

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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").

לדו"ח 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").

1.2. עדכונים בנוגע לסביבה העסקית – גילוי אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל על החברה

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופוגו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות. כל אלו, וכן השפעות נוספות, כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בהורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג S&P מציבה לשלילית (בדומה לכך, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי הקיים של מדינת ישראל יוותר ברמת A+ אך יוצב תחת "מעקב שלילי", וחברת הדירוג האשראי Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל על A1 אך הורידה את תחזית הדירוג מ"ציבה" ל-"תחת מעקב הורדת דירוג").

בכל הנוגע לפרויקטים היוזמים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כלל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ואולם חלקם עדיין פועלים בתפוקה חלקית בעקבות קושי מסוים של קבלני הביצוע לחזור לרמת תפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי וכן בשל גיוס עובדים בצו 8. יובהר כי העובדה שהאתרים אינם עובדים בתפוקה מלאה עלולה להביא להתארכות משך ביצוע הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך לגידול בעלויות מימון ובניית הפרויקטים (וכפועל יוצא מכך בקיטון בעודפי הפרויקטים הצפויים).

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (המהווים את עיקר הפרויקטים של החברה בתקופה זו), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מס' ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ולראיה בתקופה זו קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט בבלי 3 וכן החלטת וועדה להיתר מלא בתנאים בפרויקטים איינשטיין 33 ואיינשטיין 35. בכל הנוגע להיבט השיווק, בתקופה זו, ניכרת האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות (המלחמה למעשה העצימה את אי הוודאות אשר הייתה קיימת ממילא בשוק הנדל"ן עוד קודם לכן, בעיקר בשל עליית הריבית במשק במהלך השנה האחרונה). יצוין לענין זה, כי לאחר תקופת המלחמה הראשונית בה עצרה החברה את פעילות השיווק שלה, למועד פרסום דוח זה החברה החלה בחזרה הדרגתית בפעילות השיווק והמכירות שלה, כפועל יוצא מכך, בחודשים אוקטובר – נובמבר 2023 נחתמו על ידי החברה בקשות הצטרפות בודדות לרכישת יחידות דיור וזאת לעומת 22 הסכמי מכר ליחידות דיור שנמכרו במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של 2023 (כאשר 13 יחידות דיור נמכרו ברבעון השלישי בו נרשמה התאוששות), המצטרפים ל-11 בקשות הצטרפות שנחתמו בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023. יצוין כי המלחמה הובילה לירידה בביקושים לענף הנדל"ן בטווח הזמן הקצר, אך להערכת החברה, בטווח הארוך, במקביל לתהליך אפשרי של ירידה בריבית, עשוי לחול גידול בביקוש בענף, וזאת בעקבות הגידול בביקוש לדירות חדשות (לרבות בשל עליה אפשרית של יהודים לישראל ובשל ביקוש לדירות עם ממ"ד).

השפעה מיידית נוספת של תקופת הלחימה על פעילות החברה הינה בתחום המסעדות (מסעדות סרפינה, יאווה ופופ אנד פופ) – שכן זו נפסקה לחלוטין או צומצמה מהותית (לפי הענין) בימיה הראשונים של הלחימה ובימים אלה המסעדות נפתחות מחדש, אם כי באופן מדורג, תחת שמירת הכללים המתחייבים. יובהר כי לפעילות החברה בתחום זה אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה, מה עוד שהחברה פעלה על מנת לצמצם הוצאותיה בתחום זה בימיה הראשונים של המלחמה, כאשר במסגרת כך חלק ניכר מהעובדים בתחום זה (שלא גויסו למילואים) הוצאו לחל"ת. כמו כן קיימת אפשרות לקבלת פיצוי חלקי מהמדינה בגין הוצאות שכר והוצאות קבועות בהן נושאת החברה בתקופת הלחימה, בכפוף לעמידה בתנאים שיידרשו לענין זה, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

יצוין כי מצבת עובדיה של החברה עצמה לא נפגעה באופן מהותי עקב גיוסם של עובדים בצו 8, והחברה שומרת על רציפות תפקודית מלאה. כן יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה נכון למועד זה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה. להשפעת תקופת המלחמה על פעילותה המשותפת של החברה עם קבוצת סלינה ראה סעיף 1.4.4 לדו"ח זה.

נכון למועד הדו"ח ולאחר בחינה ראשונית שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדו"ח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המיידי. וזאת - בהתחשב בחוסנה הפיננסי, יכולות הגיוס שלה, מצבה העסקי והיקף המלאי שלה.

כאמור, נכון למועד פרסום הדו"ח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להיות ככזו בטווח הזמן המידי.

עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה, כך שיתפתח עימות מלא בחזית גבול הצפון (או בחזיתות נוספות), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים, וכן קושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון (בעיקר בשל מחסור בכוח אדם בענף עקב הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון, בשל הפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה ובשל עזיבה של עובדים זרים ממדינות אחרות על רקע המלחמה); (2) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, אשר עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים, אכלוסם ומסירתם; (3) ירידה מהותית בביקושים ליחידות המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה) אשר תשפיע מהותית על קצב המכירות; (4) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), התייקרות תנאי המימון (הן ביחס לזימים והן ביחס לרוכשים) ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/השכרת השטחים בפרויקטים); ו- (5) אי עמידת רוכשים בהתחייבותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות בשל התארכות והרחבת המלחמה, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם וכן על היקף ההכנסות של החברה.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדו"ח המשק מתחיל להיכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

1.3 עדכונים בנוגע לסביבה העסקית - גילוי אודות השפעות עליית האינפלציה והריבית במשק על פעילות החברה

השפעת עליית הריבית ותיאור התפתחויות בשוק הנדל"ן

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן לאמור בסעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון של הרבעון השני לשנת 2023 אשר צורף לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023, אשר פורסמו ביום 24 באוגוסט 2023 מס' אסמכתא 2023-01-079201 (להלן: "דוח דירקטוריון לרבעון שני 2023"), נכון למועד פרסום הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על 4.75%. על אף המשך העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל, ברבעון השלישי לא בוצעו העלאות ריבית נוספות, כאשר ביום 23 באוקטובר 2023 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי, כשמטרת ההחלטה המיידית היא לייצב את השווקים הפיננסיים ברקע המלחמה והפחתת אי הוודאות הקיימת במשק. יצוין כי על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל שפורסמה בחודש אוקטובר 2023 ברקע המלחמה (להלן: "תחזית חטיבת המחקר")¹, ברבעון השלישי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4.25%-4.4%.

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על תזרימי המזומנים והוצאות המימון של החברה וכפועל יוצא מכך על רווחיותה ובנוסף משפיעים על החלטת רוכשי דירות לצרכי השקעה, על החלטה לקוחות האם לרכוש או לשכור דירה למגורים וכיו"ב.

נכון ליום 30 בספטמבר 2023, לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-978 מיליון ש"ח הנושאות ריבית משתנה ולפיכך כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-9.8%

¹ ראה: "תחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023", בלינק: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/c23-10-23>

מיליון ש"ח, שכלל ותימשך יכול ותהיה מהותית לפעילותה השוטפת של החברה ותביא אף לקיטון ברווח הגולמי של הפרויקטים השונים. 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 כאמור 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 לירידה 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. יצוין כי החברה מפחיתה את החשיפה לעליית הריבית בהפקדת עודפי מזומנים ופיקדונות בנאמנות בפיקדונות נושאי ריבית המסתכמים, למועד הדו"ח בהיקף כספי של כ-124 מיליון ש"ח.

השפעת האינפלציה

בתקופת הדו"ח, מדד המחירים לצרכן (להלן: "**המדד**") עלה ב-2.9% (0.7% ברבעון השלישי). עם זאת, ברבעון השלישי לשנת 2023 האינפלציה התמתנה מעט וירדה מכ-5.3% (בחישוב שנתי) בחודש דצמבר 2022, לכ-3.8% (בחישוב שנתי) בספטמבר 2023, ונכון למועד פרסום הדו"ח, ירדה לכ-3.7% (בחישוב שנתי). יצוין כי על פי תחזית חטיבת המחקר, בשנת 2023 התוצר יצמח בשיעור של 2.3% ובשנת 2024 הוא יצמח ב-2.8% (בהשוואה לצמיחה של 3% בכל אחת מהשנים בתחזית הקודמת שפרסם בנק ישראל). כמו כן, על פי תחזית חטיבת המחקר, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2024) צפוי להיות 2.9%. 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-7.3% 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-6 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה חשיפה למדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, (שעלה בשיעור של כ-1.7% בתקופת הדוח). היות ומרבית התקשרויותיה עם הקבלנים והספקים השונים צמודים למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקט). על מנת לצמצם חשיפה זו, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד זה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית בלבד, וזאת לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תשל"ג 1973 כמפורט בסעיף 6.8.1.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה וכן לאור כך שלעיתים ניתנת לרוכשים הטבת פטור מלא / חלקי ממדד זה, כך שעליית המדד האמורה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה, אם כי לא באופן משמעותי (יובהר לעניין זה כי בפרויקטים של התחדשות עירונית, החשיפה למדד זה הינה אף גבוהה יותר שכן בפרויקטים אלו, החשיפה למדד היא גם כנגד עלויות הקרקע שבמקרה זה הינם שירותי הבניה הניתנים לבעלים הקיימים של הקרקע). 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.

שוק הדיור²

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 1.2 לדו"ח דירקטוריון לרבעון שני 2023, בתקופת הדו"ח, היקף הפעילות בשוק הדיור התמתן באופן מהותי, בין היתר לאור השינויים שחלו בסביבה המקרו כלכלית (בעיקר עליית הריבית והאינפלציה), ואולם ערב המלחמה נרשמה התאוששות קלה בשוק הדיור, באופן שבחודשים יולי 2023 - ספטמבר 2023 נמכרו 7,710 דירות חדשות בישראל, עלייה של 14.1% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים, אפריל-יוני 2023. בחודש ספטמבר 2023 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ-61,450 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 21.5 חודשים, זאת לעומת סוף חודש אוגוסט 2022 שבו נותרו למכירה כ-49,280 דירות ומספר חודשי ההיצע היה 15.9 חודשים, כלומר עלייה של כ-25% במלאי הקבלנים שנותר למכירה. בנוסף, בחודש אוגוסט 2023 ניטלו בישראל משכנתאות בסך של כ-7 מיליארדי ש"ח, לעומת סך של כ-

² כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודשים יולי-ספטמבר 2023.

9.6 מיליארדי ש"ח בחודש אוגוסט אשתקד, ירידה של כ-27%. כמו כן, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים מאי 2023 - יוני 2023 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים אפריל 2023 - מאי 2023, נמצא כי מחירי הדירות ירדו ב-0.2%.

המלחמה הביאה עימה האטה נוספת בשוק הדיור עד כדי עצירה כמעט מלאה של העסקאות בתחום (לפחות בשבועות הראשונים של הלחימה), הנובעת מאי הוודאות הגדולה השוררת ומצב הרוח הלאומי הירוד, כאשר להערכת החברה, יכולת השוק לחזור להיקפי פעילות רגילים תושפע בעיקר ממשיך הלחימה, עוצמתה, שאלת הרחבתה לגזרות נוספות וסביבת הריבית בישראל.

ההשפעות שתוארו לעיל לא פסחו על החברה, ובתקופת הדוח מכרה החברה 22 יח"ד בהיקף כספי של כ-101 מיליוני ש"ח כולל מע"מ (בהשוואה ל-26 יח"ד בהיקף כספי של כ-158 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד), ואולם יודגש כי ברבעון השלישי לשנת 2023 חלה בעליה בהיקפי המכירות למול היקפי המכירות בחציון הראשון של שנת 2023 (ברבעון השלישי לשנת 2023 ועד לפרסום דוח זה שיווקה החברה סך של 27 דירות בהיקף כספי של 107 מיליון ש"ח כולל מע"מ, 11 מיתוכם הינם בסטטוס של בקשות הצטרפות שנמצאות בשלבים מתקדמים לחוזי מכר בהיקף כספי של 39 מיליון ש"ח). 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 השלבויות 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.

מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות (שהוגדר בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022 כגורם 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 בספטמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

יצוין כי נכון למועד חתימת הדו"ח הערכותיה של החברה כאמור בסעיפים 1.2 ו-1.3 לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדו"ח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם אופן התפתחות המלחמה, האינפלציה ועליית הריבית ומרווחי הריבית והשפעות המלחמה על שוק הנדל"ן ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. לעניין עליית שיעור האינפלציה והריבית יצוין כי על אף האמור, ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים), הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו להמשך ירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ובהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות ומצב המשק בישראל, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילות החברה, ככל שתהיינה. עם זאת, להערכת החברה ולאור איתנותה הפיננסית, יתרת המזומנים שלה ואפשרויות המימון העומדות בפניה, החברה תוכל להמשיך בפעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה.

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

1.4.1. להלן יובא עדכון אודות פרויקטים מהותיים לחברה נכון ליום 30 בספטמבר 2023:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{4,3}			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 ששווה 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	יוזמי/מלונאות	4,589	3,416	-	-	73	81	-	6.10.3.1-1 6.8.3.3.5	227	-	51
			1,394	8,339	-	-	9	95	-		61	-	40
מרינה הרצליה ⁵	יחידות נוסט ומלונאות מסחר	מלונאות	8,653	-	1,772 ⁶	-	95	-	19	6.10.2.1	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	-	-
			-	-	-	-	-	-	-				
אינשטיין 33א'	מסחר ⁷ מגורים	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	-	4,400	-	-	-	129	-	6.11.3.1	-	26	64
			5,274 ⁸	-	-	-	9	-	-	6.7.2.3.1.1	15	170 ⁹	-
אינשטיין 35	מסחר ¹⁰ מגורים דמי ניהול	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח קבוצת רכישה	6,000	3,000	-	-	88	81	-	6.11.3.2	-	115	40
			16 ¹¹	-	-	-	15	-	-	6.7.2.3.1.2	2	113 ¹²	-
בבלי 3	מגורים	יוזמי	32,928 ¹³	-	-	-	260	-	-	6.8.3.3.1	-	557	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
יפו 3	מגורים	יוזמי	10,464	-	-	-	86	-	-	6.8.3.3.2	-	120	-

- ³ וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשור כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדו"חותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- ⁴ 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.
- ⁵ הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
- ⁶ כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- ⁷ ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים אינשטיין 33א ו-35 (ובהסכמי שיתוף ביחס אליהם) לכלל חברה לביטוח בע"מ ותאגידים הקשורים אליה. בחודש נובמבר 2022 הושלמה העסקה האמורה ומרבית תמורתה שולמה לחברות הבת של החברה. לפרטים אודות פרטי ההסכמים שנחתמו בין הצדדים לרבות זכות הרכשות לביטול ההתקשרות בעתיד היה ולא יתקבל היתר בנייה מלא לפרויקטים עד ליום 12 ביוני 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- ⁸ 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.
- ⁹ הרווח האמור כולל בין היתר רווחים של כ-158 מיליון ש"ח שצפויים להערכת החברה משיווק זכויות שנבעו לחברה מתוקף התב"ע שאושרה בחודש ינואר 2020 ומרווח נוסף בסך של כ-10 מיליון ש"ח ממכירת זכויות שכבר בוצעה אך טרם הוכרה בשל מדיניותה החשבונאית של החברה.
- ¹⁰ נכון למועד זה, כבר שווקו על ידי החברה מלוא הזכויות שהיו קיימות לה בפרויקט טרם אישור התב"ע מחודש ינואר 2020. ביחס לזכויות למגורים שהתווספו לחברה בפרויקט לאחר אישור התב"ע, נכון למועד זה לא ידוע מה יהיה היקפן המדויק והוא ייקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 (ב) לדוח תיאור עסקי התאגיד.
- ¹¹ מדובר ברווח ממכירת זכויות שכבר בוצעה והחברה טרם הכירה בו בשל מדיניותה החשבונאית. יודגש כי הרווח האמור אינו לוקח בחשבון רווח שצפוי לחברה משיווק זכויות למגורים שתתווספה לחברה בפרויקט כתוצאה מאישור התב"ע בחודש ינואר 2020, שכן כאמור לעיל בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הזכויות האמורות ואין לה 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.
- ¹² מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-13 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.2 (ג) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. להבדיל מיתר הנתונים המתוארים בטבלה זו, הרווח שהוכר והרווח שטרם הוכר כוללים רכיב מימון שאינו נרשם ברווח הגולמי. מתוך 59 מיליון ש"ח שכבר הוכרו סכום של כ-1.8 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המימון.
- ¹³ 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. ביום 15 בנובמבר 2023 התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{4,2}			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווג בדוחות			רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששוונו כמלאי/ רכוש קבוע		רווחי שערך במיליוני ש"ח שהוכרו בדוחותיה של החברה עד ליום 30 בספטמבר 2023 מזכויות ששוונו כנדל"ן להשקעה	אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	הוכר	טרם הוכר		
סלמה ^(**)	מגורים	קבוצות רכישה/ יזמי	5,886	-	-	-	156	-	-	6.8.3.3.4-ו, 6.7.2.3.1.3	151	15 ¹⁴ 158	-
	מסחר		1,036	-	-		ל.ר						
	מלונאות		18	-	-								
	דמי ניהול		-	-	-								
	דמי ייעוץ		ל.ר										
סומייל 124 ²⁷	מגורים	יזמי	9,508	-	-	-	342	-	-	6.8.3.3.3	160 ¹⁸	274 ¹⁹	-
בבלי 205 ²⁰	מגורים	יזמי	11,286	-	-	6,042	267	-	-	6.8.3.2.4(ב)	-	162	-
מנדרין ²¹	מגורים מסחר	יזמי	14,820	-	-	-	468	-	-	6.8.3.3.6	-	-	-
לודוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	22 30,004	-	23 34,495	-	535	-	6.11.3.3-ו 6.11.2.2	-	191	-
סומייל 121	מגורים	יזמי	3,382	-	-	5,123 ²⁴	136	-	-	6.8.3.2.4 א'	-	39	-
	מסחר		3,178	-	-	837	62						

(*) חלק החברה, בפרויקט- 50%. (**) רווח גולמי ביחס לפרויקטים סלמה, סומייל, בבלי 5 וסומייל 121 הינם לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

¹⁴ 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).

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

¹⁶ נכון ליום 30 בספטמבר 2023, מכרה החברה שטחי מלונאות בהיקף של כ-5,000 מ"ר. הרווח הגולמי מהעסקה הנ"ל הינו כ-23 מיליון ש"ח והחברה מכירה ברווח זה בדוחותיה הכספיים בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט.

¹⁷ לפרטים אודות שינוי מתווה אפשרי בפרויקט והשפעתו על הרווח הצפוי לחברה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁸ נתון זה מתייחס לרווח הגולמי שהוכר בפרויקט סומייל 124 במתווה קבוצת הרכישה וכולל, בין היתר, את הרווחים שהוכרו בדוחות החברה ממכירת הזכויות במקרקעין ומדמי הייעוץ בפרויקט.

¹⁹ נתון זה הינו תחת ההנחה כי המעבר למתווה יזמי בהתאם לשינוי המתווה המתואר בסעיף 6.8.3.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ייכנס לתוקפו והוא מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה.

²⁰ 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 הקיימת והעתידית), ובלבד שסך השתתפותם לא יעלה על 70 מיליון ש"ח ובתמורה זכאית מור ל-20% מרווחי הפרויקט.

²¹ בהתאם לטבלאות ההקצאה שהומצאו לחברה, אין ביכולת החברה בשלב זה לדעת את המיקום הסופי של הפרויקט במתחם מנדרין.

²² 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 1.4.5 להלן.

²³ הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תב"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שב"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה.

²⁴ השינוי בנתון זה ביחס לאמור בדוח הרבעון השני לשנת 2023 שפורסם על ידי החברה, נובע מרישום זכויות שלא נרשמו ברבעון הקודם עקב טעות סופר.

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 שתשויכנה (ככל שתשויכנה) לבעלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משוייין 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 מצב המלחמה השורר בישראל והתמורות 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 (בשים לב לסעיף 2.1 לעיל) כך שתתממשה 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 בועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.

ו. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט 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 להשפיע על שימוש הזכויות הנוספות בפרויקט.

ז. הערכות החברה ביחס לזכויות בפרויקט לודוויגל 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 33' 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 שתתקיימה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים (המבוססות על ניסיונה של החברה) במסגרת הסכמי הקבלן והיועצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלויות הסופיות 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.

להשפעתה האפשרית של התארכות מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לגזרות נוספות על כלל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 2.1 לעיל.

1.4.2. עדכונים מהותיים אודות תחום הנדל"ן היזמי בישראל

1.4.2.1. 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 בתנאים²⁵, 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 ושב"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 הרשות²⁶ של המתחם כמתחם פינני בינוי (שניתן לתקופה בת שנתיים²⁷) והשלמת התנאים הנדרשים לצורך הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי²⁸; (2) אישור תב"ע מתאימה על ידי הועדה המחוזית²⁹ (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 דין³⁰ וחתימתם על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט (להלן: "הסכם הפינוי-בינוי"). נכון למועד זה, החברה פועלת לאישור התב"ע על ידי הועדה המחוזית.

1.4.2.2. 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.

1.4.2.3. פרויקט תל אביב יפו הצעירה (חלקה 3)

א. בתקופת הדוח, השלימה רגי'נסי את רישום מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט ואת פינני מקרקעי הפרויקט והריסת המבנים שהיו קיימים על גבי המקרקעין, שילמה את יתרת

²⁵ 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 מחודש אפריל 2023, אלא אם כן קוימו כל התנאים. לאחר תום שנה ממועד קבלת החלטה זו, וככל שלא כל התנאים מולאו במהלך השנה, תחזור הועדה המקומית לדון בתוכנית ותחליט האם להמליץ על ביטול התוכנית או על הפקדתה בתנאים.

²⁶ מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה.
²⁷ החל מיום 22 בפברואר 2022, כאשר לאחר חלוף תקופת השנתיים, יש למסור לרשות הממשלתית עדכון אחת לשנה בדבר התקדמות הפעולות הנדרשות לצורך המידה בתנאים למתן ההכרזה וזאת לצורך הארכת תקופה זאת.

²⁸ שעיקרם הפקדה להתנגדויות של תוכנית לפינוי בינוי או אישורה.

²⁹ או על ידי הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור בהליך מזורז יותר.

³⁰ נכון למועד זה, שיעורי ההסכמה בכלל הבניינים הנכללים במתחם נעים בין 49%-81%.

תמורת המכר (בעלות של כ-40 מיליון ש"ח)³¹, והתקבל היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו יהיה ניתן להקים פרויקט שיכלול שני בניינים בני 14 קומות כל אחד, אשר יכללו יחדיו 123 יחידות דיור, בשטח של 15,810 מ"ר (11,792 מ"ר עיקרי ו-4,018 מ"ר שירות). בנוסף, בתקופת הדוח החל שיווק הפרויקט.

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 הראשונה**") לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות בפרויקט, אזי לאחר שביום 8 בספטמבר 2023 פקעה האופציה הראשונה, הסכימו ביום 10 בספטמבר 2023 על התקשרות בהסכם שיתוף פעולה, אשר על פי עקרונותיו:

(1) הצדדים התקשרו בהסכם מכר מותנה, אשר בהתאם לעקרונותיו, הרוכש רכש מרג'נסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרג'נסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר, כאשר לרוכש שמורה האפשרות לביטול הסכם המכר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.

(2) לרוכש תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "**הדירות המשוקות**"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

(3) הרוכש יקבל החל מעוד כשנה זכות לשווק באופן בלעדי את הדירות המשוקות, לתקופה של כשנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחת מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשוקות, יהיה הרוכש זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מורכבים מתשלום סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות הרוכש בהכנסה שתנבע לרג'נסי בגין שיווק הדירות המשוקות במחיר הגבוה מזה שסוכם בין הצדדים.

יצוין כי בהנחה שלא יחול שינוי מהותי במחירי השיווק (המותנים בתנאי השוק המשתנים) אותם צופה החברה כיום בפרויקט, אי מימוש האופציה לא צפוי לפגוע ברווחיות אותה צופה החברה מהפרויקט³².

יצוין כי רג'נסי פועלת לעמידה בתנאי המכירות המוקדמות הנדרשות לפתיחת הליווי המלא לבניה, כאשר לאור פקיעת האופציה תיתכן דחיה במועד בו יעמיד הגורם המממן את המימון הנדרש לבניית הפרויקט, שכן מועד זה הינו כפוף לעמידה בתנאי מכירות, ואולם במקרה בו יידחה המועד האמור, עומדת לרג'נסי האפשרות להתחיל בבנית הפרויקט ממקורותיה

³¹ לעניין זה יצוין כי בהתאם להסכמים שרג'נסי חתמה עם הצד השלישי שסיחר לרג'נסי את האופציה נשוא מקרקעי הפרויקט, אותו צד שלישי אמור לשאת בעלות הרכישה שמעל סך של 36.8 מיליון ש"ח.

³² להערכת החברה אודות הרווחיות הצפויה בפרויקט, ולגורמים להם צפויה להיות השפעה על גובה הרווחיות האמורה (בנוסף למחירי המכירה בפועל) ראה סעיף 6.8.3.3.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.

העצמיים (כאשר סכומים אלו יוחזרו לה עם פתיחת הליווי המלא לבניה). כמו כן לאור העובדה שבהתאם להוראות הסכם המימון, שחרור ההון העצמי בפרויקט תלוי גם בהיקפי המכירות בפרויקט, אזי אי מימוש האופציה עלולה לגרום לעיכובים בשחרור ההון העצמי שהעמידה רג'נסי בפרויקט.

1.4.2.4. 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 (להלן: "שינוי המתווה") החברה מדווחת כדלקמן:

החברה פועלת בחודשים האחרונים להשלים את שינוי המתווה. החברה צפויה להשלים בימים הקרובים את חתימת חברי הקבוצה³³ על מסמכי שינוי המתווה ושינוי המתווה אושרר בבנק המממן בימים האחרונים. לאור כך, למרות שהמועדים האחרונים שנקבעו לשינוי המתווה שהוסכמו עם חברי הקבוצה והבנק המלווה חלפו לאחרונה, החברה והבנק המלווה (שאישרו כאמור לאחרונה את שינוי המתווה) פועלים להשלמת שינוי המתווה ולהשלימו עד לסוף שנה זו. נכון למועד זה, החברה השלימה את רוב רובם של התנאים שנדרשו ע"י הבנק להשלמת שינוי המתווה והיא עמלה על ההשלמות האחרונות. לאור סטטוס השלמת התנאים שנדרשו ע"י הבנק ואשרור המימון ע"י הבנק המלווה סבורה החברה שיהיה בידיה להשלים את שינוי המתווה. בעניין היתר הבניה לפרויקט יצויין כי לאור כך שהתקבל אישור הועדה המקומית בתל אביב לכך שפרויקט סומייל 124 יהיה זכאי להוספת 5 יחידות דיור נוספות לפרויקט, הגישה החברה לוועדה המקומית בתל-אביב את המסמכים הנדרשים להוצאת היתר בניה מתוקן כך שיכלול גם את יחידות אלו. נכון למועד הדוח, הפרויקט נמצא בשלב בניית שלד קומה 30.

1.4.2.5. פרויקט מנדרין

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.

1.4.2.6. סומייל 121

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד בעניין התקשרות השותפות בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), תקופת ההלוואה הוארכה בשנה נוספת וזאת עד ליום 31 באוגוסט 2024.

³³ רוב רובם של חברי הקבוצה כבר חתמו על מסמכי שינוי המתווה ויתרתם מתואמים לחתימה בימים הקרובים.

1.4.2.7. שד"ל

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד בעניין התקשרות הד מאסטר בע"מ במספר הסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי, בתקופת הדוח, הוארך מועד פרעון ההלוואות מיום 1 באוקטובר 2023 ליום ליום 31 בדצמבר 2023. יצוין כי הד מאסטר פועלת להארכה נוספת של מועד פרעון ההלוואות ולהגדלתן, כך שתשמנה גם למימון שלב א' של בניית הפרויקט.

1.4.2.8. בבלי 3

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ביום 15 בנובמבר 2023, התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט, וחברת הבת (קבוצת חגי' מגדלי בבלי 3 בע"מ) מנהלת מו"מ מתקדם לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון לצורך עליה על הקרקע ותחילת העבודות. בהמשך לאמור בסעיף 6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה ולדיווח המידי מיום 14 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-075607), בנושא התקשרות חברת הבת בהסכם מימון (להלן: "**הסכם המימון**") עם תאגיד בנקאי (להלן: "**הבנק**"), ביום 29 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות חברת הבת בתוספת להסכם המימון, אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך של 188 מיליון ש"ח לסך של כ-284 מיליון ש"ח, כאשר מועד פרעון האשראי יוארך ליום 28 בפברואר 2025. נכון למועד זה, טרם נחתמה התוספת להסכם המימון בין הצדדים.

1.4.3. עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.4.3.1. פרויקט סלמה (MOMA)

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בדבר התקשרות קבוצת חגי' סלמה בע"מ, 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**"), נחתמה בתקופת הדוח תוספת להסכם, במסגרתה סוכם בין הצדדים, בין היתר, כי לממכר יתווספו שטחים בהיקף שאינו מהותי ויתווספו לממכר חניות ומחסנים נוספים, וזאת בתמורה שאינה מהותית.

1.4.3.2. פרויקט איינשטיין 35

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר לפרויקט איינשטיין 35, ביום 7 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים וביום 20 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים. חברי קבוצת הרכישה בפרויקט מנהלים מו"מ לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.

1.4.3.3. פרויקט איינשטיין 33

בהמשך לאמור בסעיף 6.7.2.3.1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר לפרויקט איינשטיין 33, ביום 15 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב (להלן: "**הועדה**"), לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים וביום 26

בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים. חברי קבוצת הרכישה בפרויקט פועלים לעמידה בתנאים ומנהלים מו"מ לחתימת הסכם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט.

1.4.4. 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 30 ביוני 2023 (אשר פורסמו ביום 24 באוגוסט 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-079201), החברה מעדכנת כדלקמן:

א. 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.

לאור תחילת מלחמת "חרבות ברזל" הפעילות הרגילה של סלינה באתרים שלה הופסקו כמו בכל אתרי המלונות בישראל. חלף כך, קלטה סלינה באתרים שלה אזרחים אשר פונו מבתיים מצפון הארץ ומדרומה. לאור כך הכנסות סלינה החל מחודש אוקטובר 2023 הינם תקבולים אשר מקבלת סלינה מהממשלה בגין אזרחים אלו, וכן פיצוי אותו צפויה לקבל סלינה באתר החברה הסגור במטולה בהתאם להוראות ממשלת ישראל.

באשר למצבה הפיננסי של סלינה העולמית, למיטב ידיעת החברה, וכפי שפורסם בתקשורת, מזה מספר חודשים 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.

ב. כחלק מתכנית הארגון מחדש שמובילה סלינה בכל האתרים שלה בעולם (כפי שדיווחה סלינה העולמית), במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה ישראל לחברה וביקשה לפרוס את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעילות המשותפת לחברה בגין החודשים אפריל-יוני 2023, המסתכמים לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכום הנדחה**"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל ולפתן נפרס תשלומי של הסכום האמור, כאשר הסכום הנדחה אמור להיות צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומי בפועל. יצוין כי סלינה שילמה מאז חודש אוגוסט 2023 את התשלומים השוטפים במסלול ההתאמות אותם היא נדרשת לשלם לחברה, כסדרם (וזאת בנוסף לעמידתה בתנאי פריסת הסכום הנדחה), ואולם התשלום השוטף בגין השכרת הנכס במטולה בגין חודשים אוקטובר ונובמבר 2023 טרם שולם ולהערכת החברה הוא צפוי להיות משולם לחברה מתוך כספי פיצויים אותם תקבל סלינה מהמדינה בגין תקופת המלחמה.

ג. בנוסף, בהתאם להבנות בין הצדדים, צפויה סלינה להעמיד לטובת החברה מספר בטוחות (שחלקן כבר הועמד ואשר תהיינה בתוקף עד לתשלום מלוא הסכום הנדחה) (להלן: "**הבטוחות החדשות**"), הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקטים זו כלפי זו, שעבוד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקטים לטובת החברה ושעבוד זכויותיהן של חלק מחברות הפרויקטים בהסכמי השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באותם הפרויקטים ובחלק

מהציוד באותם הפרויקטים, 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. בכך חיזקה החברה את הבטוחות מסלינה כחלק מאותו מהלך וההסכמות שהושגו.

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).

ד. עד למועד פרסום דוח זה, החברה השקיעה ביחס לפרויקטים עם סלינה במסלול הרכישה בנכסים שבבעלות החברה סך של כ-65 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-29 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 בספטמבר 2023 הינה כ-35 מיליון ש"ח לאחר פרעונות שבצעה סלינה ושינויים בשווי ההוגן).

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).

ה. 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. מטבעה של הפעילות המשותפת האמורה, שמצויה בשלביה הראשונים, נדרש פרק זמן ארוך על מנת להביאה לרווחיות ראויה ותזרים חיובי משמעותי, כאשר דוחות החודשים האחרונים (בהתעלם מתקופת מלחמת חרבות ברזל) הצביעו 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.

ו. 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 לחברה.

ז. ליום 30 בספטמבר 2023 החברה מדדה, בסיוע מעריכי שווי, את השקעותיה במסלול ההתאמות.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נרשם קיטון בשווי ההוגן של ההשקעה בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים השינוי הינו זניח). 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 בשער מנית סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 שווייה ההוגן של ההלוואה בכמחצית.

1.4.5. 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 ליום 31 במרץ 2023 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-50% מזכויות הבעלים הפרטיים במקרקעין (וביחד עם שותפיה מחזיקה בכלל זכויות הבעלים הפרטיים במקרקעין).

1.4.6. עדכונים בתחום המלונאות

המושבה מגדל

בתקופת הדוח, חברת הפרויקט בפרויקט מגדל, בה מחזיקה החברה (בשרשור, 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 והחברה ממשיכה בקידום תכנון לאחר הסכמה עקרונית של הוועדה המקומית.

1.5. נתונים כספיים

1.5.1. 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, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי),

המיוחסות לפעילות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי, כאמור לעיל, מלבד התחייבויות, אשר מסווגות לזמן ארוך תוך התחשבות במועדי הפירעון הצפויים בפועל.

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		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-257 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים והלוואות ומהשקעה בפרויקטים שונים. ב. גידול של כ- 7 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מהפקדות נוספות לחשבון הנאמנות בפרויקט סומייל . ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-107 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-80 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, ומגידול בסך של כ-31 מיליון ש"ח בגין הכרה בדמי ניהול הצפויים באיינשטיין 35, וכן מגידול של כ-3 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטי התחדשות עירונית השונים ומגד קיטון של כ- 4 מיליון ש"ח בגין קבלת יתרת התמורה ממכירת חלק המגורים בפרויקט בת ים. ד. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-12 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהוצאות מראש בגין הפרויקטים השונים. ה. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-156 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה במתחם מנדרין בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל בסך של כ-60 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט יפו סהרון בסך של כ- 37 מיליון ש"ח וכן השקעות נוספות בפרויקטים השונים. ו. הגידול בנדל"ן להשקעה מוחזק למימוש בסך של כ- 116 מיליון ש"ח נובע ממיון מסעיף נדל"ן להשקעה (חלק המסחר) בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.				
עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. קיטון ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-11 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון אג"חים ומהשקעה בפרויקטים שונים כגון יפו חלקה 3, סומייל 124, מתחם מנדרין ומתחם לודויופול ומגד מקבלת כספים מעסקת מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקטי איינשטיין. ב. גידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח בפקדונות בנאמנות נובע בעיקרו מהפקדות נוספות לחשבון הנאמנות בפרויקט סומייל. ג. קיטון בפקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-131 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מפרעון חלקי של אג"ח ט' של כ- 93 מיליון ש"ח ומשחרור הון עצמי עודף בפרוייקט סלמה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח. ד. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-118 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בסך של כ-119 מיליון ש"ח בגין המשך מכירות והכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, בסך של כ-32 מיליון ש"ח בגין הכרה בדמי ניהול הצפויים באיינשטיין 35 ובסך של כ-6 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקטי התחדשות עירונית השונים. ומגד, מקיטון בסך של כ- 43 מיליון ש"ח הנובע מקבלת יתרת התמורה בגין מכירת המגורים בפרויקט בת-ים, ה. גידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-8 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול של 5 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מתשלומים נוספים בגין התקדמות הפרויקט, סך של כ-4 מיליון ש"ח באיינשטיין 35 כתוצאה ממכירת 2 יחידות בפרויקט. ו. גידול במלאי בניינים בהקמה, בסך של כ-509 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשקעה בפרויקט מנדרין בסך של כ-363 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט סומייל 124 בסך של כ-77 מיליון ש"ח, השקעה בפרויקט יפו חלקה 3 בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, השקעות בפרויקטים בבלי 5 ובבלי 3 בסך של כ-33 מיליון ש"ח ומגד קיטון בפרויקט סלמה כ-19 מיליון ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה . ז. הגידול בנדל"ן להשקעה מוחזק למימוש בסך של כ- 116 מיליון ש"ח נובע ממיון מסעיף נדל"ן להשקעה (חלק המסחר) בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.	2,569,736	2,104,949	2,718,080	נכסים שוטפים
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2022:				
גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-242 מיליון ש"ח נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרוייקט לודויופול בסך של כ- 343 מיליון ש"ח ומגד בגין מיון לנדל"ן להשקעה מוחזק למימוש בסך של כ-116 מיליון ש"ח (חלק המסחר) בפרויקטים איינשטיין 33א ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.	839,286	777,605	1,090,222	נכסים בלתי שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2022	2023	
		אלפי ש"ח		
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
גידול בגדל"ן להשקעה וגידול בהשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-306 מיליון ש"ח נובע בעיקר מההשקעות ועליית ערך בפרוייקט לודוויפול בסך של כ-401 מיליון ש"ח ומהשקעה בפרוייקטים בשיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות בסך של כ-19 מיליון ש"ח. מנגד סך של כ-116 מיליון ש"ח נובע ממיון לסעיף נדל"ן להשקעה מוחזק למימוש (חלק המסחר) בפרוייקטים איינשטיין 33 ואיינשטיין 35 הצפוי להיות ממומש בשנה הקרובה.				
	3,409,022	2,882,554	3,808,302	סך הכל נכסים
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ:				
א. קיטון בסך של כ-37 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב הנובע בעיקר מפרעון חלקי של קרן אגרות חוב סדרה ח' ומנגד גידול במיון אג"ח יא' ויב' כתוצאה מהרחבות שנעשו בתקופה.				
ב. קיטון בסך של כ-31 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר מפרעון הלוואה של כ-41 מיליון ש"ח בפרויקט מרינה הרצליה, מקיטון של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה הנוגעת לפרויקט בבלי 3 הנובע מפירעון מוקדם ומפרעון הלוואה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בפרויקט מגדל. מנגד, ישנו גידול של כ-40 מיליון ש"ח בהלוואה של פרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה וגידול של כ-10 מיליון ש"ח בפרויקטים של התחדשות עירונית כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.				
ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-40 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35.				
ד. קיטון בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-19 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 לשותפים בפרויקט לודוויפול.				
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים בסך של כ-195 מיליון ש"ח נובע בעיקר מ:				
(1) קבלת הלוואה בסך של כ-208 מיליון ש"ח לרכישת מקרקעי פרויקט מנדרין.				
(2) קבלת הלוואה בסך של כ-58 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה.				
(3) קבלת הלוואה בסך של כ-14 מיליון ש"ח בפרויקט יפו-סהרון .				
(4) פרעון הלוואת בסך של כ-41 מיליון ש"ח מרינה הרצליה .				
(5) פרעון הלוואה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בפרויקט מגדל .				
(6) פרעון של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה הנוגעת לפרויקט בבלי 3 הנובע מפירעון מוקדם.				
ב. גידול בסך של כ-15 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר מגידול בחלויות של אג"ח סדרה יב' הנובע ממיון לז"ק וכן מהרחבת אג"ח סדרה יג' וסידרה יב' ומנגד מפירעון אג"ח ז', פרעון חלקי של אג"ח ח' והמרה חלקית של אג"ח להמרה סדרה י'.				
ג. גידול בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-328 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מתקבולים שקיבלה החברה בעיקר בגין פרויקט איינשטיין 35 ו-33א' בסך של כ-326 מיליון ש"ח עקב מכירת 75% מזכויות המסחר בשני הפרויקטים.				
ד. קיטון בהלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נובע מפרעון הלוואה לשותפים בפרויקט לודוויפול.				
ה. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-19 מיליון ש"ח שרובו נובעה מהתחייבות לשרותי בניה בפרויקט התחדשות עירונית והוצאות לשלם בעיקר בגין ריביות.				
השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2022 נובע מ:				
א. גידול בסך של כ-241 מיליון ש"ח באשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים נובע בעיקר מקבלת הלוואה בגין פרויקט לודוויפול בסך של כ-210 מיליון ש"ח וקבלת הלוואה בפרויקט מגדל בסך של כ-32 מיליון ש"ח.				
ב. גידול בסך של כ-47 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר בגין שערור בפרויקט לודוויפול ובגין רווח בפרוייקטים יזמיים.				
ג. גידול בסך של כ-37 מיליון ש"ח ביתרות אג"ח לזמן ארוך נובע בעיקר מהרחבה של אג"ח יא'.				
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ:				
	416,908	528,926	742,007	התחייבויות בלתי שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
		2022	2023	
		אלפי ש"ח		
א. גידול בסך של כ-240 מיליון ש"ח בהלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך נובע בעיקר מקבלת הלוואה בגין פרויקט לודוויפול של כ-210 מיליון ש"ח וקבלת הלוואה בפרויקט מגדל בסך של כ-32 מיליון ש"ח. ב. גידול בסך של כ-57 מיליון ש"ח בהתחייבות מסים נדחים נובע בעיקר בגין שערך בפרויקט לודוויפול ובגין רווח בפרויקטים יזמיים. ג. קיטון בסך של כ-83 מיליון ש"ח בחלויות הבלתי שוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר ממיון של כ-110 מיליון ש"ח באג"ח ח' ו-אג"ח י"ב מהתחייבות ז"א לחלויות ז"ק ומנגד גידול בגין הרחבה של אג"ח יא.				
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע מהרווח בתקופה שהסתכם לכ-92 מיליון ש"ח ומנגד מרכישת מניות באוצר של כ-26 מיליון ש"ח.	940,859	902,407	1,008,151	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
הגידול בהון המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע מהרווח בתקופה שהסתכם לכ-75 מיליון ש"ח.	122,376	115,431	197,427	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	3,409,022	2,882,554	3,808,302	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-978 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 ופקדונות בנאמנות שנכון למועד הדוח הינו בסך של כ-150 מיליון ש"ח בפקדונות נושאי ריבית.

1.5.2 תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2022	2022	2023	2022	2023	
	באלפי ש"ח					
הכנסות	290,541	102,303	55,642	218,772	169,534	
עלות ההכנסות	(175,857)	(57,663)	(28,574)	(128,735)	(92,997)	
רווח גולמי	114,684	44,640	27,068	90,037	76,537	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	90,393	(3,441)	10,345	61,522	185,411	
הוצאות מכירה ושיווק	(2,237)	(320)	(893)	(1,686)	(1,965)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(24,349)	(5,631)	(7,482)	(18,328)	(22,357)	
הכנסות (הוצאות) אחרות	(8,445)	(273)	5,301	(5,895)	5,201	
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(903)	(713)	(1,376)	(1,533)	(3,737)	
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	1,159	-	44	-	(3,423)	
רווח מפעולות רגילות	170,302	34,262	33,007	124,117	235,667	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2022	2022	2023	2022	2023	
	באלפי ש"ח					
הוצאות מימון, נטו	(32,425)	(11,172)	(6,694)	(28,324)	(18,959)	
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים, בניכוי מימון שהוון לפרויקטים והכנסות מימון. הוצאות המימון מוצגות בניכוי היוון עלויות הניתנות להיוון, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.	(32,425)	(11,172)	(6,694)	(28,324)	(18,959)	
מסים על ההכנסה	(32,448)	(6,316)	(6,237)	(23,597)	(50,151)	
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים. הגידול בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין שערך בפרויקט לודוויפול ומרווחים שוטפים.	(32,448)	(6,316)	(6,237)	(23,597)	(50,151)	
רווח נקי לתקופה	105,429	16,774	20,076	72,196	166,557	
רווח נקי לתקופה	105,429	16,774	20,076	72,196	166,557	
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה	96,905	16,043	14,731	70,617	91,506	
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה	8,524	731	5,345	1,579	75,051	
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	1.62	0.26	0.25	1.18	1.54	
רווח מדולל למניה (ש"ח)	1.59	0.26	0.25	1.18	1.54	

1.5.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

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

1.5.3.2 ביום 8 בדצמבר 2022 הקצתה החברה למנכ"ל החברה, 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 לעליית 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).

1.5.3.3 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, 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%.

1.5.3.4. 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, בסך של כ-70.4 מיליון ש"ח, משמשת את החברה לפעילותה השוטפת. שיעור הניכיון האחד לכלל הסדרה עומד נכון למועד זה על 3.4953%.

1.5.3.5. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-1,251,629 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של תשעה חודשים לשנת 2023 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-564,641 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

1.5.3.6. תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)		
	2022	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח					
התזרים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 שימש בעיקר לתשלומים ע"ח מלאי של החברה.	(315,620)	(90,463)	(34,569)	(160,857)	(198,528)	מזומנים נטו לפעילות שוטפת
התזרים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023 שימש בעיקר להשקעות של החברה בפרויקטים לודוויפול.	(78,378)	(205,411)	(32,553)	(323,310)	(196,879)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו בעיקר בפרויקט לודוויפול.	627,819	175,745	30,803	471,723	138,564	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023, אשר מוגדר כתזרים שלילי מתמשך. עם זאת, בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה לשנת 2022 וכן לתקופה מצטברת של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בדוחות הכספיים המאוחדים וגם בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) נכון ל-30 בספטמבר 2023 לחברה

הון חוזר חיובי. בדוחות הכספיים המאוחדים ל-30 בספטמבר 2023 ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים הינו שלילי. עם זאת, בדו"חות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, המסתכמת לסך של כ-85 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-58 מיליון ש"ח.

ב. החברות הבנות של החברה, המארגנות/יוזמות את הפרויקטים סלמה MOMA, סומייל 124, איינשטיין 33 ו-35 ופרויקטים בתחום התחדשות עירונית צפויות לקבלת בשנתיים הקרובות תזרימים בהיקף מהותי, הנובע מ:

(1) עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-275 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים) בפרויקטים של התחדשות עירונית ושל סלמה MOMA בסך של כ-120 מיליון ש"ח אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים, כאשר מחירי השיווק שהונחו לצורך כך נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, עליות הריבית ונתוני האינפלציה. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, במחירים המוערכים כיום על ידי החברה (בהם יכול ויחול שינוי), גם ליתר התנאים המפורטים בסעיף 1.4.3.6 לדוח דירקטוריון לרבעון שני 2023, אשר נוגעים לאותם פרויקטים;

(2) יתרת יחידות שטרם נמכרו בפרויקטים אחרים (שלא צוינו בס"ק 1 לעיל), בעיקר פרויקט איינשטיין 33א', כאשר מחירי השיווק וקצב השיווק שהונחו לצורך כך נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, עליות הריבית ונתוני האינפלציה. עם זאת, יודגש לענין זה כי העברת הכספים מחברת הפרויקט בפרויקט איינשטיין 33א' לחברה כפופה לעמידת רג'נסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רג'נסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-115204 (להלן: "שטר הנאמנות של אג"ח יא'").

(3) זכאות לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-90 מיליון ש"ח, סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושבו דמי הניהול³⁴, כך שמטבע הדברים ככל וזה יהיה נמוך יותר, יחול קיטון בדמי הניהול האמורים, כאשר בכל מקרה קבלתם של דמי הניהול מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה; יצוין כי כמפורט בטבלה שבסעיף 1.4 לעיל, הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי הניהול יסתכמו ל-90 מיליון ש"ח כאמור.

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

³⁴ כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, שווי היחידות לצורך תשלום דמי הניהול יעשה תחילה על פי שווי היחידות על פי דוח ה-0 של הפרויקט, והתאמה לשווי תבוצע עם המכירה בפועל או עם אכלוס הפרויקט לפי שווי דירות דומות בפרויקט.

ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.

- (5) שחרור הון עצמי עודף בהיקף המוערך בכ- 165 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לפרוייקט סומייל 124 וזאת עם כניסתו לתוקף של המתווה החדש של הפרוייקט המותנית בעיקר בהשלמת חתימת חברי קבוצת הרכישה בפרוייקט על כלל מסמכי הבנק (כל זאת כמפורט בסעיף 6.8.3.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכמפורט בסעיף 1.4.2.4 לעיל). יצויין כי נכון למועד זה אושרו התנאים לשינוי המתווה בוועדות הרלוונטיות בבנק והרוב המוחלט של חברי הקבוצה חתמו על המסמכים הרלוונטיים. לחילופין תוכל החברה להחזיר הון עצמי עודף זה בדרך של הרחבת סדרת אג"ח של החברה, אשר מובטחת בשיעבוד הלוואת הבעלים שהחברה העמידה לפרוייקט זה, אשר ניתן להרחבה במסגרת השטר הקיים בסכום נוסף של 110 מיליון ש"ח ע.נ.
- ג. רג'נסי נמצאת בשלבים מתקדמים (לאחר אישור מימון זה בוועדת האשראי של הבנק הרלוונטי) של התקשרות בהסכם מימון בגין רכישת קרקע שאינה משועבדת במרינה הרצליה בסכום מסגרת של כ-50 מיליון ש"ח. יודגש כי העברת הכספים מרג'נסי לחברה כפופה לעמידת רג'נסי בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רג'נסי המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא'.
- ד. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מכיר 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 ברשות החברה 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- לעניין זה ראה סעיף 1.4.3.6 (לרבות פסקת מצפ"ע הכלולה באותו סעיף) לדוח דירקטוריון לרבעון שני 2023.

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

1.5.4. 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,808 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,277 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 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 בספטמבר 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"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 הן עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.	
אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	א. ההון העצמי המתוקן 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 המתוקן 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 המתוקן 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 המתוקן לא יהווה יותר מ-30% מההון העצמי המתוקן), 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 קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023 הינו בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023, עומד על כ-1,008 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,808 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (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 בספטמבר 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 המתוקן 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 המתוקן 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 ב', ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-292 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי ליום 30 בספטמבר 2023 הינן כ-21 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-12 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-325 מיליון ש"ח. (סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-556 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-58%. 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023 הינו בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023, עומד על כ-1,008 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,808 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023 הינו בסך של כ-1,079 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 ג') 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 ג'). "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 ג').	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023, עומד על כ-1,008 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,808 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 בספטמבר 2023. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ה', נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הערך ההתחייבותי נטו הינו 242 מיליון ש"ח ואילו ערך הנכסים המשועבדים הינו כ-365 מיליון ש"ח, כך שיחס חוב לבטוחה עומד על כ-66%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ה'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 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 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 6.12.1.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023 הינו בסך של כ-1,079 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,808 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-28%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 2023 – כ- 181³⁵ מיליון ש"ח) בבלי 3	א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתה להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 63.59%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. ד. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 25%. "דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאחד) 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 (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תתומים, 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 הלוואות הרכישה, בתוספת כל סכום ערבות אשר חולט; לבין (ב) שווי המקרקעין לפי הערכת שמאי (לא כולל מע"מ). "הלוואות הרכישה" - הלוואה בסכום קרן של 181 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 בספטמבר 2023, הלוואות הרכישה מסתכמת לסך של כ-181 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-327 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואות 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,277 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 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-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,808 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-34%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 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 שצפי 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) תתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח. יצוין כי החברה התחייבה כי ככול והיא תתחייב כלפי צד ג' בהתניות הפיננסיות דלעיל, בתנאים נוקשים יותר מבחינת החברה, הבנק יהיה רשאי לדרוש שההתניות הפיננסיות דלעיל יעודכנו בהתאם.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,808 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.

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 דיר, 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, נחתמה תוספת להסכם שכספיה (כ-50 מיליון ש"ח) שימשו לצורך חילוף הון עצמי ופרעון הלוואות בעלים מחברת הבת לחברה, לשימושה החופשי.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
אשראי ממוסד פיננסי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 בספטמבר 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 שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי 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%. "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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,008 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 בספטמבר 2023 הינו בסך של כ-1,079 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 בספטמבר 2023, עומד על כ-1,008 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 בספטמבר 2023, מסתכם לסך של כ-1,206 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-71 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,277 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,808 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 לחברה 3 הלוואות מהותיות³⁶ בסך כולל של כ-651 מיליון ש"ח ו-3 הלוואות לא מהותיות בסך כולל כ-144 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-7 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-598 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 מידי 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 מידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות**

³⁶ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023.

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 הלווים**"), 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**"). עם זאת, 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.

1.5.5. אשראי מהותי

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

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 ואולם לאחר מועד הדוח, לאחר פרוץ המלחמה, החברה תרמה למיזם לטובת חיילי צה"ל.

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, ביום 30 ביולי 2023 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא פרויקט של החברה שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 11 ביולי 2023 וביום 29 בנובמבר 2023, דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא שכר וכ"א שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 27 בנובמבר 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 בספטמבר 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 חגיג', בעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה), שהוגשה על ידי המבקש לבית המשפט העליון, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בפברואר 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-015822.

לאחר הגשת הערעור פנו הצדדים להליך גישור במסגרתו גובש הסכם פשרה, אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 3 בינואר 2023 (ואשר תוקן, באישור דירקטוריון החברה מיום 30 ביולי 2023, בעקבות הערות שהתקבלו מצד בית המשפט³⁷) ואשר אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי 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 למדיניות 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 חגיג', בעלי השליטה בחברה, כלפי החברה, לתיחום פעילות בישראל באופן שתתווסף אליה הוראה ולפיה האחים חגיג', 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 והגמול ושכח"ט להם יהיו זכאים התובע ובאי כוחו בהתאם להחלטת בית המשפט ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-001879 ודיווח מיידי מיום 3 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-091675.

³⁷ 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 חגיג', בעלי השליטה, התחייבו, 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 (קרי, בנטרול סכומי השתתפות חברת הביטוח של החברה) בגין ההליך, המסתכמים בסך של 828.75 אלפי ש"ח. השיפוי לחברה, ככל והאחים חגיג' ידרשו לשלמו, ישולם במלואו בתוך 4 חודשים מתום התקופה לעיל בת 5 שנים.

3.2.2. 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 1.5.3.2 לעיל. לפרטים נוספים, לרבות המגבלות המוטלות על מימוש חלק מהמניות המוקצות ותקופות החסימה להן כפוף מר אמר ראה דוח הזימון.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

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

3.2.9. לפרטים ביחס לשינוי מתווה ההתקשרות בקשר עם הסכם אופציה בפרויקט יפו (חלקה 3), ראה דיווח מיידי מיום 10 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-085450 וסעיף 1.4.2 לעיל.

3.2.10. 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.

3.2.11. 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.

3.2.12. 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.

3.2.13. ביום 5 בספטמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה לתקופה נוספת בת 3 שנים; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של הגב' עדן חגי', בתו של יצחק חגי'; (ג) אישור מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לגב' הדר ויסמונסקי וינברג, וזאת לאחר שההתקשרויות האמורות אושרו על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובנוסף אושרה דחיית הדיון וההצבעה בנושא אישור תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגי', בנו של יצחק חגי'. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278 ומיום 5 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-084256.

3.2.14. ביום 30 ביולי 2023 וביום 29 באוקטובר 2023 אישר דירקטוריון החברה את זימון האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה לאישור תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חגי', בנו של יצחק חגי', לתקופה בת 3 שנים שתחילתה ביום 15 ביולי 2023, וזאת לאחר שההתקשרויות האמורה אושרה על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביולי 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-071278 ומיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-099034. האסיפה הכללית המיוחדת צפויה להתכנס ביום 4 בדצמבר 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 מועד פרעון אשראי בנקאי שהועמד לחברת הפרויקט של החברה בפרויקט בבלי 3 (קבוצת חגי' בבלי 3 בע"מ) מיום 29 ביולי 2023 ליום 8 בפברואר 2025, ראה דיווח מיידי מיום 14 באוגוסט 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-075607.

3.2.17. לפרטים בדבר קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון והבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 35, אשר כפופים לעמידה בתנאים מקובלים, ראה סעיף 1.3.3.2 לעיל ודיווח מיידי מיום 20 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-088555.

3.2.18. לפרטים בדבר הארכת אשראי בנקאי של חברת הפרויקט של החברה בפרויקט שד"ל (הד מאסטר

בע"מ³⁸) אשר מאריכה את מועד החזר קרן האשראי מיום 1 באוקטובר 2023 עד ליום 31 בדצמבר 2023, ראה דיווח מיידי מיום 30 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-090805.

3.2.19. לפרטים בדבר אישור ועדת התגמול של החברה (מכוח סמכותה לעשות כן על פי תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**")), את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (להלן: "**הפוליסה**"), בה יכללו כלל חברי דירקטוריון החברה ונושאי המשרה המכהנים בחברה נכון למועד האישור ואת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (מכוח סמכותם לעשות כן על פי תקנה 1ב1(א)(5) לתקנות ההקלות), להכללת ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**"), בפוליסה ובפוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בהן תתקשר החברה, אשר תקופתן לא תיארך מעבר ליום 31 באוקטובר 2026, ראה דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-098965.

3.2.20. לפרטים בדבר קבלת החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33א והבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33, אשר כפופים לעמידה בתנאים מקובלים, ראה סעיף 1.4.3.3 לעיל ודיווחים מיידיים מיום 15 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104038 ומיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-107095.

3.2.21. לפרטים בדבר קבלת היתר חפירה ודיפון בפרויקט בבלי 3 של החברה, ראה סעיף 1.4.2.8 לעיל ודיווח מיידי מיום 16 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104209.

³⁸ ש-50% מהונה מוחזקים על ידי מלון רג'נסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 1.5.4 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 נתונים הכספיים של חברת רג'נסי ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים:

נכסים שוטפים

46,883	3,734	2,104
-	-	12,850
39	18	53
11,743	45,248	5,296
5,869	6,471	9,844
-	1,662	-
-	-	95,876
155,682	147,078	193,941
220,216	204,211	319,964

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	125,731	32,017
1,420	1,420	1,420
82,618	84,955	83,174
114,736	114,285	116,858
2,056	1,408	2,819
328,587	327,799	236,288
548,803	532,010	556,252

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

62,489	66,550	13,972
350	42	188
162,084	69,979	184,094
-	4,449	-
2,583	70,352	21,356
227,506	211,372	219,610

-	-	32,000
13,472	13,634	13,129
13,472	13,634	45,129

(*)	(*)	(*)
242,225	242,225	242,225
422	422	422
34,479	33,837	17,629
277,126	276,484	260,276
30,699	30,520	31,237
307,825	307,004	291,513
548,803	532,010	556,252

התחייבויות והון עצמי :

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות בלתי שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
עודפים

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

(*) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
אלפי ש"ח					
62,104 (34,867)	53,725 (29,260)	39 (107)	54,826 (28,596)	90 (132)	הכנסות עלות ההכנסות
27,237	24,465	(68)	26,230	(42)	רווח (הפסד) גולמי
48,538 (146)	- (22)	- (235)	48,538 (141)	- (359)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצאות מכירה ושיווק
(4,027)	(804)	(831)	(2,408)	(2,635)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	4,287	-	4,287	הכנסות אחרות
(1,027)	(724)	(1,439)	(1,716)	(4,476)	חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
70,575	22,915	1,714	70,503	(3,225)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(6,930)	(3,235)	(1,271)	(7,428)	(2,570)	הוצאות מימון
913	342	379	875	1,444	הכנסות מימון
64,558	20,022	822	63,950	(4,351)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(16,417)	(5,442)	(685)	(16,630)	(361)	מיסים על ההכנסה
48,141	14,580	137	47,320	(4,712)	רווח (הפסד) לתקופה
47,393 748	14,397 183	(43) 180	46,751 569	(5,250) 538	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
48,141	14,580	137	47,320	(4,712)	

הכנסות

עלות ההכנסות

רווח (הפסד) גולמי

שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת

השווי המאזני

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסכים 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)
(11,600)	-	(11,600)	(11,600)	-	-	-	דיבידנד שחולק
(5,250)	538	(4,712)	(5,250)	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
260,276	31,237	291,513	17,629	422	242,225	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
229,733	29,951	259,684	(12,914)	422	242,225	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
46,751	569	47,320	46,751	-	-	-	רווח לתקופה
276,484	30,520	307,004	33,837	422	242,225	(*)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

III. דוחות מאוחדים על השינויים בהון של רג'נסי : (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	17,672	260,319	31,057	291,376	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
-	-	-	(43)	(43)	180	137	רווח (הפסד) לתקופה
(*)	242,225	422	17,629	260,276	31,237	291,513	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)
(*)	242,225	422	19,440	262,087	30,337	292,424	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
-	-	-	14,397	14,397	183	14,580	רווח לתקופה
(*)	242,225	422	33,837	276,484	30,520	307,004	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 לשנה
(*)	242,225	422	34,479	277,126	30,699	307,825	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

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

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

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפות:

48,141	14,580	137	47,320	(4,712)	רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפות:
26	6	7	19	20	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
9,800	(188)	(379)	10,610	(1,106)	פחת והפחתות
(48,538)	-	-	(48,538)	-	שינוי במסים נדחים, נטו
1,027	724	1,439	1,716	4,476	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(569)	(324)	-	(810)	-	שערך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(514)	(559)	(1,544)	ריבית והפרשי הצמדה לחברה בעלת שליטה
-	(18)	-	(53)	-	ריבית מהלוואה לשותפים
-	613	-	770	(284)	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	810	-	1,970	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלתיים
765	-	-	-	-	הוצאות מימון שלא במזומן
(8,607)	(42,226)	483	(42,112)	6,447	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(3,884)	(4,136)	1,754	(4,486)	(3,975)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
40	(1,319)	190	(268)	(162)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(10,176)	11,360	13,784	12,079	6,023	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
10,310	24,233	(1,544)	18,914	(24,242)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,665)	3,305	16,167	(5,398)	(17,089)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
					מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפות

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

תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה :				
(14)	1	(15)	-	(20)
(12,850)	-	(9,693)	-	-
(577)	(67,243)	(668)	(27,129)	(64,913)
(137)	(764)	(78)	(13)	(2,790)
-	-	-	-	1,412
-	-	-	-	114,360
(5,053)	(148)	2	4	(151)
(18,631)	(68,154)	(10,452)	(27,138)	47,898
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות (ששימשו לפעילות) :				
(62,205)	(27,000)	(41,205)	(27,000)	(30,570)
45,972	24,570	14,700	(317)	24,570
(11,600)	-	-	-	-
-	4,449	-	-	-
18,774	73,302	20,139	53,688	4,685
(9,059)	75,321	(6,366)	26,371	(1,315)
(44,779)	1,769	(651)	2,538	44,918
46,883	1,965	2,755	1,196	1,965
2,104	3,734	2,104	3,734	46,883
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות (ששימשו לפעילות) :				
(14)	1	(15)	-	(20)
(12,850)	-	(9,693)	-	-
(577)	(67,243)	(668)	(27,129)	(64,913)
(137)	(764)	(78)	(13)	(2,790)
-	-	-	-	1,412
-	-	-	-	114,360
(5,053)	(148)	2	4	(151)
(18,631)	(68,154)	(10,452)	(27,138)	47,898
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות (ששימשו לפעילות) :				
(62,205)	(27,000)	(41,205)	(27,000)	(30,570)
45,972	24,570	14,700	(317)	24,570
(11,600)	-	-	-	-
-	4,449	-	-	-
18,774	73,302	20,139	53,688	4,685
(9,059)	75,321	(6,366)	26,371	(1,315)
(44,779)	1,769	(651)	2,538	44,918
46,883	1,965	2,755	1,196	1,965
2,104	3,734	2,104	3,734	46,883

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

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

נכסים :

נכסים שוטפים

44,345	515	1,054	מזומנים ושווי מזומנים
39	18	53	פקדונות בנאמנות
-	-	12,845	מזומנים מיועדים ומוגבלים
5,518	44,171	842	לקוחות והכנסות לקבל
423	1,433	1,858	חייבים ויתרות חובה
-	1,662	-	הלוואה לשותפים
60,195	56,994	96,565	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
29,604	30,508	67,643	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות לז"ק
140,124	135,301	180,860	

נכסים בלתי שוטפים

1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
40,536	27,676	33,686	הלוואות לחברות מוחזקות וקשורות
114,737	114,287	116,859	השקעה בחברות בנות
601	-	601	נכסי מיסים נדחים
28,096	127,215	31,399	השקעה והלוואות לחברות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
185,390	270,598	183,965	
325,514	405,899	364,825	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
-	-	13,972
355	53	110
45,451	59,010	69,111
2,582	70,352	21,356
48,388	129,415	104,549
(*)	(*)	(*)
242,225	242,225	242,225
422	422	422
34,479	33,837	17,629
277,126	276,484	260,276
325,514	405,899	364,825

התחייבויות והון עצמי :

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

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
 עודפים

סה"כ הון

(*) 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח					
54,910	53,965	383	54,561	1,123	הכנסות ממכירת משרדים, דירות וחניות ומדמי ניהול
577	-	-	628	-	הכנסות מדמי סיחור
(34,639)	(29,260)	-	(28,596)	(24)	עלות ההכנסות
20,848	24,705	383	26,593	1,099	רווח גולמי
(144)	(22)	(3)	(141)	(4)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,995)	(787)	(797)	(2,409)	(2,559)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	4,287	-	4,287	הכנסות אחרות
39,671	(1,306)	(2,789)	34,235	(7,900)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
56,380	22,590	1,081	58,278	(5,077)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8,612)	(3,821)	(1,507)	(8,605)	(3,414)	הוצאות מימון
3,939	1,257	1,446	3,016	4,621	הכנסות מימון
51,707	20,026	1,020	52,689	(3,870)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(4,314)	(5,629)	(1,063)	(5,938)	(1,380)	מסים על ההכנסה
47,393	14,397	(43)	46,751	(5,250)	רווח (הפסד) לתקופה

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

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

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפות :

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

47,393 14,397 (43) 46,751 (5,250)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :

חלק החברה (ברווחי) בהפסדי השקעה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה לחברה המטופלת
לפי שיטת השווי המאזני
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואה מחברה בעלת
שליטה
שינוי במיסים נדחים, נטו
ריבית והפרשי הצמדה על הלוואות לחברות בנות
ריבית הלוואה לשותפים
הוצאות מימון שלא במזומן
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלה

(39,671) 1,306 2,789 (34,235) 7,900
- (324) (514) (809) (1,544)
- 761 - 202 -
(601) - - - -
- (1,184) (1,780) (2,423) (4,542)
- (18) - (54) -
(3,397) - - - -
- (162) - (5) -
- - 810 - 1,970

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

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

(3,102) (42,226) 481 (41,755) 4,676
712 (446) 1,309 (298) (1,435)
45 (1,285) 97 (257) (245)
(9,801) 3,126 13,759 3,758 7,673
17,031 24,767 (833) 20,232 (22,353)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפות

8,609 (1,288) 16,075 (8,893) (13,150)

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

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

					<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה:</u>
					מימוש פקדונות בנאמנות
(20)	-	(15)	1	(14)	שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
-	-	(10,204)	-	(12,845)	קבלת (מתן) הלוואה לחברה בת
55,326	(24,625)	(25,446)	(37,469)	(33,374)	מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
					המאזני
(152)	1	-	(152)	-	קבלת (פירעון) הלוואות שניתנו לשותפים
1,412	-	721	-	(5,054)	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
56,566	(24,624)	(34,944)	(37,620)	(51,287)	השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:</u>
					חלוקת דיבידנד
-	-	-	-	(11,600)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות
(27,000)	(27,000)	-	(27,000)	-	פיננסיים
					קבלת (פרעון) הלוואה לצורך ליווי בנקאי
-	-	(2,300)	-	13,972	קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה
4,683	52,927	20,138	72,541	18,774	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(22,317)	25,927	17,838	45,541	21,146	מימון
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
42,858	15	(1,031)	(972)	(43,291)	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,487	500	2,085	1,487	44,345	
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
44,345	515	1,054	515	1,054	

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 בספטמבר 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-209 מיליון ש"ח ו-211 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתונים הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

155	3,796	375
57,996	57,124	64,496
13,589	13,530	13,859
6,230	6,898	6,134
7,976	5,661	10,669
281,526	265,198	341,894
367,472	352,207	437,427

20,372	19,506	24,097
387,844	371,713	461,524

61,427	61,313	67,205
9,566	10,324	8,025
292,097	272,160	373,237
363,090	343,797	448,467

(*)	(*)	(*)
24,754	27,916	13,057
24,754	27,916	13,057
387,844	371,713	461,524

נכסים :

נכסים שוטפים

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

נכסים בלתי שוטפים

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות והון עצמי :

התחייבויות שוטפות

מקדמות מרוכשים
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2022	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-
5,117	1,354	1,458	3,890	4,507
5,117	1,354	1,458	3,890	4,507
(196)	(18)	(17)	(196)	(17)
(2,957)	(713)	(545)	(2,220)	(1,619)
1,964	623	896	1,474	2,871
(27,405)	(5,714)	(6,016)	(22,527)	(19,360)
632	160	462	350	1,298
(24,809)	(4,931)	(4,658)	(20,703)	(15,191)
5,689	1,117	1,071	4,745	3,494
(19,120)	(3,814)	(3,587)	(15,958)	(11,697)

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 :

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2022	2023	2022	2022
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח				
(11,697)	(15,958)	(3,587)	(3,814)	(19,120)
תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת : הפסד לתקופה				
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת :				
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :				
(3,725)	(4,854)	(1,151)	(1,173)	(5,720)
שינוי במסים נדחים				
96	274	-	82	942
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות : ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה				
(2,693)	(2,618)	1,001	(1,557)	(4,933)
ירידה בספקים ונותני שירותים				
-	(144)	(1)	(34)	(144)
עלייה במקדמות והכנסות מראש				
5,778	9,133	3,296	3,017	9,247
(1,541)	(465)	(892)	80	(1,223)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין				
(60,368)	(5,207)	(26,542)	13,104	(21,535)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת				
(74,150)	(19,839)	(27,876)	9,705	(42,486)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה :				
(6,500)	(9,415)	(3,522)	(3,100)	(10,287)
שינוי בביקדונות בנאמנות, נטו שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו				
(270)	29,150	(99)	9,793	29,091
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות (ששימשו לפעילות) השקעה				
(6,770)	19,735	(3,621)	6,693	18,804
תזרימי מזומנים מפעילות מימון : קבלת הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו				
81,140	3,282	31,693	(13,026)	23,219
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
81,140	3,282	31,693	(13,026)	23,219
שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה				
220	3,178	196	3,372	(463)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה				
155	618	179	424	618
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				
375	3,796	375	3,796	155

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

הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
(*)	24,754	24,754
-	(11,697)	(11,697)
(*)	13,057	13,057

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
(*)	43,874	43,874
-	(15,958)	(15,958)
(*)	27,916	27,916

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
(*)	16,644	16,644
-	(3,587)	(3,587)
(*)	13,057	13,057

יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
(*)	31,730	31,730
-	(3,814)	(3,814)
(*)	27,916	27,916

יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון מניות	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ
(*)	43,874	43,874
-	(19,120)	(19,120)
(*)	24,754	24,754

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ₪

V. ביאורים של חגי' 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.

תמיר אמר
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

29 בנובמבר, 2023
תאריך אישור הדוחות הכספיים

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 1.4.1 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	30.09.2023	
68,423	68,423	68,423	68,423	עלויות ואגרות
90,802	90,802	90,802	90,802	
113,252	129,876	147,078	173,620	
9,049	9,049	9,049	9,049	
281,526	298,150	315,352	341,894	
281,526	298,150	315,352	341,894	
-	-	-	-	עלויות שיושקעו
-	-	-	-	
407,662	394,868	379,024	367,970	
-	-	-	-	
407,662	394,868	379,024	367,970	
26.18%	30.08%	33.55%	39.81%	

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 22 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	30.09.2023		
6	-	1	1	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
860	-	61	164	מגורים (מ"ר)	
51,236	-	57,083	55,398	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)
20	20	21	22	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,538	2,538	2,600	2,764	מגורים (מ"ר)	
50,300	50,300	50,500	50,800	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
754,000	754,000	756,000	757,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
130,000	130,000	135,000	144,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
17%	17%	18%	19%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
85	85	84	83	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
10,943	10,943	10,882	10,718	מגורים (מ"ר)	
203,000	209,000	213,000	219,000		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח

2. פרויקט סלמה (MOMA)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023 (*)	30.09.2023		
53,120	50,173	46,203	43,603	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אלגנטיות
63,952	59,761	54,671	49,469	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
46,912	59,532	56,191	57,877	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
6,373	6,015	5,536	5,222	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
170,357	175,481	162,601	156,171	סה"כ עלות מצטברת	
170,357	175,481	162,601	156,171	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אלגנטיות
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
78,383	59,571	47,918	40,167	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,874	2,803	2,431	2,301	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	
81,257	62,374	50,349	42,468	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
כספי 48.3% / הנדסי 57.8%	כספי 62% / הנדסי 66.4%	כספי 70.3% / הנדסי 73.4%	כספי 75.5% / הנדסי 78.3%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

(*) עודכן עקב טעות סופר שנעשתה בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2023.

שיווק הפרויקט:

2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023		
19	2	1	2	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,217	258	44	228	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
40,469	51,561	56,103	42,571	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
44	46	47	49	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,318	4,576	4,620	4,848	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
38,719	39,443	39,673	39,809	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
565,841	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	202,178	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
31%	33%	34%	36%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
61	59	58	56	יחידות דיור (#)	
6,416	6,157	6,113	5,885	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
1,036	1,036	1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)	
170,400	175,481	162,601	120,254	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח	

3. פרויקט בבלי 3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
190,000	190,000	190,000	190,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
24,456	24,456	24,456	24,456	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
5,269	5,925	6,906	7,345	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
25,743	29,452	33,582	37,880	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
245,468	249,833	254,944	259,681	סה"כ עלות מצטברת	
245,468	249,833	254,944	259,681	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות
17,350	17,350	17,350	17,350	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
24,796	24,796	24,796	24,796	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
557,826	557,170	556,189	555,750	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
18,155	14,446	10,316	6,018	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
618,127	613,762	608,651	603,914	סה"כ עלות שנוטרת להשלמה	
0%	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, בשרשור, בעלויות הד-מאסטר בע"מ היוזמת את הפרויקט (באלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023		
62,185	62,185	62,270	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
20,708	20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
8,119	8,234	8,385	8,472	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,497	9,700	11,040	12,439	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
51,678	51,162	50,588	49,989	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המשווגים כנדל"ן להשקעה)	
151,187	151,989	152,991	153,836	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,457	4,457	4,457	4,457	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
158,452	159,050	158,855	157,943	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
7,582	7,666	6,285	4,753	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
170,491	171,173	169,597	167,153	סה"כ עלות שנוטרת להשלמה	
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

ב. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.5 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	30.09.2023	
23,217	23,217	23,196	23,238	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
22,502	22,502	22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
6,151	6,290	6,470	6,572	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
7,451	8,886	10,483	12,150	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
42,496	41,875	39,914	38,494	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המשווים כנדל"ן להשקעה)
101,817	102,770	102,565	102,956	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
4,252	4,252	4,252	4,252	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
80,360	83,508	78,823	77,903	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
4,067	1,345	3,274	2,383	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
88,679	89,105	86,349	84,538	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	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	30.09.2023	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
34,397	36,359	59,029	59,279	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
2,977	2,977	10,762	10,762	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
3,587	3,786	6,498	7,079	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
8,048	8,490	8,773	8,773	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
49,009	51,612	85,062	85,893	סה"כ עלות מצטברת
49,009	51,612	85,062	85,893	סה"כ עלות מצטברת בספרים
10,948	11,536	1,642	802	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
8,996	8,996	-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
158,306	163,706	163,217	163,929	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
143	310	1,056	1,491	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
178,393	184,548	165,915	166,222	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

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

שיווק הפרויקט:

2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	
-	-	1	13	יחידות דיור (#)
-	-	69	1,164	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	36,755	38,608	יחידות דיור
-	-	-	-	שטחי מסחר
-	-	1	14	יחידות דיור (#)
-	-	69	1,233	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	36,755	38,476	יחידות דיור

2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023		
-	-	-	-	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
350,068	358,678	358,678	358,678	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	2,176	41,090	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	1%	11%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
111	111	110	97	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
11,698	11,698	11,628	10,464	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
49,009	51,612	84,558	76,838	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 בספטמבר 2023 ועד למועד פרסום הדוח	

6. פרויקט מנדרין

עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023		
395,816	405,306	407,806	410,307	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אגרות
25,486	25,539	25,876	26,479	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
*10,451	*16,992	24,083	31,259	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
431,753	447,837	457,765	468,045	סה"כ עלות מצטברת	
431,753	447,837	457,765	468,045	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
0%	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 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-32	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 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2022 ולתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מהימים 23 במרס 2023 ו-22 בנובמבר 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
29 בנובמבר 2023



29 בנובמבר 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 29 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limite

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

341,450	95,185	84,607	מזומנים ושווי מזומנים
59,113	59,898	65,748	פיקדונות בנאמנות
32,377	170,708	39,236	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
180,634	170,100	287,845	לקוחות והכנסות לקבל
56,099	60,368	68,164	חייבים ויתרות חובה
-	1,662	-	הלוואה לשותפים
-	-	116,203	נדל"ן להשקעה מוחזק למימוש
1,900,063	1,547,028	2,056,277	מלאי בניינים בהקמה
2,569,736	2,104,949	2,718,080	

נכסים בלתי שוטפים

45,941	38,145	41,906	השקעות בתחום הנדל"ן
463,424	403,720	705,651	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
179,708	183,124	180,241	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
119,371	120,304	123,110	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	1,038	-	חייבים אחרים לזמן ארוך
30,842	31,274	39,314	נכסי מסים נדחים
839,286	777,605	1,090,222	
3,409,022	2,882,554	3,808,302	

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

התחייבויות והון עצמי

			<u>התחייבויות שוטפות</u>
926,968	700,979	895,826	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
405,899	353,882	368,951	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
6,422	5,811	7,978	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
3,423	5,075	3,537	ספקים ונותני שירותים
400,053	112,188	439,770	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
26,449	28,899	-	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
42,742	57,443	46,693	מס הכנסה
116,923	71,513	97,962	זכאים ויתרות זכות
1,928,879	1,335,790	1,860,717	

			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
19,445	19,862	260,194	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
352,273	472,716	389,673	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
9,583	10,564	8,976	התחייבויות בגין חכירות
35,607	25,784	83,164	התחייבויות מסים נדחים
416,908	528,926	742,007	

			<u>הון</u>
623	608	623	הון מניות
425,004	396,486	425,004	פרמיה על מניות
4,856	7,047	4,856	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה
328	-	2,300	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	493,806	611,600	עודפים
940,859	902,407	1,008,151	
940,859	902,407	1,008,151	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
122,376	115,431	197,427	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,063,235	1,017,838	1,205,578	
3,409,022	2,882,554	3,808,302	

29 בנובמבר, 2023

סגל צדוק	תמיר אמר	צבי גרינוולד	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל הכספים	סמנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
290,541	102,303	55,642	218,772	169,534	הכנסות
(175,857)	(57,663)	(28,574)	(128,735)	(92,997)	עלות ההכנסות
114,684	44,640	27,068	90,037	76,537	רווח גולמי
90,393	(3,441)	10,345	61,522	185,411	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(2,237)	(320)	(893)	(1,686)	(1,965)	הוצאות מכירה ושיווק
(24,349)	(5,631)	(7,482)	(18,328)	(22,357)	הוצאות הנהלה וכלליות
(8,445)	(273)	5,301	(5,895)	5,201	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(903)	(713)	(1,376)	(1,533)	(3,737)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי
1,159	-	44	-	(3,423)	שיטת השווי המאזני, נטו
					שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
170,302	34,262	33,007	124,117	235,667	רווח מפעולות רגילות
(34,861)	(11,937)	(8,839)	(30,085)	(23,314)	הוצאות מימון
-	-	-	-	(3,700)	שינוי בשווי הוגן של הלוואה שניתנה
2,436	765	2,145	1,761	8,055	הכנסות מימון
137,877	23,090	26,313	95,793	216,708	רווח לפני מסים על הכנסה
(32,448)	(6,316)	(6,237)	(23,597)	(50,151)	מסים על הכנסה
105,429	16,774	20,076	72,196	166,557	רווח נקי לתקופה
<u>רווח נקי לתקופה המיוחס ל:</u>					
96,905	16,043	14,731	70,617	91,506	בעלי המניות של החברה
8,524	731	5,345	1,579	75,051	זכויות שאינן מקנות שליטה
105,429	16,774	20,076	72,196	166,557	
1.62	0.26	0.25	1.18	1.54	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
1.59	0.26	0.25	1.18	1.54	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

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)
-	-	-	-	1,972	-	-	-	1,972	-	1,972
-	-	-	-	-	-	91,506	-	91,506	75,051	166,557
623	425,004	4,856	4,638	2,300	4,324	611,600	(45,194)	1,008,151	197,427	1,205,578

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רכישת מניות באוצר

הנפקת אופציות לעובדים

רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				אלפי ש"ח							
743,224	110,225	632,999	(4,502)	423,189	4,324	-	-	12,827	196,637	524	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
640	-	640	-	-	-	640	-	-	-	-	הנפקת אופציות לעובדים
(640)	-	(640)	-	-	-	(640)	-	-	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
3,627	3,627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
130,651	-	130,651	-	-	-	-	4,638	-	125,964	49	הנפקת מניות ואופציות
68,140	-	68,140	-	-	-	-	-	(5,780)	73,885	35	המרת אג"ח להמרה למניות
72,196	1,579	70,617	-	70,617	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,017,838	115,431	902,407	(4,502)	493,806	4,324	-	4,638	7,047	396,486	608	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון קצו מקצות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,184,844	192,082	992,762	(45,194)	596,869	4,324	1,642	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 1 ביולי 2023 (בלתי מבוקר)
658	-	658	-	-	-	658	-	-	-	-	הנפקת אופציות לעובדים
20,076	5,345	14,731	-	14,731	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,205,578	197,427	1,008,151	(45,194)	611,600	4,324	2,300	4,638	4,856	425,004	623	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

ס"ה כ"ב	זכויות שאינן מקנות שליטה	ס"ה כ"ב הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				אלפי ש"ח							
998,077	111,073	887,004	(4,502)	477,763	4,324	640	4,638	7,047	396,486	608	יתרה ליום 1 ביולי 2022 (בלתי מבוקר)
3,627	3,627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלת הלוואות הוניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
(640)	-	(640)	-	-	-	(640)	-	-	-	-	פקיעת אופציות לעובדים
16,774	731	16,043	-	16,043	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
1,017,838	115,431	902,407	(4,502)	493,806	4,324	-	4,638	7,047	396,486	608	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת:

רווח נקי לתקופה	166,557	72,196	20,076	16,774	105,429
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:					
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:					
פחת והפחתות	4,392	4,162	1,676	1,332	5,542
תשלום מבוסס מניות	1,972	-	658	(640)	328
הוצאות מסים נדחים שהוכרו ברווח לתקופה	39,085	11,626	1,305	(383)	21,881
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים והלוואות שניתנו	7,123	-	(44)	-	(1,159)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(185,411)	(61,522)	(10,345)	3,441	(90,393)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	3,737	1,533	1,376	713	903
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	500	-	-	2,250
שינוי בחייבים אחרים	-	5,895	-	273	-
הוצאות (הכנסות) מימון שלא במזומן, נטו	30,385	5,506	18,474	(1,536)	15,284
הוצאות אחרות	(143)	-	(243)	-	8,445
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בלקוחות והכנסות לקבל	(107,319)	(91,088)	(30,486)	(75,251)	(101,023)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(12,065)	9,518	241	(13,846)	13,787
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	114	823	1,008	(1,650)	(829)
עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש	39,717	30,064	9,280	16,428	177,731
עליה (ירידה) בהפרשה למס	3,951	-	5,899	-	(17,714)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	(34,409)	9,358	(7,484)	18,484	56,381
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה	(42,314)	(1,429)	11,391	(35,861)	196,843
עליה במלאי בניינים בהקמה	(156,214)	(159,428)	(45,960)	(54,602)	(512,463)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(198,528)	(160,857)	(34,569)	(90,463)	(315,620)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

30,125	(5,798)	(3,677)	29,340	(6,635)
29,168	(84,679)	(3,083)	(109,163)	(6,859)
(66,061)	(27,535)	(1,244)	(68,097)	(2,505)
(183,663)	(82,195)	(24,933)	(152,830)	(173,019)
1,412	-	-	-	-
140,198	-	-	-	-
(28,646)	(5,418)	134	(21,798)	(2,551)
(911)	214	250	(762)	(5,310)
(78,378)	(205,411)	(32,553)	(323,310)	(196,879)

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

מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

391,179	203,721	70,104	391,179	98,951
(192,171)	(146,827)	(15,000)	(146,827)	(109,573)
(1,494)	(361)	(702)	(1,124)	(1,471)
126,013	-	-	126,013	-
4,638	-	-	4,638	-
(14,506)	-	-	-	(26,186)
3,627	3,627	-	3,627	-
2,433	147	-	4,883	(26,449)
403,654	146,716	29,604	176,762	307,532
(95,554)	(31,278)	(53,203)	(87,428)	(104,240)
627,819	175,745	30,803	471,723	138,564

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 (פרעון) הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים

מזומנים נטו מפעילות מימון

233,821	(120,129)	(36,319)	(12,444)	(256,843)
107,629	215,314	120,926	107,629	341,450
341,450	95,185	84,607	95,185	84,607

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

נספח א' - פעולות שלא במזומן

מימוש אופציות לרכישת זכויות במקרקעין (סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה)	-	42,347	-	17,741	42,347
המרת אג"ח למניות	-	68,140	-	-	94,482

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

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית	58,643	37,119	17,332	15,952	43,724
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית	5,834	2,195	1,272	1,007	3,412
מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור מס הכנסה	11,139	33,739	20	11,651	39,803

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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-978 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בהוצאות המימון של כ-9.8 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-124 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית. הגידול בסכום ההלוואה הממוצעת לדירור 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-7.3% 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 בספטמבר 2023, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)	
248.58	ליום 30 בספטמבר 2023
238.76	ליום 30 בספטמבר 2022
240.77	ליום 31 בדצמבר 2022

שיעור השינוי באחוזים:

3.24%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023
0.77%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023
4.40%	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022
1.23%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023 ולתקופות ביניים של תשעה 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 (דו"חות 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 הזוהים 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.

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 לודוויפול (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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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			
הכנסות	88,989	4,800	-	-	23,581	(505)	169,534
תוצאות המגזר	24,505	1,222	185,566	(600)	(1,758)	1,305	252,823
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו							(17,156) (18,959)
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה							216,708 (50,151)
רווח נקי לתקופה							166,557

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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			
הכנסות	96,676	2,213	-	-	27,936	(365)	218,772
תוצאות המגזר	30,750	36	63,698	(314)	1,590	521	148,340
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים הוצאות מימון, נטו							(24,223) (28,324)
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה							95,793 (23,597)
רווח נקי לתקופה							72,196

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 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
55,642	(160)	7,629	-	-	863	27,952	19,358
35,188	409	(1,077)	10,358	(26)	894	7,612	17,018
(2,181)							
(6,694)							
26,313							
(6,237)							
20,076							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

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

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
באלפי ש"ח							
102,303	(122)	9,833	-	-	848	27,652	64,092
40,166	211	(157)	(2,563)	(79)	(30)	13,166	29,618
(5,904)							
(11,172)							
23,090							
(6,316)							
16,774							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
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 הלוואה בריבית קבועה שתנאי המימון שלה נקבעו בשנת 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 בספטמבר	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה וריבית לשלם

ערך בספרים	771,180	832,585	766,099
שווי הוגן לפי מחיר בורסה	752,846	827,404	739,793

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה ח' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 9 באוגוסט 2018, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,079 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 בספטמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,008 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-22%; נכון ליום 30 בספטמבר 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-34%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,079 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,008 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,079 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,008 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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; ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רג'נסי, הינו כ-281 מיליון ש"ח בעוד שיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמים לסך של כ-217 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 בספטמבר 2023, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך המאזן רג'נסי הינו כ-58%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 2023, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יא' להתייחס במידת הצורך להרחבה של אג'ח יא'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור היום 26 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,079 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,008 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,079 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 בספטמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,008 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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-242 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-365 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-66%.

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

כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

714	2,373	514
132	131	135
7	10	30
156,190	154,871	162,705
157,043	157,385	163,384

נכסים שוטפים

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

349,815	344,549	355,877
506,858	501,934	519,261

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

			<u>התחייבויות שוטפות</u>
242,431	240,000	258,661	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
2,298	2,298	2,298	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
45,865	46,384	48,580	הלוואות מבעלי שליטה
292	241	5,571	זכאים ויתרות זכות
290,886	288,923	315,110	

			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
51,255	49,680	48,388	התחייבויות מסים נדחים

			<u>הון</u>
1	1	1	הון מניות
8,390	8,390	8,389	קרנות הון ופרמיה על מניות
157,862	156,476	148,909	עודפים
166,253	164,867	157,299	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,536)	(1,536)	(1,536)	זכויות שאינן מקנות שליטה
164,717	163,331	155,763	סה"כ הון
506,858	501,934	519,261	

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
1,020	244	320	730	1,009	הכנסות
(13)	(3)	-	(10)	(10)	עלות ההכנסות
1,007	241	320	720	999	רווח גולמי
(2,472)	(2,111)	(4,038)	(5,194)	(12,582)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(86)	(33)	(16)	(88)	(49)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,551)	(1,903)	(3,734)	(4,562)	(11,632)	הפסד מפעולות רגילות
3	(1)	(2)	-	(1)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(1,548)	(1,904)	(3,736)	(4,562)	(11,633)	הפסד לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(507)	451	861	1,121	2,680	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(2,055)	(1,453)	(2,875)	(3,441)	(8,953)	הפסד נקי לתקופה

א. תל אביב יפו הצעירה (יפו 3)

ביום 19 במאי 2022, התקשרה חברת מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי"), חברת בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם אופציה עם צד ג' (להלן: "הרוכשת"), אשר בהתאם לו ניתנה לרוכש אופציה בלתי חוזרת ובלתי סחירה לרכישת 56 יחידות דיור ו-56 חניות (וכ-50% מסך המחסנים שיימכרו בעתיד בפרויקט) בפרויקט תל אביב יפו הצעירה (יפו 3) של רגינסי, בתמורה כוללת של כ-145 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (או לחילופין כ-157 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במקרה בו לא יתקבל אישור של מרכז השקעות בדבר בניין להשכרה בהתאם להוראות הפרק השביעי לחוק עידוד להשקעות הון, תשי"ט - 1959), כאשר תמורת הממכר יכול ותגדל בסך של כ-11 מיליון ש"ח נוספים, בהתאם למנגנון אשר נקבע בין הצדדים ואשר מתייחס למחיר הממוצע בו רגינסי תשווק את יתרת הדירות הרגילות בפרויקט. האופציה תהא ניתנת למימוש בתקופה שתחילתה במועד התקיימות כלל התנאים שהוגדרו בהסכם ההשקעה ועד לחלוף 14 ימים מהמועד האמור. ככל והתקיימו התנאים וצד ג' לא יממש את האופציה, רגינסי תהיה זכאית ל-5 מיליון ש"ח כולל מע"מ עקב פקיעת האופציה.

ביום 10 באוגוסט 2023 התקיימו כלל התנאים שהוגדרו בהסכם. לאחר שביום 8 בספטמבר 2023 פקעה האופציה הראשונה, הסכימו ביום 10 בספטמבר 2023 על התקשרות בהסכם שיתוף פעולה אשר על פי עקרונותיו:

(1) הצדדים יתקשרו בהסכם מכר מותנה, אשר בהתאם לעקרונותיו, צד ג' ירכוש מרגינסי 4 דירות בפרויקט בתמורה לסך של כ-11.8 מיליון ש"ח, אשר מרביתה (85%) שולמה לרגינסי במהלך חודש ספטמבר 2023 ויתרתה בסמוך למועד מסירת החזקה בממכר, כאשר לצד ג' שמורה האפשרות לביטול הסכם המכר בכל עת עד לתום כשנתיים ממועד חתימת ההסכם.

(2) לצד ג' תהיה האופציה לרכוש עד 52 דירות בפרויקט (להלן: "הדירות המשווקות"), בתמורה אשר סוכמה בין הצדדים וזאת בתום שנתיים ממועד חתימת ההסכם.

(3) אותו צד ג' יקבל החל מעוד כשנה זכות לשווק באופן בלעדי את הדירות המשווקות, לתקופה של כשנה וזאת במחיר שיווק שלא יפחת מהמחיר המינימלי למ"ר שנקבע בין הצדדים, אשר משקף אפקטיבית מחיר דומה למחיר למ"ר המשתקף בהסכם האופציה. בתמורה לשיווק הדירות המשווקות, יהיה אותו צד ג' זכאי לדמי שיווק שסוכמו בין הצדדים, אשר מורכבים מתשלום סכום קבוע עבור כל דירה שתשווק על ידו, בתוספת השתתפות צד ג' בהכנסה שתנבע לרגינסי בגין שיווק הדירות המשווקות במחיר הגבוה מזה שסוכם בין הצדדים.

רגינסי הכירה בהכנסות של 4.2 מיליון ש"ח לפני מע"מ עקב פקיעת אופציה בתאריך 8 בספטמבר 2023.

ב. 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 וחלקה 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).

ג. 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 5- מבנים. יודגש כי התממשות ובניית הפרויקט כפופים ל- (1) הישארות 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.

ד. פרויקט סומייל 124
בהמשך לאמור בביאור 20א (4) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 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, החברה מדווחת כדלקמן: החברה פועלת בחודשים האחרונים להשלים את שינוי המתווה. החברה צפויה להשלים בימים הקרובים את חתימת חברי הקבוצה על מסמכי שינוי המתווה, כאשר רוב רובם של חברי הקבוצה כבר חתמו על מסמכי שינוי המתווה ויתרתם מתואמים לחתימה בימים הקרובים, שינוי המתווה אושרר בבנק המממן בימים האחרונים. לאור כך, למרות שהמועדים האחרונים שנקבעו לשינוי המתווה שהוסכמו עם חברי הקבוצה והבנק המלווה חלפו לאחרונה, החברה והבנק המלווה (שאשרר כאמור לאחרונה את שינוי המתווה) פועלים להשלמת שינוי המתווה ולהשלימו עד לסוף שנה זו. נכון למועד זה, החברה השלימה את רוב רובם של התנאים שנדרשו ע"י הבנק להשלמת שינוי המתווה והיא עמלה על ההשלמות האחרונות. לאור סטטוס השלמת התנאים שנדרשו ע"י הבנק ואשרור המימון ע"י הבנק המלווה סבורה החברה שיהיה בידה להשלים את שינוי המתווה.
בעניין היתר הבניה לפרויקט יצוין כי לאור כך שהתקבל אישור הועדה המקומית בתל אביב לכך שפרויקט סומייל 124 יהיה זכאי להוספת 5 יחידות דיור נוספות לפרויקט, הגישה החברה לוועדה המקומית בתל-אביב את המסמכים הנדרשים להוצאת היתר בניה מתוקן כך שיכלול גם את יחידות אלו. נכון למועד הדוח, הפרויקט נמצא בשלב בניית שלד קומה 30.

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 מניותיה 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 הני"ל 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 בספטמבר 2023 בסך של כ-212 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-13 מיליון ש"ח מיוחס לרבעון השלישי (לפני ירידת ערך בגין מס רכישה ומימון שהוון בסך של כ-29 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-3.7 מיליון ש"ח מיוחס לרבעון השלישי).

1. **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 ודאות כי התוכנית האמורה תאושר ו/או תיכנס לתוקף.

2. **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 שבעטין, 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 אושר ביום 2 באוקטובר 2023 על ידי 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', כל עוד יכהנו כנושאי משרה בחברה, יעניקו לחברה זכות סירוב גם ביחס לפעילות נדל"ן במדינות מחוץ לישראל למעט באזורים בהם הם פועלים כיום.

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, שכניסו 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 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 נדל"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. ביום השני באוקטובר נתן בית המשפט המחוזי החלטה המאשרת את הבקשה לאישור הסכם הפשרה (בנוסח המתוקן).

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.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

- 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. פירעון חלקי אגרות חוב סדרה יא'
ביום 1 ביולי 2023 פרעה החברה פירעון חלקי (10%) של אג"ח (סדרה יא') בסך של כ-15 מיליון ש"ח.
- יג. 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%.
- יד. שיתוף פעולה עם סלינה
בהמשך לאמור בביאורים 11 ו-20א (11) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022, 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.
לאור תחילת מלחמת "חרבות ברזל" הפעילות הרגילה של סלינה באתרים שלה הופסקו כמו בכל אתרי המלונות בישראל. חלף כך, קלטה סלינה באתרים שלה אזרחים אשר פונו מבתיהם מצפון הארץ ומדרומה. לאור כך הכנסות סלינה החל מחודש אוקטובר 2023 הינם תקבולים אשר מקבלת סלינה מהממשלה בגין אזרחים אלו, וכן פיצוי אותו צפויה לקבל סלינה באתר החברה הסגור במטולה בהתאם להוראות ממשלת ישראל.
באשר למצבה הפיננסי של סלינה העולמית, למיטב ידיעת החברה, וכפי שפורסם בתקשורת, מזה מספר חודשים 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.
כחלק מתוכנית ארגון מחדש שמובילה סלינה בכל האתרים שלה בעולם (כפי שדיווחה סלינה העולמית), במהלך חודש יוני 2023 פנתה סלינה ישראל לחברה וביקשה לפרוס את התשלומים אותם נדרשה לשלם במסגרת הפעילות המשותפת לחברה בגין החודשים אפריל-יולי 2023 המסתכמים לסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח (להלן: "הסכום הנדחה"). החברה נעתרה לבקשתה זו של סלינה ישראל והגיעה להבנות עם סלינה ישראל ולפיהן נפרס תשלומי של הסכום האמור כאשר הסכום הנדחה אמור להיות צמוד למדד ונושא ריבית וזאת עד לתשלומי בפועל.
יצוין כי סלינה שילמה מאז חודש אוגוסט 2023 את התשלומים השוטפים במסלול ההתאמות אותם היא נדרשת לשלם לחברה, כסדרם (וזאת בנוסף לעמידתה בתנאי פריסת הסכום הנדחה), ואולם התשלום השוטף בגין השכרת הנכס במטולה בגין חודשים אוקטובר ונובמבר 2023 טרם שולם ולהערכת החברה הוא צפוי להיות משולם לחברה מתוך כספי פיצויים אותם תקבל סלינה מהמדינה בגין תקופת המלחמה.

יד. שיתוף פעולה עם סלינה (המשך)

בנוסף בהתאם להבנות בין הצדדים, צפויה סלינה להעמיד לטובת החברה מספר בטוחות (שחלקן כבר הועמד ואשר תהינה בתוקף עד לתשלום מלוא הסכום הנדחה) (להלן: "הבטוחות החדשות"), הכוללות ערבות של מרבית חברות הפרויקטים זו כלפי זו, שעבוד החזקות (מניות) סלינה ישראל במרבית חברות הפרויקטים לטובת החברה ושעבוד זכויותיהן של חלק מחברות הפרויקטים בהסכמי השכירות בהם התקשרו עם בעלי הנכסים באותם הפרויקטים ובחלק מהציוד באותם הפרויקטים, 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. בכך חיזקה החברה את הבטוחות מסלינה כחלק מאותו מהלך וההסכמות שהושגו.

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-65 מיליון ש"ח וקיימת התחייבות להשקעה בסך של כ-29 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 בספטמבר 2023 הינה כ-35 מיליון ש"ח לאחר פירעונות שבצעה סלינה ושינויים בשווי ההון].

יודגש כי אין כל וודאות שהבטוחות החדשות שצוינו לעיל, במקרה של חדלות פירעון 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 פירעון 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).

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 (בהתעלם מתקופת מלחמת חרבות ברזל) הצביעו 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.

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 לדחייה תזרימית והקטנה של דמי השכירות להם וזכאית החברה בהתאם להסכמי השכירות עליהם חתמה החברה לגבי אתרים אלו, שניהם, בהיקפים שאינם מהותיים לחברה.

ליום 30 בספטמבר 2023 החברה מדדה, בסיוע מעריכי שווי, את השקעותיה במסלול ההתאמות. בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נרשם קיטון בשווי ההון של ההשקעה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים השינוי הינו זניח).

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 11(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 הון ולאור האירועים המתוארים לעיל והירידה החדה שחלה בשער מנית סלינה העולמית, הוקטן במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023 שווייה ההון של ההלוואה בכמחצית.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

- טו. בבלי 3 :
ביום 17 באוגוסט 2020 התקשרה חג'ג' בבלי 3 ("חברת הבת") בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחג'ג' בבלי 3 אשראי בסך של כ-131 מיליון ש"ח, אשר שימש את חג'ג' בבלי 3 לצורך רכישת מקרקעי פרויקט בבלי 3 כנגד שעבוד מקרקעי פרויקט בבלי 3, שעבוד מניות החברה בחג'ג' בבלי 3 והעמדת ערבות על ידי החברה. באוגוסט 2022 הגדילה החברה את היקף ההלוואה בסך של 50 מיליון ש"ח נוספים וכן הוארך מועד פרעון ההלוואה ליוני 2023.
ביום 29 בנובמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות חברת הבת בתוספת להסכם מימון, אשר מגדילה את מסגרת האשראי לסך של כ-284 מיליון ש"ח, כאשר מועד פרעון האשראי יוארך ליום 28 בפברואר 2025, טרם נחתמה התוספת להסכם המימון בין הצדדים.
כמו כן, ביום 16 במאי 2022 קיבלה החברה את החלטת הוועדה לתכנון ובניה בתל-אביב, המאשרת הוצאת היתר בניה לפרויקט, אשר בהתאם לו, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בהחלטה, יהיה ניתן לבנות במסגרת הפרויקט שייבנה על מגרש 3, 247 יחידות דיור במגדל בן 48 קומות מעל קומת כניסה. ההחלטה כפופה לעמידה בתנאים מקובלים אשר החברה פועלת להשלמתן וכן בקבלת החלטה סופית בקשר להיתר בניה מקביל במגרש 4 הסמוך למקרקעי הפרויקט, אשר לגביו התקבלה גם כן החלטה המאשרת הוצאת היתר בניה בתנאים. ביום 15 בנובמבר 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון.
- טז. איינשטיין 35 :
ביום 7 בספטמבר 2023, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט בתנאים מקובלים וביום 20 בספטמבר 2023 התקבלה החלטת ועדה, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים.
- יז. איינשטיין 33א' :
ביום 15 בנובמבר 2023, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים.
- יח. הד מאסטר - שד"ל :
בהמשך להתקשרות של הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי, שבמסגרתם הבנק העמיד להד מאסטר מסגרת אשראי בסך של כ-280 מיליון ש"ח, אשר מתוכו הועמד עד למועד הדוחות הכספיים סך של כ-258 מיליון ש"ח. יצוין כי מועד החזר האשראי הינו בחודש ספטמבר 2023 וכי שיעור הריבית השנתית הינו בשיעור של פריים + 1%-2%.
ביום 28 בספטמבר 2023, אישר הבנק הארכת מועד החזר קרן הלוואה עד ליום 31 בדצמבר ללא שינוי בריבית 2023.
- יט. אסיפה כללית :
ביום 5 בספטמבר 2023 התקיימה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר אישרה את הנושאים הבאים :
(א) חידוש מתן התחייבות לפטור לה"ה יצחק חג'ג' ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה ; (ב) עדכון תנאי העסקה כמנהלת פרויקטים של הגב' עדן חג'ג', בתו של יצחק חג'ג' ; (ג) אישור מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לגב' הדר ויסמונסקי וינברג, וזאת לאחר שההתקשרויות האמורות אושרו על ידי חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובנוסף אושר על דחיית הדיון וההצבעה בנושא אישור תנאי העסקה כמנהל מטה ועוזר מנכ"ל של מר ינון חג'ג', בנו של יצחק חג'ג'.
- כ. מלחמת "חרבות ברזל" :
ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן : "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטרור חמאס על ישראל, שהביאה להירצחם של כ-1,200 בני אדם, פציעתם של אלפים וחטיפתם של כ-240 בני אדם. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביטחונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בגיוס נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופנוי ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ו/או פגיעה בפעילותם השוטפת, פגיעה בניידותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתאם לקרבה לאזורי הלחימה), צמצום שעות לימודים במערכת החינוך, מחסור בכוח עבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסתם של עובדים פלסטיניים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות. כל אלו, וכן השפעות נוספות, כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, הביאו לירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, אשר באו לידי ביטוי גם בהורדת תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי חברת הדירוג P&S מיציבה לשלילית (בדומה לכך, חברת הדירוג Fitch הודיעה כי דירוג האשראי הקיים של מדינת ישראל יוותר ברמת A+ אך יוצב תחת "מעקב שלילי", וחברת דירוג האשראי Moody's הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל על A1 אך הורידה את תחזית הדירוג מ"יציבה" ל-"תחת מעקב הורדת דירוג").

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

כ. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

השפעות מיידיות של מצב המלחמה

בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים שבביצוע של החברה, לאחר פרק זמן של שבועיים בהם הושבתו אתרי החברה, כלל אתרי החברה חזרו לפעילות (בכפוף למגבלות שהוטלו ע"י פיקוד העורף וע"י הרשות המקומית), ואולם חלקם עדיין פועלים בתפוקה חלקית בעקבות קושי מסוים של קבלני הביצוע לחזור לרמת תפוקה הרגילה בשל מצוקת כח אדם מקצועי וכן בשל גיוס עובדים בצו 8. יובהר כי העובדה שהאתרים אינם עובדים בתפוקה מלאה עלולה להביא להתארכות משך ביצוע הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך לגידול בעלויות מימון ובניית הפרויקטים (וכפועל יוצא מכך בקיטון בעודפי הפרויקטים הצפויים).

באשר לפרויקטים שבתכנון של החברה (המהווים את עיקר הפרויקטים של החברה בתקופה זו), בשבוע הראשון של המלחמה, מוסדות התכנון הפסיקו כליל את פעילותם, ואולם בתוך מס' ימים, חזרו המוסדות לעבוד באופן כמעט מלא, כך שלדבר לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה, ולראיה בתקופה זו קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט בבלי 3 וכן החלטת וועדה להיתר מלא בתנאים בפרויקטים איינשטיין 33 ואיינשטיין 35. בכל הנוגע להיבט השיווק, בתקופה זו, ניכרת האטה מהותית בביקושים לרכישת דירות.

השפעה מיידית נוספת של תקופת הלחימה על פעילות החברה הינה בתחום המסעדות (מסעדות סרפינה, יאווה ופופ אנד פופ) – שכן זו נפסקה לחלוטין או צומצמה מהותית (לפי הענין) בימיה הראשונים של הלחימה ובימים אלה המסעדות נפתחות מחדש, אם כי באופן מדורג, תחת שמירת הכללים המתחייבים. יובהר כי לפעילות החברה בתחום זה אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה, מה עוד שהחברה פעלה על מנת לצמצם הוצאותיה בתחום זה בימיה הראשונים של המלחמה, כאשר במסגרת כך חלק ניכר מהעובדים בתחום זה (שלא גויסו למילואים) הוצאו לחל"ת. כמו כן קיימת אפשרות לקבלת פיצוי חלקי מהמדינה בגין הוצאות שכר והוצאות קבועות בהן נושאת החברה בתקופת הלחימה, בכפוף לעמידה בתנאים שיידרשו לענין זה, בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

יצוין כי מצבת עובדיה של החברה עצמה לא נפגעה באופן מהותי עקב גיוסם של עובדים בצו 8, והחברה שומרת על רציפות תפקודית מלאה. כן יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה נכון למועד זה הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה.

נכון למועד הדו"ח ולאחר בחינה ראשונית שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדו"ח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המיידי. וזאת - בהתחשב בחוסנה הפיננסי, יכולות הגיוס שלה, מצבה העסקי והיקף המלאי שלה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2023, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 בספטמבר 2022 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מהימים 23 במרס 2023 ו-22 בנובמבר 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 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 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
29 בנובמבר 2023

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

נכסים

נכסים שוטפים

272,904	71,405	68,426	מזומנים ושווי מזומנים
642	95,678	2,434	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
894	815	1,130	חייבים ויתרות חובה
5,133	5,133	5,133	מלאי בניינים למכירה
805,042	904,993	982,814	הלוואות לחברות מוחזקות
1,084,615	1,078,024	1,059,937	

נכסים בלתי שוטפים

6,424	6,339	6,434	נדל"ן להשקעה
41,691	42,280	42,024	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
289,537	290,791	274,894	הלוואות לחברות מוחזקות
443,871	427,435	528,144	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
781,523	766,845	851,496	
1,866,138	1,844,869	1,911,433	

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

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

26,368	30,125	1,667	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
406,052	354,085	369,018	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
6,422	5,811	7,978	התחייבויות שוטפות בגין חכירות
166	1,234	264	ספקים ונותני שירותים
21,260	13,975	17,110	זכאים ויתרות זכות
39,313	1,228	40,349	הלוואה מחברה בת
499,581	406,458	436,386	

התחייבויות בלתי שוטפות

19,445	19,862	18,194	הלוואות מתאגידים בנקאיים
352,273	472,773	389,674	אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
9,583	10,564	8,976	התחייבויות בגין חכירות
26,987	30,042	36,467	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
14,642	-	10,831	הלוואות מחברות הבנות
2,768	2,763	2,754	מסים נדחים
425,698	536,004	466,896	

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	-	2,300	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	493,806	611,600	יתרת עודפים
940,859	902,407	1,008,151	
1,866,138	1,844,869	1,911,433	

29 בנובמבר 2023

סיגל צדוק סמנכ"ל הכספים	תמיר אמר מנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	----------------------------------	----------------------------

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
18,913	4,721	4,896	13,975	14,714	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות
(171)	(437)	(256)	239	(920)	עלות ההכנסות
18,742	4,284	4,640	14,214	13,794	רווח גולמי
85	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(845)	(185)	(162)	(629)	(591)	הוצאות מכירה ושיווק
(23,094)	(4,942)	(6,978)	(16,514)	(20,458)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,400)	-	8	-	(92)	הוצאות אחרות, נטו
(6,512)	(843)	(2,492)	(2,929)	(7,347)	הפסד מפעולות רגילות
(45,621)	(13,643)	(11,624)	(33,201)	(33,683)	הוצאות מימון
58,068	16,039	14,554	49,817	44,008	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
303	147	798	169	2,817	הכנסות מימון
12,750	2,543	3,728	16,785	13,142	הכנסות מימון, נטו
6,238	1,700	1,236	13,856	5,795	רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
92,128	14,733	13,785	59,981	87,059	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
98,366	16,433	15,021	73,837	92,854	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,461)	(390)	(290)	(3,220)	(1,348)	מסים על ההכנסה
96,905	16,043	14,731	70,617	91,506	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת :

96,905	16,043	14,731	70,617	91,506	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	589	967	1,995	2,271	פחת והפחתות
166	(36)	(16)	161	(14)	שינוי במסים נדחים
(85)	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
328	(640)	658	-	1,972	תשלום מבוסס מניות
2,250	-	-	500	-	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת וחברות מוחזקות
(92,128)	(14,733)	(13,785)	(59,981)	(87,059)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
4,057	(3,638)	1,746	458	4,929	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
1,400	-	(8)	-	92	הוצאות אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

901	495	152	984	(236)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(131)	875	(89)	937	98	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
7,129	4,496	(3,390)	1,240	(4,508)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
23,444	3,451	966	16,911	9,051	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	(בלתי מבוקר)			
(מבוקר)	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

1,925	(93,111)	(1,846)	(93,111)	(1,792)	ירידה (עליה) בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(166)	(22)	(88)	(98)	(184)	רכישת רכוש קבוע
(50)	(20)	-	(50)	(10)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(205,909)	(95,711)	(85,522)	(318,042)	(144,710)	מתן הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
(204,200)	(188,864)	(87,456)	(411,301)	(146,696)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - לפעילות מימון:

391,179	203,721	70,104	391,179	98,951	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(192,443)	(147,016)	(15,000)	(147,016)	(109,660)	פירעון אגרות חוב
(17,667)	(4,278)	(417)	(13,111)	(25,250)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות
(1,494)	(361)	(702)	(1,124)	(1,471)	פיננסיים ואחרים
(14,506)	-	-	-	(26,186)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	-	4,638	-	רכישת מניות באוצר
130,651	-	-	126,013	-	תקבולים ע"ח אופציות
62,890	-	(73)	10,166	(3,217)	הנפקת הון מניות ואופציות
					קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

358,610	52,066	53,912	370,745	(66,833)
---------	--------	--------	---------	----------

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה

177,854	(133,347)	(32,578)	(23,645)	(204,478)
---------	-----------	----------	----------	-----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

95,050	204,752	101,004	95,050	272,904
--------	---------	---------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

272,904	71,405	68,426	71,405	68,426
---------	--------	--------	--------	--------

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

נספח א' - פעולות שלא במזומן

2,420	1,593	-	-	-	הקמת חכירות
-	-	-	-	94,482	המרת אגרות חוב למניות
665	-	-	93,569	93,569	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

28,201	11,035	23,481	11,744	24,742	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור ריבית
38,297	12,490	46,527	15,812	54,759	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור ריבית
335	5	251	87	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 בספטמבר 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 הנפקת אגרות חוב סדרה יג' בדרך של הגדלת סדרה, ראה ביאור 7יא' לדוחות המאוחדים.
לעניין פירעון חלקי של אגרות חוב סדרה יא', ראה ביאור 7יב' לדוחות המאוחדים.
לעניין הנפקת אגרות חוב סדרה יא' בדרך של הגדלת סדרה, ראה ביאור 7יג' 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 תוכנו 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 שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה 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 השלישי 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)(2) 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 השלישי 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.