393)	(10,415)	(34,861)
(3,700)	-	(3,700)	-	-
5,910	996	3,001	571	2,436
190,395	72,703	21,323	65,519	137,877
(43,914)	(17,281)	(5,154)	(15,775)	(32,448)
146,481	55,422	16,169	49,744	105,429
רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:				
76,775	54,574	13,513	48,617	96,905
69,706	848	2,656	1,127	8,524
146,481	55,422	16,169	49,744	105,429
1.28	0.92	0.16	0.82	1.62
1.28	0.86	0.16	0.76	1.59

הכנסות	
עלות ההכנסות	
רווח גולמי	
עליית ערך נדליין להשקעה בהקמה	
הוצאות מכירה ושיווק	
הוצאות הנהלה וכלליות	
הוצאות אחרות	
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	
רווח מפעולות רגילות	
הוצאות מימון	
שינוי בשווי הוגן של הלוואה שניתנה	
הכנסות מימון	
רווח לפני מסים על ההכנסה	
מסים על ההכנסה	
רווח נקי לתקופה	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)	
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)	

(*) סווג מחדש.

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	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח										
623	425,004	4,856	4,638	328	4,324	520,094	(19,008)	940,859	122,376	1,063,235
-	-	-	-	-	-	-	(26,186)	(26,186)	-	(26,186)
-	-	-	-	1,314	-	-	-	1,314	-	1,314
-	-	-	-	-	-	76,775	-	76,775	69,706	146,481
623	425,004	4,856	4,638	1,642	4,324	596,869	(45,194)	992,762	192,082	1,184,844
אלפי ש"ח										
524	196,637	12,827	-	-	4,324	423,189	(4,502)	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	4,638	640	4,324	477,763	(4,502)	887,004	111,073	998,077

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רכישת מניות באוצר
הנפקת אופציות לעובדים
רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי
מבוקר)

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)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים 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	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח										
623	425,004	4,856	4,638	986	4,324	583,356	(40,332)	983,455	189,426	1,172,881
-	-	-	-	-	-	-	(4,862)	(4,862)	-	(4,862)
-	-	-	-	656	-	-	-	656	-	656
-	-	-	-	-	-	13,513	-	13,513	2,656	16,169
623	425,004	4,856	4,638	1,642	4,324	596,869	(45,194)	992,762	192,082	1,184,844
אלפי ש"ח										
607	394,331	7,214	4,638	320	4,324	429,146	(4,502)	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	4,638	640	4,324	477,763	(4,502)	887,004	111,073	998,077

יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי
מבוקר)

רכישת מניות באוצר
הנפקת אופציות לעובדים
רווח נקי וכולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי
מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2022 (בלתי
מבוקר)

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

יתרה ליום 30 ביוני 2022 (בלתי
מבוקר)

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	קרנות הון ופרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
524	196,637	12,827	-	-	4,324	423,189	(4,502)	632,999	110,225	743,224
יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)										
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,627	3,627
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה										
49	125,964	-	4,638	-	-	-	-	130,651	-	130,651
הנפקת מניות ואופציות										
49	102,404	(7,971)	-	-	-	-	-	94,482	-	94,482
המרת אגרות חוב להמרה למניות										
1	(1)	-	-	328	-	-	-	328	-	328
הנפקת אופציות ומניות לעובדים										
-	-	-	-	-	-	-	(14,506)	(14,506)	-	(14,506)
רכישת מניות באוצר										
-	-	-	-	-	-	96,905	-	96,905	8,524	105,429
רווח נקי וכולל לשנה										
623	425,004	4,856	4,638	328	4,324	520,094	(19,008)	940,859	122,376	1,063,235
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (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
2023	2022	2022
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

רווח נקי לתקופה	146,481	55,422	16,169	49,744	105,429
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:					
פחת והפחתות	2,716	2,830	1,367	1,463	5,542
תשלום מבוסס מניות	1,314	640	656	320	328
הוצאות מסים נדחים שהוכרו ברווח לתקופה	37,780	12,009	341	14,001	21,881
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים והלוואות שניתנו	7,167	-	5,152	-	(1,159)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(175,066)	(64,963)	(3,281)	(71,404)	(90,393)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	2,361	820	1,365	228	903
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	500	-	500	2,250
שינוי בחייבים אחרים	-	5,622	-	5,622	-
הוצאות מימון שלא במזומן, נטו	22,383	7,042	12,910	3,375	15,284
הוצאות אחרות	100	-	-	-	8,445
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	(76,833)	(15,837)	(61,809)	(11,165)	(101,023)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(12,306)	23,364	(5,461)	(4,241)	13,787
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(894)	2,473	(513)	3,281	(829)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	30,437	13,636	(4,005)	15,953	177,731
עליה (ירידה) בהפרשה למס	(1,948)	-	2,556	-	(17,714)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה	(26,925)	(9,126)	15,211	10,430	56,381
עליה במלאי בניינים בהקמה	(43,233)	34,432	(19,342)	18,107	196,843
עליה במלאי בניינים בהקמה	(110,254)	(104,826)	(59,427)	(36,744)	(512,463)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(153,487)	(70,394)	(78,769)	(18,637)	(315,620)

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	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

30,125	21,400	111	35,138	(2,958)
29,168	22,277	(10,026)	(24,484)	(3,776)
(66,061)	(40,179)	(891)	(40,562)	(1,261)
(183,663)	(23,534)	(6,285)	(70,635)	(148,086)
1,412	-	-	-	-
140,198	-	-	-	-
(28,646)	(3,580)	(1,000)	(16,380)	(2,685)
(911)	(1,014)	(76)	(976)	(5,560)

שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה
פירעון הלוואה לשותפים, נטו
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן
מתן הלוואות מחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(78,378)	(24,630)	(18,167)	(117,899)	(164,326)
----------	----------	----------	-----------	-----------

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

391,179	187,458	28,847	187,458	28,847
(192,171)	-	(16,654)	-	(105,045)
(1,494)	(377)	(386)	(763)	(769)
126,013	-	-	126,013	-
4,638	-	-	4,638	-
(14,506)	-	(4,862)	-	(26,186)
3,627	-	-	-	-
2,433	4,736	-	4,736	(26,449)
403,654	30,046	47,799	30,046	277,928
(95,554)	(51,733)	(5,620)	(56,150)	(51,037)

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון של אגרות חוב
פירעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת מניות
תקבולים על חשבון אופציות
רכישת מניות באוצר
קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן
מקנות שליטה
קבלת (פירעון) הלוואות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

627,819	170,130	49,124	295,978	97,289
---------	---------	--------	---------	--------

233,821	126,863	(47,812)	107,685	(220,524)
107,629	88,451	168,738	107,629	341,450
341,450	215,314	120,926	215,314	120,926

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.

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	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח א' - פעולות שלא במזומן

		-	24,606	-	מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)
42,347	11,064	-	24,606	-	
		-	68,140	-	המרת אג"ח (סדרה י) להמרה למניות החברה
94,482	1,989	-	68,140	-	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

		17,702	21,167	41,311	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
43,724	14,793	17,702	21,167	41,311	
		2,467	1,188	4,562	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
3,412	929	2,467	1,188	4,562	
		3,685	22,088	11,119	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה
39,803	114	3,685	22,088	11,119	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות, מלונאות יזמי, שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-959 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בהוצאות המימון של כ-9.6 מיליון ש"ח. ככל שעליית הריבית תימשך יכול ותהיה השפעה מהותית על פעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-182 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית. הגידול בסכום ההלוואה הממוצעת לדיר יחד עם השינויים בסביבה המקרו כלכלית והעליה בריבית בנק ישראל ובמדד המחירים לצרכן, בנוסף להשפעתם הישירה על תוצאות החברה השפיעו וצפויים להמשיך להשפיע על התייקרות המשכנתאות, אשר גורמת בפועל למיעוט עסקאות מכר בתקופה האחרונה בפרויקטים השונים של החברה ועלולה להביא אף לירידה במחירי הדירות.

כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ-7.5% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ-2 מיליון ש"ח.

מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות שהוגדרו כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה. עם זאת, להערכת החברה, לאור איתנותה הפיננסית, החזקתה בנכסים בהם גלום רווח משמעותי למול עלותם בספרים שביכולתה לממש, גם כאלה שנמצאים בתהליך תכנוני מתקדם, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה (לרבות גיוס אגרות חוב חדשות והרחבות סדרות אגרות חוב קיימות), החברה תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה לרבות באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהסכמים מול המממנים השונים (לעניין זה יצוין כי בהתאם לנתוני המאזן ליום 30 ביוני 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2023 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 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)

246.69	ליום 30 ביוני 2023
235.85	ליום 30 ביוני 2022
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022

שיעור השינוי באחוזים:

2.46%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
1.36%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
3.1%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
1.93%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022
5.3%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה/הקבוצה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות ביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופות הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופות הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2023.

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה, לרבות באופן מהותי. ההערכות ושיקול הדעת המהותי, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות השנתיים.

ביאור 3 - מגזרי פעילות

א. הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה כמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל סוקרים את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובעים את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל בוחנים 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 מוקצות בין מגזרי הפעילות, כיוון שסוג פעילות זה מנוהל באופן מרוכז על ידי אגף הכספים המרכזי של החברה/הקבוצה שמנהלת במרוכז את כל ענייני הכספים לרבות המימון של החברה/הקבוצה ומידע בגין פעילות זו אינו מסופק למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי באופן סדיר.

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' (11) 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

על אף שמגזר "שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות" לא עומד בספים הכמותיים הנדרשים על פי תקן דיווח כספי 8 מגזרי פעילות (להלן - IFRS 8), החליטה הנהלת החברה כי יש לדווח על מגזר זה בנפרד, כיוון שמקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים בוחנים מקרוב את הפעילות במגזר זה שנחשב תחום בעל פוטנציאל צמיחה הצפוי לתרום משמעותית להכנסות החברה בעתיד.

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 להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

בחברות בהן יש לחברה השפעה מהותית אך הן אינן מאוחדות (כגון: הד מאסטר), מציגה החברה את תוצאות המגזר של כל חברה כפול אחוז האחזקה שלה בחברה הרלוונטית.

לא חל שינוי משמעותי בנכסי והתחייבויות המגזרים למעט במגזר "שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח" בפרויקט לודוויג (לפרטים נוספים ראה ביאור 7ה' להלן).

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 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח באלפי ש"ח	מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
113,892	(345)	15,952	-	-	3,937	61,037	33,311
217,635	896	(681)	175,208	(574)	328	16,893	25,565
(14,975) (12,265)							
190,395 (43,914)							
146,481							

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 2022 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח באלפי ש"ח	מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
116,469	(243)	18,103	-	-	1,365	69,024	28,220
108,174	310	1,747	66,261	(235)	66	17,584	22,441
(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

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 2023 (בלתי מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
				באלפי ש"ח			
24,954	38,012	1,938	-	-	7,665	(164)	72,405
21,295	13,047	442	3,325	(58)	(827)	542	37,766
							(7,351) (9,092)
							21,323 (5,154)
							16,169

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 2022 (בלתי מבוקר)

ארגון קבוצות רכישה	נדל"ן יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	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	71,439	(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

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 2022 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה		שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
			מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי			
באלפי ש"ח							
290,541	(510)	37,358	-	-	5,225	137,160	111,308
203,096	(295)	1,020	92,404	402	4,123 (*)	45,953	59,489
(32,794)							
(32,425)							
137,877							
(32,448)							
105,429							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

(*) סווג מחדש.

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 (למעט מספר הלוואות בריבית קבועה שתנאי המימון שלהם נקבעו בשנים 2020-2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נכון לתאריך המאזן נמוך מערכם בספרים), 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	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
771,180	773,933	710,927
752,846	791,027	662,034

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 2023 (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 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,081 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 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-993 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 ביוני 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-34%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה ח'.

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 2023 (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 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,081 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 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-993 מיליון ש"ח.

ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-34%.

ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2023, 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 2023 (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 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,081 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 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-993 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-34%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.
- ה. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מ-105% מסך השווה ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה; נכון ליום 30 ביוני 2023, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רג'נסי, הינו כ-261 מיליון ש"ח בעוד שיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמים לסך של כ-160 מיליון ש"ח.
- ו. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. נכון ליום 30 ביוני 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך המאזן רג'נסי הינו כ-55%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יא'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 26 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2023 (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 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,081 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 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-993 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-34%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יב'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יג' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בספטמבר 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2023 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,081 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-993 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-34%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.
- ה. היחס שבין יתרת אגרות החוב סדרה יג' (כולל ריבית שנצברה וטרם שולמה) לבין יתרת העודפים הצפויים בפרויקט סלמה (להלן: "יחס הבטוחה") לא יעלה על 85%. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב סדרה יג' הינה כ-238 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-365 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-65%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יג'.

כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2023, החברה עומדת בהתניות הפיננסיות של ההלוואות שהועמדו לקבוצה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעה בחברות מוחזקות

הד מאסטר

(א) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

להלן תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הד מאסטר:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
714	649	718
132	132	135
7	8	66
156,190	153,429	160,482
157,043	154,218	161,401
349,815	343,960	355,627
506,858	498,178	517,028

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות מוגבלים ומיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה – מוצג לפי שווי הוגן

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

הד מאסטר (המשך)

(א) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני : (המשך)

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הד מאסטר : (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

242,431	234,927	256,906	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
2,298	2,298	2,298	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
45,865	45,788	47,633	הלוואות מבעלי שליטה
292	210	2,244	זכאים ויתרות זכות
290,886	283,223	309,081	

התחייבויות בלתי שוטפות

51,255	50,171	49,308	התחייבויות מסים נדחים
--------	--------	--------	-----------------------

הון

1	1	1	הון מניות
8,390	8,390	8,390	קרנות הון ופרמיה על מניות
157,862	157,929	151,784	עודפים
166,253	166,320	160,175	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,536)	(1,536)	(1,536)	זכויות שאינן מקנות שליטה
164,717	164,784	158,639	סה"כ הון
506,858	498,178	517,028	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

הד מאסטר (המשך)

(א) מידע כספי תמציתי של חברת הד מאסטר המטופלת לפי שיטת השווי המאזני: (המשך)

תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הד מאסטר: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
1,020	261	327	486	689	הכנסות
(13)	(4)	(7)	(7)	(10)	עלות ההכנסות
1,007	257	320	479	679	רווח גולמי
(2,472)	(1,583)	(3,870)	(3,083)	(8,544)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(86)	(15)	(16)	(55)	(33)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,551)	(1,341)	(3,566)	(2,659)	(7,898)	הפסד מפעולות רגילות
3	(1)	2	1	1	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,548)	(1,342)	(3,564)	(2,658)	(7,897)	הפסד לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(507)	321	1,097	670	1,819	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(2,055)	(1,021)	(2,467)	(1,988)	(6,078)	הפסד נקי לתקופה

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. תל אביב יפו הצעירה (יפו 3)

ביום 19 במאי 2022, התקשרה חברת מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), 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 רג'נסי, 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 רג'נסי 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.

ביום 18 במאי 2023, הושלמו מרבית התנאים המתלים שנקבעו להתקשרות ואשר פורטו בביאור 20א' (10) בדוחות השנתיים (ובהם קבלת היתר בניה לפרויקט והגשת בקשה לקבלת אישור מרכז השקעות בהתאם להוראות הפרק השביעי 1 לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט-1959, לגבי כלל הדירות שיבנו בפרויקט (להלן: "הבקשה")) (וזאת על מנת לאשר את הפרויקט כבניין להשכרה, אך מבלי לגרוע מזכות רג'נסי למכור את הדירות שייזונו בבעלותה בפרויקט), וזאת למעט התנאי האחרון (אישורה של הבקשה), אשר בהתאם להוראות הסכם האופציה, המועד להתקיימותו הוארך באופן אוטומטי לתקופה של 6 חודשים נוספים החל ממועד קבלת היתר הבניה בפרויקט זה, התנאי האחרון התקבל על ידי רג'נסי ביום 10 באוגוסט 2023, כאשר לעניין זה לאור כך שרג'נסי והרוכש מנהלים מו"מ אודות שינוי תנאי האופציה, הסכימו הצדדים על הארכת המועד האחרון בו הרוכש יוכל לממש את האופציה ב-15 ימים נוספים וזאת עד ליום 8 בספטמבר 2023. לעניין זה יצוין כי במידה והרוכש יבחר בסופו של דבר שלא לממש את האופציה, לא תידרש החברה להשיב לו את עלות האופציה ששולמה על ידו לחברה.

ב. התחדשות עירונית

ביום 17 באפריל 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקוה (להלן: "הועדה המקומית"), על המלצת הועדה המקומית בתנאים, לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט עמישב שבפתח תקוה (להלן: "הפרויקט"), כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט 736 יחידות דיור, מתוכם 213 בגין יחידות קיימות ו-523 יחידות דיור חדשות, כ-4,200 מ"ר שטחי מסחר ושבי"צ בשטח של כ-1,200 מ"ר ב-5 מבנים. יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הישגות בתוקף של הכרזת 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 לביצוע הפרויקט, ברוב הנדרש על פי דין וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד זה, החברה פועלת לקבלת החלטת הועדה המחוזית.

ג. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בחודש אפריל 2023, מימשה חברת הפרויקט, קבוצת חג'ג' יפו בע"מ (להלן: "חג'ג' יפו"), את הסכם האופציה לקבלת הסכם האופציה הייחודית, ובהתאם הסכם האופציה הייחודית ניתן למימוש עד לחודש אפריל 2025. אופציה, אשר אם תמומש, תקנה למממשה אופציה לרכישת כ-80% מהזכויות (במסגרת עסקת קומבינציה) במתחם קרקע בעיר יפו שגודלה כ-20.5 דונם, הידוע כחלקות 59-60 בגוש 6999 וכחלקה 148 בגוש 7000 וזאת מכוח הסכם נוסף שצורף כנספח להסכם האופציה (להלן: "הסכם האופציה הייחודית", ו-"המקרקעין", בהתאמה). יצוין כי המקרקעין מהווה חלק ממתחם בשטח כולל של 123 דונם, אשר מרביתו (כ-100 דונם) מוחזק על ידי רמ"י (להלן: "המתחם" ו-"מקרקעי רמ"י", בהתאמה).

ד. פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, 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 מאי 2023, הסכימו הצדדים שבכפוף לחתימת חברי קבוצת הרכישה על כלל מסמכי הבנק עד ליום 1 בספטמבר 2023, המועד המתחיל יהיה 1 בנובמבר 2022 (להלן: "המועד המתחיל"), ובהתאם קבלת טופס 4 לפרויקט בתוך 48 חודשים מהמועד המתחיל (בתוספת גרייס של 3 חודשי איחור מותרים), השלמת מסירת הדירות תבוצע לא יאוחר מחלוף 55 חודשים מהמועד המתחיל, והמועד הקבוע להשלמת התנאים אשר נדרשו על ידי הבנק המלווה את הפרויקט, נדחה ליום 31 באוקטובר 2023. יצוין, כי במקביל אישר הבנק את דחיית המועד להשלמת תנאי הבנק ליום 15 בספטמבר 2023.

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

ה. פרויקט לודוויפול

ביום 30 בדצמבר 2022, התקשרה חברת הפרויקט בפרויקט לודוויפול, חברת א. הלל גד בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט") (אשר 50.1% מהון מניותה המונפק מוחזקים על ידי חברת בת של החברה), בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "המלווה"), במסגרתו העמיד המלווה לחברת הפרויקט הלוואה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, מתוכו, סך של כ- 141 מיליון ש"ח שימש וישמש לצורך תשלום למוכרי הזכויות במקרקעי הפרויקט ומסי רכישה וסך של כ- 69 מיליון ש"ח שימש להחזר הלוואות שהועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה והשותפים. בעקבות החתימה על הסכם המימון הניל העמיד המלווה את ההלוואה בינואר 2023 והרכישה של מרבית הזכויות (למעט אחוז קטן שקיימים בגינם תנאים מתלים שטרם התקיימו) במתחם הושלמה כחלק מהשלמת המימוש של עסקאות האופציות אשר נחתמו מולם. לפרטים נוספים אודות רכישת הפרויקט ראה ביאור 10ד (5) לדוחות השנתיים.

בהתאם להערכת שווי חיצונית של הפרויקט שבוצעה ליום 31 במרץ 2023, רשמה החברה רווח בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין הזכויות שרכישתן הושלמה עד ליום 30 ביוני 2023 בסך של כ- 199 מיליון ש"ח כאשר סך של כ- 9 מיליון ש"ח מיוחס לרבעון השני (לפני ירידת ערך בגין מס רכישה ומימון שהוון בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ- 7 מיליון ש"ח מיוחס לרבעון השני).

ו. מרינה הרצליה

ביום 8 במרץ 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בהרצליה (להלן: "הועדה המקומית") בנושא פרויקט מרינה הרצליה (להלן: "הפרויקט") אותו יוזמת חברת קבוצת חג'ג' מרינה הרצליה בע"מ שבשליטת (כ-75%) החברה (בשרשרת), על המלצת הועדה המקומית בתנאים, לתוכנית בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "התוכנית"), להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט, כך שבכפוף לאישור התוכנית על ידי הועדה המחוזית וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ- 51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ- 16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים. יודגש, כי אין וודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

ז. הסכם פשרה במסגרת הערעור על דחיית בקשה לתביעה נגזרת

ביום 16 בדצמבר 2021, דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "בית המשפט") בקשה לאישור תביעה נגזרת שהוגשה אליו (להלן: "הבקשה"), בשם החברה, נגד האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה וכנגד דירקטורים בחברה (לרבות דירקטורים חיצוניים לשעבר), שעניינה טענה ולפיה ה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעסקאות נדל"ן אותן ביצעו בעצמם בחו"ל ניצלו, כביכול, הזדמנות עסקית של החברה ובכך הפרו את חובות האמונים וההגיונות בהם הם חבים על פי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 13 בפברואר 2022, התקבלה אצל החברה הודעת ערעור (להלן: "הערעור") על החלטת בית המשפט האמורה, כאשר במסגרת הערעור המבקש מעלה טענות שונות שבעטיין, כך לגישתו, יש לבטל את החלטת הדחיה שניתנה על ידי בית המשפט ולקבל את הבקשה ו/או להשיב את הדיון בה לערכאה הדיונית. לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 ואשר כניסתו לתוקף מותנית בקבלת אישור בית המשפט לפי סעיף 202 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. במסגרת הסכם הפשרה, הוסכם כי האסטרטגיה העסקית של החברה תשתנה באופן שתכלול את אפשרות החברה להרחיב פעילותה בתחום הנדל"ן והמלונאות גם למדינות מחוץ לישראל (ואולם יודגש כי בשלב זה לא התקבלה כל החלטה קונקרטית על כניסה לפעילות כאמור ו/או על בדיקת האפשרות להיכנס לפעילות במדינה מחוץ לישראל) ובנוסף תורחב ההתחייבות הקיימת של האחים חג'ג', בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חג'ג' יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום. החברה יצרה הפרשה בספריה בסכום לא מהותי בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה.

במסגרת הדיונים שהתנהלו בנושא בבית המשפט ולאור ההערות שהתקבלו מצד בית המשפט בנושא שכר הטרחה בהליך וזהות הנושאים בו, אישר דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 30 ביולי 2023 תיקון להסכם הפשרה, שכניסתו לתוקף כפופה לאישור בית המשפט, אשר תכליתו שלילת האפשרות שהחברה היא שתישא בהוצאות הסכם הפשרה (מבלי שאלו יוחזרו לידיה) בתרחיש בו החברה לא תתקשר בפועל בעסקה או עסקאות נדל"ן בחו"ל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

- ז. הסכם פשרה במסגרת הערעור על דחיית בקשה לתביעה נגזרת (המשך)
לצורך הבטחת האמור, האחים חג'ג', בעלי השליטה, יתחייבו, במסגרת הסכם הפשרה המתוקן, כי אם בתוך 5 שנים ממועד אישור הסכם הפשרה על ידי בית המשפט, החברה (לבדה או עם שותפים) לא תתקשר בעסקה/ עסקאות בנדל"ן בחו"ל, אותן תאחד החברה בדוחותיה ושעלותן הכוללת (דהיינו העלויות בגין רכישת הנכס והקמתו, כפי שיוערכו בעת רכישת הנכס על ידי החברה, לרבות בגין עלויות שכר, מימון, נותני השירותים והיועצים, תשלום המיסים וכו'), תהא לפחות 50 מיליון ש"ח, בעלי השליטה ישפו את החברה בגין התשלומים בהם החברה תשא בפועל בהתאם להחלטה במסגרתה יאושר הסכם הפשרה (המוערכים בכ-1.5 מיליון ש"ח). השיפוי לחברה, ככל והאחים חג'ג' ידרשו לשלמו, ישולם במלואו בתוך 4 חודשים מתום התקופה לעיל בת 5 שנים. נכון למועד זה, הועבר הסכם הפשרה המתוקן לאישורו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו.
- ח. רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה
ביום 3 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-15.5 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 31 במרץ 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 578,348 מניות של החברה, תמורת סך כולל של כ-11 מיליון ש"ח.
ביום 23 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה, בסכום כולל של עד כ-28 מיליון ש"ח לביצוע עד ליום 30 בספטמבר 2023, וזאת במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה. מכוח התוכנית האמורה, רכשה החברה 757,272 מניות של החברה תמורת סך של כ-10.3 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון וכן רכשה החברה 395,700 מניות של החברה תמורת סך של כ-4.9 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני.
- ט. פירעון חלקי אגרות חוב סדרה ח'
בתקופת הדוח פרעה החברה פירעון חלקי (45%) של אג"ח (סדרה ח') בסך של כ-88 מיליון ש"ח, הפירעון בפועל בוצע ביום 1 בינואר 2023.
- י. פירעון חלקי אגרות חוב סדרה י' (ניתנות להמרה)
בתקופת הדוח פרעה החברה פירעון חלקי (10%) של אג"ח (סדרה י') הניתנות להמרה בסך של כ-6 מיליון ש"ח, הפירעון בפועל בוצע ביום 30 ביוני 2023.
- יא. הרחבת אגרות חוב סדרה יג'
ביום 27 ביוני 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 30,000,000 אגרות חוב (סדרה יג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-4 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.966 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-28.98 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 0.3106%.
- יב. קבלת היתר בניה- יפו סהרון (חלקה 3)
בהמשך לביאור 9א' (5) לדוחות השנתיים ובהמשך לקבלת היתר בניה בתנאים בפרויקט יפו סהרון (חלקה 3) (להלן: "הפרויקט"), בתקופת הדוח הושלמו התנאים הנדרשים ובהתאם לכך התקבל היתר בניה לפרויקט.
- יג. פירעון חלקי אגרות חוב סדרה יא'
לאחר תאריך המאזן, פרעה החברה פירעון חלקי (10%) של אג"ח (סדרה יא') בסך של כ-15 מיליון ש"ח, הפירעון בפועל בוצע ביום 1 ביולי 2023.
- יד. הרחבת אגרות חוב סדרה יא'
ביום 7 באוגוסט 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 80,000,000 אגרות חוב (סדרה יא') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה ל-10 משקיעים מסווגים, בתמורה לסך של 0.88 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרת חוב וזאת בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו, הסתכמה לסך של כ-70.4 מיליון ש"ח. שיעור הניכיון האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

טו. שיתוף פעולה עם סלינה

בהמשך לאמור בביאורים 11 ו-20א (11) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022, החברה מעדכנת כדלקמן: החברה עוקבת אחר פעילות ותוצאות תאגידי קבוצת סלינה ישראל להם פעילות משותפת עם החברה (בין במסלול הרכישות ובין במסלול ההתאמות), וסלינה העולמית (חברת האם של סלינה ישראל) אשר מניותיה נסחרות בנאסד"ק. כמו כן, מקיימת החברה ישיבות שוטפות עם מנכ"ל סלינה העולמית והנהלת סלינה ישראל. באשר למצבה הפיננסי של סלינה העולמית, למיטב ידיעת החברה, וכפי שפורסם בתקשורת, בתקופה האחרונה פועלת סלינה העולמית על מנת לגייס כספים בדרך של חוב והון ובמסגרת כך התקשרה בהסכם לגיוס חוב המיר עם צד ג' בהיקף של כ-14 מיליון דולר, שעשוי לגדול בהתקיים התנאים שנקבעו בין הצדדים (יובהר כי לחברה אין ידיעה באשר לתנאי ההסכם האמור ו/או אם ומתי יושלם הגיוס מכוחו). בנוסף, דיווחה סלינה העולמית על תוכנית ארגון מחדש של כ"א בחברה אשר להערכתה צפויה להביא לחסכון בהוצאות השכר בחברה, ועל פעולותיה ליציאה מחלק מהמתחמים אשר להם ביצועי חסר.

באשר לפעילות המשותפת של החברה וסלינה ישראל, החברה מקבלת באופן שוטף דוחות ניהוליים של חברות קבוצת סלינה הפועלות באתרים בהם מתבצעת הפעילות המשותפת של החברה וסלינה ישראל, הן במסלול הרכישות והן במסלול ההתאמות (להלן: "חברות הפרויקט"). מטבעה של הפעילות המשותפת האמורה, שמצויה בשלביה הראשונים, נדרש פרק זמן ארוך על מנת להביאה לרווחיות ראויה ותזרים חיובי משמעותי, כאשר דוחות החודשים האחרונים מצביעים במרבית האתרים על שיפור בשיעורי התפוסה (באתרים בהם כבר החלה פעילות האכסון המלוואי) וב-EBITDA של פרויקטים אלו. בנוסף, החברה כאמור מנהלת פגישות שוטפות עם הנהלת סלינה ישראל ובהם נידונים פעילות סלינה בישראל, מתוך מטרה להעלות שיעור התפוסות ושיפור הרווחיות בפרויקטים השונים.

כחלק מאותה תכנית ארגון מחדש שמובילה סלינה בכל האתרים שלה בעולם, במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה ישראל לחברה וביקשה לפרוס את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעילות המשותפת לחברה בגין חודש אפריל 2023 (אשר תשלומו צפוי היה להיות בתחילת חודש יוני) ובגין החודשים מאי-יוני 2023, המסתכמים בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל (שההסכם עליו טרם נחתם) כי 35% מהסכום הנדחה ישולם במספר תשלומים עד לסוף שנת 2023, 35% מהסכום הנדחה ישולמו בתשלומים חודשיים במהלך שנת 2024, ויתרת 30% מהסכום הנדחה תשולם בתשלומים חודשיים במהלך שנת 2025, כאשר הסכום הנדחה אמור להיות צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומו בפועל. בהתאם להבנות בין הצדדים, יתר התשלומים אותם נדרשת סלינה לשלם על פי התשלומים ישולמו כסדרם.

בנוסף, ההבנות בין הצדדים כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלוא הסכום הנדחה, סלינה תעמיד, בתקופה הקרובה, לטובת החברה מספר בטוחות, הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקט זו כלפי זו, שעבוד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקט לטובת החברה ושעבוד זכויותיהן של חלק מחברות הפרויקט בהסכמי השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באותם הפרויקטים ובחלק מהצידוד באותם פרויקטים, לטובת החברה. מימוש הבטוחות המפורטות לעיל ייעשה במקרים שסוכמו בין הצדדים, שעיקרם אי תשלום סכומים בהיקף שסוכם בין הצדדים ו/או קיום הליכים בעלי מאפיינים של חדלות פרעון של סלינה ישראל ו/או חברות הפרויקט.

בנוסף, ההבנות כוללות הסכמה כי עד לתשלום מלוא סך הסכום הנדחה, סלינה העולמית לא תשעבד את מניות סלינה ישראל ללא הסכמת החברה (negative pledge) ובנוסף סלינה ישראל לא תיזום פרויקט חדש אשר מצריך מסלינה העמדת כספים ו/או מימון מגורם מממן ללא אישורה המוקדם של החברה ולא תדרוש מהחברה להעמיד מימון לפרויקט חדש כאמור (גם מקום בו עומדת לסלינה ישראל הזכות לדרוש זאת על פי ההסכם המקורי בין הצדדים).

יצוין בהקשר זה, כי עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-51.6 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-42 מיליון ש"ח נוספים לצורך השלמת בניית נכסים אלו, ואילו ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול ההתאמות – החברה השקיעה נכון למועד פרסום דוח זה סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה נוספת בסך של כ-3 מיליון ש"ח [יצוין, כי יתרת ההשקעה במסלול ההתאמות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 הינה כ-35 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה סלינה ושינויים בשווי ההון].

טו. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

יודגש כי אין כל וודאות שהבטוחות החדשות שצוינו לעיל, במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, יספקו לחברה הגנה מספקת מפני החשיפה הצפויה לה במקרה זה, כאשר הדברים נכונים בעיקר בכל הנוגע למסלול ההתאמות, שם חשיפתה של החברה לחדלות פרעון של קבוצת סלינה הינה גבוהה מחשיפתה במסלול הרכישות (שכן במסלול הרכישות, גם במקרה של חדלות פרעון של קבוצת סלינה, האתרים ייוותרו בבעלות החברה שתוכל להשכירם לגופים אחרים ומנגד, במסלול ההתאמות, יכולתה של החברה לנסות ולהשיב את השקעתה בתחום זה תהיה מותנת בראש ובראשונה בכניסתה בנעלי סלינה בהסכמי השכירות של האתרים הרלבנטיים).

כן יצוין בהקשר למערכת ההתקשרויות שנעשו בין החברה לסלינה, כי בהתייחס לנכסים בעכו והירדן ההררי, אותם רכשה החברה (ואשר סלינה התחייבה לבצע את העבודות הנדרשות לצורך הפעלתם כמלון, וזאת בתקציב שהוסכם וישולם ע"י החברה, ולאחר מכן להפעילם), טרם התקבלו היתרי בניה שיאפשרו פתיחת המלונות באתרים אלו, כאשר ביחס לפרויקט הירדן ההררי, מדובר בעיכוב מול המועד שסוכם בהסכם השכירות עם סלינה כמועד לפתיחת המלון, וביחס לפרויקט עכו, להערכת החברה גם המועד לפתיחת המלון בעכו ידחה. החברה וסלינה ידונו בתקופה הקרובה לגבי עדכון המועד החזוי של פתיחת אתרים אלו, מה שעשוי להביא לדחיה תזרימית והקטנה של דמי השכירות להם זכאית החברה בהתאם להסכמי השכירות עליהם חתמה החברה לגבי אתרים אלו, שניהם, בהיקפים שאינם מהותיים.

ליום 30 ביוני 2023 החברה מדדה, בסיוע מעריכי שווי, את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך נרשם קיטון בשווי ההוגן של ההשקעות בסך 3.5 מיליון ש"ח ו-1.5 מיליון ש"ח בתקופות של 6 חודשים ושל 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, בהתאמה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי בהקשר להלוואה שהועמדה לבעלי השליטה בעולמית על ידי חברה בת של החברה, בסכום קרן של 2 מיליון דולר (לפרטים אודותיה ראה סעיף 21(2) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022), שניתנת להמרה על פי שער של 6-8 דולר למניה אחת של סלינה העולמית, החברה מדדה את ההלוואה ההמירה בשווי הוגן ולאור האירועים המתוארים לעיל והירידה החדה שחלה בזמן האחרון בשער מניית סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 שווייה ההוגן של ההלוואה בכמחצית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקרים)

לכבוד
בעלי המניות של חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
תל אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "הקבוצה") ליום 30 ביוני 2023, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי ליום 30 ביוני 2022 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מהימים 23 במרס 2023 ו-21 באוגוסט 2022, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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 מחויבים 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 ומידיים) התש"ל-1970.

תל אביב, קסלמן וקסלמן
22 באוגוסט 2023 רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			<u>נכסים שוטפים</u>
272,904	204,752	101,004	מזומנים ושווי מזומנים
642	2,567	588	פקדונות מוגבלים ומיועדים
894	1,310	1,282	חייבים ויתרות חובה
5,133	5,133	5,133	מלאי בניינים למכירה
805,042	903,130	913,841	הלוואות לחברות מוחזקות
1,084,615	1,116,892	1,021,848	

			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
6,424	6,319	6,434	נדל"ן להשקעה
41,691	42,847	41,310	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
289,537	196,712	255,915	הלוואות לחברות מוחזקות
443,871	408,840	510,849	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
781,523	654,718	814,508	
1,866,138	1,771,610	1,836,356	

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

26,368	34,352	1,671	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
406,052	429,734	322,233	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
6,422	5,820	6,989	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
166	359	353	ספקים ונותני שירותים
21,260	9,479	20,242	זכאים ויתרות זכות
39,313	1,224	40,118	הלוואה מחברה בת
499,581	480,968	391,606	

התחייבויות בלתי שוטפות

19,445	20,278	18,611	הלוואות מתאגידים בנקאיים
352,273	343,465	377,807	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
9,583	10,916	9,074	התחייבויות בגין חכירות
26,987	26,180	32,957	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
14,642	-	10,769	הלוואות מחברות הבנות
2,768	2,799	2,770	מסים נדחים
425,698	403,638	451,988	

הון

623	608	623	הון מניות
425,004	396,486	425,004	פרמיה על מניות
(19,008)	(4,502)	(45,194)	מניות באוצר
4,638	4,638	4,638	תקבולים על חשבון אופציות
328	640	1,642	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
4,856	7,047	4,856	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
520,094	477,763	596,869	יתרת עודפים
940,859	887,004	992,762	סה"כ הון
1,866,138	1,771,610	1,836,356	

22 באוגוסט 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תמיר אמר
מנכ"ל

סיגל צדוק
סמנכ"ל הכספים

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
18,913	4,678	4,963	9,254	9,818	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(171)	(298)	(318)	676	(664)	עלות ההכנסות
18,742	4,380	4,645	9,930	9,154	רווח גולמי
85	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(845)	(237)	(224)	(444)	(429)	הוצאות מכירה ושיווק
(23,094)	(6,063)	(6,813)	(11,572)	(13,480)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,400)	-	-	-	(100)	הוצאות אחרות, נטו
(6,512)	(1,920)	(2,392)	(2,086)	(4,855)	הפסד מפעולות רגילות
(45,621)	(10,400)	(11,489)	(19,558)	(22,059)	הוצאות מימון
58,068	19,337	15,412	33,778	29,454	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
303	9	1,064	22	2,019	הכנסות מימון
12,750	8,946	4,987	14,242	9,414	הכנסות מימון, נטו
6,238	7,026	2,595	12,156	4,559	רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
92,128	43,239	11,518	45,248	73,274	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
98,366	50,265	14,113	57,404	77,833	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,461)	(1,648)	(600)	(2,830)	(1,058)	מסים על ההכנסה
96,905	48,617	13,513	54,574	76,775	סה"כ רווח 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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

96,905	48,617	13,513	54,574	76,775	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה :
--------	--------	--------	--------	--------	--

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה :

2,652	734	654	1,406	1,304	פחת והפחתות
166	2	53	197	2	שינוי במסים נדחים
(85)	320	-	640	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
328	-	656	-	1,314	תשלום מבוסס מניות
2,250	500	-	500	-	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות
(92,128)	(43,239)	(11,518)	(45,248)	(73,274)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
4,057	6,464	13,112	4,096	13,655	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
1,400	-	-	-	100	הוצאות אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

901	(522)	90	489	(388)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(131)	(110)	147	62	187	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
7,129	(2,886)	1,724	(3,256)	(1,118)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
23,444	9,880	18,431	13,460	18,557	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה :

1,925	-	(34)	-	54	ירידה (עליה) בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(166)	(28)	(66)	(76)	(96)	רכישת רכוש קבוע
(50)	(7)	-	(30)	(10)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(205,909)	(51,052)	(54,297)	(222,331)	(59,188)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(204,200)	(51,087)	(54,397)	(222,437)	(59,240)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - לפעילות מימון :

391,179	187,458	28,847	187,458	28,847	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(192,443)	-	(16,654)	-	(105,132)	פירעון אגרות חוב
(17,667)	(4,416)	(416)	(8,833)	(24,833)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
(1,494)	(377)	(386)	(763)	(769)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(14,506)	-	(4,862)	-	(26,186)	רכישת מניות באוצר
-	-	-	4,638	-	תקבולים ע"ח אופציות
130,651	-	-	126,013	-	הנפקת הון מניות ואופציות
62,890	-	109	10,166	(3,144)	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו
358,610	182,665	6,638	318,679	(131,217)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
177,854	141,458	(29,328)	109,702	(171,900)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
95,050	63,294	130,332	95,050	272,904	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
272,904	204,752	101,004	204,752	101,004	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

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - פעולות שלא במזומן

827	-	827	-	-	הקמת חכירות
-	94,482	-	1,989	-	המרת אגרות חוב למניות
665	93,569	-	93,569	-	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

17,166	11,737	6,033	8,431	24,742	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
25,807	30,715	14,045	21,147	54,759	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
330	164	4	100	332	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

א. כללי

מידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38 ד' 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 2022 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023 (להלן "הדוחות המאוחדים") המצורפים לדוח זה.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

לעניין הסכם פשרה במסגרת ערעור על דחיית בקשה לתביעה נגזרת, ראה ביאור 7' לדוחות המאוחדים.
לעניין רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, ראה ביאור 7ח' לדוחות המאוחדים.
לעניין פירעון חלקי של אגרות חוב סדרה ח', ראה ביאור 7ט' לדוחות המאוחדים.
לעניין פירעון חלקי של אגרות חוב סדרה י', ראה ביאור 7' לדוחות המאוחדים.
לעניין פירעון חלקי של אגרות חוב סדרה יא', ראה ביאור 7יג' לדוחות המאוחדים.
לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה יג' בדרך של הגדלת סדרה, ראה ביאור 7יא' לדוחות המאוחדים.
לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה יא' בדרך של הגדלת סדרה, ראה ביאור 7יד' לדוחות המאוחדים.
לאירועים נוספים הנוגעים לחברות כלולות ומאוחדות של החברה, ראה ביאור 7 לדוחות המאוחדים.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

תמיר אמר, מנכ"ל החברה;

סיגל צדוק, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2022 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2022 היא אפקטיבית.

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, תמיר אמר, 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 2023 (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 38ג(ד) לתקנות

הח"מ, סיגל צדוק, 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 2023 (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.

