

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024, 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 2023, אשר דווח על ידי החברה בדיווח מיום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-036408) ואשר מובא בדו"ח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדו"ח התקופתי" או "הדו"ח התקופתי לשנת 2023").

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

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

הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית:

1.1. פעילות החברה נכון למועד זה

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

1.2. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי וסעיף 6.6.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד זה כלל אתרי החברה עובדים בתפוקה כמעט מלאה, ולא צפויים עיכובים מהותיים בבנייתם. להשפעות האפשריות על התארכות והרחבת המלחמה על החברה ראה סעיף 1.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.

יודגש כי בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים נוסף (כאשר למועד פרסום הדוח המשך נכנס 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. הסביבה העסקית

ריבית בנק ישראל

בהמשך לאמור בסעיף 6.6 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח, נותרה ריבית בנק ישראל על 4.5% וזאת בהתאם להחלטת בנק ישראל מיום 27 במאי 2024 תוך התייחסות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאי הוודאות סביב מלחמת חרבות ברזל עודנה נמשכת, כאשר נכון למועד פרסום דוח זה קיימת הערכה כי ריבית בנק ישראל לא תמהר לרדת בשנה הקרובה. נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ-1,125 מיליון ש"ח ולפיכך כל עליה של 1% בריבית הפריים תביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בהיקף של כ-11 מיליון ש"ח בשנה, שככל 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, ככל וריבית בנק ישראל לא תמהר לרדת ובמידה ותחול אף עליית ריבית בשיעור ריבית בנק ישראל, עליות אילו עלולות : (א) להביא כאמור לגידול בעלויות המימון וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה ; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל 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. יצויין כי על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופקדונות בנאמנות, שיתרתם סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, מופקדים בפקדונות נושאי ריבית.

מדד המחירים לצרכן

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן ב-1.9%. החברה חשופה לעליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ-171 מיליון ש"ח, אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, ואשר מהוות כ-6.7% מהיקף התחייבויות החברה, באופן שכל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן מביאה לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנה.

מדד תשומות הבניה

בנוסף, לחברה חשיפה למדד מחירי תשומות הבנייה למגורים (שעלה בתקופת הדוח בשיעור של 0.69%) היות ומרבית התקשרויותיה של החברה עם הקבלנים והספקים השונים צמודים למדד זה (חשיפה שבאופן טבעי פוחתת עם התקדמות הפרויקטים). 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 הדיור

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.9 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בקשר עם מגמת ההתאוששות בשוק הדיור, בשלושת החודשים אפריל 2024 - יוני 2024 נמכרו בישראל כ-22,670 דירות, נתון המשקף עלייה של 38.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וירידה של 5.8% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים ינואר 2024 - מרץ 2024. מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים אפריל 2024 - יוני 2024, 46.4% (קר, 10,520 דירות) הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נצפתה עלייה של 57.3% בדירות חדשות שנמכרו וירידה של 9.1% לעומת שלושת החודשים הקודמים.

בהמשך למגמת ההתאוששות בשוק הדיור, בתקופת הדוח רשמה החברה גידול בהיקף המכירות אל מול התקופה המקבילה אשתקד :

בתקופת הדוח (6 חודשים) מכרה החברה 59 יח"ד בהיקף כספי של כ-314 מיליון ש"ח לפני מע"מ, בנוסף נחתמו הסכמי מכר לרכישת 41 יחידות קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-70 מיליון ש"ח לפני מע"מ, מתוכן 40 יחידות לרוכש יחיד בסכום של 68 מיליון ש"ח (בהשוואה ל-6 יח"ד בהיקף כספי של כ-30 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד). ההיקף הכספי של סך המכירות בתקופת הדוח מהווה גידול של כ-1,280% בהשוואה להיקף הכספי של המכירות בתקופה המקבילה אשתקד. מתוך הנתון האמור, ברבעון הנוכחי (רבעון 2) מכרה החברה 32 יח"ד בהיקף כספי של כ-175 מיליון ש"ח לפני מע"מ ובנוסף נחתמו הסכמי מכר לרכישת 41 יחידות קרקע במסגרת קבוצת רכישה בסכום של כ-70 מיליון ש"ח לפני מע"מ, מתוכן 40 יחידות לרוכש

יחיד בסכום של 68 מיליון ש"ח (בהשוואה ל-4 יח"ד בהיקף כספי של כ-16 מיליון ש"ח לפני מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד).

לאחר תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, מכרה החברה 10 יח"ד בהיקף כספי של כ-59 מיליון ש"ח לפני מע"מ. בנוסף, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה נחתמו 32 בקשות הצטרפות בסכום כולל של כ-209 מיליון ש"ח לפני מע"מ, שטרם התגבשו כדי הסכמי מכר מחייבים (מתוכן 2 בקשות לרכישת קרקע בתחום קבוצות רכישה בסכום של כ-13 מיליון ש"ח לפני מע"מ) ואין כל וודאות כי יתגבשו כדי חתימת הסכמים מחייבים. על אף האמור לעיל, 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 לרבות מתן תנאי אשראי אטרקטיביים.

מאחר ומדובר במגמות מאקרו כלכליות (שהוגדרו בדו"ח תיאור עסקי התאגיד כגורמי סיכון בעל מידת השפעה גבוהה על פעילות החברה), בהן יכול ויחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות על פעילות החברה [כאשר בכלל זה יצוין כי 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 ועליה מהותית בהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה (לרבות שוכרים) ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה]. עם זאת, להערכת החברה וככל ולא תחול הרעה משמעותית במצב הכלכלי והבטחוני בישראל (כתוצאה לדוג', מהתרחבות המלחמה ו/או הימשכותה לאורך זמן רב ו/או עליות ריבית בישראל), אזי 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 הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות ואינה מתקרבת לסף הקבוע בהן).

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 ביוני 2024:

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{2,1}			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות שסווגו כמלאי/ רכוש קבוע		אומדן רווח מזכויות שטרם אושרו		
			מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		מלאי	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע		הוכר	טרם הוכר			
שד"ל (י)	מגורים	יזמי/מלונאות	4,589	3,416	-	-	76	81	-	6.10.2.2-1 6.8.3.3.5	-	226	48		
	מלונאות מסחר		1,394	8,339	-	-	10	93	-		-	68	34		
מרינה הרצליה ³	יחידות נופש ומלונאות	מלונאות	8,653	-	1,772 ⁴	-	95	-	20	6.10.2.1	-	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.	לאור השלב התכנוני בו נמצא הפרויקט אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את רווחיות הפרויקט.		
	מסחר		-	-	-	-	-	-	-						
איינשטיין 33א'	מסחר ⁵	מסחר	-	1,100	-	-	-	34	-	6.11.3.1	-	-	90		
	מגורים		3,886	-	-	-	6	-	-	6.7.2.3.1.1	35	142 ⁶	-		
איינשטיין 35	מסחר ⁵	מסחר	-	2,246	-	-	-	64	-	6.11.3.2	116	-	43		
	מגורים		762	-	-	-	6	-	-	6.7.2.3.1.2	19	52	-		
	דמי ניהול		ל.ר	ל.ר	ל.ר	-	ל.ר	ל.ר	ל.ר		63	744 ⁷	-		
											-	-	-		
בבלי 3 (**)	מגורים	יזמי	35,001	-	-	-	325	-	-	6.8.3.3.1	-	542	-		
יפו 3	מגורים	יזמי	8,543	-	-	-	91	-	-	6.8.3.3.2	2	122	-		

(*) חלק החברה, בשרשרת, בפרויקט - 50%.

- ¹ וזאת למעט ביחס לפרויקט מרינה בו מחזיקה החברה בשרשרת כ-75% ואעפ"כ כוללת הטבלה התייחסות למלוא הזכויות בפרויקט וזאת לאור העובדה שהחברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הפרויקט במלואם.
- ² יצוין כי בפרויקטים שבהם החל שיווק או בהם החברה צופה כי יחל שיווק בתקופה הקרובה - מופיעים שטחים לשיווק (כולל ממ"דים או שירות לפי העניין) ואילו ביתר הפרויקטים מופיעים שטחים עיקריים בלבד.
- ³ הנתונים אודות היקף הזכויות הקיימות בפרויקט ותוספת הזכויות הצפויה לא כוללים שטחי מרתפים וחניות.
- ⁴ כולל שטחי שירות הנלווים למלון.
- ⁵ ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה, בהסכמים מותנים למכירת 75% מזכויות החברה בשטחי המסחר בפרויקטים איינשטיין 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 31 בדצמבר 2024, ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- ⁶ הרווח האמור כולל בין היתר רווחים של כ-132 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.
- ⁷ מתוך סכום זה זכאית החברה לסכום של כ-8 מיליון ש"ח על פי אבני הדרך המפורטים בסעיף 6.7.2.3.1.2. (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 63 מיליון ש"ח שכבר הוכרו סכום של כ-5.7 מיליון ש"ח הינו בגין רכיב המימון.

שם הפרויקט	שימושים	תחום פעילות	היקף זכויות קיימות (חלק החברה) במ"ר ^{2,1}			היקף זכויות נוספות צפויות שטרם אושרו (חלק החברה) במ"ר	יתרה בספרים (במיליוני ש"ח) לפי סיווגן בדוחות			הפנייה לסעיף רלוונטי בדו"ח תיאור עסקי התאגיד	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח מזכויות ששוונו כמלאי/ רכוש קבוע		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	5,497	-	-	-	148	-	-	6.8.3.3.4-ו, 6.7.2.3.1.3	178	120 ⁸	-
	מסחר		1,036	-	-								
	מלונאות		-	-	-								
	דמי ניהול												
	דמי ייעוץ			ל.ר				ל.ר					
סומייל 124 ^(**)	מגורים	יזמי	9,094	-	-	-	239	-	-	6.8.3.3.3	192 ¹⁰	245 ¹¹	-
בבלי 5 ^(**)	מגורים	יזמי	11,286	-	-	-	276	-	-	6.8.3.2.4 ב'	-	162	-
מנדרין	מגורים מסחר	יזמי	14,429	-	-	-	485	-	-	6.8.3.3.6	-		-
לדוויפול	מסחר תעסוקה	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח	-	1330,002	-	-	-	532	-	6.11.3.3-ו 6.11.2.2	-		179
סומייל 121 ^(**)	מגורים	יזמי	3,382	-	-	-	170	5,123		6.8.3.2.4 א'	-	39	-
	מסחר		3,178	-	-	-	36	837					152

(**) הרווח הגולמי ביחס לפרויקט סלמה, סומייל 124, בבלי 3, בבלי 5 וסומייל 121 הינו לאחר הפרשה עתידית בגין חלק השותפים ברווח.

מתוכו סך של כ-5 מיליון ש"ח בגין יחידות דיור שנמכרו (החברה מכירה בדוחותיה הכספיים ברווח גולמי זה בהתאם לקצב ההתקדמות של הפרויקט).
נכון ליום 30 ביוני 2024, 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.
נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
נתון זה מייצג את הרווח הצפוי לחברה הן ממכירת דירות כיום והן ממתן שירותי בנייה לחברי הקבוצה בהתאם למתווה שאושר כמפורט בסעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
החברה מעריכה כי ניתן יהיה להשביח את הזכויות במגרש, בהתאם להקלות ו/או 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 תגיעה החברה להסכמות (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.8.3.2.4 בדו"ח תיאור עסקי התאגיד).
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 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
הגידול האמור בזכויות כפוף לאישור תב"ע מתאימה מכוח תוכנית תא/5000 וכן לצמצום ההפקעות, בין היתר על ידי המרת שבי"צ בשטח ציבורי בנוי. כן יובהר כי החברה מקדמת תוספת זכויות משמעותית נוספת, בהתאם לתוכנית תא/5500 אשר טרם אושרה ואין וודאות שתאושר.

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 שיידרשו, לרבות סכום היטלי ההשבחה שהחברה תידרש לשלם בגין תוספת הזכויות שינבעו לה ולרבות בגין העלויות הכרוכות בהקמת מבני ציבור שהחברה תידרש לשאת בהן), לרבות דו"חות שמאי; כי לא יחול שינוי במחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל, לרבות מתוספת הזכויות; כי לא יחול שינוי לרעה בשווי הדירות ששווי לבועלי הזכויות הקיימות במקרקעי פרויקט איינשטיין 35 (אשר משווין 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 ותמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) וכן בכך שהעלויות אותן צופה החברה (על בסיס ניסיונה, שכן בחלק מהפרויקטים טרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע וזו עשויה להתבצע עוד מספר שנים) לא ישתנו (בעיקר בכל הנוגע לפרויקטים היזמיים של החברה). בנוסף, מותנים הנתונים האמורים באישורי כל התב"עות הנדרשות וקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להגדלת הזכויות ובניית הפרויקטים במועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתקשרות בהסכמי הליווי הרלבנטיים בתנאים דומים להערכות החברה ועמידת כלל הצדדים להם בהוראותיהם (לרבות שותפיה של החברה); בהשלמת מכירת הזכויות בפועל; בכך שלא יחולו עיכובים בבניית הפרויקטים כך שתתממשנה הערכות החברה ביחס למשך הזמן הצפוי לבניית הפרויקטים השונים; ובעמידה בהוראות ההסכם עם דיור (כהגדרתה בסעיף 6.8.3.3.1 לדו"ח 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. הערכות החברה ביחס לרווח הגולמי הצפוי לה מפרויקט בבלי 5 מסתמכות על כך שהחברה תוכרז כזוכה בהליך פירוק השיתוף בו החלה 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.
- ד. הערכות החברה ביחס להיקף הזכויות הנוספות בפרויקט מרינה הרצליה, כפופות לאישור התוכנית אותה מקדמת החברה בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז תל אביב, וכן לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים, ולפיכך ייתכן כי יחול שינוי בהיקף הזכויות הנוספות, לרבות שינוי מהותי.
- ה. 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, כפופות הערכות החברה בשני הפרויקטים גם להיקף המטלות הציבוריות להן תידרש החברה וכן למדיניות העירייה ביחס להפרשה של 15% לדירות דב", אשר שינוי בהן עשוי להשפיע על היקף הזכויות הנוספות בפרויקטים.
- ו. הערכות החברה ביחס לזכויות הקיימות בפרויקט לדוויפול כפופים לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה במקרקעי התוכנית ובכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה הנדרשים - אשר אין ודאות כי יתקבלו ואילו הערכות החברה ביחס לזכויות הנוספות שייכתן שניתן לקבל בפרויקט כפופות לאמור בה"ש 20 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.
- ז. הערכות החברה ביחס לרווח לפני מס שנבע 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 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד (כשאין כל ודאות לכך) ובנוסף שתתקיימנה הערכות החברה ביחס לעלויות הסופיות של הקמת שני הפרויקטים במסגרת הסכמי הקבלן והיעצים בפרויקטים, וביחס לעלויות המימון והעלות הסופית של היטלי ההשבחה שיוטלו על החברה בגין העסקאות, אשר גובהן נכון למועד דוח זה אינו ידוע ובנוסף כי השטחים שיקבעו בהיתרי הבניה הסופיים יתאמו להערכות החברה היום.
- ח. להשפעתה האפשרית של התארכות מלחמת חרבות ברזל והרחבתה לגזרות נוספות על כלל הערכות החברה שניתנו לעיל ראה סעיף 6.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

א. פרויקט הזוהר: בהמשך לאמור בסעיף 6.8.1.1.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבל טופס אכלוס לפרויקט הזוהר, שהינו פרויקט בתחום התמ"א 38/2 והדירות החלו להימסר לבעליהן/רוכשיהן. נכון למועד זה, נותרו לחברה לשווק 4 יח"ד במסגרת הפרויקט האמור.

ב. פרויקט פינוי בינוי בחדרה: בהמשך לאמור בסעיף 6.26.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח חברת הפרויקט קיימה כנס דיירים והחלה בהחתמות ראשוניות של בעלי הזכויות במתחם על הסכם הפינוי בינוי, כאשר עד למועד פרסום הדוח חתמו כ-19% מבעלי הזכויות במתחם.

ג. עסקת צים נדל"ן: בהמשך לאמור בדיווחי החברה¹⁵ בדבר התקשרותה של החברה במערך הסכמים שמטרתם הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בחברת צים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "**צים נדל"ן**"), אשר עוסקת בייזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים, ביום 2 באפריל 2024, עם סיום בדיקת הנאותות של עסקי צים נדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע ההשקעה בצים נדל"ן ובהתאם נמסרה הודעה על כך לצים נדל"ן. ההסכמים המפורטים בין הצדדים צפויים להיחתם בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו יומצאו לחברה דוחות כספיים (סולו ומאוחדים) ליום 31 בדצמבר 2023 של צים נדל"ן, ערוכים לפי כללי IFRS (להלן: "**מועד ההשלמה**" ו-"**הדוחות הכספיים**"), בהתאמה, כאשר בעניינם יצוין כי נכון למועד זה, החברה נמצאת במגעים שוטפים עם צים נדל"ן ויועציה על מנת להשלים את עריכת הדוחות. יצוין כי נוסח ההסכמים המפורטים כבר סוכם בין הצדדים והאמור בהם משקף את עיקרי ההסכמות בין הצדדים כפי שתוארו במסגרת דיווחי החברה האמורים. נכון למועד זה, מותנית השלמת העסקה בקבלת אישור הממונה על התחרות וקבלת הדוחות הכספיים האמורים.

במסגרת העסקה תקצה צים נדל"ן לחברה במועד ההשלמה מניות המהוות 30% מהונה (בדילול מלא), תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח, שתקנה לה שליטה משותפת בצים נדל"ן, יחד עם עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "**צים אחזקות**"), אשר ביחד עם בעל המניות הנוסף בצים נדל"ן שיחזיק ב-10% מהונה תקרא להלן: "**קבוצת צים**"), שתחזיק בכ-60% מהונה של צים נדל"ן. בנוסף, במועד ההשלמה תבצע החברה השקעה בחברת צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברה בת של צים נדל"ן (להלן: "**חברת הנכס**"), במסגרתה תקצה חברת הנכס לחברה 20% מהונה (בדילול מלא), כנגד תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לעקרונות אשר פורטו בדיווחים האמורים.

בנוסף, לחברה תוקנה אופציה נוספת (להלן: "**האופציה הנוספת**") למשך 18 חודשים ממועד ההודעה או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "**מועד פקיעת האופציה הנוספת**"), לרכוש מניות נוספות של צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בצים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של צים נדל"ן) מהון צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח¹⁶.

¹⁵ לפרטים נוספים ראה ראה דיווחים מיוחדים של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-023428 ומיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-037959.

¹⁶ ככל שהחברה טרם מימשה את האופציה הנוספת, אזי בכפוף לכך שתבוצע הנפקת מניות או אג"ח לציבור על ידי צים נדל"ן, ורק בתנאי זה, תהא זכאית קבוצת צים, עד למועד פקיעת האופציה הנוספת או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור, המוקדם שביניהם, ולא יאוחר ממועד פקיעת האופציה הנוספת, למכור לחברה מניות המהוות כ-10.9% מהון צים נדל"ן (להלן: "**אופצית המכר**") כנגד סך של 60 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול), ובלבד שקודם למימוש אופצית המכר האמורה תבוצע הנפקת חוב (אג"ח) או מניות על ידי צים נדל"ן ותומרנה על ידי החברה וקבוצת צים, פרו-ראטה להחזקותיהן

יצוין כי נכון למועד זה, החברה העבירה לציס אחזקות סך של 60 מיליון ש"ח (שבמועד ההשלמה צפויים להיות מוסבים ומומרים למניות ציס נדל"ן וחברת הנכס), כאשר יתרת ההשקעה (בציס נדל"ן וחברת הנכס) בסך של 21 מיליון ש"ח, תועבר על ידי החברה במועד ההשלמה. בנוסף, בין הצדדים סוכם במקור כי במועד ההשלמה: (1) תעמיד החברה הלוואה לקבוצת ציס בסך של 60 מיליון ש"ח (ב-18 תשלומים חודשיים שווים, שישולמו באמצעות המחאות (להלן: "**ההמחאות לקבוצת ציס**")), כאשר אם לא תמומשנה האופציה הנוספת ואופצית המכר תיפרע הלוואה זו בתוך 60 יום ממועד פקיעת האופציה הנוספת. (2) החברה צפויה להעמיד לציס נדל"ן הלוואות בעלים בסכומים אשר ישקפו את חלקה בהון ציס נדל"ן, אשר סכומן מוערך נכון למועד זה (אך עשוי להשתנות) בכ-62 מיליון ש"ח, אשר ישולמו על ידי החברה ב-12 תשלומים החל ממועד ההשלמה, וזאת באמצעות 12 המחאות (להלן: "**המחאות הלוואות הבעלים**").

על אף האמור לעיל, בהתאם להסכמות המחודשות שהושגו בין הצדדים לעניין זה, בתקופת הדוח הפקידה החברה בידי קבוצת ציס 18 המחאות עוקבות בסך של כ-3.33 מ"ש"ח כ"א, שמועד פרעון הינו בתחילת כל חודש החל מחודש יולי 2024, וזאת במסגרת התחייבותה להעמיד לקבוצת ציס במועד השלמת העסקה הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמות המעודכנות בין הצדדים, קבוצת ציס תהא רשאית כבר במועד המצאת הדוחות הכספיים וקבלת אישור הממונה לפרוע את כלל ההמחאות שמועד פרעון יחלוף במועד האמור. כמו כן, נכון למועד זה העמידה החברה לציס נדל"ן מקדמה בסך של 26 מיליון ש"ח, וזאת על חשבון הלוואות בעלים כוללת המוערכת כאמור בסך של כ-62 מיליון ש"ח, אותה התחייבה החברה להעמיד לציס נדל"ן במועד השלמת העסקה.

יצוין כי החברה נאותה להקדים הפקדת ההמחאות לקבוצת ציס וכן להקדים את תשלומי הלוואות הבעלים שצוינו, וזאת עקב התארכות הליכי השלמת העסקה, שמקורה בעיכוב בהשלמת הכנת הדוחות הכספיים של ציס נדל"ן.

1.4.2.2 פרויקט סומייל 124

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ובסעיף 1.4.2.2 לדוח הדירקטוריון של הרבעון הראשון לשנת 2024 אשר צורף לדו"חותיה הכספיים של החברה ליום ליום 31 במרץ 2024¹⁷, בתקופת הדוח התקבלה החלטת ועדה להיתר שינויים (בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים), כך שבכפוף לקבלת היתר שינויים סופי הבניין יכלול עד 278 יחידות דיור ועד 53 קומות למגורים מעל קומת קרקע.

לפרטים נוספים בדבר תביעה כנגד קבוצת חגי' סומייל בע"מ וקבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, ראה ביאור 7(יב) לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 המצורפים לדוח.

1.4.2.3 פרויקט סומייל 121

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4 (א) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לאחר תקופת הדוח החברה התקשרה בתוספת להסכם המימון עם התאגיד הבנקאי אשר העמיד לחברה הלוואה בסך של כ-121 מיליון ש"ח, במסגרתו הוארכה תקופת ההלוואה ליום 28 בפברואר 2026, ושיעור הריבית השנתית הופחת לריבית שנתית בשיעור פריים + 1%-0.5%.

במניות ציס נדל"ן, הלוואות בעלים בסך כולל של 50 מיליון ש"ח להון ציס נדל"ן (ללא קבלת מניות נוספות). יובהר כי כמות המניות שתימכרנה על ידי קבוצת ציס לחברה מכוח אופציית המכר של קבוצת ציס (ככל ותמומש) נכללת בכמות המניות נשוא אופצית הרכש של החברה, כך שבמקרה וקבוצת ציס תממש את אופצית המכר שהוקנתה לה, לחברה תישמר אופצית הרכש ביחס ליתרת המניות נשוא אופצית הרכש (עד ל 50%).

¹⁷ שפורסם ביום 30 במאי 2024, מסי' אסמכתא: 2024-01-057360.

1.4.2.4. פרויקט יפו (המתחם הגדול)

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4(ג) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבל פרוטוקול פורום מהנדס העיר להגדלת הזכויות במתחם והחברה פועלת לקידום תוכנית הכוללת זכויות אלה.

1.4.2.5. פרויקט מנדרין

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, לאור ההתנגדויות שהוגשו על ידי בעלי זכויות במקרקעי תוכנית המתאר תא/3700 (להלן: "התוכנית"), אשר מקרקעי הפרויקט מצויים בתוכה, למיטב ידיעת החברה, עיריית תל-אביב המליצה לועדה המקומית לתכנון ובניה, לבטל את פרסום טבלאות ההקצאה, לתקן את טבלאות האיחוד וחלוקה ולפרסמן מחדש.

1.4.2.6. פרויקט בבלי 5

בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.2.4(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח החברה התקשרה בתוספת להסכם המימון עם התאגיד הבנקאי אשר העמיד לחברה הלוואה בסך של כ- 179 מיליון ש"ח, במסגרתו הוארכה תקופת ההלוואה לאוגוסט 2025 ושיעור הריבית השנתית הופחת לריבית שנתית בשיעור פריים + 1%-0.5%.

1.4.2.7. פרויקט בבלי 3

ביום 24 ביולי 2024 התקבלה החלטת שמאי מכריע המפחית כ-70% מגובה היטל ההשבחה, חלק החברה בחיסכון (ככל ולא יוגש ערר ביחס להחלטה האמורה, אשר יתקבל) הינו כ-15 מיליון ש"ח.

1.4.2.8. פרויקט שד"ל

לפרטים בדבר הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט, ראה סעיף 1.5.5 להלן.

1.4.3. עדכונים מהותיים אודות תחום פעילות ארגון קבוצות הרכישה

1.4.3.1. פרויקט איינשטיין 33א' ו-35

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2023 שצורף לדוח התקופתי, בדבר שיווק החברה במסגרת פרויקטי איינשטיין החל מחודש ינואר 2024, בתקופת הדוח השלימה החברה חתימה על הסכמי מכר קרקע וייעוץ עם הגורם עימו נחתמו 40 בקשות הצטרפות, מתוכן 20 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33א' ו-20 יחידות בפרויקט איינשטיין 35, בתמורה לסך (קרקע וייעוץ) של כ-85 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-68 מיליון ש"ח עבור הקרקע וכ-17 מיליון ש"ח עבור ייעוץ) בתוספת מע"מ. למידע נוסף אודות שיווק הפרויקטים ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. יצוין כי ההסכמים שנחתמו עם אותו גורם נושאים תנאים סטנדרטים בהסכמים מסוג זה, כאשר בהתאם להוראות הסכמי המכר, מרבית התמורה בגין מכר המקרקעין צפויה להתקבל עם סיום הקמת הפרויקט ומסירת היחידות על ידי הקבלן המבצע. עם זאת, בהתאם להוראות ההסכם, החברה יכולה לדרוש מהרוכש להקדים תשלום של כמחצית מסכום תמורת המכר, ובמקרה כזה החברה תישא בעלות המימון של הרוכש, באמצעות מנגנון הקבוע בהסכמי המכר. בהתאם להוראות הסכמי הייעוץ, התמורה בגין דמי ייעוץ לפרויקט, צפויה להתקבל עם סיום הקמת הפרויקט ומסירת היחידות על ידי הקבלן המבצע ואולם תשלום דמי הייעוץ מותנה בעלותו הסופית של הפרויקט.

עוד יצוין כי ביום 26 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 35 וחברי הקבוצה מנהלים משא ומתן עם קבלן לצורך חתימה עמו על הסכם חפירה ודיפון.

ואילו ביום 25 במרץ 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33, כאשר בפרויקט זה כבר נחתם הסכם עם קבלן חפירה ודיפון.

1.4.4. עדכונים בתחום המלונאות

1.4.4.1. פרויקט מרינה הרצליה

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בתקופת הדוח התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב לאשר הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי הפרויקט (בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר מרביתם כבר התקיימו¹⁸), כך שבכפוף לאישור התוכנית האמורה בפועל וקבלת כלל ההיתרים הנדרשים על פי דין מהרשויות השונות לרבות רמ"י (אשר אין ודאות כי יתקבלו), ניתן יהיה להקים בפרויקט שטחי מלונאות ומסחר עיליים בשטח כולל של כ-51,000 מ"ר ברוטו, וכן כ-8,000 מ"ר¹⁹ ברוטו שטחים תת קרקעיים, מתוכם 1,500 מ"ר לשימושים עיקריים. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-043242.

1.4.4.2. המושבה מגדל

בהמשך לאמור בסעיף 6.10.2.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד בדבר התקשרות חברת הפרויקט בפרויקט מגדל בהסכם אשראי עם גוף פיננסי בסכום של כ-32 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח התקשרה החברה בתוספת להסכם האשראי בהתאם אליו האשראי הוגדל בסכום נוסף של כ-13 מיליון ש"ח ומסתכם לסך של כ-45 מיליון ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 2%-2.5%.

1.4.5. עדכונים אודות שיתוף הפעולה עם סלינה בתחום המלונאות

בהמשך לאמור בסעיף 6.9.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ (להלן: "סלינה ישראל") ולאמור בדיווח המיידי של החברה מיום החברה מיום 23 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-075618) (להלן: "הדוח הקודם"), בדבר מצבה הפיננסי של חברת Selina Hospitality PLC (להלן: "סלינה אנגליה"), שהינה למיטב ידיעת החברה חברת האם של סלינה ישראל, להלן עדכונים בתחום:

ביום 28 באוגוסט 2024, סלינה אנגליה דיווחה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי אדמיניסטרטורים אשר מונו לסלינה אנגליה, התקשרו בהסכם למכירת מרבית עסקיה והתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה, לחברת מלונאות בינ"ל (להלן: "הרוכש"), ובמקביל החברה קיבלה מכתב מאת אותו רוכש ולפיו הוא רכש את הנכסים של סלינה אנגליה וכי בכוונתו לפעול להפעלתם של האתרים של סלינה. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת המהלך האמור על עמידת סלינה אנגליה ו/או קבוצת סלינה בהתחייבויותיה כלפי החברה.

לאור כך שהפעילות והתמיכה של סלינה אנגליה בסלינה ישראל נפסקה, נכנסה גם סלינה ישראל לקשיים תזרימיים ולקושי בתפקוד מול האתרים בישראל, מה שהביא לכך שתאגידי הפרויקטים (ביחד עם סלינה ישראל: "קבוצת סלינה") אינם עומדים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (החוב בפיגור כלפי החברה, הן במסלול הרכישות והן במסלול ההתאמות, מסתכם נכון למועד פרסומו של דוח זה בסך של כ-7 מיליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מהתאמת החוב של

¹⁸ לרבות קבלת אישור הוועדה הארצית לחופים (ולחוף) לתוכנית.

¹⁹ במקור הוגשה בקשה לאישור היקף זכויות של כ-16,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים ואולם לאור בקשת החברה להקים את החניון בקומת מרתפים אחת, בסופו של דבר, בפרוטוקול ישיבת הוועדה שהתקבל בידי החברה, אושר היקף זכויות של כ-8,000 מ"ר ברוטו שטחים תת קרקעיים.

הירדן ההררי להסכם השכירות המקורי שעליו חתמה החברה עם סלינה בעקבות אי עמידת סלינה בתנאי התשלום אותם ביקשה). להערכת החברה יתקשו התאגידים האמורים לעמוד גם ביתר התחייבויותיהם כלפי החברה בשני המסלולים האמורים. לאור האמור, בכל הנוגע למסלול ההתאמות (שם עיקר חשיפתה של החברה להרעה במצבה של קבוצת סלינה) בדקה החברה במרוצת התקופה האחרונה את האתרים השונים בהם מתקיימת הפעילות המשותפת במסלול זה, ונכון למועד זה, החברה בוחנת את האפשרות להיכנס בנעלי סלינה ישראל במרבית הפרויקטים (למעט פרויקט הרי ירושלים) ולהפעילם במקום סלינה ישראל, בין בדרך של שותפות עם השותפים הקודמים של סלינה ישראל באתרים האמורים ובין בדרך של כניסה בהסכמי השכירות של האתרים. יודגש כי אין כל וודאות כי בסופו של דבר החברה תבקש לעשות כן (בכלל האתרים האמורים או בחלקם) ו/או שהדבר יעלה בידה, שכן מעבר להסכמות הקיימות בידי החברה להיכנס בנעלי סלינה, בין בהסכמי השכירות ובין בדרך של רכישת מניות חברות הפרויקטים, על החברה להגיע להסכמות בעניין זה מול צדדים שלישיים נוספים.

בהתייחס למסלול הרכישות (שם חשיפתה של החברה נמוכה יותר, שכן הנכסים הינם בבעלות החברה), החברה בוחנת אפשרויות שונות ביחס לשלושת הנכסים במסלול זה, בין בדרך של שינוי ייעודם ו/או מכירת הזכויות בהם ו/או הפעלתם בעצמה.

יצוין כי לאור הערבויות של סלינה אנגליה להתחייבויות סלינה ישראל כלפי החברה, החברה פנתה ביום 27 באוגוסט 2024 לסלינה אנגליה במכתב דרישה, במסגרתו עדכנה החברה את סלינה אנגליה כי סלינה ישראל ויתר תאגידי קבוצת סלינה הפרו את ההסכמים עליהם חתמו עם החברה ולא שילמו לחברה את הסכומים השוטפים אותם היה עליהם לשלם לחברה, וכי בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה של החברה עם סלינה ישראל, החברה מעמידה לפרעון מיידי את כלל הכספים אותם חייבת קבוצת סלינה לחברה, המסתכמים נכון למועד זה כאמור לסך של כ-7 מיליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מהתאמת החוב של הירדן ההררי להסכם השכירות המקורי שעליו חתמה החברה עם סלינה בעקבות אי עמידת סלינה בתנאי התשלום אותם ביקשה), וכן את כלל התחייבויותיה העתידיות של קבוצת סלינה כלפי החברה במסלול התאמות (המסתכמות לסך נוסף של כ-38 מיליון ש"ח). כאמור בדוח הקודם, סלינה אנגליה סובלת מקשיי נזילות מהותיים, כך שלהערכת החברה סיכויי החברה להיפרע מהערבות האמורה נמוכים. יצוין כי מכתב ברוח דומה צפוי לישלח על ידי החברה לסלינה ישראל בתקופה הקרובה.

למרות האמור לעיל, החברה מדדה בסיוע מעריכי שווי את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך רשמה בתקופת הדוח קיטון בשוויין ההוגן של ההשקעות במסלול ההתאמות בסך כולל של 8.5 מיליון ש"ח ובנוסף הוכרו הפסדי אשראי ביחס לשיתוף פעולה עם סלינה בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח. יצוין כי ההנחות שעל בסיסם החברה ביצעה את ההפרשות האמורות לעיל הינם תחת הנחה שהחברה תכנס בנעלי סלינה לאתרים כמפורט לעיל, כאשר אין וודאות כי הדבר יעלה בידי החברה, ולפיכך שינויים בהערכות אלה עשויים ליצור שינויים בנתונים דלעיל.

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 בפעילויות הייזום והבניה וקבוצות הרכישה, העולה על שנה ויכול 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 הפירעון. בהתאם לכך, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילויות 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 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2023	2024	
		אלפי ש"ח		
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ: א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-85 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהנפקת אג"ח יד' ומנגד פרעון חלקי של הלוואות. ב. קיטון בפקדונות בנאמנות בסך של כ-66 מיליון ש"ח נובע בעיקר מפרויקט סומייל 124 כחלק משינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023 (משיכת כלל הכספים שבנאמנות לחשבון הפרויקט לצורך פירעון ליווי בנקאי והחזר הון עצמי). ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-37 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהכנסות לקבל בסך של כ-49 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33 ו-35 בגין עסקה למכירת קרקע ל-40 יח"ד, מהכנסות לקבל בסך של כ-50 מיליון ש"ח כתוצאה מהמשך הכרה בהכנסה בפרויקטים יזמיים לפי קצב התקדמות ומנגד לקיטון בהכנסות לקבל מתקבולים מלקוחות בסך של כ-61 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124. עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול ביתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-109 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהנפקת אג"ח בתקופה והנפקת מניות מנגד פרעון אג"חים והלוואות. ב. קיטון בפקדונות בנאמנות בסך של כ-59 מיליון ש"ח נובע בעיקר משחרור יתרת פקדונות בנאמנות בפרויקט סומייל 124 לחשבון הפרויקט. השחרור שימש לפירעון ליווי בנקאי והחזר הון עצמי. ג. גידול בלקוחות והכנסות לקבל בסך של כ-223 מיליון ש"ח נובע בעיקר מסך של כ-81 מיליון ש"ח בגין המשך הכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, מהכרה בהכנסה בסך של כ-35 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כחלק משינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023, מסך של כ-107 מיליון ש"ח מאיינשטיין 35 ואיינשטיין 33 בגין סכומים שטרם שולמו לחברה בגין מכירת 75% מהמסחר, הכנסות לקבל ממכירת זכויות במקרקעין בעיקר בגין עסקה למכירת קרקע ל-40 יח"ד בפרויקטי איינשטיין ובנוסף באיינשטיין 35 מהכרה בהכנסות מדמי ניהול שהוכרו. ד. קיטון ביתרת המלאי בניינים בהקמה ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-55 מיליון ש"ח, נובע בעיקר בגרירת חלק המסחר בפרויקט איינשטיין 35 בגין מכירת 75% מהמסחר ומגרעת עלות המלאי בגין עסקה למכירת קרקע ל-40 יח"ד בפרויקטי איינשטיין, מגרעת עלות המלאי בפרויקטים סלמה וסומייל בהמשך להכרה בהכנסה ובהתאם לשינוי המתווה שנכנס לתוקף ברבעון 4 לשנת 2023, בהתאמה, מנגד להשקעות בפרויקטים השונים. ה. קיטון בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-116 מיליון ש"ח בגין 75% מחלק המסחר בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 אשר נמכרו לכלל.	2,718,066	2,671,802	2,774,682	נכסים שוטפים
עיקר השינוי בתקופת הדו"ח בהשוואה לדצמבר 2023: א. גידול בתשלומים על חשבון השקעות בסך של כ-60 מיליון ש"ח נובע מתשלומים ששולמו לצים אחזקות על חשבון השקעה בצים נדל"ן.	1,090,669	1,051,683	1,141,948	נכסים בלתי שוטפים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2023	2024	
		אלפי ש"ח		
ב. ירידת ערך בסך של כ-9 מיליון ש"ח בגין ההשקעות בתחום הנדל"ן כחלק משיתוף הפעולה עם סלינה. עיקר השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול בתשלומים על חשבון השקעות נובע מסך של כ-60 מיליון ש"ח ששולמו לצים אחזקות. ב. גידול בנכסי מסים נדחים בסך של כ-19 מיליון ש"ח בעיקר בגין היוון עלויות לצרכי מס בפרויקטים השונים. ג. גידול בנדל"ן להשקעה בסך של כ-29 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהשקעות בפרויקט לודוויפול ובפרויקטים בתחום שיתוף הפעולה עם סלינה. ד. קיטון בהשקעות בתחום הנדל"ן בסך של כ-13 מיליון נובע מירידת ערך בהשקעות בשיתוף פעולה עם סלינה.				
סך הכל נכסים	3,808,735	3,723,485	3,916,630	
עיקר השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ: א. קיטון בסך של כ-113 מיליון ש"ח באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים הנובע בעיקר מ: (1) קיטון בסך של כ-141 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סומייל 124 כתוצאה מפרעון חלקי של ההלוואה. (2) מגידול בסך של כ-7 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט יפו סהרון כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה. (3) מגידול בסך של כ-16 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה. ב. גידול בחלויות שוטפות של אגרות החוב בסך של כ-229 מיליון ש"ח, נובע בעיקר ממיון חלויות שוטפות אג"ח יג' ומיון חלויות שוטפות אג"ח יד' שהונפק במהלך התקופה. ג. גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-29 מיליון ש"ח בעיקר מקבלת כספים מרוכשים בפרויקטים סומייל 124 ובבלי 3. עיקר השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסים בסך של כ-109 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מ: (1) גידול בסך של כ-56 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט בבלי 3 שנלקחה לצורך תשלום היטל השבחה ואגרות לצורך הוצאת היתר. (2) גידול בסך של כ-35 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט סלמה כתוצאה מהגדלת האשראי עקב התקדמות הבניה. (3) גידול בסך של כ-49 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 124 כתוצאה משחרור הון עצמי עודף שהושקע בפרויקט. (4) קיטון בסך של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה בפרויקט מרינה הרצליה הנובע מפירעון הלוואה בסך של כ-42 מיליון ש"ח ומנגד נטילת הלוואה בסך של כ-25 מיליון ש"ח. ב. גידול בסך של כ-198 מיליון ש"ח בחלויות השוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר ממיון חלויות שוטפות (בעיקר אג"ח יג' ומיון חלויות שוטפות אג"ח יד' שהונפק במהלך התקופה) ומנגד פרעון אג"ח ח'. ג. קיטון בסעיף מקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ-345 מיליון ש"ח, נובע בעיקר מקיטון של כ-345 מיליון ש"ח בפרויקטים איינשטיין 33א ו-איינשטיין 35, כתוצאה מהכרה בהכנסה עבור מכירת 75% משטחי המסחר. ד. גידול בזכאים ויתרות זכות בסך של כ-65 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול של כ-55 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם שנובע במרביתו מהתחייבות לשרותי בניה, ריבית לשלם והוצאות לשלם בגין מכירת 75% משטחי המסחר, ממכירת הזכויות בקרקע בפרויקט איינשטיין 35 ו- איינשטיין 33א' ומהפרשה להפסד בסך 8.3 מיליון ש"ח בגין שרותי בניה בסומייל 124. ה. מגידול בהפרשה למס הכנסה בסך של כ-46 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מהכרה בהכנסה בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33א' בעקבות מכירת 75% מהמסחר לכלל וממכירת זכויות בקרקע בפרויקטים איינשטיין 35 ו- איינשטיין 33א'.	1,759,828	1,836,323	1,904,447	התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2023 נובע מ: קיטון באגרות חוב בסך של כ-101 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממיון אג"ח יג' לחלויות שוטפות ומנגד הנפקת אג"ח יד'.	741,081	702,318	647,504	התחייבויות בלתי שוטפות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	
		2023	2024
		אלפי ש"ח	
השינוי בתקופת הדו"ח לתקופה המקבילה אשתקד נובע מ: א. גידול באשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-40 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקבלת הלוואה בפרויקט מגדל. ב. קיטון בסך של כ-98 מיליון ש"ח בחלויות הבלתי שוטפות של אגרות החוב נובע בעיקר ממיון אגרות חוב לחלויות שוטפות.			
הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר מהקצאה פרטית של מניות למוסד פיננסי ובנוסף מהרווח בתקופה.	1,113,536	992,762	1,171,573
	194,290	192,082	193,106
	3,808,735	3,723,485	3,916,630

החשיפות כפי שהן משתקפות מהמידע הכלול בדוחות :

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, לחברה חשיפה לשינויים בריבית הפריים בגין המימון הבנקאי אותו נטלה החברה מתאגידים פיננסיים בגין הפרויקטים השונים המסתכמת למועד פרסום הדוחות הכספיים לסך של כ-1,125 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 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד). על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופיקדונות בנאמנות, שיתרתם בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, מופקדים בפיקדונות נושאי ריבית.

בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב (סדרה יב') של החברה. יחד עם זאת, חלק מהכנסות החברה ממכירת זכויות במקרקעין וממכירת זכויות ליחידות דיור צמודות למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. מעבר לאמור לעיל, החברה לא נקטה בפעולות חיסוי בגין סיכוני השוק האמורים.

1.5.2. תוצאות הפעילות

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	
		2023	2024	2023	2024
		באלפי ש"ח			
ההכנסות העיקריות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נובעות מ: א. הכרה בהכנסה בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ב. הכנסות ממכירת זכויות במקרקעין בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין 33. ג. הכנסות מהפעלת טרקלין העסקים	576,932	72,405	113,356	113,892	198,469

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	2023	2024	
	באלפי ש"ח					
במגדלי הארבעה.						
עלות ההכנסות בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 הינה בעיקר בגין: א. עלות מכר בהתאם לקצב שיווק וקצב התקדמות בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124 ובפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. ב. עלות המכר ממכירת זכויות במקרקעין בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין א'33. ג. הוצאות הנובעות מהפעלת טרקלין העסקים במגדלי הארבעה.	(362,868)	(34,562)	(61,440)	(64,423)	(116,605)	עלות ההכנסות
הרווח הגולמי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרויקט סלמה, בפרויקט סומייל 124, בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ומהכרה בהכנסה בפרויקטים איינשטיין 35 ואיינשטיין א'33.	214,064	37,843	51,916	49,469	81,864	רווח גולמי
השינוי בשווי ההוגן נובע מהיוון עלויות מימון בפרויקט לודוויפול.	197,538	3,281	(6,850)	175,066	(11,301)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
הוצאות בגין פרסום ושיווק הפרויקטים בעיקר בגין פרוויקט בבלי 3 ואינשטיין 35 ו-א'33.	(3,233)	(541)	(3,512)	(1,072)	(4,268)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות בגין אחזקת משרד ורכבים, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר ונלוות.	(27,533)	(7,351)	(8,211)	(14,875)	(14,879)	הוצאות הנהלה וכלליות
הפסדי אשראי נובעים מהפחתות שנעשו בגין השקעה בפעילות סלינה.	-	-	(6,317)	-	(6,317)	הפסדי אשראי (סלינה)
הכנסות אחרות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נובעות בעיקר מהכנסות בגין רכיב המימון בהיוון דמי ניהול בפרוייקט איינשטיין 35 ומנגד מהוצאות בגין רכיב מימון בהיוון התחייבות בגין שירותי בניה.	5,925	-	862	(100)	1,453	הכנסות (הוצאות) אחרות
הסעיף מורכב בעיקרו מחלק החברה ברוחי/הפסדי חברות חד מאסטר בע"מ (ש- 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, בשרשור) וחברת הורייזון (המעניקה שירותי תיווך). ההפסד בתקופה נובע בעיקרו מחלק החברה בהפסדי חברת חד מאסטר כתוצאה מהיוון מימון לסעיף נדל"ן להשקעה.	(6,173)	(1,365)	(1,871)	(2,361)	(3,557)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נובע משערוך השקעה בתחום שיתוף פעולה עם סלינה.	(6,299)	(1,452)	(8,812)	(3,467)	(8,555)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
	374,289	30,415	17,205	202,660	34,440	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון, נטו, נובעות בעיקר בגין ריבית והפחתות ניכיון אגרות החוב, וריביות בגין הלוואות לפרויקטים שונים. ומנגד, מהכנסות מימון בעיקר בגין ריבית מפקדונות. הגידול ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסקת היוון בפרויקטים בבלי 3 ויפו סחרון.	(24,394)	(9,092)	(12,745)	(12,265)	(26,479)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה השוטפת וכן מעדכון מסים נדחים. הקיטון בתקופה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין שערוך לראשונה של נדל"ן להשקעה בפרויקט לודוויפול ברבעון 1 לשנת 2023.	(81,034)	(5,154)	(1,431)	(43,914)	(2,071)	מסים על ההכנסה
	268,861	16,169	3,029	146,481	5,890	רווח נקי לתקופה

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2023	2023	2024	2023	2024	
	באלפי ש"ח					
	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
	268,861	16,169	3,029	146,481	5,890	רווח כולל לתקופה
	196,947	13,513	4,087	76,775	7,074	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	71,914	2,656	(1,058)	69,706	(1,184)	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	3.32	0.16	0.08	1.28	0.13	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
	3.22	0.16	0.08	1.28	0.13	רווח מדולל למניה (ש"ח)

1.5.3.1. נזילות ומקורות מימון מהותיים

1.5.3.1. לפרטים אודות מקורות המימון המשמעותיים של החברה ראה סעיף 6.20.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיפים 1.5.4 ו-1.5.5 להלן.

1.5.3.2. ביום 16 במאי 2024 הנפיקה החברה לציבור סדרה חדשה של 124,066,000 אגרות חוב (סדרה יד') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א [לעל פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 12 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-049512)], כאשר תמורת ההנפקה הסתכמה לסך כולל (ברוטו) של 121,584,680 ש"ח. סך של כ-69 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה שימש את החברה לטובת פרעונות (קרן וריבית) של סדרות אגרות החוב של החברה, ואילו ביחס ליתרת תמורת ההנפקה לא נקבע יעוד ספציפי והיא תשמש למימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

1.5.3.3. ביום 21 במאי 2024 ביצעה החברה הקצאה פרטית לחברת ביטוח ישראלית בסך כולל של 3 מיליון מניות החברה, אשר היוו לאחר הקצאתן כ-4.84% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "הון החברה") ומזכויות ההצבעה בה שלא בדילול מלא וכ-4.64% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא, וזאת בתמורה לסך של 17.25 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 51.75 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-048957.

1.5.3.4. יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופה של שישה חודשים לשנת 2024 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-1,375,407 אלפי ש"ח. הממוצע החודשי לתקופה של שישה חודשים לשנת 2024 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים ואחרים, המוצגים בדו"חות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-630,981 אלפי ש"ח. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)			
		2023	2023	2024	2023		2024
		אלפי ש"ח					
התזרים החיובי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נבע בעיקר מגידול ברווח הנקי בנטרול השפעת התאמות לשווי הוגן והפסדי אשראי בסך כולל של כ-32 מליון ש"ח, ומגד קיטון של 8 מליון ש"ח מהסעיפים: ירידה בחייבים ויתרות חובה, עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש, עליה בזכאים ויתרות זכות ועליה בלקוחות והכנסות לקבל ובמלאי בניינים בהקמה.	(314,247)	(78,769)	(32,439)	(153,487)	21,651	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	
התזרים השלילי לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נבע בעיקר ממשיכת כלל הכספים שבנאמנות בפרוייקט סומייל 124 לחשבון הפרוייקט ומגד מתשלומים על חשבון השקעה בחברת צים נדל"ן.	(208,494)	(18,167)	(22,249)	(164,326)	(5,531)	מזומנים נטו לפעילות השקעה	
התזרים החיובי מפעילות מימון בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר מהנפקת אג"ח יד' ומהנפקת מניות לגוף מוסדי בתקופה מגד לפירעון אשראי מתאגידים פיננסיים בעיקר בפרוייקט סומייל 124.	326,924	49,124	203,267	97,289	68,616	מזומנים נטו מפעילות מימון	

התקיימות סימני אזהרה

בתקנה 10ב(14) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים, הוגדרו סימני אזהרה אשר מחייבים התייחסות התאגיד להם. ליום 30 ביוני 2024, לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים, אך מנגד ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (סולו) הינו חיובי. באשר לתזרים המזומנים של החברה, בדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה של 6 חודשים, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. מנגד, בדוחותיה הכספיים (סולו) של החברה לתקופה של 6 חודשים, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת אולם אין מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך.

להלן פרטים נוספים אודות ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח)

סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024	
1,112,442	(1,662,240)	2,774,682	נכסים שוטפים
(*) (1,143,848)	760,599	(1,904,447)	התחייבויות שוטפות
(31,406)	(901,641)	870,235	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(*) לאחר תאריך הדוח חתמה החברה על הסכם להארכת הלוואה בסך 121 מיליון ש"ח בפרויקט סומייל 121 עד לפברואר 2026 כאמור בסעיף 1.4.2.3 לעיל, ובנוסף החברה צופה להיכנס ללווי מלא בפרויקט בבלי 3 ובכך הלוואה בסך 240 מיליון ש"ח שמועד פרעונה נכון לחיום הינו פברואר 2025 תידחה לסיום הפרויקט.

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 הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בחברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה (כהגדרתם בתקנות דו"חות תקופתיים ומיידים), בין היתר, לאור המקורות הבאים:

א. יתרת המזומנים שקיימת לחברה נכון ליום 30 ביוני 2024, המסתכמת לסך של כ-230 מיליון ש"ח ושיתרתה סמוך למועד פרסום הדוחות הינה כ-80 מיליון ש"ח.

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

(1) עודפים "חופשיים" (קרי, לאחר פרעון התחייבויות בסך של כ-270 מיליון ש"ח הנוגעות לפרויקטים) בפרויקטים של התחדשות עירונית, נתניה ושל סלמה MOMA בסך של כ-105 מיליון ש"ח, אשר יתקבלו עם סיומם של אותם פרויקטים. יובהר כי גובה העודפים וכן מועד שחרורם מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של יתרת הדירות הלא מכורות באותם פרויקטים בתקופת השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה ביחס אליהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, לאור התמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובנוסף כפופות הערכות החברה כאמור גם לכך שמשך הפרויקטים יתאם להערכות הנוכחיות של החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לעלויות הבניה בפרויקטים; בגובהו הסופי של היטל ההשבחה הסופי בפרויקט MOMA; ובעמידת רוכשי הזכויות בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו עימם.

(2) מכירת זכויות לקרקע בפרויקטים איינשטיין 33א', ואינשטיין 35, אשר תמורתם צפויה להסתכם לסך של כ-50 מיליון ש"ח. יובהר כי הערכות החברה ביחס לתמורה האמורה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו כפופה, בנוסף להשלמת מכירתן של הזכויות האמורות באותם פרויקטים בתקופה השנתיים האמורה, גם למכירתן במחירים ובקצב השיווק המוערכים כיום על ידי החברה (אשר הערכות החברה לגביהם נלקחו גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה, מצב המשק, שיעורי הריבית ונתוני האינפלציה), בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה) לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה. כן יודגש לענין זה כי העברת הכספים מחברת הפרויקט בפרויקט איינשטיין 33א' לחברה כפופה גם לעמידת רגינסי (שהינה הבעלים של חברת הפרויקט) בתנאים לפרעון הלוואות בעלים וחלוקת דיבידנד על ידי רגינסי לחברה המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח יא' של החברה, שפורסם ביום 28 בדצמבר 2021, מס' אסמכתא 115204-01-2021, בנוסף נלקח בחשבון כי החברה תממש את האופציה עם הגורם איתו נחתמו 40 הסכמי מכר להקדמת חלק מתשלומי הממכר כאמור בסעיף 1.4.3.1 לעיל.

(3) זכאות לדמי ניהול בפרויקט איינשטיין 35 בסך של כ-85 מיליון ש"ח. סכום משוער זה מתבסס על אומדן החברה לגבי שווי הדירות שעל בסיסו יחושבו דמי הניהול²⁰, כך שמטבע הדברים ככל

²⁰ כמפורט בסעיף 6.7.2.3.1.2 לדו"ח 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.

וזה יהיה נמוך יותר, יחול קיטון בדמי הניהול האמורים. יודגש כי בכל מקרה קבלתם של דמי הניהול מותנית בחתימה על הסכם ליווי לקבוצה ובחתימה על הסכם ביצוע עם קבלן ראשי לפרויקט. יצוין כי כמפורט בטבלה שבסעיף 1.4.1 לעיל, הסכום האמור צפוי להיות גבוה יותר, אולם מטעמי שמרנות הונח לענין זה כי דמי הניהול יסתכמו ל-85 מיליון ש"ח כאמור.

(4) ביום 12 ביוני 2022 התקשרה החברה בהסכמים למכירת 75% מזכויותיה בשטחי המסחר באינשטיין 33' ו-35 בתמורה לסך של כ-385 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוחות סך של כ-346 מיליון ש"ח התקבל בידי החברה ולחברה זכאות לקבלת יתרת התמורה בסך של כ-39 מיליון ש"ח בהתאם ובכפוף לתנאי ההסכמים.

ג. אפשרות לגיוס חוב/הון בשוק ההון.

כן נקבע על ידי דירקטוריון החברה, כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים) על העברת תמורת מכירות היחידות, המכורות והלא מכורות, לשימושה החופשי של החברה, עדיין עומדים לחברה ברשות החברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם, כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד, שכן שווי הנכסים, תחת הנחה שלא יחול קיטון מהותי בשוויים בשוק, גבוה באופן מהותי מיתרת ההלוואות אותן הם מבטיחים. 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 להמרה (סדרה י') של החברה	א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחתו מסך של 315 מיליון ש"ח. ד. החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב להמרה (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדוחות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדוחות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה) (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שייקלח בחשבון לענין חישוב ההון העצמי המתוקנן לא יהווה יותר מ-40% מההון העצמי המתוקנן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) היוו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה היוו כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן היוו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) היוו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 30 ביוני 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן להלן) (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים, עד למועד הבדיקה, ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון המבקר של החברה), לא יפחתו מסך של 370 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן), אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-25%. "מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), בין אלה שהועמדו עד למועד הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה (ובלבד שהיקף ההלוואות האמורות שייקלח 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024 היוו בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, עומד על כ-1,172 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן היוו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה היוו כ-3,917

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"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) תתומים 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. התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי : א. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי מעת לעת, בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה (ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי), לא יפחת מסך השווה ל-105% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, כפי שתהיינה במחזור מעת לעת, בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה ; ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון למאזן של רג'נסי"), לא יפחת מ-30% ; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת יתרת הלוואות בעלים רג'נסי (בין אלה שהועמדו עד למועד הדו"חות ובין אלה שהועמדו לאחר מכן, עד למועד הבדיקה ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של רג'נסי) ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור רג'נסי" - רווח שצפוי לנבוע לרג'נסי (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לרג'נסי בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת רג'נסי (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי רג'נסי (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) תתומים שאינם כוללים הוראות המאפשרות ביטול, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של רג'נסי. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. "מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.	מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 30 ביוני 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. התניות פיננסיות הנוגעות לרג'נסי : בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', 105% מיתרת קרן אגרות החוב סדרה יא' בתוספת ריבית שנצברה וטרם שולמה מסתכמת לסך של כ-202 מיליון ש"ח, בעוד שההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, בתוספת הלוואות בעלים שהחברה העמידה לרג'נסי, עומד על כ-294 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות המיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-317 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי ליום 30 ביוני 2024 הינן כ-9 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-30 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי הינו כאמור בסך של כ-356 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של רג'נסי הינו של כ-518 מיליון ש"ח, כך שיחס הון למאזן של רג'נסי הינו בשיעור של כ-69%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024 הינו בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.

הלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן), 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) בפריקטים 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 ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, עומד על כ-1,172 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 30 ביוני 2024. 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 הדוחות ובין אלה שהועמדו לאחר מועד הדוחות 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%. "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) בפריקטים 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024 הינו בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, עומד על כ-1,172 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 30 ביוני 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'. נכון ליום פרסום הדוח, סך ערך הנכסים המשועבדים (הינו כ-358 מיליון ש"ח ויחס הערך ההתחייבתי נטו לבין ערך הנכסים המשועבדים עומד על כ-56.5%.

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 - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה. ה. היחס שבין הערך ההתחייבתי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 85%. "הערך ההתחייבתי נטו" הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה יג') ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג'). "ערך הנכסים המשועבדים" סכום העודפים הצפויים מפרויקט MOMA על-פי דוח שמאי ועל פי אישור נושא המשרה (ביחס ליתרת תמורת שטחי המלון שייבנה במסגרת הפרויקט), לפי העניין (קרי, "העודפים" כהגדרתם בשטר הנאמנות לאג"ח יג').	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024 הינו בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, עומד על כ-1,172 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים ליום 30 ביוני 2024. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אגרות החוב של החברה (סדרה יד')	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 625 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 540 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 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. "חוב סולו מוגבל" : הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (בסעיף זה: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או נכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2024 - כ-19 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 דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 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
	"הלוואות בעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.12.1.2.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.	כאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024 הינו בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-32%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2024 - כ-240 מיליון ש"ח) בבלי 3	א. יחס הלוואות הרכישה (כהגדרתו להלן) לשווי קרקע (LTV) לא יעלה על שיעור של 75%. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח. ג. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתם להלן), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. ד. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%. "דמי סיחור" - רווח שצפי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה או דמי ניהול או דמי ארגון או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים, בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (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 כ-240 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', נכון ליום 30 ביוני 2024, מסגרת הלוואות הרכישה והחפירה ודיפון מסתכמת לסך של כ-284 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-422 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואות הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-67.22%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 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-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2024 – 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 (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללים לפיהם נמדדות ההכנסות מדמי הסיחור המוכרים בדוחות הכספיים. ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	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.	המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.
אשראי ממוסד פיננסי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2024 - 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 (כהגדרתו 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 (כהגדרתו 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) בפרייקטים 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 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, עומד על כ-1,172 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 30 ביוני 2024, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-208 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-410 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-51%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.
אשראי ממוסד בנקאי (יתרת קרן הלוואה ליום 30 ביוני 2024 - כ-48 מיליון ש"ח) – סומייל 124	א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח. ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח. ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-25%. "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתם להלן), ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרייקטים 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.	בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,172 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן (לא כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,273 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024, עומד על כ-1,172 מיליון ש"ח; לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ג', ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), ליום 30 ביוני 2024, מסתכם לסך של כ-1,365 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'. בהתייחס להתניה המפורטת בס"ק ד', נכון ליום 30 ביוני 2024, הלוואת הרכישה מסתכמת לסך של כ-208 מיליון ש"ח ושווי הקרקע מסתכם בסך של כ-410 מיליון ש"ח כך שיחס הלוואת הרכישה לשווי הקרקע (LTV) הינו בשיעור של כ-51%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ד'.

ההלוואה	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית
	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. "הלוואות בעלים האחים חגי" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יחזק חגי ו/או עידו חגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. "המאזן של החברה" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/סקורים, לפי העניין.	שטרם הוכרו הינם בסך של כ-101 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקן הינו כאמור בסך של כ-1,466 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-3,917 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-37%. לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ג'.

נכון ליום 30 ביוני 2024 לחברה 2 הלוואות מהותיות²¹ בסך כולל של כ-451 מיליון ש"ח ו-4 הלוואות לא מהותיות סך כ-382 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 6 הלוואות מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-1,348 מיליון ש"ח (לא כולל הלוואה מהותית בסך מסגרת של כ-405 מיליון ש"ח בחברה כלולה אשר רגיסי והחברה ערבות לה) ו-6 הלוואות לא מהותיות בסך מסגרת כולל של כ-300 מיליון ש"ח. אמות המידה הפיננסיות של החברה (מהותיים ולא מהותיים). תוארו בטבלאות שלעיל. יצוין, כי כמפורט לעיל נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, עומדות חברות הקבוצה בכלל תנאי האשראים לרבות בכלל אמות המידה הפיננסיות השונות שנקבעו בהסכמי האשראי.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה. כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: **"התאגידים הלוויים"**), כוללים עילות לפירעון מיידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (להלן: **"העילות הלא פיננסיות"**). 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 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

²¹ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מיידי של האשראים האמורים (כאשר אין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים). 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. התקשרות בהסכמי אשראי מהותי בתקופת הדוח

בתקופת הדו"ח, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה והתקשרה בהסכם אשראי, שפרטיהם העיקריים הינם כדלקמן :

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	התחייבויות / פיננסיות התחייבויות אחרות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה	16 במאי 2024	124,066,000	125,082,321	קרן אגרות החוב (סדרה יד') תעמוד לפירעון בשני (2) תשלומים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-70% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 בינואר 2028. תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 1 בינואר 2025, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 ביולי 2025 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2028.	1 בינואר 2028	-	6.5% בכפוף להתאמת ריבית (של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית) בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה יד')	-	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות על בעלי השליטה בחברה, בשרשור סופי (שליטה – כהגדרת מונח זה בחוק ני"ע) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בהחלטה מיוחדת, את השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 1.5.4 לעיל.	לפרטים נוספים ראה סעיף 4 להלן.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2024	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונו	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שלטת / מרות	התחייבויות / פיננסיות / התחייבויות אחרות	הערות
קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ (להלן: "חגי' בבלי 5"), שהחברה מחזיקה 100% מהונה	תאגיד בנקאי	28 ביוני 2021, תוספות להסכם נחתמו ביום 23 באוגוסט 2022 וביום 30 ביוני 2024	179,400 אלפי ש"ח ²²	179,507 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד, לא יאוחר מיום 15 באוגוסט 2025. הריבית משולמת מידי כחודשיים.	15 באוגוסט 2025	להבטחת ההלוואה, הועמדו לטובת הבנק בטוחות כדלקמן: 1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות חגי' בבלי 5 כלפי העירייה על פי הסכם המכר שנחתם עימה ועם רישום הבעלות במקרקעין על שם חגי' בבלי 5- משכנתא בדרגה ראשונה. 2. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות חגי' בבלי 5 לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, בקשר עם המקרקעין. 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מכספים שיעמדו לזכות חגי' בבלי 5 מפעם לפעם בחשבון הבנק של חגי' בבלי 5 ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון האמור. 4. התחייבות חגי' בבלי 5 שלא ליצור שעבודים שוטפים על נכסיה. ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של החברה.	ריבית שנתית פריים + 1% - 0.5%. בנוסף, חגי' בבלי 5 שילמה למלווה עמלת העמדת הלוואה כמקובל. בנוסף, ויתקיים אירוע הפרה שלא תוקן בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, תישא החל ממועד קרות ההפרה וכל עוד הפרה זו לא תוקנה, תוספת ריבית בשיעורים המקובלים בבנק.	--	ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) בחברה. החברה וחגי' בבלי 5 התחייבו לא לבצע, לא להתחייב לבצע ולא (ג) הון עצמי מאוחד (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-365 מיליון ש"ח. (ב) הון עצמי מתוקן (לא כולל זכויות מיעוט) של החברה לא יפחת מ-315 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבלי 5 עומדת בכלל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת הסכם ההלוואה ²³ .	העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, וכן את העילות הבאות: אם יהיה חשש סביר לכך שלא יהיה ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בבלי 5 עד ליום 30 ביוני 2024 או שתחול מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט באותו המועד; אם חגי' בבלי 5 תעביר, תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין; אם ינקטו כנגד חגי' בבלי 5 או כנגד החברה או בעלי השליטה בחברה הליכי פירוק או פשי"ר; אם יחול שינוי שליטה בחגי' בבלי 5 או בחברה; אי עמידה באמות מידה פיננסיות שפורטו לעיל; אם עיקר הפעילות של החברה לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל; אם בוצע מיזוג, פיצול או שינוי מבנה בחגי' בבלי 5 או בחברה; אם בוצעה עסקת בעלי שליטה בחגי' בבלי 5 או בחברה באופן העשוי להשפיע מהותית על רווחיותה, נכסיה או התחייבויותיה.	

²² יצוין כי מסגרת האשראי המקורית כללה הלוואה נוספת של כ-32 מיליון ש"ח שהועמדה לטובת תשלומי מע"מ בגין רכישת הקרקע ואשר נפרעה זה מכבר.

²³ נכון ליום 31 בדצמבר 2023: (א) יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן של החברה הינו 37%; (ב) ההון העצמי המתוקן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו 1,273 מיליון ש"ח. (ג) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), הינו 1,172 מיליון ש"ח.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30.06.2024	תשלומים (קרן) + ריבית	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	פיננסיות/ התחייבויות אחרות	הערות
הד מאסטר(מוחזקת 50% על ידי החברה)	תאגיד בנקאי	ההסכם המקורי נחתם ביום 27 באוקטובר 2019; כתיב תיקון להסכם נחתמו בחודשים יולי 2021, ינואר 2022, אוקטובר 2022, ספטמבר 2023, דצמבר 2023 ו-28 באוגוסט 2024	405,000 (טרם חתימת כתב התיקון הנוכחי. 280,000)	קרן האשראי תשולם בתשלום אחד לא יאוחר מיום 31 במרץ 2025. הריבית משולמת מידי רבעון.	31.03.25	להבטחת פרעון ההלוואה, רשומות לטובת המלווה, בטוחות כדלקמן (להלן: "הבטוחות"): 1. שעבודים קבועים מדרגה ראשונה ושעבודים שוטפים על כל זכויות רג'נסי והד מאסטר בפרויקט שד"ל (לרבות זכויות עתידיות), לרבות שעבוד זכויות הד מאסטר מפוליסת הביטוח של הפרויקט ועל חשבונות הבנק של הד מאסטר בבנק. 2. שעבוד שוטף על כלל נכסי הד מאסטר. 3. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כלל החזקות רג'נסי והשותף בהד מאסטר (המחזיק אף הוא ב-50% ממניותיה) (להלן: "השותף") במניות הד מאסטר. 4. משכנתאות מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט וכתבי התחייבות לרישום משכנתא על הזכויות שטרם נרשמו ע"ש הד מאסטר. 5. ערבויות לטובת הבנק על ידי החברה, רג'נסי, השותף ובעל השליטה בו. לעניין זה יצוין, כי ערבויות השותף, רג'נסי והחברה הוגבלו (כל אחת מהן) לסך של 527 מיליון ש"ח בתוספת ריביות, ריביות פיגורים, הוצאות וכו' ואילו ערבות בעלי השליטה בשותף הוגבלה לסך של כ-34 מיליון ש"ח.	ההלוואות יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור שנתי של 2%-1%. בגין מסגרות האשראי תיגבה עמלת הקצאה בשיעור של 0.15% לשנה מיום העמדת כל מסגרת בפועל. כל סכום שלא ישולם במועדו יישא ריבית פיגורים בשיעורים מקובלים.		ניתן יהיה להעמיד את האשראי לפירעון מידי אם יחול שינוי כלשהו בבעלות בלווה או במקרה של החלטה על שינוי מבנה ²⁴ של הלווה ו/או החברה.	משיכת כל סכום מתוך מסגרות האשראי מותנית בהמצאת דוח שמאות מעודכן על ידי שמאי הבנק ולפיו שווי המקרקעי הפרויקט על פי תקן 19, לאחר הפחתת מס שבה, אינו פוחת ממיליון ש"ח (נכון למועד זה, שווי מקרקעי הפרויקט על פי דוח שמאות כאמור עומד על 561,940,000 ש"ח).	עילות להעמדה לפירעון מידי: ההסכם נוקב בשורה של אירועים מקובלים בהסכמי הלוואה, וכן באירועים הבאים, אשר בהתקיימותם ובכפוף לכך שלא תוקנו לאחר מתן הודעה מוקדמת, יקימו לבנק את הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי: אם חל שינוי לרעה במצב הד מאסטר ו/או חל שינוי לרעה בערך שעבודי הבנק; במקרה של שינוי מסמכי ההתאגדות של הד מאסטר ו/או הערבים באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק; ובמקרה של שינוי בבעלי המניות של הד מאסטר או קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה.	

²⁴ לעניין זה "שינוי מבנה" הינו: (א) מיזוג או פיצול כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] או בחוק החברות (לרבות איחוד וארגון מחדש בין חברה קולטת ובין חברה יעד) וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות או העברת נכסים תמורת מניות או ני"ע אחרים או בתמורה אחרת (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות).

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

2. ממשל תאגידי

2.1. מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. במהלך תקופת הדוח בוצעו תרומות בהיקף זניח על ידי החברה.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדו"ח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 2.2 לדו"ח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדו"ח התקופתי.

2.3. פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). יצוין כי מלבד הדח"צים, נחשבת גם הגב' הדר ויסמונסקי וינברג כדירקטורית בלתי תלויה.

2.4. גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 22 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה, את תוכנית הביקורת לשנת 2024, אשר כוללת את הנושאים הבאים: בדיקת פרויקט נדל"ני, עסקאות בעלי עניין ואכיפה מנהלית ומעקב אחרי יישום המלצות המבקר הפנימי, בהיקף שעות של 470 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות שאושרו משקף את רמת ההשקעה הנדרשת ממבקר הפנים לצורך ביצוע הביקורות כאמור. ביום 22 במאי 2024 דנה ועדת הביקורת בדוח מבקר הפנים בנושא דוח מבקר הפנים של החברה בנושא סקר מעילות והונאות שהומצא לחברי הדירקטוריון ביום 3 בינואר 2024.

2.5. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר צפירי הולצבלט, יו"ר הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) והגב' הדר ויסמונסקי וינברג (דירקטורית בלתי תלויה). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי.

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

3. הוראות גילוי

3.1. הערכות שווי

למועד הדוח לא נערכו על ידי החברה הערכות שווי המסווגות כהערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית 105-23 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך.

3.2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

- לפרטים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024 המצורפים לדוח זה וכן:
- 3.2.1. ביום 29 בינואר 2024, התקשרה חברת הבת של החברה (100%) - קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, בהסכם לשיתוף פעולה, עם חברה פרטית הנמצאת בבעלותו של מר גיא סחלי (שהינו קרוב משפחתו של מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור בחברה) (להלן: "השותף"), ביחס לפרויקט פיננסי-בינוי עתידי בעיר חדרה, אשר השותף החל לפני כשנתיים בהליך ייזומו. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.26.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד וכן ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2024, מס' אסמכתא 2024-01-009364.
- 3.2.2. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מנכ"ל החברה, מר תמיר אמר, לחברה, כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024. יצוין כי בסופו של דבר הוסכם כי מר אמר יסיים תפקידו בחברה ביום 29 באוגוסט 2024. חלף מר אמר מונו כמנכ"לים משותפים בחברה האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, אשר לעת עתה יכהנו בתפקידם זה מבלי שתשולם להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.
- 3.2.3. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 35, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ולפרטים אודות הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בספטמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-088555 ומיום 26 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-017248.
- 3.2.4. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט איינשטיין 33, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ולפרטים אודות הוצאת היתר החפירה ודיפון בפרויקט, ראה דיווחים מיידיים מיום 15 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-104038, מיום 27 בנובמבר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-107095 ומיום 26 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-026077.
- 3.2.5. לפרטים בדבר התקשרות החברה במערך הסכמים, אשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בצים בהרי נדל"ן בע"מ, אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-015004, מיום 18 במרץ 2024, מס' אסמכתא 2024-01-023428 ומיום 3 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-037959 וכן ראה סעיף 1.4.2.1 לעיל.
- 3.2.6. לפרטים בדבר החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, אשר קבלתו כפופה לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 7 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-020176.

- 3.2.7. לפרטים בדבר קבלת החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאשר הפקדת תוכנית להגדלת השטחים במקרקעי פרויקט מרינה הרצליה, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, ראה דיווח מיידי מיום 16 באפריל 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-043242 וכן ראה סעיף 1.4.4.1 לעיל.
- 3.2.8. לפרטים בדבר הקצאה פרטית שביצעה החברה ביום 21 במאי 2024 לחברת ביטוח ישראלית של 3 מיליון מניות רגילות של החברה, בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-048957.
- 3.2.9. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה של החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 12 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-049512, מיום 15 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-050316 ומיום 19 במאי 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-051186 וכן ראה סעיף 1.5.5 לעיל וסעיף 4 להלן.
- 3.2.10. ביום 20 במאי 2024 מסרה סמנכ"לית הכספים של החברה, הגב' סיגל צדוק, לחברה, כי בכוונתה לסיים את תפקידה בחברה ביום 19 באוגוסט 2024 (מועד תום תקופת ההודעה המוקדמת על פי תנאי העסקתה בחברה). חלף הגב' צדוק, מונה לתפקיד האמור מר נאור סמוזיק, אשר מכהן בשנים האחרונות כמשנה לסמנכ"ל הכספים בחברה וזאת בתוקף מיום 19 באוגוסט 2024.
- 3.2.11. ביום 30 ביוני 2024, התקשרה חברה בת של החברה, קבוצת חגי' בבלי 4 בע"מ, היוזמת את פרויקט בבלי 5, בתוספת להסכם אשראי שניטל על ידה מתאגיד בנקאי, אשר מאריכה את מועד פרעון קרן האשראי (העומדת נכון למועד פרסום הדוח על סך של כ-179 מיליון ש"ח), מיום 15 ביולי 2024 ליום 15 באוגוסט 2025.
- 3.2.12. לפרטים בדבר מצבה הכספית של בעלת המניות של סלינה ישראל ראה דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-075618) וסעיף 1.4.5 לעיל.
- 3.2.13. ביום 19 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה את זימון אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה לאישור הנושאים הבאים: (א) חידוש מתן התחייבות לשיפוי לה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה רטרואקטיבית ליום 1 באוגוסט 2024; (ב) דיון בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023; (ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח על שכרו; (ד) מינוי דירקטורים, שאינם דירקטורים חיצוניים, לדירקטוריון החברה; (ה) חידוש כהונתו של מר צפריר הולצבלט כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה שלישית וזאת החל מיום 30 בנובמבר 2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-085023. האסיפה צפויה להתכנס ביום 24 בספטמבר 2024.
- 3.2.14. לפרטים בדבר הגדלת מסגרת האשראי בפרויקט שד"ל, ראה סעיף 1.5.5 לעיל ודיווח מיידי מיום 28 באוגוסט 2024, מס' אסמכתא: 2024-01-090018.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

4. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של סדרות אגרות החוב (י', יא', יב' ו-יג') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה אשר הונפקו בתקופת הדוח ראה להלן

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה י', יא', יב', יג' ויד') 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 (סדרה י') שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר ilBBB+.

יתר סדרות אגרות החוב של החברה אינן מדורגות. כאמור לעיל, בתקופת הדו"ח, הנפיקה החברה מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 12 במאי 2024, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יד'), שפרטיה הינם כדלקמן:

סדרה יד'

אגרות חוב (סדרה יד')	
מועד הנפקה מקורי	16.05.2024
שווי נקוב במועד הנפקה (ש"ח)	124,066,000
שווי נקוב ליום 30.06.2024 (ש"ח)	124,066,000
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2024 (בש"ח)	1,016,321
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30.06.2024 (בש"ח)	120,232,050
שווי בבורסה ליום 30.06.2024 (בש"ח)	120,344,020
סוג ושיעור הריבית	6.5% קבועה [בכפוף להתאמה ²⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר נאמנות יד']
מועדי תשלום הקרן	בשני (2) תשלומים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 ביולי 2026; ותשלום הקרן השני והאחרון, בסך השווה ל-70% מקרן אגרות החוב (סדרה יד'), ישולם ביום 1 בינואר 2028.
מועדי תשלום הריבית	תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יד') ישולם ביום 1 בינואר 2025, ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 1 ביולי 2025 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 בינואר 2028

של עד 0.75% נוסף במונחי הריבית השנתית.

25

אגרות חוב (סדרה יד')	
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	קרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה יד') בכל עת, החל מתום 30 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר נאמנות יד'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	לר

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה יד')

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

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

בטוחות

היעדר בטוחות, התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי חדש

הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') לא הובטחה בשעבוד כלשהו או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד') ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי וזאת אלא אם ניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת [כהגדרת המונח בשטר הנאמנות שנחתם עם נאמן אגרות החוב (סדרה יד') (להלן: "שטר הנאמנות").

הרחבת סדרה

הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים העיקריים המפורטים להלן: (1) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (2) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה, ככל שקיימות; (3) החברה הצהירה כי היא עומדת (לפני ביצוע הרחבת הסדרה ואחרי שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה) בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בנוסף, תצרף החברה, כתנאי להרחבת הסדרה, הצהרה מטעמה, החתומה על ידי נושא משרה בחברה שהוסמך לכך על ידי דירקטוריון החברה, לפיה: (א) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיה המהותיות של שטר הנאמנות; וכי- (ב) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יד') בטרם ההרחבה ובעקבות ההרחבה ואין חשש ממשי לקיומה של עילה כאמור.

הלוואות בעלים

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות הבעלים שתועמדה לחברה על ידי האחים חגי'ג', בעלי השליטה בחברה, ככל ותועמדה, ובלבד ש: (1) לאחר פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד

בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1(א) ו-5.6.1(ב) לשטר הנאמנות, כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות בהינתן פירעון הלוואות הבעלים האמורות תיעשה בהתאם לדו"חות הכספים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפרסמה החברה לפני מועד פירעון הלוואות בעלים כאמור. (2) בסמוך לפני ביצוע הפירעון האמור, החברה תמציא אישור בכתב לנאמן ולפיו החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

על אף האמור, ככל והחברה תיחשב "תאגיד מדווח בקשיים" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), וכל עוד תיחשב ככזו, האחים חגי' לא יהיו זכאים לפירעון הלוואות הבעלים כלפיהם, גם במסגרת הליך של פירוק, אלא לאחר שהחברה פרעה במלואן את התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), וזאת אלא אם הוחלט אחרת על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בהחלטה שתתקבל כהחלטה מיוחדת.

עסקאות עם בעלי השליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.4.1.1-5.4.1.3 לשטר הנאמנות בדוחות כספיים כלשהם (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות), ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי עניין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000].

התחייבויות ומגבלות נוספות

בנוסף לאמור לעיל, כולל שטר הנאמנות מגבלות על ביצוע "חלוקה" (לפרטים ראה סעיפים 5.6 לשטר הנאמנות) וכיו"ב.

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

במסגרת שטר הנאמנות התחייבה החברה כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יד'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') על פי שטר הנאמנות, היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות וכן בסעיף 1.5.5 לעיל. יצוין כי היה ותופר איזו מההתניות הפיננסיות הנוגעות לחברה, בתקופה של שני רבעונים עוקבים ומעלה בלבד, תהווה הפרה כאמור עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יד').

כן יצוין כי שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה יד') יותאם כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות האמורות לא תעלה על 0.75% מעל שיעור הריבית השנתית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה יד').

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 ביוני 2024 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			<u>נכסים שוטפים</u>
7,115	2,755	32,102	מזומנים ושווי מזומנים
53	38	53	פקדונות בנאמנות
3,123	3,157	5,187	מזומנים מיועדים ומוגבלים
16,547	5,777	39,105	לקוחות והכנסות לקבל
8,915	11,600	5,304	חייבים ויתרות חובה
-	95,863	-	נדלן להשקעה מוחזק למימוש
198,176	192,399	197,909	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
233,929	311,589	279,660	

			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
34,034	31,954	34,034	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
84,155	82,514	85,993	רכוש קבוע, נטו
115,621	117,783	113,017	השקעה בחברות בשליטה משותפת
3,797	2,604	4,176	נכסי מסים נדחים
239,027	236,275	238,640	
472,956	547,864	518,300	

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
23,717	72,477	30,990
26	-	693
97,328	169,500	108,044
5,542	-	-
-	1,218	9,151
126,613	243,195	148,878
36,218	-	49,224
3,766	13,293	3,541
39,984	13,293	52,765
(*)	(*)	(*)
242,225	242,225	242,225
422	422	422
32,328	17,672	42,255
274,975	260,319	284,902
31,384	31,057	31,755
306,359	291,376	316,657
472,956	547,864	518,300

התחייבויות שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מבעל 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

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

II. דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של רגינסי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
אלפי ש"ח					
822	38	25,240	51	28,930	הכנסות
(2,283)	102	(4,689)	(25)	(7,020)	עלות ההכנסות
(1,461)	140	20,551	26	21,910	רווח גולמי
25,894	-	(15)	-	(21)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(985)	(123)	(660)	(124)	(755)	הוצאות מכירה ושיווק
(3,667)	(847)	(809)	(1,804)	(1,754)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,921	-	(181)	-	(361)	הכנסות (הוצאות) אחרות
(6,863)	(1,234)	(1,525)	(3,037)	(3,015)	חלק החברה בהפסדים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
16,839	(2,064)	17,361	(4,939)	16,004	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(3,403)	(1,299)	(1,396)	(1,299)	(2,658)	הוצאות מימון
2,308	490	665	1,065	1,227	הכנסות מימון
15,744	(2,873)	16,630	(5,173)	14,573	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(5,610)	147	(4,435)	324	(4,275)	מסים על ההכנסה
10,134	(2,726)	12,195	(4,849)	10,298	רווח (הפסד) לתקופה
9,449	(2,905)	11,992	(5,207)	9,927	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:
685	179	203	358	371	בעלי המניות של החברה
10,134	(2,726)	12,195	(4,849)	10,298	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024						
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	(*)	242,225	422	274,975	31,384	306,359
רווח לתקופה	-	-	9,927	9,927	371	10,298
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	(*)	242,225	422	284,902	31,755	316,657
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023						
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	(*)	242,225	422	277,126	30,699	307,825
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	(5,207)	(5,207)	358	(4,849)
דיבידנד שחולק	-	-	(11,600)	(11,600)	-	(11,600)
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)	(*)	242,225	422	260,319	31,057	291,376

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

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

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

מיוחס לבעלי המניות של החברה						
הון מניות(*)	פרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות תאגיד עם בעל שליטה	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (**)	סה"כ הון
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024						
(*)	242,225	422	30,263	272,910	31,552	304,462
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)						
-	-	-	11,992	11,992	203	12,195
רווח לתקופה						
(*)	242,225	422	42,225	284,902	31,755	316,657
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023						
(*)	242,225	422	20,577	263,224	30,878	294,102
יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)						
-	-	-	(2,905)	(2,905)	179	(2,726)
רווח (הפסד) לתקופה						
(*)	242,225	422	17,672	260,319	31,057	291,376
יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
(*)	242,225	422	34,479	277,126	30,699	307,825
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)						
-	-	-	9,449	9,449	685	10,134
רווח לשנה						
-	-	-	(11,600)	(11,600)	-	(11,600)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)						
(*)	242,225	422	32,328	274,975	31,384	306,359

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

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

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה חודשים	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
ביום 31	30 ביוני			
בדצמבר				
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)	
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות :

10,134	(2,726)	12,195	(4,849)	10,298	רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפות :
					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
27	6	6	13	13	פחת והפחתות
(11,447)	(417)	(218)	(727)	(604)	שינוי במסים נדחים, נטו
(25,894)	-	15	-	21	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
6,863	1,234	1,525	3,037	3,015	חלק החברה בהפסדי השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(2,375)	(518)	(637)	(1,030)	(1,279)	שערך הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(611)	(6)	(284)	-	שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	1,160	1,407	1,160	2,051	ריבית והפרשי הצמדה מוסדות ממשלתיים
2,571	-	-	-	-	הוצאות מימון שלא במזומן
-	-	185	-	185	רישום מלאי כנגד עלות המכר בעסקאות קומבינציה
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
9,056	91	(23,676)	5,964	(22,558)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(3,046)	(2,673)	(119)	(5,731)	3,601	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(324)	(36)	142	(350)	667	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
24,292	(3,673)	15,568	(7,761)	8,665	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(28,477)	(19,660)	(336)	(22,698)	82	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(18,620)	(27,823)	6,051	(33,256)	4,157	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפות

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(לא מבוקר)		(לא מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
(14)	16	-	1	-	שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
(3,123)	(3,157)	4,508	(3,157)	(2,064)	השקעה בפקדונות מוגבלים מיועדים, נטו
(1,565)	(211)	(778)	91	(1,851)	השקעה ברכוש קבוע, נטו
(226)	(43)	(14)	(59)	(21)	השקעה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
(5,310)	(2)	(4)	(5,055)	868	מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10,238)	(3,397)	3,712	(8,179)	(3,068)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
59,935	31,272	13,006	31,272	25,506	קבלת הלוואה ממוסדות פיננסיים
(62,205)	-	(3,164)	(21,000)	(5,227)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(11,600)	-	-	(11,600)	-	חלוקת דיבידנד
2,960	(6,440)	1,099	(1,365)	3,619	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו
(10,910)	24,832	10,959	(2,693)	23,898	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(39,768)	(6,388)	20,722	(44,128)	24,987	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
46,883	9,143	11,380	46,883	7,115	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
7,115	2,755	32,102	2,755	32,102	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת חג'ג' סומייל

למידע אודות פרויקט סומייל, שבמסגרתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה] לחג'ג' סומייל ואשר זכויות החברה מכוחה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד. נכון ליום 30 ביוני 2024 ונכון למועד פרסום דוח זה, עומדת יתרת ההלוואה המשועבדת (קרן וריבית) על סך של כ-197 מיליון ש"ח ו-199 מיליון ש"ח, בהתאמה. להלן יובאו תמצית נתוני הכספיים של חג'ג' סומייל ליום 30 ביוני 2024 הלקוחים מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים		
839	179	81
67,833	60,974	-
29,805	13,760	12,546
102,841	6,134	41,029
13,499	11,670	14,809
238,154	315,352	239,293
452,971	408,069	307,758

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		
22,771	22,946	22,460
475,742	431,015	330,218

נכסים בלתי שוטפים

נכסי מסים נדחים

התחייבויות שוטפות		
190,000	-	48,702
510	1	788
32,548	63,909	44,164
22,708	8,917	17,821
212,176	341,544	199,882
457,942	414,371	311,357

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים

ספקים ונותני שירותים

מקדמות מרוכשים

זכאים ויתרות זכות

הלוואה מחברת בעלת שליטה

הון		
(*)	(*)	(*)
17,800	16,644	18,861
17,800	16,644	18,861
475,742	431,015	330,218

הון

הון מניות

עודפים

סך ההון

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
134,388 (119,577)	- 1,647	28,143 (20,535)	- 3,049	58,931 (45,433)	הכנסות עלות ההכנסות
14,811	1,647	7,608	3,049	13,498	רווח גולמי
(28) (2,483) -	- (532) -	- (600) 104	- (1,074) -	(10) (1,239) 148	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
12,300 (23,198) 1,856	1,115 (7,457) 456	7,112 (5,059) 138	1,975 (13,344) 836	12,397 (11,314) 296	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון הכנסות מימון
(9,042)	(5,886)	2,191	(10,533)	1,379	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
2,088	1,354	(504)	2,423	(318)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(6,954)	(4,532)	1,687	(8,110)	1,061	רווח (הפסד) לתקופה

III. דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים של חגי' סומייל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
(6,954)	(4,532)	1,687	(8,110)	1,061	תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת: רווח (הפסד) לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
(2,399)	(1,430)	500	(2,574)	311	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים: שינוי במסים נדחים
(96,611)	14	(185)	96	61,812	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל עליה בחייבים ויתרות חובה עלייה בספקים ונותני שירותים עלייה (ירידה) במקדמות והכנסות מראש עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ירידה (עלייה) במלאי בניינים ותשלומים על חשבון זכויות במקרקעין
(5,523)	(2,653)	(3,524)	(3,694)	(1,310)	
510	1	666	1	278	
(28,879)	39	(14,531)	2,482	11,616	
13,142	(1,021)	(4,334)	(649)	(4,887)	
43,372	(17,202)	(4,290)	(33,826)	(1,139)	
(83,342)	(26,784)	(24,011)	(46,274)	67,742	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(9,837)	(294)	-	(2,978)	67,833	תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה: שינוי בפיקדונות בנאמנות, נטו שינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(16,216)	(81)	4,009	(171)	17,259	
(26,053)	(375)	4,009	(3,149)	85,092	
190,000	-	13,280	-	(141,298)	תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון: קבלת (פרעון) הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים קבלת (פרעון) הלוואה מחברה בעלת שליטה, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(79,921)	25,296	6,652	49,447	(12,294)	
110,079	25,296	19,932	49,447	(153,592)	
684	(1,863)	(70)	24	(758)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
155	2,042	151	155	839	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
839	179	81	179	81	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

IV. דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי של חג' סומייל:

סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
17,800	17,800	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
1,061	1,061	-	רווח לתקופה
18,861	18,861	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
24,754	24,754	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(8,110)	(8,110)	-	הפסד לתקופה
16,644	16,644	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
17,174	17,174	(*)	יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)
1,687	1,687	-	רווח לתקופה
18,861	18,861	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
21,176	21,176	(*)	יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)
(4,532)	(4,532)	-	הפסד לתקופה
16,644	16,644	(*)	יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)
סה"כ	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות	
24,754	24,754	(*)	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
(6,954)	(6,954)	-	הפסד לשנה
17,800	17,800	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

V. ביאורים של חג'ג' סומייל:

לפרטים אודות סעיף מלאי בניינים בהקמה ראה סעיף 6.8.3.3.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ו- 1.4.2.2 לעיל.

29 באוגוסט, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

צבי גרינוולד

יו"ר הדירקטוריון

תמיר אמר

מנכ"ל

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקט 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 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023 ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 6.28 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023. 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. כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים שאינה ליניארית, פטור מהצמדה למדד ועוד

יודגש כי כלל מחירי המכירה שיפורטו בטבלאות שלהלן אינם כוללים מע"מ.

1. פרויקט סומייל 124

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024		
64,493	63,395	62,100	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זמינות
85,586	84,130	82,411	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
79,546	79,094	86,569	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,529	8,383	8,213	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
238,154	235,002	239,293	סה"כ עלות מצטברת	
238,154	235,002	239,293	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שאינן זמינות
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
330,898	316,395	307,619	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
330,898	316,395	307,619	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
41.43%	47.6%	51.8%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק דירות במתווה יזמי :

לאור שינוי המתווה שאירע 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. נכון למועד הדוח החברה שיווקה 25 דירות תחת המתווה האמור. להלן נתונים אודות היחידות בגינן נחתמו הסכמי מכר :

2023	31.03.2024	30.06.2024		
2	1	2	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
225	189	328	מגורים (מ"ר)	
55,705	64,106	60,950	מגורים	הכנסות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח למ"ר)
22	23	25	מגורים (הסכמי מכר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,763	2,952	3,280	מגורים (מ"ר)	
50,800	51,700	52,600	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה
785,000	786,000	791,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
144,000	157,000	156,000	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
18%	20%	20%	שיעור השיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
84	83	81	מגורים (הסכמי מכר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
10,782	10,593	10,266	מגורים (מ"ר)	
126,000	122,000	115,000		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	1		מספר חוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	57,265		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח

2. פרויקט סלמה (MOMA)

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024		
40,707	37,597	36,536	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אמצעות
45,715	41,965	40,544	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
60,424	62,057	66,739	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
4,872	4,497	4,368	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
151,718	146,116	148,187	סה"כ עלות מצטברת	
151,718	146,116	148,187	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אמצעות
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
32,602	25,213	19,786	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,190	2,108	1,935	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	
34,792	27,321	21,721	סה"כ עלות שנתרת להשלמה	
כספי 81.5% / הנדסי 85%	כספי 86.7% / הנדסי 89.9%	כספי 90.1% / הנדסי 92.6%	שיעור השלמה כספי/הנדסי לא כולל קרקע	

שיווק הפרויקט:

2023	31.03.2024	30.06.2024		
6	3	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
627	291	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
47,413	46,145	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
50	53	53	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,945	5,237	5,237	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
39,888	40,236	40,236	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
563,567	563,567	554,561	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
206,622	220,624	220,624	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
37%	39%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
55	52	52	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
5,788	5,497	5,497	יחידות דיור (מ"ר)	
1,036	1,036	1,036	שטחי מסחר (מ"ר)	
126,661	128,559	135,300	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	1	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	40,957	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
208,900	208,900	208,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אמצעים
63,441	63,441	64,351	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,016	8,614	9,291	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
42,210	42,210	42,210	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
322,567	323,165	324,752	סה"כ עלות מצטברת	
322,567	323,165	324,752	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אמצעים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
538,443	537,845	620,974	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,644	1,644	10,271	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
540,087	539,489	631,245	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) החברה החלה בבדיקות למכרז קבלנים ובהתאם לנתונים שבידה עדכנה את צפי עלויות הקמת הפרויקט.

שיווק הפרויקט:

החל מינואר 2024 החלה החברה בשיווק הפרויקט.

31.03.2024	30.06.2024		
13	25	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,381	2,508	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
53,643	54,877	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	שטחי מסחר	
15	40	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,636	4,143	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
52,874	54,126	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	שטחי מסחר	
1,408,000	1,498,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
123,208	225,161	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
9%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
232	207	יחידות דיור (#)	
33,366	30,858	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
323,165	324,752	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	5	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	58,182	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

(*) במהלך שנת 2022, טרם תחילת שיווק הפרויקט התקשרה החברה בהסכמים למכירת 2 יחידות.

(**) הגידול בהכנסות הצפויות בפרויקט נובע מתחילת שיווק בפרויקט ומצפי מחירי המכירה בגין היחידות שטרם שוקו וזאת בהתאם להערכות החברה.

4. פרויקט שד"ל

א. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, 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):

2023	31.03.2024	30.06.2024		
62,228	62,228	62,228	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואשלמות
20,708	20,708	20,708	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,615	8,904	9,398	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
13,884	15,323	16,789	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
49,067	48,450	47,822	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
154,502	155,613	156,945	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות ואשלמות
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,456	4,456	4,456	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
157,853	156,413	154,948	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
6,257	4,818	4,713	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
168,565	165,687	164,117	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

ב. בהמשך לאמור בסעיף 6.8.3.3.5 ולסעיף 6.10.3.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023, 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):

2023	31.03.2024 (*)	30.06.2024		
23,238	23,238	23,238	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות ואשלמות
22,502	22,502	22,502	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
6,743	7,088	7,675	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
13,872	15,588	17,335	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
36,310	34,849	33,361	שערוך בגין הנכס (וזאת בגין החלקים בנכס המסווגים כנדל"ן להשקעה)	
102,665	103,265	104,111	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות ואשלמות
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,253	4,253	4,253	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
78,032	78,837	79,222	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
3,360	1,644	2,452	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
85,645	84,734	85,926	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) בדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון שפורסם ביום 30 במאי, 2024 הוצגו בעמודה זו נתונים של תקופה מקבילה אשתקד בשל טעות אנוש.

5. פרויקט יפו סהרון

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
61,811	56,881	56,773	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות עצמיות
10,762	10,680	10,638	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
8,753	12,718	14,839	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
8,773	8,678	8,637	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
90,099	88,957	90,887	סה"כ עלות מצטברת	
90,099	88,957	90,887	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
690	5,227	5,136	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות עצמיות
(581)	(581)	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
156,977	151,847	151,221	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,493	1,397	2,148	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
158,579	157,890	158,505	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
1%	3%	4.56%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

(*) כולל התחייבות לשירותי בניה בגין דירות בעלים שנרשם לראשונה ברבעון השני לשנת 2023 אשר הופחתה בהתאם להוראות תקן IFRS 15.

שיווק הפרויקט:

2023	31.03.2024	30.06.2024		
24	8	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,066	795	293	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,218	34,578	33,827	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
24	32	35	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,066	2,861	3,153	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33,218	33,040	33,107	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
361,260	361,893	366,203	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
71,308	95,133	104,978	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
20%	26%	29%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
87	79	76	יחידות דיור (#)	
9,631	8,836	8,543	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
75,911	69,521	66,376	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח	

6. פרויקט מנדרין

עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

2023	31.03.2024	30.06.2024	
405,307	405,307	405,307	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
26,023	26,039	26,040	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
38,549	45,523	53,468	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
469,879	476,869	484,815	סה"כ עלות מצטברת
469,879	476,869	484,815	סה"כ עלות מצטברת בספרים
0%	0%	0%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

פרויקטים בתחום קבוצות הרכישה

7. פרויקט איינשטיין 33א'

שיווק הפרויקט יחידות נוספות:

בתקופת הדוח החלה החברה בשיווק משמעותי של הזכויות הנוספות בקרקע שברשותה בפרויקט איינשטיין 33א', אשר משווקות במתווה של קבוצת רכישה. נכון ליום 30 ביוני 2024, התקשרה החברה ב- 23 הסכמי מכר. תקופת הדוח שיווקה החברה זכויות בקרקע ל- 21 יחידות במחיר ממוצע למטר בסך של כ- 23,538 ש"ח, לא כולל מע"מ. יצוין כי המחיר למ"ר אינו לוקח בחשבון את התמורה מדמי היעוץ. בנוסף, לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכם מכר נוסף ונכון למועד פרסום דוח זה, נותרו לחברה לשיווק זכויות בקרקע ל- 39 יחידות. למידע אודות מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט הנ"ל לכלל חברה לביטוח בע"מ ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

8. פרויקט איינשטיין 35

בתקופת הדוח החלה החברה בשיווק משמעותי של הזכויות הנוספות בקרקע שברשותה בפרויקט איינשטיין 35, אשר משווקות במתווה של קבוצת רכישה. בתקופת הדוח שיווקה החברה זכויות בקרקע ל- 20 יחידות במחיר ממוצע למטר בסך של כ- 27,479 ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה, נותרו לחברה לשיווק זכויות בקרקע ל- 8 יחידות. למידע אודות מכירת 75% משטחי המסחר בפרויקט הנ"ל לכלל חברה לביטוח בע"מ ראה סעיף 6.11.2.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה 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
7-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-30	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
29 באוגוסט 2024

29 באוגוסט 2024

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 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,
קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limite

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			<u>נכסים שוטפים</u>
145,633	120,926	230,369	מזומנים ושווי מזומנים
69,092	62,071	3,291	פקדונות בנאמנות
40,581	36,153	37,263	פקדונות מוגבלים ומיועדים
443,673	257,741	481,085	לקוחות והכנסות לקבל
74,519	68,405	67,007	חייבים ויתרות חובה
-	116,189	-	נדל"ן להשקעה מוחזק למימוש
1,944,568	2,010,317	1,955,667	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,718,066	2,671,802	2,774,682	

			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
38,396	41,899	29,109	השקעות בתחום הנדל"ן
699,971	670,387	698,930	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון
180,173	179,080	179,976	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	60,473	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
121,337	123,851	117,621	תשלומים על חשבון השקעה
50,792	36,466	55,839	השקעה והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			נכסי מסים נדחים
1,090,669	1,051,683	1,141,948	
3,808,735	3,723,485	3,916,630	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב ניתנות להמרה
 התחייבויות שוטפות בגין חכירות
 ספקים ונותני שירותים
 מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
 מס הכנסה
 זכאים ויתרות זכות

1,164,663	942,954	1,051,567
291,641	322,166	520,277
2,697	6,989	2,671
3,319	2,529	1,721
57,063	430,490	85,585
90,351	40,794	87,286
150,094	90,401	155,340
1,759,828	1,836,323	1,904,447

התחייבויות בלתי שוטפות

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

263,995	236,426	276,168
380,676	377,807	279,496
13,875	9,074	12,782
82,535	79,011	79,058
741,081	702,318	647,504

הון

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

623	623	653
425,004	425,004	481,086
4,856	4,856	4,856
4,638	4,638	-
2,244	1,642	1,733
4,324	4,324	4,324
717,041	596,869	724,115
(45,194)	(45,194)	(45,194)
1,113,536	992,762	1,171,573

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

1,113,536	992,762	1,171,573
194,290	192,082	193,106
1,307,826	1,184,844	1,364,679
3,808,735	3,723,485	3,916,630

29 באוגוסט, 2024

נאור סמוזיק סמנכ"ל כספים	תמיר אמר סמנכ"ל	צבי גרינוולד יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	----------------------------------	----------------------------

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח				
576,932	72,405	113,356	113,892	198,469	הכנסות
(362,868)	(34,562)	(61,440)	(64,423)	(116,605)	עלות ההכנסות
214,064	37,843	51,916	49,469	81,864	רווח גולמי
197,538	3,281	(6,850)	175,066	(11,301)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(3,233)	(541)	(3,512)	(1,072)	(4,268)	הוצאות מכירה ושיווק
(27,533)	(7,351)	(8,211)	(14,875)	(14,879)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,925	-	862	(100)	1,453	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(6,173)	(1,365)	(1,871)	(2,361)	(3,557)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי
-	-	(6,317)	-	(6,317)	שיטת השווי המאזני, נטו
					הפסדי אשראי (סלינה)
(6,299)	(1,452)	(8,812)	(3,467)	(8,555)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
					(סלינה)
374,289	30,415	17,205	202,660	34,440	רווח מפעולות רגילות
(30,847)	(8,393)	(14,878)	(14,475)	(30,560)	הוצאות מימון
(3,700)	(3,700)	-	(3,700)	-	שינוי בשווי הוגן של הלוואה שניתנה (סלינה)
10,153	3,001	2,133	5,910	4,081	הכנסות מימון
349,895	21,323	4,460	190,395	7,961	רווח לפני מסים על ההכנסה
(81,034)	(5,154)	(1,431)	(43,914)	(2,071)	מסים על ההכנסה
268,861	16,169	3,029	146,481	5,890	רווח נקי לתקופה
רווח נקי לתקופה המיוחס ל:					
196,947	13,513	4,087	76,775	7,074	בעלי המניות של החברה
71,914	2,656	(1,058)	69,706	(1,184)	זכויות שאינן מקנות שליטה
268,861	16,169	3,029	146,481	5,890	
3.32	0.16	0.08	1.28	0.13	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)
3.22	0.16	0.08	1.28	0.13	רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ
623	425,004	4,856	4,638	2,244	4,324	717,041	(45,194)	1,113,536	194,290	1,307,826
30	51,444	-	-	-	-	-	-	51,474	-	51,474
-	-	-	-	(511)	-	-	-	(511)	-	(511)
-	4,638	-	(4,638)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	7,074	-	7,074	(1,184)	5,890
653	481,086	4,856	-	1,733	4,324	724,115	(45,194)	1,171,573	193,106	1,364,679

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי
מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 ה לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ
623	425,004	4,856	4,638	328	4,324	520,094	(19,008)	940,859	122,376	1,063,235
-	-	-	-	-	-	-	(26,186)	(26,186)	-	(26,186)
-	-	-	-	1,314	-	-	-	1,314	-	1,314
-	-	-	-	-	-	76,775	-	76,775	69,706	146,481
623	425,004	4,856	4,638	1,642	4,324	596,869	(45,194)	992,762	192,082	1,184,844

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

רכישת מניות באוצר

הנפקת אופציות לעובדים

רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי
מבוקר)

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה(*)	סה"כ
אלפי ש"ח										

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)										
623	429,642	4,856	-	1,595	4,324	720,028	(45,194)	1,115,874	194,164	1,310,038
30	51,444	-	-	-	-	-	-	51,474	-	51,474
-	-	-	-	138	-	-	-	138	-	138
-	-	-	-	-	-	4,087	-	4,087	(1,058)	3,029
653	481,086	4,856	-	1,733	4,324	724,115	(45,194)	1,171,573	193,106	1,364,679

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)

הנפקת מניות
תשלום מבוסס מניות
רווח (הפסד) נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

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										

יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)										
623	425,004	4,856	4,638	986	4,324	583,356	(40,332)	983,455	189,426	1,172,881
-	-	-	-	-	-	-	(4,862)	(4,862)	-	(4,862)
-	-	-	-	656	-	-	-	656	-	656
-	-	-	-	-	-	13,513	-	13,513	2,656	16,169
623	425,004	4,856	4,638	1,642	4,324	596,869	(45,194)	992,762	192,082	1,184,844

יתרה ליום 1 באפריל 2023 (בלתי מבוקר)

רכישת מניות באוצר
הנפקת אופציות לעובדים
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

(*)יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודה לפירעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות השנתיים. הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מרכיב האופציה בגין אגרות חוב ניתנות להמרה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	עודפים	מניות באוצר	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ	
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)	623	425,004	4,856	4,638	328	4,324	520,094	(19,008)	940,859	122,376	1,063,235
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	1,916	-	-	-	-	1,916	-	1,916
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	-	(26,186)	(26,186)	-	(26,186)
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	196,947	-	196,947	71,914	268,861
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)	623	425,004	4,856	4,638	2,244	4,324	717,041	(45,194)	1,113,536	194,290	1,307,826

(*) יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה כוללת הלוואות אשר תעמודנה לפירעון בהתקיים תנאים מסוימים הכפופים להחלטות חברות מאוחדות. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות השנתיים.

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים - מפעילות שוטפת:

268,861	16,169	3,029	146,481	5,890	רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:
					<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
6,072	1,367	1,523	2,716	3,047	פחת והפחתות
26,978	341	(7,445)	37,780	(9,104)	שינוי במסים נדחים, נטו
					שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(197,538)	(3,281)	6,850	(175,066)	11,301	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
6,173	1,365	1,871	2,361	3,557	תשלום מבוסס מניות
1,916	656	138	1,314	(511)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים והלוואות שניתנו
9,999	5,152	8,812	7,167	8,555	הפסדי אשראי (סלינה)
-	-	6,317	-	6,317	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,000	-	-	-	1,200	הוצאות מימון שלא במזומן, נטו
18,694	12,910	2,511	22,383	5,641	הוצאות (הכנסות) אחרות
(2,793)	-	(1,496)	100	(1,496)	
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(244,097)	(61,809)	(68,311)	(76,833)	(38,386)	עליה בלקוחות והכנסות לקבל
(18,420)	(5,461)	5,034	(12,306)	7,512	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(104)	(513)	(1,169)	(894)	(1,598)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(202,792)	(4,005)	(24)	30,437	28,522	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
47,609	2,556	2,104	(1,948)	(3,065)	עליה (ירידה) בהפרשה למס
8,700	15,211	15,799	(26,925)	10,311	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני שינוי במלאי בניינים בהקמה
(269,742)	(19,342)	(24,457)	(43,233)	37,693	
(44,505)	(59,427)	(7,982)	(110,254)	(16,042)	עליה במלאי בניינים בהקמה
(314,247)	(78,769)	(32,439)	(153,487)	21,651	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2023	2023	2024	2023
2024			(מבוקר)
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה:

(9,979)	111	(2,016)	(2,958)	65,801
(8,204)	(10,026)	514	(3,776)	3,318
(3,926)	(891)	(1,335)	(1,261)	(2,850)
(178,451)	(6,285)	(7,276)	(148,086)	(10,260)
-	-	(10,473)	-	(60,473)
(1,940)	(1,000)	(1,486)	(2,685)	(1,397)
(5,994)	(76)	(177)	(5,560)	330

שינוי בפקדונות בנאמנות, נטו
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
השקעות ברכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
תשלומים על חשבון השקעה
ביצוע השקעות בתחום הנדל"ן, נטו
פרעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(208,494)	(18,167)	(22,249)	(164,326)	(5,531)
-----------	----------	----------	-----------	---------

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון:

98,951	28,847	124,066	28,847	124,066
(197,303)	(16,654)	-	(105,045)	-
586,874	47,799	72,218	277,928	130,620
(106,919)	(5,620)	(43,927)	(51,037)	(236,425)
(2,044)	(386)	(564)	(769)	(1,119)
-	-	51,474	-	51,474
(26,186)	(4,862)	-	(26,186)	-
(26,449)	-	-	(26,449)	-
326,924	49,124	203,267	97,289	68,616

הנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון של אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות
פיננסיים ואחרים
פירעון התחייבות בגין חכירות
הנפקת מניות
רכישת מניות באוצר
פירעון הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(195,817)	(47,812)	148,579	(220,524)	84,736
341,450	168,738	81,790	341,450	145,633
145,633	120,926	230,369	120,926	230,369

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

הביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				

נספח א' - פעולות שלא במזומן

23,105	-	-	-	-	הכרה בהתחייבות בגין שירותי בנייה כנגד מלאי
2,611	-	-	-	-	הכרה בנכסי זכות שימוש בגין חכירה
38,545	-	-	-	-	מכירת נדלן להשקעה שלא במזומן

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

105,278	17,702	25,046	41,311	57,360	ריבית ששולמה
8,237	2,467	2,453	4,562	4,185	ריבית שהתקבלה
11,140	3,685	-	11,119	3,581	מסי הכנסה ששולמו, נטו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

תחומי הפעילות של החברה הינם ארגון קבוצות רכישה, נדל"ן יזמי, שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות (פרויקטים במסגרת ההתקשרות עם רשת סלינה בתחום המלונאות), מלונאות יזמי, השקעה בשטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח ואחר - בעיקר הפעלת שטחי מסחר בפרויקטים שונים של החברה. לעניין מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה ביאור 3 להלן. הקבוצה הינה בשליטתם של ה"ה יצחק חג'ג' ויהודה עידו חג'ג' (להלן: "בעלי השליטה").

ליום 30 ביוני 2024 לחברה הלוואות החשופות לשינוי בריבית הפריים בהיקף של כ- 1,125 מיליון ש"ח ולפיכך חשופה החברה לשינויים בריבית השיקלית. כל עליה בריבית הפריים של 1% תגרום לגידול בהוצאות המימון של כ- 11 מיליון ש"ח. על מנת להקטין את החשיפה האמורה, עודפי מזומנים ופיקדונות בנאמנות, שיתרתם בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכמה לסך של כ- 80 מיליון ש"ח, מופקדים בפיקדונות נושאי ריבית. כמו כן, החברה גם חשופה לשיעור עליית המדד בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה, בהיקף של כ- 171 מיליון ש"ח אשר צמודות למדד מחירים לצרכן, המהווה כ- 6.7% בלבד מהיקף התחייבויות החברה. כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בכ- 2 מיליון ש"ח. יחד עם זאת, חלק מהכנסות החברה ממכירת זכויות במקרקעין וממכירת זכויות ליחידות דיור צמודות למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, באופן שמקטין את חשיפת החברה לסיכון. לגבי המדד וחשיפה לסיכון הריבית ראה סעיף ג' להלן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים"). המידע הכספי לתקופת ביניים הינו סקור ואינו מבוקר. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן בנקודות (*)

253.56	ליום 30 ביוני 2024
246.69	ליום 30 ביוני 2023
248.82	ליום 31 בדצמבר 2023

שיעור השינוי באחוזים:

1.90%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024
1.62%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024
2.46%	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
1.36%	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023
3.34%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיסי העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים ועיקרי מדיניות חשבונאית

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה/הקבוצה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות הביניים של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופות הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (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 2023 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2024.

בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים האלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהום לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (לעיל ולהלן: "הדוחות השנתיים").

שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה/הקבוצה לשנת 2023 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר החברה/הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה/הקבוצה לשנת 2023, למעט תקן דיווח כספי בינלאומי 18 *הצגה וגילוי בדוחות כספיים* (להלן - IFRS 18).

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים (ללא שינוי או בשינויים מסוימים). IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

א) מבנה דוח רווח או הפסד

בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות כלליות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה להלן מידע נוסף לגבי שלוש הקטגוריות העיקריות:

1. **תפעולית** - קטגוריה זו לא הוגדרה על ידי IFRS 18, ומהווה קטגוריה "שיורית" להכנסות והוצאות שלא סווגו לאחת משתי הקטגוריות האחרות. בדרך כלל, הקטגוריה תכלול את תוצאות החברה מפעילותה העסקית העיקרית.

2. **השקעה** - קטגוריה זו תכלול: חלק בתוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות; הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים; הכנסות והוצאות מנכסים המניבים תשואה בעצמם ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - בסיסי העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים ועיקרי מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם: (המשך)

(א) מבנה דוח רווח או הפסד (המשך)

3. מימון - קטגוריה זו תכלול: הכנסות והוצאות מהתחייבויות הכרוכות בגיוס מימון בלבד (כמו הלוואות מבנקים); הוצאות ריבית והשפעות שינויים בשיעורי הריבית מהתחייבויות אחרות (למשל בגין התחייבות אקטוארית לעובדים).

בנוסף, לפי IFRS 18 חברות תידרשנה להציג בדוח רווח או הפסד שני סיכומי משנה חדשים:

1. רווח תפעולי.
2. רווח לפני מימון ומסים על הכנסה.

(ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs, management-defined performance measures)

חברות רבות מדווחות על מדדי ביצוע חלופיים או על מדדים שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (non-GAAP) במסגרת דיווחיהן השונים לציבור. כאשר מדדים אלה עומדים בהגדרה של "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה", IFRS 18 מחייב חברות לגלות את אותם מדדים בביאור לדוחות הכספיים, לצד דרישה להצגת התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.

MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

(ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות או בביאורים

IFRS 18 קובע דרישות שיסייעו לחברות לקבוע אם מידע על פריטים צריך להינתן בדוחות הכספיים הראשיים (דוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על הרווח הכולל, דוח על השינויים בהון ודוח על תזרימי המזומנים) או בביאורים, ומספק עקרונות לקביעת רמת הפירוט הנדרשת. בנוסף, IFRS 18 כולל דרישות להצגת הוצאות תפעוליות בדוח רווח או הפסד, גילוי של הוצאות מסוימות לפי מהות, ומידע נוסף על פריטים המקובצים יחד בסעיף "אחרים".

בשנת היישום לראשונה, IFRS 18 דורש הצגת התאמה בין אופן הצגת מספרי ההשוואה אילו היה מיושם IAS 1, לבין אופן הצגתם באותה שנה לפי IFRS 18.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי החברה/הקבוצה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, וזאת באופן רטרואקטיבי. הקבוצה החלה לבחון את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות המאוחדים אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את יו"ר הדירקטוריון ואת המנכ"ל 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, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

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

- ארגון קבוצות רכישה.
- נדל"ן יזמי.
- שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות - המגזר כולל פרויקטים של החברה במסגרת הסכם שיתוף פעולה עם רשת סלינה כמפורט בביאור 19א' (11) לדוחות השנתיים.
- מלונאות יזמי - המגזר כולל את פרויקט מרינה הרצליה ואת החלק המלונאי בפרויקט שד"ל של חברת הד מאסטר.
- שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח.
- אחר- כולל בעיקר פעילות בתחום המסעדנות, תיווך ושכירות בקומת הגלריה.

הכנסות והוצאות המגזרים כוללות, בנוסף לנתוני החברות המאוחדות, את החלק היחסי של החברה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שערך נדל"ן להשקעה) והמיוחסות ישירות למגזרים העסקיים וכן חלק יחסי מהוצאות החברה בגין כל המגזרים שניתן להקצותן למגזרים על בסיס סביר.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (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							
198,469	(295)	13,795	466	-	3,162	123,370	57,971
47,866	886	235	(10,712)	(628)	(11,718)	29,388	40,415
(13,426) (26,479)							
7,961 (2,071)							
5,890							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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							
113,892	(345)	15,952	-	-	3,937	61,037	33,311
217,635	896	(681)	175,208	(574)	328	16,893	25,565
(14,975) (12,265)							
190,395 (43,914)							
146,481							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה מניבים בפיתוח באלפי ש"ח	מלונאות יזמי	שיתוף פעולה עם סלינה בתחום המלונאות	נדל"ן יזמי	ארגון קבוצות רכישה
113,356	(147)	6,386	257	-	1,446	53,100	52,314
24,554	445	(1,088)	(6,464)	(11)	(13,687)	9,440	35,919
(7,349) (12,745)							
4,460 (1,431)							
3,029							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס	שטחי מסחר ותעסוקה		שיתוף פעולה	נדל"ן	ארגון קבוצות רכישה
			מניבים בפיתוח	מלונאות יזמי	עם סלינה בתחום המלונאות		
באלפי ש"ח							
576,932	(606)	25,762	229,955	-	7,190	256,364	58,267
392,191	1,935	(6,375)	318,143	(922)	(6,469)	40,281	45,598
(21,602)							
(20,694)							
349,895							
(81,034)							
268,861							

הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות מוגבלים ומיועדים, פיקדונות בנאמנות, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים (למעט מספר הלוואות בריבית קבועה שתנאי המימון שלהם נקבעו בשנים 2020-2021 ולאור עליות הריבית בשוק מאז אותו מועד השווי ההוגן שלהם נכון לתאריך המאזן נמוך מערכם בספרים), ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

אגרות חוב וריבית לשלם

682,094	710,927	810,544
644,877	662,034	799,127

ערך בספרים

שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 5 - התניות פיננסיות

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה י' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 365 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,273 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 315 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,172 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה י'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יא' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 1 בפברואר 2021, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,273 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 370 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,172 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. ההון העצמי המאוחד של רג'יסי (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך השווה ל-105% ליתרת קרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של רג'יסי (לא כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים רג'יסי, הינו כ-294 מיליון ש"ח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - התניות פיננסיות (המשך)

- ה. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רג'נסי, לא יפחת מ-30%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה יא') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-25%. נכון ליום 30 ביוני 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לסך המאזן רג'נסי הינו כ-69%.
- ו. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יא'.

- בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יב' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 26 ביוני 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2024 (נתונים לא מבוקרים):
- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,273 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 420 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,172 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יב'.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יג' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 28 בספטמבר 2022, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,273 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 470 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,172 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.
- ה. היחס שבין יתרת אגרות החוב סדרה יג' לבין יתרת העודפים הצפויים בפרויקט סלמה (להלן: "יחס הבטוחה") לא יעלה על 85%. נכון למועד פרסום הדוח, יתרת אגרות החוב סדרה יג' (כולל ריבית לשלם) הינה כ-202 מיליון ש"ח ואילו העודפים הינם כ-358 מיליון ש"ח. לפיכך, יחס הבטוחה הינו כ-56%.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל-30 ביוני 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג'ח סדרה יג'.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - התניות פיננסיות (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה יד' של החברה אשר פורסם לציבור ביום 19 במאי 2024, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 30 ביוני 2024 (נתונים לא מבוקרים):

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה לא יפחת מסך של 625 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המתוקנן של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,273 מיליון ש"ח.
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בתוספת הלוואות בעלים, לא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח; נכון ליום 30 ביוני 2024, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-1,172 מיליון ש"ח.
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן לא יפחת מ-25%; נכון ליום 30 ביוני 2024, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן הינו כ-37%.
- ד. כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), לפי העניין, האחרונים. נכון ליום 30 ביוני 2024, בדוחות הסולו של החברה לא קיימים חובות סולו מוגבלים.

בהתאם לאמור בסעיפים לעיל, נכון ל- 30 ביוני 2024, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה יד'.

כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2024, 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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

1,064	718	314
137	135	138
7	66	342
165,082	160,482	170,602
166,290	161,401	171,396

נכסים שוטפים

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

354,249	355,627	356,508
520,539	517,028	527,904

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)

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

<u>התחייבויות שוטפות</u>			
269,299	256,906	284,071	אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
2,298	2,298	2,298	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
50,538	47,633	50,918	הלוואות מבעלי שליטה
321	2,244	482	זכאים ויתרות זכות
322,456	309,081	337,769	

<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>			
46,966	49,308	45,053	התחייבויות מסים נדחים

<u>הון</u>			
1	1	1	הון מניות
8,390	8,390	8,390	קרנות הון ופרמיה על מניות
144,262	151,784	138,227	עודפים
152,653	160,175	146,618	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,536)	(1,536)	(1,536)	זכויות שאינן מקנות שליטה
151,117	158,639	145,082	
520,539	517,028	527,904	

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

הד מאסטר (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
1,211	327	294	689	589	הכנסות
(13)	(7)	(3)	(10)	(5)	עלות ההכנסות
1,198	320	291	679	584	רווח גולמי
(18,794)	(3,870)	(4,232)	(8,544)	(8,387)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(74)	(16)	(18)	(33)	(37)	הוצאות הנהלה וכלליות
(17,670)	(3,566)	(3,959)	(7,898)	(7,840)	הפסד מפעולות רגילות
(1)	2	1	1	1	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(17,671)	(3,564)	(3,958)	(7,897)	(7,839)	הפסד לפני מסים על הכנסה
4,071	1,097	910	1,819	1,804	הכנסות מס
(13,600)	(2,467)	(3,048)	(6,078)	(6,035)	הפסד נקי לתקופה

בהמשך לביאור 13 א(1)(ד) לדוחות השנתיים בדבר התקשרות הד מאסטר בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי, ביום 28 באוגוסט, 2024 התקשרה הד מאסטר בתוספת למסמכי הלוואה אשר מגדילה את מסגרת האשראי מסך של 280 מיליון ש"ח לסך של כ- 405 מיליון ש"ח וזאת לצורך מימון הקמת שלב התת קרקע של פרויקט שד"ל אותו יוזמת הד מאסטר. מועד פירעון האשראי הוארך ליום 31 במרץ, 2025.

א. מלחמת חרבות ברזל

ביום ה-7 באוקטובר פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה אכזרית ורצחנית על מדינת ישראל. בעקבותיה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" שנמשכת גם בימים אלה. בהמשך להכרזת המלחמה בוצע גיוס מילואים נרחב, והחלה פעולה קרקעית ברצועת עזה. במקביל צה"ל וכוחות הביטחון של מדינת ישראל נמצאים במערכה רב-זירתית מול ארגון הטרור חיזבאללה בגבול הצפון ומול ארגוני טרור נוספים בעוד גזרות.

נכון למועד הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח 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, להרחבה ראה ביאור 34' לדוחות השנתיים.

ב. עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי

בהמשך לאמור בביאור 34 ב' לדוחות השנתיים, בדבר התקשרותה של החברה במערך הסכמים (שכניסנו לתוקף הותנתה בהשלמת ביצוע בדיקת נאותות לשביעות רצון החברה וכן בקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ויידרש), ואשר מטרתו הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית, על דרך ביצוע השקעה בצים בהרי נדל"ן בע"מ (להלן: "צים נדל"ן"), אשר עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידה ביזום פרויקטים (בעיקר של התחדשות עירונית) ביעוד מגורים, מסחר ומשרדים, שבשליטת צים בהרי, ביום 2 באפריל 2024, עם סיום בדיקת הנאותות של עסקי צים נדל"ן, אישר דירקטוריון החברה את ביצוע ההשקעה בצים נדל"ן ובהתאם נמסרה הודעה על כך לצים נדל"ן. ההסכמים המפורטים בין הצדדים צפויים להיחתם בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו יומצאו לחברה דוחות כספיים (סולו ומאוחדים) ליום 31 בדצמבר 2023 של צים נדל"ן, ערוכים לפי כללי IFRS (להלן: "מועד ההשלמה" ו-"הדוחות הכספיים", בהתאמה), כאשר בעניינם יצוין כי נכון למועד זה, החברה נמצאת במגעים שוטפים עם צים נדל"ן ויועציה על מנת להשלים את עריכת הדוחות. יצוין כי נוסח ההסכמים המפורטים כבר סוכם בין הצדדים והאמור בהם משקף את עיקרי ההסכמות בין הצדדים כפי שתוארו במסגרת דיווחי החברה האמורים. נכון למועד זה, מותנית השלמת העסקה בקבלת אישור הממונה על התחרות וקבלת הדוחות הכספיים האמורים. במסגרת העסקה תקצה צים נדל"ן לחברה במועד ההשלמה מניות המהוות 30% מהונה (בדילול מלא), תמורת השקעה בסך של 56 מיליון ש"ח, שתקנה לה שליטה משותפת בצים נדל"ן, יחד עם עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "צים אחזקות"), אשר ביחד עם בעל המניות הנוסף בצים נדל"ן שיחזיק ב-10% מהונה תקרא להלן: "קבוצת צים"), שתחזיק בכ-60% מהונה של צים נדל"ן. בנוסף, במועד ההשלמה תבצע החברה השקעה בחברת צים בהרי היכל התרבות והאומנות בע"מ, חברה בת של צים נדל"ן (להלן: "חברת הנכס"), במסגרתה תקצה חברת הנכס לחברה 20% מהונה (בדילול מלא), כנגד תשלום בסך של 25 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לעקרונות אשר פורטו בדיווחים האמורים. בנוסף, לחברה תוקנה אופציה נוספת (להלן: "האופציה הנוספת") למשך 18 חודשים ממועד ההודעה או עד למועד הנפקת מניות צים נדל"ן לציבור (ככל שתיעשה), לפי המוקדם מביניהם (להלן: "מועד פקיעת האופציה הנוספת"), לרכוש מניות נוספות של צים נדל"ן מקבוצת צים, אשר יביאו להגדלת שיעור החזקות החברה בצים נדל"ן עד ל-50% (תוספת של עד 20% מהון המניות של צים נדל"ן) מהון צים נדל"ן וזאת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח. יצוין כי נכון למועד זה, החברה העבירה לצים אחזקות סך של 60 מיליון ש"ח (שבמועד ההשלמה צפויים להיות מוסבים ומומרים למניות צים נדל"ן וחברת הנכס), כאשר יתרת ההשקעה (בצים נדל"ן וחברת הנכס) בסך של 21 מיליון ש"ח, תועבר על ידי החברה במועד ההשלמה. בנוסף, בין הצדדים סוכם במקור כי במועד ההשלמה: (1) תעמיד החברה הלוואה לקבוצת צים בסך של 60 מיליון ש"ח (ב-18 תשלומים חודשיים שווים, שישולמו באמצעות המחאות (להלן: "המחאות לקבוצת צים")), כאשר אם לא תמומשה האופציה הנוספת ואופצית המכר תיפרע הלוואה זו בתוך 60 יום ממועד פקיעת האופציה הנוספת. (2) החברה צפויה להעמיד לצים נדל"ן הלוואות בעלים בסכומים אשר ישקפו את חלקה בהון צים נדל"ן, אשר סכומן מוערך נכון למועד זה (אך עשוי להשתנות) בכ-62 מיליון ש"ח, אשר ישולמו על ידי החברה ב-12 תשלומים החל ממועד ההשלמה, וזאת באמצעות 12 המחאות (להלן: "המחאות הלוואות הבעלים").

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

ב. עסקת רכישת מניות של חברת צים בהרי (המשך)

על אף האמור לעיל, בהתאם להסכמות המחודשות שהושגו בין הצדדים לעניין זה, בתקופת הדוח הפקידה החברה בידי קבוצת צים 18 המחאות עוקבות בסך של כ-3,333 אלפי ש"ח כל אחת, שמועד פרעון הינו בתחילת כל חודש החל מחודש יולי 2024, וזאת במסגרת התחייבותה להעמיד לקבוצת צים במועד השלמת העסקה הלוואה בסך של 60 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמות המעודכנות בין הצדדים, קבוצת צים תהא רשאית כבר במועד המצאת הדוחות הכספיים וקבלת אישור הממונה לפרוע את כלל ההמחאות שמועד פרעון יחלוף במועד האמור. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח העמידה החברה לצים נדל"ן מקדמה בסך של 26 מיליון ש"ח, וזאת על חשבון הלוואת בעלים כוללת המוערכת כאמור בסך של כ-62 מיליון ש"ח, אותה התחייבה החברה להעמיד לצים נדל"ן במועד השלמת העסקה.

ג. שינויים בהנהלת החברה

1. ביום 25 בפברואר 2024 מסר מנכ"ל החברה, מר תמיר אמר, לחברה, כי בכוונתו לסיים את תפקידו בחברה ביום 24 באוגוסט 2024. לבסוף, הוסכם כי מר אמר יסיים תפקידו בחברה ביום 29 באוגוסט 2024. בהתאם לכך עדכנה החברה את ההטבה הנובעת מהנפקת מניות ואופציות למנכ"ל (להרחבה ראה ביאור 20' לדוחות השנתיים).

חלף מר אמר מונו כמנכ"לים משותפים בחברה האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה המכהנים כדירקטורים בחברה, אשר לעת עתה יכהנו בתפקידם זה מבלי שתשולם להם כל תמורה בגין כך על ידי החברה.

2. ביום 19 באוגוסט 2024 חדלה לכהן בתפקידה כסמנכ"ל הכספים של החברה הגב' סיגל צדוק חלף הגב' צדוק, מונה לתפקיד האמור מר נאור סמוזיק, אשר מכהן בשנים האחרונות כמשנה לסמנכ"ל הכספים בחברה וזאת בתוקף מיום 19 באוגוסט 2024.

ד. ביום 25 במרץ 2024 התקבל בידי החברה היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 33א'.

ה. ביום 26 בפברואר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט איינשטיין 35.

ו. ביום 1 בפברואר 2024 פקעו כתבי האופציה שהוקצו בהקצאה פרטית לגופים מוסדיים ביום 6 בינואר 2022 בסך כולל של 4,866,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה וכן 2,189,700 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,189,700 מניות תמורת תוספת מימוש של 35 ש"ח למניה.

ז. היתר בניה פרויקט שד"ל

ביום 6 במרץ 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב, לאישור הבקשה להיתר בניה מלא בפרויקט שד"ל, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים, אשר לאחר העמידה בהם וקבלת ההיתר הסופי, ניתן יהיה להקים על המקרקעין בהם מחזיקה חברה נכדה, הד מאסטר (מעבר ליתר המבנים הקיימים כיום) מגדל הכולל 40 קומות, בהן כ-17,000 מ"ר ברוטו שטחי מגורים (כולל שטחי שירות ומרפסות) (על פני 120 יחידות), כ-20,500 מ"ר ברוטו שטחי מלונאות (כולל שטחי שירות ומרפסות) ב-320 חדרי מלון, ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי (להלן: "מגדל שד"ל"), כאשר לאור רכישות זכויות שבוצעו על ידי הד מאסטר במהלך שנת 2021. נכון למועד זה מחזיקה הד מאסטר במלוא הזכויות האמורות.

ח. ביום 9 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע הקצאה פרטית (להלן: "ההקצאה הפרטית") של 3,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.נ. של החברה בתמורה לסך כולל של 51.75 מיליון ש"ח.

ט. ביום 15 במאי 2024, הנפיקה החברה 124,066,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"ד), תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של 121,584,680 ש"ח. קרן אגרות החוב תפרע בשני תשלומים לא שווים באופן הבא, 30% יועמדו לפרעון ביום 1 ביולי 2026 ו-70% יועמדו לפרעון ביום 1 בינואר 2028. קרן אגרות החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5% אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 בינואר 2025.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

י. במהלך הרבעון השני לשנת 2024 חתמה החברה על 40 הסכמי מכר קרקע וייעוץ שנמכרו לגורם אחד במסגרת הצטרפותו לקבוצת רכישה במקרקעי איינשטיין 33א' ואיינשטיין 35, בתמורה לסך (קרקע וייעוץ) של כ-85 מיליון ש"ח (מתוכו סך של כ-68 מיליון ש"ח עבור הקרקע ו-17 מיליון ש"ח עבור ייעוץ) בתוספת מע"מ.

יא. שיתוף פעולה עם סלינה
בהמשך לאמור בבאור 19א(11) לדוחות השנתיים, בדבר הפרויקטים הקיימים בין החברה לחברת סלינה אופרציה ישראל בע"מ, ביום 22 ביולי 2024 דיווחה סלינה אנגליה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי לאור כך שלדעת דירקטוריון סלינה אנגליה לא עומד בפני סלינה אנגליה סיכוי סביר להימנע מהליכי חדלות פרעון, הוחלט על ידי הדירקטוריון על מינוי אדמיניסטרטורים לסלינה אנגליה, אשר נכנסו בנעלי דירקטוריון סלינה אנגליה וקיבלו על עצמם את ניהול ענייניה ועסקיה, כאשר אלו ינסו למצות את כל החלופות העומדות בפניה, בכפוף לכך שיועמד להם המימון הנדרש להוצאתן לפועל. כן צוין בדיווח כי האדמיניסטרטורים לא מונו לפעול בשם התאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה (כאשר להבנת החברה סלינה ישראל נמנית על התאגידים האמורים) ולפיכך אלו ימשיכו לפעול תחת חברי הדירקטוריון והנהלה של אותם דירקטורים) וכן צוין כי לאדמיניסטרטורים האמורים אין את המימון הדרוש על מנת לספק תמיכה לתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה.

ביום 28 באוגוסט 2024, סלינה אנגליה דיווחה (במסגרת דיווחיה בבורסת ה-NASDAQ) כי אדמיניסטרטורים אשר מונו לסלינה אנגליה, התקשרו בהסכם למכירת מרבית עסקיה והתאגידים התפעוליים בשליטת סלינה אנגליה, לחברת מלונאות בינ"ל (להלן: "הרוכש"), ובמקביל החברה קיבלה מכתב מאת אותו רוכש ולפיו הוא רכש את הנכסים של סלינה אנגליה וכי בכוונתו לפעול להפעלתם של האתרים של סלינה. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת המהלך האמור על עמידת סלינה אנגליה ו/או קבוצת סלינה בהתחייבויותיה כלפי החברה.

לאור כך שהפעילות והתמיכה של סלינה אנגליה בסלינה ישראל נפסקה, נכנסה גם סלינה ישראל לקשיים תזרימיים ולקושי בתפקוד מול האתרים בישראל, מה שהביא לכך שתאגיד הפרויקטים (ביחד עם סלינה ישראל: "קבוצת סלינה") אינם עומדים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (החוב בפיגור כלפי החברה, הן במסלול הרכישות והן במסלול ההתאמות, מסתכם נכון למועד פרסומו של דוח זה בסך של כ-7 מיליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מהתאמת החוב של הירדן ההררי להסכם השכירות המקורי שעליו חתמה החברה עם סלינה בעקבות אי עמידת סלינה בתנאי התשלום אותם ביקשה). להערכת החברה יתקשו התאגידים האמורים לעמוד גם ביתר התחייבויותיהם כלפי החברה בשני המסלולים האמורים. לאור האמור, בכל הנוגע למסלול ההתאמות (שם עיקר חשיפתה של החברה להרעה במצבה של קבוצת סלינה) בדקה החברה במרוצת התקופה האחרונה את האתרים השונים בהם מתקיימת הפעילות המשותפת במסלול זה, ונכון למועד זה, החברה בוחנת את האפשרות להיכנס בנעלי סלינה ישראל במרבית הפרויקטים (למעט פרויקט הרי ירושלים) ולהפעילם במקום סלינה ישראל, בין בדרך של שותפות עם השותפים הקודמים של סלינה ישראל באתרים האמורים ובין בדרך של כניסה בהסכמי השכירות של האתרים. יודגש כי אין כל וודאות כי בסופו של דבר החברה תבקש לעשות כן (בכלל האתרים האמורים או בחלקם) ו/או שהדבר יעלה בידה, שכן מעבר להסכמות הקיימות בידי החברה להיכנס בנעלי סלינה, בין בהסכמי השכירות ובין בדרך של רכישת מניות חברות הפרויקטים, על החברה להגיע להסכמות בעניין זה מול צדדים שלישיים נוספים. בהתייחס למסלול הרכישות (שם חשיפתה של החברה נמוכה יותר, שכן הנכסים הינם בבעלות החברה), החברה בוחנת אפשרויות שונות ביחס לשלושת הנכסים במסלול זה, בין בדרך של שינוי ייעודם ו/או מכירת הזכויות בהם ו/או הפעלתם בעצמה.

יצוין כי לאור הערבויות של סלינה אנגליה להתחייבויות סלינה ישראל כלפי החברה, החברה פנתה ביום 27 באוגוסט 2024 לסלינה אנגליה במכתב דרישה, במסגרתו עדכנה החברה את סלינה אנגליה כי סלינה ישראל ויתר תאגידי קבוצת סלינה הפרו את ההסכמים עליהם חתמו עם החברה ולא שילמו לחברה את הסכומים השוטפים אותם עליהם לשלם לחברה, וכי בהתאם להוראות הסכם שיתוף הפעולה של החברה עם סלינה ישראל, החברה מעמידה לפרעון מיידי את כלל הכספים אותם חייבת קבוצת סלינה לחברה, המסתכמים נכון למועד זה כאמור לסך של כ-7 מיליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ-3 מיליון ש"ח הנובע מהתאמת החוב של הירדן ההררי להסכם השכירות המקורי שעליו חתמה החברה עם סלינה בעקבות אי עמידת סלינה בתנאי התשלום אותם ביקשה). וכן את כלל התחייבויותיה העתידיות של קבוצת סלינה כלפי החברה במסלול התאמות (המסתכמות לסך נוסף של כ-38 מיליון ש"ח). כאמור, סלינה אנגליה סובלת מקשיי נזילות מהותיים, כך שלהערכת החברה סיכויי החברה להיפרע מהערבות האמורה נמוכים. יצוין כי מכתב ברוח דומה צפוי לישלח על ידי החברה לסלינה ישראל בתקופה הקרובה. למרות האמור לעיל, החברה מדדה בסיוע מעריכי שווי את השקעותיה במסלול ההתאמות וכתוצאה מכך רשמה בתקופת הדוח קיטון בשוויין ההוגן של ההשקעות במסלול ההתאמות בסך כולל של 8.5 מיליון ש"ח ובנוסף הוכרו הפסדי אשראי ביחס לשיתוף פעולה עם סלינה בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח. יצוין כי ההנחות שעל בסיסם החברה ביצעה את ההפרשות האמורות לעיל הינם תחת הנחה שהחברה תכנס בנעלי סלינה לאתרים כמפורט לעיל, כאשר אין וודאות כי הדבר יעלה בידי החברה, ולפיכך שינויים בהערכות אלה עשויים ליצור שינויים בנתונים דלעיל.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

יב. ביום 26 ביוני 2024, הוגשה תביעה כנגד חברה בת של החברה בסך של כ- 44 מליון ש"ח. התביעה המשפטית הוגשה על ידי חבר קבוצת רכישה (להלן: "התובע") בפרויקט שארגנה חברה בת של החברה. התובע דורש פיצוי כספי בגין טענות כי הינו זכאי לקבל חלק מזכויות בניה נוספות בפרויקט וכן, דורש פיצוי כספי בגין איחור במסירת הדירות לידיה. מהערכה ראשונית של החברה בטרם הוגשו כתבי הגנה מטעם הנתבעות, מהערכתה הראשונית של החברה, נראה כי טענות התביעה קלושות וסיכוי התביעה נמוכים מ-50%.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן "הקבוצה") ליום 30 ביוני 2024, ולתקופות של שישה 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.

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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
29 באוגוסט 2024

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

127,796	101,004	182,313	מזומנים ושווי מזומנים
2,584	588	2,203	פקדונות מוגבלים ומיועדים
972	1,282	1,335	חייבים ויתרות חובה
5,133	5,133	5,133	מלאי בניינים למכירה
830,845	913,841	881,706	הלוואות לחברות מוחזקות
967,330	1,021,848	1,072,690	

נכסים בלתי שוטפים

5,346	6,434	5,346	נדל"ן להשקעה
41,264	41,310	39,631	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
-	-	60,473	תשלומים על חשבון השקעה
283,381	255,915	304,262	הלוואות לחברות מוחזקות
638,499	510,849	655,944	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
968,490	814,508	1,065,656	
1,935,820	1,836,356	2,138,346	

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,667	1,671	1,667
291,641	322,233	520,277
2,697	6,989	2,671
97	353	-
18,831	20,242	18,680
36,743	40,118	53,316
351,676	391,606	596,611

התחייבויות שוטפות

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

17,777	18,611	16,944
380,676	377,807	279,496
13,875	9,074	12,782
41,352	32,957	58,382
14,441	10,769	-
2,487	2,770	2,558
470,608	451,988	370,162

התחייבויות בלתי שוטפות

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

הון

623	623	653
425,004	425,004	481,086
(45,194)	(45,194)	(45,194)
4,638	4,638	-
2,244	1,642	1,733
4,856	4,856	4,856
4,324	4,324	4,324
717,041	596,869	724,115
1,113,536	992,762	1,171,573
1,935,820	1,836,356	2,138,346

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

סה"כ הון

29 באוגוסט, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נאור סמוזיק
סמנכ"ל כספים

תמיר אמר
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
18,004 (1,161)	4,963 (318)	4,989 (227)	9,818 (664)	9,981 (505)	הכנסות מדמי ניהול ודמי שכירות עלות ההכנסות
16,843	4,645	4,762	9,154	9,476	רווח גולמי
(1,089) (743) (25,940) (23)	- (224) (6,813) -	- (370) (8,007) -	- (429) (13,480) (100)	- (524) (14,332) -	ירידת ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות, נטו
(10,952)	(2,392)	(3,615)	(4,855)	(5,380)	הפסד מפעולות רגילות
(44,608) 60,052 -	(11,489) 15,412 1,064	(13,226) 17,796 971	(22,059) 29,454 2,019	(22,769) 33,441 1,905	הוצאות מימון הכנסות מימון מחברות מוחזקות הכנסות מימון
15,444	4,987	5,541	9,414	12,577	הכנסות מימון, נטו
4,492	2,595	1,926	4,559	7,197	רווח לאחר הכנסות מימון, נטו
193,530	11,518	2,760	73,274	1,613	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
198,022	14,113	4,686	77,833	8,810	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,075)	(600)	(599)	(1,058)	(1,736)	מסים על ההכנסה
196,947	13,513	4,087	76,775	7,074	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 ומיידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

196,947	13,513	4,087	76,775	7,074	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
---------	--------	-------	--------	-------	---

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

3,241	654	831	1,304	1,656	פחת והפחתות
(281)	53	120	2	71	שינוי במסים נדחים
1,089	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,916	656	138	1,314	(511)	תשלום מבוסס מניות
1,000	-	-	-	1,200	דיבידנד מחברה בשליטה משותפת
(193,530)	(11,518)	(2,760)	(73,274)	(1,613)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
4,190	13,112	(3,428)	13,655	(7,599)	הוצאות (הכנסות) מימון שלא במזומן, נטו
23	-	-	100	-	הוצאות אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(78)	90	(268)	(388)	(363)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(69)	147	(88)	187	(114)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,456)	1,724	2,252	(1,118)	(138)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת

11,992	18,431	884	18,557	(337)
--------	--------	-----	--------	-------

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים - לפעילות השקעה :

					ירידה (עליה) בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,942)	(34)	(206)	54	381	רכישת רכוש קבוע
(203)	(66)	-	(96)	(23)	תשלומים על חשבון השקעה
-	-	(10,473)	-	(60,473)	השקעות בנדל"ן להשקעה
(11)	-	-	(10)	-	פירעון (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות, נטו
1,037	(54,297)	(44,997)	(59,188)	(59,416)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(1,119)	(54,397)	(55,676)	(59,240)	(119,531)
---------	----------	----------	----------	-----------

תזרימי מזומנים - מפעילות מימון :

98,951	28,847	124,066	28,847	124,066	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, נטו
(197,458)	(16,654)	-	(105,132)	-	פירעון אגרות חוב
(25,667)	(416)	(416)	(24,833)	(833)	פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים ואחרים
(2,044)	(386)	(564)	(769)	(1,119)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(26,186)	(4,862)	-	(26,186)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	51,474	-	51,474	הנפקת מניות
(3,577)	109	144	(3,144)	797	קבלת (פירעון) הלוואה מחברה בת, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

(155,981)	6,638	174,704	(131,217)	174,385
-----------	-------	---------	-----------	---------

שינוי במזומנים ושווי מזומנים לתקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת לתקופה

(145,108)	(29,328)	119,912	(171,900)	54,517
272,904	130,332	62,401	272,904	127,796

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף לתקופה

127,796	101,004	182,313	101,004	182,313
---------	---------	---------	---------	---------

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

נספח א' - פעולות שלא במזומן

2,611	827	-	827	-	הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות
665	-	-	665	-	חלוקת דיבידנד שלא במזומן מחברה מאוחדת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

35,510	6,033	3,960	17,166	14,052	ריבית ששולמה
49,112	14,045	13,329	25,807	22,448	ריבית שהתקבלה
335	4	144	330	857	מסי הכנסה ששולמו

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 2023 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024 (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 2023.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לעניין אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראה באור 7 לדוחות הכספיים 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 חג'י ייזום נדל"ן בע"מ ("החברה"), בפקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;

תמיר אמר, מנכ"ל החברה;

נאור סמוזיק, סמנכ"ל הכספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (להלן - "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

הח"מ, תמיר אמר, המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (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 והנהלה 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, נאור סמוזיק, המכהן כסמנכ"ל הכספים, מצהירה בזה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (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.