

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-070735) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2014").

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 בנות (להלן ביחד: "קבוצה"), לרבות מלון רג'נסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), בארבעה תחומי פעילות:
א. ארגון קבוצות רכישה - במסגרת תחום זה, החברה ורג'נסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-9 פרויקטים, בהיקף של כ-625 יחידות דיור וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב.
בנוסף לפרויקטים הקיימים:

(1) בחודש ספטמבר 2014 נחתם הסכם בין החברה (במאוחד) לבין צדדים שלישיים, במסגרתו רכשה החברה (במאוחד) זכויות במקרקעין הממוקמים ברחוב סלמה בתל אביב, כאשר בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד זה, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה. עם זאת, החברה יוזמת שינוי תב"ע (כשאיין וודאות כי התב"ע אכן תשונה ו/או ביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים ומסחר על המקרקעין, בהיקף כולל של כ-30,000 מ"ר. יצוין כי סמוך למועד אישורה של התוכנית (אם וככל שתאושר), תפעל החברה לגבש קבוצת רוכשים אשר תרכוש ממנה את הזכויות במקרקעין ותפעל לבניית הפרויקט, אם כי יובהר כי אין הכרח כי החברה תממש את הפרויקט בדרך זאת ויתכן שתפעל בדרך של עסקה יזמית. לפרטים נוספים, לרבות פרטים אודות התקשרותה של החברה עם צדדים שלישיים שיהיו פעילים בניהול הפרויקט ואשר יהיו זכאים לדמי ייזום בהיקף של 15% מהרווח שינבע לחברה

מהפרויקט, ראה הדו"ח המידי שפרסמה החברה ביום 29 בספטמבר 2014, מס' אסמכתא 2014-01-164952.

(2) בחודשים האחרונים רגינסי החלה בפעולות ארגון חברי קבוצות רכישה ביחס למספר פרויקטים הסמוכים לפרויקט אינשטיין בתל אביב (אותו היא מארגנת). בפרויקטים אלו, פועלת רגינסי לצרף חלק מבעלי הקרקע הרלוונטית לקבוצות רכישה אותן מארגנת החברה ביחס לכל פרויקט וכן לשיווק זכויות לדירות לצדדים שלישיים בכל פרויקט, אשר תירכשנה מבעלי קרקע קיימים, כאשר רגינסי עצמה מתעתדת לרכוש את הזכויות לשטחי המסחר (כולן או חלקן, לפי הענין) בפרויקטים האמורים ולהימנות על חברי הקבוצה. יצוין כי השלמת הפרויקטים על ידי רגינסי מותנת בגיבוש קבוצות בפרויקטים וברכישת הקרקעות על ידי הקבוצות שתאורגנה על ידי רגינסי, שצפויה להתבצע (ככל שתתבצע) בהליך של פירוק שיתוף, כך שמטבע הדברים אין כל וודאות כי חברי הקבוצות המאורגנות על ידי רגינסי אכן ירכשו את המקרקעין עליהם עתידים להיבנות הפרויקטים ואין כל וודאות כי פעולות אלו יבשילו לכדי גיבוש קבוצות רכישה על ידי רגינסי.

(3) ביום 8 בינואר 2015 התקשרה רגינסי בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") בהם התקשר עם צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד זה, שה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-130 יחידות דיור (כשאין כמובן כל וודאות לכך). לפרטים נוספים ראה ביאור 6א לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2015.

(4) ביום 18 במרץ 2015, התקשרה חגיג מגדלי מגורים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של רגינסי, בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בהרצליה בייעוד מלונאות, וכעת היא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה לביצוע הפרויקט על גבי המקרקעין האמורים (להלן: "פרויקט המרינה"), בין בדרך של עסקה יזמית ובין בדרך של גיבוש קבוצת רכישה.

ב. **תחום הייזום** - במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) זכותה של קבוצת חגיג מגדלי הארבעה בע"מ, חברה נכדה של החברה (להלן: "חגיג' מגדלי הארבעה" או "חגיג' הארבעה") להירשם כחוכרת במקרקעי המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, עליו נבנה המגדל הצפוני שיכלול בין היתר קומות משרדים; שטחי מסחר בקומת הקרקע שכבר נמכרו על ידי חגיג' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חגיג' מגדלי הארבעה והחברה להירשם כחוכרות של כ-580 חניות במגדל הצפוני והדרומי (הנבנה על ידי חברי קבוצה אותם ארגנה החברה, ובכלל אלה החברה עצמה) בפרויקט הארבעה; וכן זכויות חגיג' מגדלי הארבעה והחברה ל-2,300 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי

הפרויקט (זכויות המחסנים הוצגו בתקופות קודמות במסגרת תחום הנדל"ן להשקעה והן הועברו למלאי לאור החלטת ההנהלה לשווקן).

(2) פעילות קבוצת חגי' התחדשות עירונית בע"מ, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "התחדשות עירונית") בתחום התמ"א 38, הן מכוח התקשרותה בהסכם שיתוף פעולה עם חברת קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "קריגר") ובעלי השליטה בה והן בפעילות עצמאית;

(3) החזקת רגינסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים;

(4) רכישה באמצעות חברת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה) של 33/367 חלקים במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213 הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפים 2.96 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות), במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' (שנכון למועד זה טרם קיבלה תוקף). כמו כן, רכשה קבוצת חגי' סומייל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סומייל"), 3.51 יחידות תב"ע נוספות במגרש 122. בכוונת קבוצת חגי' סומייל 122 בע"מ לפעול לגיבוש פרויקט מגורים במתחם, בין בדרך של רכישת יתרת הזכויות בקרקע בהסכמה עם בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף.

ג. **תחום הנדל"ן להשקעה** – במסגרת תחום זה נכללים נכסי הקבוצה כדלקמן:

(1) החזקות חגי' מגדלי הארבעה והחברה בזכויות לשטחי המסחר בטרקליני העסקים במגדל הצפוני והדרומי, בהתאמה, של פרויקט הארבעה. כן מחזיקות השתיים במסגרת תחום זה בזכויות בחניון ציבורי הכולל כ-237 חניות בשני המגדלים וכ-30 חניות נוספות המיועדות להשכרה (יתר החניות בפרויקט הארבעה, הן מלאי למכירה ונכללות כאמור בתחום היזמי). יצוין כי בחודש אוגוסט 2015 החלה הפעלתו של החניון וזאת לאחר קבלת אישור אכלוס (טופס "4").

(2) החזקה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה), של כ-42% מזכויות במגרש ברחוב אינשטיין בת"א, שיעודו הינו בניית שטחי מסחר. בכוונת החברה לפעול לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, בין בדרך של רכישה בהסכמה מול בעלי יתרת הזכויות במקרקעין ובין בדרך של הליך פירוק שיתוף.

ד. **תחום השקעה בהד מאסטר** – במסגרת תחום זה, הד מאסטר מחזיקה בזכויות למספר נכסים במתחם שד"ל-יבנה בתל אביב (להלן: "מתחם שד"ל") שהעיקרי שבהם הינן זכויות לבניית מגדל במתחם שד"ל (שבחלקן מחזיקה רגינסי בעצמה), כאשר בהתאם לתב"ע הקיימת עתיד לכלול המגדל האמור (להלן: "מגדל שד"ל") שטחי מגורים ושטחי אכסון מלונאי, משרדים או מסחר.

1.2 עדכונים אודות פעילות החברה:

1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

נכון למועד הדוח, למעט ביחס לפרויקטים בהם טרם החל ארגון קבוצות רכישה כגון סלמה, יפו והרצליה ולרבות פרויקט סומייל שיוקה החברה זכויות לכ-530 יחידות דיור מתוך כ-630¹ יחידות דיור. כמו כן, השלימה החברה (במאוחד) את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי 8 פרויקטים (וזאת מבלי להביא בחשבון את קבוצות הרכישה אותן פועלת רגינסי לגבש בפרויקטים שונים ברחוב אינשטיין בתל אביב, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל), כשב-4 פרויקטים מתוכם (פרויקט הארבעה – מגדל דרומי, רסיטל, נתניה ואינשטיין) החברה או רגינסי (לפי הענין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים/המסחר, כמפורט להלן.

בנוסף, ביחס לזכויות בהן היא מחזיקה בפרויקט אינשטיין בו כבר השלימה רגינסי גיבוש קבוצת רכישה, רגינסי אינה פועלת לשיווקן באופן שוטף ואולם בכוונת רגינסי לפעול למכירתן עוד קודם להשלמת בניית הפרויקט. עם זאת יודגש כי אין באמור בכדי לגרוע מהאפשרות כי רגינסי תבחר בסופו של דבר למכור את זכויותיה בפרויקט זה רק לאחר השלמת בניית הפרויקט.

דמי הסיחור/ארגון/ניהול להם זכאית החברה (במאוחד) (למעט בגין פרויקט סומייל) נכון למועד פרסום הדוח, בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרויקטים שבניהולה, הינם בסך של כ-172 מיליון ש"ח (הגידול המשמעותי בדמי הסיחור מחוזים חתומים ברבעון זה הינו בגין מכירת זכויות החברה בקומות הנוספות של המגדל הדרומי בפרויקט הארבעה), כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבל סך של כ-108 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בעיקר בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה עם הבנקים שהעמידו ויעמידו מימון לפרויקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור. בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015 המצורפים לדוח זה, כבר הוכר סך של כ-108.5 מיליון ש"ח מתוך הסך שצוין לעיל.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים הכנסות אותן צפויה החברה (במאוחד) לקבל עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורגינסי תמכורנה את הזכויות האמורות, תנבע לחברה (במאוחד) תמורה נוספת ממכירות זכויות אלו, העולה על עלות רכישת זכויות אלו בכ-256 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים כיום, אם כי יודגש כי אין וודאות כי יחידות אלו תימכרנה בסופו של דבר במחירים הצפויים כאמור. כן יודגש כי הנתונים שהובאו בפסקה זו לעיל אינם כוללים את התמורה שעתידה להתקבל בחברה כתוצאה משיווק הזכויות שנותרו לחברה בפרויקט סומייל ואינשטיין (לרבות הפרויקטים שטרם החל שיווקם).

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון הקבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפיו הנעשה בקבוצה, יצוין כי חגי' סומייל מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל,

¹ כולל 200 יחידות בפרויקט סומייל. לפרטים נוספים בדבר כוונת החברה לפעול להגדלת מספר היחידות בפרויקט סומייל לכ-230 ראה סעיף 1.2.5.

² הסכום כולל 4 מיליון ש"ח בגין פרויקט נתניה, 6 מיליון ש"ח בגין פרויקט הארבעה ו-46 מיליון ש"ח בגין פרויקט רסיטל.

כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-106 הסכמי מכר [מתוכם 33 אינם חלוטים³ (ונכון ליום 30 ביוני 2015 - 103 הסכמי מכר)] וכן כ-9 בקשות הצטרפות (ונכון ליום 30 ביוני 2015 - 9 בקשות הצטרפות) ליחידות דיור (כאשר חגי' סומייל פועלת להחתים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). באשר ל-73 מהסכמי המכר שהינם חלוטים, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר חלוטים, מסתכם לסך של כ-43 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד, קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לחברה), אשר טרם הוכר בזוהותיה הכספיים של החברה. באשר ל-33 הסכמי מכר לא חלוטים ו-9 הסכמי הצטרפות נוספים וכן הסכם הצטרפות בגין השטח המסחרי - אם וככל וכלל ההסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר חלוטים - עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה בלבד). בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, תנבע לה תמורה נוספת (מעבר לעלות הקרקע ולפני מס) ממכירות אלו המוערכות בסך של כ-106 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום. כן יצוין כי כחלק ממערכת ההסכמים עליהם חותמים חברי הקבוצה המצטרפים לקבוצה, נכלל הסכם יעוץ וניהול עם קבוצת חגי' סומייל ייעוץ בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של חגי' סומייל (להלן: "חגי' ייעוץ"). דמי היעוץ (חלק החברה בלבד) הצפויים (בהתייחס לאומדנים הראשוניים של עלויות הפרויקט) בגין הסכמי המכר החלוטים צפויים לעמוד על סך של כ-21 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי המכר שאינם חלוטים והסכמי הצטרפות שכבר נחתמו, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר חלוטים, צפויים לעמוד על סך של כ-12 מיליון ש"ח. בנוסף, אם וככל שחגי' סומייל תשווק את יתר הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט, צפויים לנבוע לה דמי ייעוץ נוספים המוערכים בסך של כ-60 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום⁴. יצוין כי למועד דוח זה שולמה על ידי חגי' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל. כמו כן, אושרה תב"ע סמל צפון החלה על התוכנית ותוכנית העיצוב לפרויקט שהינה בסיס להגשת בקשה להיתר בניה לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להוצאת היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר עודף התמורה שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שווקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, להלן: "חוק ניירות ערך"), המתבסס על ניסיונה של החברה וכן על נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה, לרבות דוחות שמאי וכן, במקרים הרלבנטיים, תנאי ההתקשרויות בהן התקשרו עד כה חברי קבוצת הרכישה והנוגעים לרכישת מקרקעים הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים

³ הסכמי המכר הלא חלוטים הינם הסכמים הניתנים לביטול על ידי הרוכשים במקרה של אי עמידה באבני דרך שונות שנקבעו בהסכמים, כגון מועד קבלת היתר בניה, מועד תחילת בניה וכו'.

⁴ דמי היעוץ וניהול אשר חגי' יעוץ זכאית להם, כפופים בין היתר להתממשותם בפועל של אומדנים שונים שנעשו לגבי העלות הכוללת לרכישת זכויות חברי הקבוצה בקרקע והעלויות הנדרשות להשלמת הפרויקט, שנכון למועד זה אין כל וודאות באשר לאופן התממשותם (כך לדוגמא, היה ומחירי המכירה המוערכים כיום יהיו בפועל נמוכים יותר ו/או היה והעלויות בפועל של הפרויקט יהיו גבוהות מאלו הצפויות כיום, אזי יקטן בהתאם דמי היעוץ והניהול להם תהיה זכאית חגי' יעוץ) ואולם לכל היותר, החשיפה המקסימאלית של חגי' יעוץ היא כי לא ינבעו לה דמי יעוץ וניהול כתוצאה מההתקשרויות בהסכמים האמורים. ככל והחברה תהא זכאית לדמי יעוץ וניהול אלו ישולמו לה על פני תקופת הפרויקט, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ובהתאם להסכמות עם הבנק.

בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט). כמו כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי הייעוץ⁵ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפינויים; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומה שהוגשה לחג'ג' סומייל בגין אחת מהתב"עות וטענות חג'ג' סומייל ביחס אליה); וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה מהתקשרויות בהן התקשרו חברי קבוצות עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. עם זאת יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של בפרויקט סומייל, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות פרויקט סומייל הינן ראשוניות בלבד. כמו כן, קיימים תנאים מהותיים לקבלת היתר הבנייה שטרם הושלמו, לרבות עצם הפינויים, אישור רשות העתיקות וכיו"ב, אשר אין וודאות לגבי העלויות הנובעות מהן. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי התקשרות חברי קבוצות הרכישה בהסכמי מימון בפרויקט; אי עמידת חברי קבוצת הרכישה בהסכמי המימון שיחתמו, ככל שיחתמו, בקשר עם הפרויקט (לרבות אי העמדת הון עצמי נדרש) או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי שתקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ והניהול על ידי חג'ג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

⁵ לפרטים נוספים בדבר האומדנים השונים של החברה לגבי מחירי המכירה של הפרויקט והעלויות הצפויות בפרויקט אשר הינם הבסיס להערכת החברה ביחס להיקף דמי הייעוץ ראה סעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

פרויקט הארבעה

בתחום זה, ממשיכה חגי' מגדלי הארבעה לשווק זכויות לשטחי משרדים במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה בתל אביב, כשנכון ליום 30 ביוני 2015 השלימה חגי' מגדלי הארבעה מכירת זכויות לכ-30.5 קומות משרדים (מתוך 33 קומות משרדים לשיווק, הכוללות גם קומות שהתווספו עקב ניווד הזכויות, אשר לבנייתן ניתן היתר בניה בחודש אוגוסט 2015) ו-301 חניות (וזאת בנוסף לזכויות לכ-246 חניות במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, אותן מכרה החברה עצמה ושמסווגים בתחום הנדל"ן היזמי, כך ששה"כ נמכרו על ידי הקבוצה זכויות לכ-547 חניות בפרויקט הארבעה) בהיקף כספי כולל של כ-557 מיליוני ש"ח [יובהר כי סכום זה אינו כולל סך של כ-25 מיליון ש"ח אשר צפוי להתקבל בגין הסכם שנחתם למכירת שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני, בעסקה שהתמורה שלה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו (היות ושטחי המסחר האמורים טרם הושכרו, הרי שאין וודאות באשר לגובהו הסופי של הסך האמור)]. מתוך הסך האמור, התקבל עד למועד הדוח סך של כ-326 מיליוני ש"ח.

נכון למועד זה מחזיקה חגי' מגדלי הארבעה בזכויות במגדל הצפוני לכ-2 קומות משרדים, כ-126 חניות (הכוללות 118 חניות ציבוריות), זכויות לטרקלין העסקים שצפוי להיבנות במגדל הצפוני ומחסנים בהיקף של כ-1,153 מ"ר המסווגים לראשונה בדוחות אלו בתחום הנדל"ן היזמי. יצוין כי ליום 30 ביוני 2015 החברה עצמה מחזיקה ב-1,153 מטרים מחסנים נוספים, זכות לכקומת משרדים בבנין הדרומי ו-24 חניות.

כמפורט לעיל לאחר מועד הדוח החברה קיבלה היתר בניה המשלימה את היקף הזכויות הכולל בפרויקט הארבעה לכדי 35 ו-38 קומות במגדל הצפוני ובמגדל הדרומי, בהתאמה. כמו כן בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכלוס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחברה החלה באמצעות חברה בת להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015. כן יצוין, בהמשך למידע שניתן בענין זה על ידי החברה בדוחות קודמים, כי הבנק המממן את בנית המגדל הצפוני האריך את המועד האחרון לרישום הזכויות בקרקע על שם חגי' מגדלי הארבעה ליום 15 באוקטובר 2015.

הרווח הצפוי לחגי' מגדלי הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות של המגדל הצפוני (מעודכן) מיום 30 ביוני 2015, המצורף לדוח זה, צפוי להסתכם לכ-137 מיליון ש"ח וזאת בכפוף לכך שעלויות הקמת הפרויקט לא יעלו על העלויות המפורטות בדוח הרווחיות. יצוין כי לאור מחלוקות שהתעוררו עם הקבלן הבונה את פרויקט הארבעה, מנהלת החברה מו"מ עם הקבלן לגבי עדכון התמורה הכוללת בהסכם קבלן (בין היתר בעקבות תוספות ושדרוגים שבקשה החברה לבצע בבנין) וכן לעדכון מועד מסירת הבנין לרבעון שלישי-רביעי 2016. לאור כך עדכנה החברה (בהתאם למידע הנמצא בידה נכון למועד זה, שטרם עוגן בהסכם מחייב עם הקבלן) את עלויות הפרויקט בכלולתן בדוח הרווחיות (וכן בטבלאות המפורטות בחלק ו' להלן) והקטינה את הרווחיות בהתאם.

יודגש כי נכון למועד זה, לא הכירה החברה ברווחים כלשהם ממכירת זכויות במגדל הצפוני. יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בדבר הרווח הצפוי מפרויקט המגדל הצפוני, הינם **מיידע צופה פני עתידי** (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגי' מגדלי הארבעה. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם

ניתן יהיה לשווק את יתרת זכויות חגי' מגדלי הארבעה במגדל הצפוני וביחס למחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט (לרבות כתוצאה מהמשא ומתן עם הקבלן בדבר עדכון התמורה הכוללת בהסכם הבניה); ובעמידה בלוחות הזמנים הצפויים בפרויקט, כאשר יתכן כי אלה לא יתממשו באופן הנחזה על ידי החברה. להערכת החברה, התממשות ההערכות שהובאו לעיל תלויה, בין היתר, בגורמים הבאים: שלא יחול שינוי לרעה בשוק המשרדים באזור המרכז, באופן שישיע על מחירי השיווק של המשרדים הנותרים וקצב מכירתם ועל המחירים בהם ניתן יהיה להשכיר את שטחי המסחר בקומת הקרקע במגדל הצפוני; שלא ייווצרו עלויות חריגות בפרויקט שלא נכללו בדוח הריווחיות שמצורף לדוח זה; כי יתקיים שיתוף פעולה מלא בין חברי הקבוצה הבונה את המגדל הדרומי לחגי' מגדלי הארבעה במהלך הפרויקט ושחברי הקבוצה יעמדו במלוא התחייבויותיהם על פי הסכם השיתוף שנחתם ביניהם ועל פי הסכם המימון עליו חתמו; בעמידת חגי' מגדלי הארבעה בהסכם המימון בו התקשרה לבניית הפרויקט; ושלא יתקבלו דרישות נוספות של הקבלן המבצע ו/או לחלופין שהקבלן המבצע לא יקלע לקשיים כלכליים כך שלא יעמוד בהתחייבויותיו בשלמותן ובמועדן.

פעילות התמ"א

בקשר עם פעילות התמ"א, נכון למועד פרסום הדו"ח בחרה התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל), 27 פרויקטים מתוך הפרויקטים שהוצעו לה על ידי קריגר, כאשר ב-18 חברות פרויקט בוצעה הקצאת מניות להתחדשות עירונית (ואולם ב-2 מתוכן טרם נחתמו הסכמים עם הדיירים) וב-9 חברות פרויקט לא בוצעו הקצאות מניות להתחדשות עירונית, אולם הוחלו עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים ביחס לחלקה של קריגר באותן חברות [לפרטים אודות שיעור החזקת התחדשות עירונית באותן חברות ראה סעיף 6.8.2.2.4.2 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי].

ב-7 פרויקטים הוחתמו כלל (100%) הדיירים על הסכמים המאפשרים את ביצוע הפרויקט וב-15 פרויקטים הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת בקשה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הפרויקט על הדיירים שלא חתמו. כלל חברות הפרויקט פועלות לקבלת היתרי בניה לפרויקטים, כאשר 4 חברות פרויקט (במחציתם חברת הבת בעלת מניות) כבר קיבלו היתר בניה והחלו בביצוע הפרויקט. חברות פרויקט נוספות מצויות בשלבים אחרונים של קבלת היתר הבניה.

יצוין כי בעקבות מחלוקות שהתעוררו לאחרונה בין התחדשות העירונית וקריגר, אשר נסובים סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, התחדשות עירונית וקריגר הפנו את המחלוקות לפתרון על ידי בורר שהוסכם על ידם. לאור העובדה שהליך זה עדין בראשיתו לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיו ואולם אחת מתוצאותיו האפשריים הינה כי הצדדים יפסיקו את שיתוף הפעולה בניהם ויחלקו את הפרויקטים המשותפים ביניהן.

בנוסף, פועלת התחדשות עירונית לפעילות עצמאית בפרויקטים נוספים בתחום התמ"א. נכון למועד זה הפרויקטים המשותפים עם קריגר הינם בתחום חיזוק מבנים (תמ"א 1) דהיינו חיזוק וחיידוש הדירות הקיימות וקבלת דירות לשיווק ע"י היזם ואילו הפעילות העצמאית הינה בעיקר בתחום

פינוי והריסת המבנים (תמ"א 2), כאשר במקרה זה הדיירים הקיימים מקבלים דירות בבנין החדש והיזם מקבל את יתרת הזכויות הקיימות מכח התמ"א.

באשר לפעילות העצמאית בה החלה כאמור התחדשות עירונית, חתמה חברת פרויקט בבעלות התחדשות עירונית על הסכם עקרונות עם דיירים בפרויקט בתל אביב בתחום התמ"א 38/2 ובהתאם להוראותיו היא פועלת להחתמת הדיירים על הסכם דיירים מפורט. ככול שהסכם כאמור ייחתם, הפרויקט צפוי להיות בהיקף עלויות של כ-34 מיליון ש"ח וההיקף ההכנסות הצפוי בו הוא כ-46 מיליון ש"ח. בנוסף, חתמה חברת פרויקט בבעלות התחדשות עירונית על הסכם מחייב עם למעלה מ-80% מהדיירים בפרויקט אחר בתל אביב, בתחום התמ"א 38/2, אשר היקף העלויות בו צפוי לעמוד על סך של כ-27 מיליון ש"ח והיקף ההכנסות הצפוי בו הוא כ-38 מיליון ש"ח. כמו כן התחדשות עירונית מצויה במו"מ לכריתת הסכמים נוספים לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 ובשלב זה חתמה על 7 הסכמי בלעדיות לתקופת מו"מ (No Shop).

עקרונות הסכמי התמ"א 38/2 בהם מתקשרת החברה עם הדיירים דומים בעיקרם לעקרונות הסכמי התמ"א 38/1 כפי שפירטה החברה בסעיף 6.8.2.2.5.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, ואולם הסכמי התמ"א 38/2 כוללים גם עקרונות המיוחדים לתחום התמ"א 38/2, וביניהם התחייבות למתן ערבות חוק מכר לכלל בעלי הדירות בפרויקט; והתחייבות לתשלום דמי שכירות והוצאות נילוות לבעלי הדירות הקיימות למשך תקופת הפרויקט החל ממועד פינוי הדירות הקיימות ועד למועד מסירת הדירות בגין הדירות הקיימות, לרבות המצאת ערבות להבטחתם. יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בדבר ההכנסות והעלויות הצפויות מפרויקטי תמ"א 38/2 שצוינו הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או חגי' התחדשות עירונית. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר למחירים בהם ניתן יהיה לשווק את מלאי דירות החברה ובמועדים אותם צופה החברה; באי גידול בעלויות הצפויות בפרויקט, באי שינוי הרגולציה הקיימת לגבי היקף הזכויות הניתנות מכח התמ"א ובעמידת הקבלנים והיועצים של החברה במועדי הביצוע הצפויים ע"י החברה.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים העשויים לגרום שהנתונים המובאים לעיל לא יתממשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל הינם בעיקר תמורות בכלכלה המקומית, בשינוי בשוק הנדל"ן ובמחירי המכירה של הדירות באזורים בהם פועלת החברה בתחום התמ"א, בחריגה מעלויות הבניה הצפויות ע"י החברה, שינוי היקף הזכויות הניתן מכח התמ"א ובהתארכות משך ביצוע הפרויקטים.

1.2.3 תחום הנדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח סיימה החברה את בניית חניון מגדלי הארבעה, ובחודש יולי 2015 קיבלה לגבי אישור אכלוס (טופס "4"). בחודש אוגוסט 2015 החלה החברה בהפעלתו של החניון. החל מתחילת הפעלת החניון ועד קבלת טופס 4 למגדלי המשרדים, החברה זכאית להפעיל את כלל החניות בחניון (ולא רק החניות הכלולות בחניון הציבורי) והיא זכאית לכלל ההכנסה מחניות אלו (שחלקן נכללות בתחום היזמי). חלק החניון אשר נכלל בתחום הנדל"ן להשקעה כולל 237 מקומות חניה ציבוריים ו-30 מקומות חניה פרטיים.

בפרויקט שד"ל המשיכו רגינסי והד מאסטר בתקופת הדוח לפעול לקבלת ההיתרים הנדרשים לבניית מרתפי המגדל, כאשר נכון למועד זה התקבל היתר חפירה, דיפון ותליית הבניינים לשימור והחלה בנית מרתפי המגדל (יצוין כי ישנם מחזיקים נוספים בזכויות במגדל, אולם רגינסי והד מאסטר מחזיקות במרבית הזכויות בו). בנוסף, פועלת הד מאסטר להוספת תב"ע חדשה להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי, על מנת להגדיל את היקף ואופי הפרויקט, כך שיכלול שטחי מגורים ומלונאות בלבד. למיטב ידיעת החברה, בישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל-אביב שנערכה לאחרונה, עלתה הצעה לאישור תב"ע חדשה אשר תגדיל את מספר הקומות במגדל ל-40 קומות, ותגדיל את היקף זכויות הבנייה העיליות הכוללות במגדל לכ-40,000 מ"ר בחלוקה של כ-40% מגורים וכ-60% מלונאות. למיטב ידיעת החברה, עבר הנושא לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה והינו כפוף לאישורה.

סטטוס הפרויקטים בתחום קבוצות רכישה של החברה ורגינסי (יובהר כי המידע שיובא להלן אינו כולל מידע בנוגע לפרויקטים ברחוב איינשטיין אשר צוינו בסעיף 1.1 לעיל; לפרויקט סלמה – בו החברה מבצעת פעולות לקידום תב"ע אשר תאפשר בניית פרויקט מגורים על כל מקרקעי הפרויקט; ולפרויקטים במרינה בהרצליה וביפו, בהם האופציה טרם מומשה וטרם החל הליך ארגון הקבוצות):

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנוותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.06.2015
הארבעה-המגדל הדרומי	מגדל משרדים ברחוב הארבעה הצפוי להיות בן 38 קומות (הכולל 36 קומות משרדים, קומת מסחר, קומת טרקלין עסקים וחניות). נכון למועד זה התקבל היתר בניה לכל קומות המשרדים של מגדלי הארבעה, נמסר החניון והוחל בהפעלתו ובניית המגדלים נמצאת בעיצומה.	החברה	כ-0.5 קומות משרדים מתוך כלל 38 הקומות במבנה.	כ-12 מיליון ש"ח.
סומייל	פרויקט מגורים ומסחר, אשר ניתן יהיה לבנות במסגרתו מגדל מגורים בן 50 קומות לצד מבנה מרקמי בן 6 קומות ובהם סך כולל של כ-200 יחידות דיור וכ-320 מ"ר שטח מסחרי. בשלב זה, מתבצעות פעולות לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט ופעולות לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במגרש, מבלי להגדיל את השטח הכולל המותר על פי התב"ע וזאת בין היתר בהתאם למדיניות העירייה ליצירת יחידות קטנות במבנה המרקמי (הפונה לרח' אבן גבירול), ובנוסף לקבלת שטחים ויחידות נוספים לאור הפינויים המבוצעים במתחם ובהתאם לאמור בתב"ע. בכפוף לאישור ההקלות האמורות (שאינן כל וודאות כי יאושרו), יכול ויתוספו לפרויקט כ-30 יחידות נוספות ובסה"כ כ-230 יחידות וכ-320 מ"ר מסחרי.	חגי' סומייל	כ-93 יחידות דיור (כאשר, בנוסף ליחידות אלו שטרם שוקו, ביחס ל-33 יחידות דיור שביחס אליהן כבר נחתמו הסכמי מכר, ההסכמים שנחתמו אינם חלוטים) וכן כ-10 הסכמי הצטרפות אשר בגינם טרם נחתמו הסכמי מכר מחייבים.	כ-199 מיליון ש"ח.
רסיטל, תל אביב –	פרויקט משרדים ומסחר, שעתיד למנות 31 קומות, בשטח כולל של כ-37 אלף מ"ר ברוטו משרדים (בתוספת ל-16 אלף מ"ר מרתפים), כשקומת הקרקע עתידה לכלול גם כ-250 מ"ר שטחי מסחר. על חברי קבוצת הרכישה היוזמת את בניית הפרויקט (ואשר רכשה זכויות לכ-16 קומות משרדים, כאשר יתרת הזכויות בפרויקט נותרו בבעלות מוכר הזכויות) נמנית גם רגינסי עצמה (חברי הקבוצה, החתומים ביניהם על הסכם שיתוף, חבים ביחד ולחוד כלפי מוכר הזכויות בכל ההתחייבויות שנקבעו בהסכמי המכר). נכון למועד פרסום הדו"ח, התקבל מהוועדה לתכנון ובניה היתר חפירה ובניית המרתפים והחלו עבודות החפירה באתר. טרם התקבל היתר בניה לשטחי המגדל בפרויקט אך התקבלה החלטת ועדה ליתן היתר למגדל ל-21 קומות, כאשר נכון למועד זה קבוצת הרכישה פועלת למלא אחר התנאים הנדרשים על מנת לקבל את היתר הבניה למגדל. בנוסף, אושרה תב"ע להגבהת המגדל ב-10 קומות (כך שסך שטחי המשרדים בפרויקט יוגדל לכ-37,000 מ"ר), כאשר הזכויות בקומות האמורות מוקנות לרגינסי. נכון למועד זה, החלו בפעולות לקבלת היתר בניה לקומות הנוספות.	רגינסי	זכויות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ-14,250 מ"ר, הכוללים בעיקר זכויות לקומת הדופלקס המצוי בקומות 30 ו-31 בפרויקט (לאחר הגבהת המגדל), 10 קומות נוספות שהתווספו למגדל עקב הגבהתו, כ-250 מ"ר שטחי מסחר וכ-119 חניות (מתוך כ-400 חניות בפרויקט). רגינסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בגין חלקה במקרקעי הפרויקט.	כ-24 מיליון ש"ח
קרינצי, רמת גן	פרויקט מגורים שעתיד למנות כ-120 יחידות דיור על פני 24 קומות על עמודים, בתוספת קומת גג קומת מסד ומרתפים. נכון למועד זה התקבלו כל ההיתרים לבניית המגדל ובניית המגדל הינה בעיצומה. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד	רגינסי	-	לרגינסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנוותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.06.2015
	לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.			
נתניה	פרויקט מגורים שעתיד למנות 19 קומות (על עמודים) מעל קומת מסד ומעל קומות מרתפים, ובהם כ-68 יחידות דיור, במתחם "נת 600", המצוי בקו ראשון לים. על חברי הקבוצה נמנית גם רגינסי עצמה. נכון למועד זה התקבל היתר בנייה לפרויקט והפרויקט בתהליך בנייה. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.	רגינסי	זכות לכ-7 יחידות דיור. רגינסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בגין חלקה במקרקעי הפרויקט.	כ-24 מיליון ש"ח
איינשטיין, תל אביב	פרויקט שבכפוף לקבלת הקלות הנדרשות על פי דין, יכלול 2 בנייני מגורים בני 74 דירות בסה"כ ומרכז מסחרי בשטח של כ-950 מ"ר (עיקרי) בקומת הקרקע (בתוספת מרתף צמוד) מעל 3 קומות מרתף. נכון למועד זה התקבל היתר חפירה ודיפון וחברי קבוצת הרכישה (ובניהם רגינסי) התקשרו עם קבלן מבצע בהסכם בנייה. רגינסי עצמה נמנית על חברי קבוצת הרכישה (שהתקשרו ביניהם בהסכם שיתוף). רגינסי התקשרה, יחד עם יתר חברי קבוצת הרכישה, בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר, העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט.	רגינסי	זכות לכ-650 מ"ר (עיקרי) במרכז המסחרי שעתיד לקום בפרויקט (כ-68% מהזכויות ביחידת המסחר והחניות הצמודות אליו), והזכויות הצמודות אליו הכוללות את הזכויות בשטח המרתף בהיקף דומה ושטחי השירות שיוחסו להן. כמו כן, נכללה בהסכם שיתוף הוראה ולפיה יוקצו לשטח המסחרי כ-50 חניות בקומת המרתף העליונה. יצוין כי רגינסי גם רכשה זכויות לכ-30% מיחידת דיור אחת (1) בפרויקט. רגינסי השלימה את תשלום תמורת זכויותיה בגין חלקה במקרקעי הפרויקט.	כ-18 מיליון ש"ח
כוכב הצפון, תל אביב	פרויקט שעל פי התכנית הקיימת, יכלול מגדל מגורים בן 25 קומות שיימנה 83 יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, שיווקה רגינסי את כל היחידות. בנוסף, נכון למועד פרסום דוח זה, שיווקה רגינסי לצדדים שלישיים את הזכויות ל-5 יחידות דיור אגב מימוש האופציה שהוקנתה לרגינסי מבעל קרקע (נכון ל-30 ביוני 2015 האופציה מומשה חלקית ונחתמו הסכמי מכר ל-4 מתוך 5 היחידות כאשר לאחר תאריך הדוחות שיווקה גם היחידה החמישית והאחרונה). נכון למועד זה, הוגשה בקשה לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט ואולם טרם התקבלה החלטת ועדה בנושא. נכון למועד זה, טרם התקשרו חברי הקבוצה עם בנק מלווה.	רגינסי	בתקופת הדוח שווקה היחידה האחרונה שנוותרה במלאי	לרגינסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור

שם הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מארגן הקבוצה	היחידות שנותרו בבעלות החברה נכון למועד פרסום דוח זה	עלות המלאי בו עדיין מחזיקה החברה בספרי החברה ליום 30.06.2015
רמת אביב	פרויקט מגורים שעתיד למנות 9 קומות (על עמודים), ולכלול 28 יחידות דיור וכן קומות גג. חברי קבוצת הרכישה התקשרו בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי בישראל, אשר העמיד ויעמיד לחברי קבוצת הרכישה מימון לצורך השלמת רכישת הזכויות במקרקעין, פיתוחו ובנייתו של הפרויקט. לפרויקט ניתן זה מכבר היתר בניה.	רג'נסי	-	לרג'נסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור
הגוש הגדול	פרויקט מגורים שעתיד למנות 2 בניינים ובהם 48 יחידות דיור תב"עיות. הועדה המקומית החליטה לאשר "הקלת שבס" (שהינה הוראה בתקנות התכנון הבניה התשס"ב-2002 המאפשרת לוועדה המקומית, בתנאים מסיימים, הוספת דירות מגורים בכמות של עד 20% מהמותר בהליך של הקלה), המגדילה את כמות יחידות הדיור בפרויקט ל-57 יחידות דיור. נכון למועד זה הוגשה התנגדות להחלטת הועדה המקומית וחברי הקבוצה פועלים להסרתה. נכון למועד זה, שוקו כלל היחידות בפרויקט. נכון למועד זה, התקבל אישור עקרוני של הבנק להעמדת מימון לפרויקט וחברי הקבוצה פועלים להשלמת הנדרש לצורך קבלת מימון כאמור.	רג'נסי	-	לרג'נסי אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור

יצויין כי ככל שיוותרו בידי החברה זכויות ליחידות דיור או משרדים ומסחר, החברה תהיה חשופה בתקופת המכירה של זכויות אלו להיצע הקיים בשוק. כן יצויין כי במקרים בהם החברה הינה חברת קבוצה בעצמה, מעמידה החברה לעיתים לטובת הפרויקט הרלבנטי כספים בשיעורים השונים מחלקה בפרויקט, לצורך פיתוחו של הפרויקט וזאת עד למועד קבלת המימון הבנקאי (אם וככל שיועמד). כספים אלה עתידים להיות מוחזרים לחברה עד ו/או במועד העמדת המימון הבנקאי, ובאופן טבעי העמדתם יוצרת לחברה חשיפה למול סיטואציה בה לא יועמד בסופו של דבר מימון בנקאי לפרויקט.

1.3 נתונים כספיים

1.3.1 מצב כספי

בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים, הסיווג בין נכסים והתחייבויות המיוחסים לפרויקטים היזמים של החברה (שהינם עיקר נכסי והתחייבויות החברה), בין זמן ארוך לזמן קצר, מוצגים בהתאם לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בפעילות הייזום והבניה, העולה על שנה ויכולה להימשך כ-4 שנים. לפיכך הנכסים שאמורים להתממש בתוך המחזור התפעולי של החברה וההתחייבויות המיוחסות להם מסווגים כנכסים או כהתחייבויות לזמן קצר בהתאמה ולא בהתאם למועד הפרעון של התחייבויות שיכול לעלות על שנה. בהתאם, התחייבויות החברה (לרבות אגרות חוב ואשראי בנקאי), המיוחסות לפעילות הייזום והבניה, מסווגות במאזן החברה כהתחייבויות לזמן קצר על פי המחזור התפעולי כאמור לעיל העולה על שנה, ללא התחשבות במועדי הפרעון שלהן (לפי להסכמים שנחתמו לגביהן), שחלקם בפועל הינו מעל לשנה.

הסברי החברה	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	
	2014	2015		
	אלפי ש"ח			
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מ:</p> <p>א. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-73 מיליון ₪ הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • היוון עלויות בנייה ורכישת קרקע בפרויקט סומייל. • השקעה לרכישת הקרקע בפרויקט סלמה בסך של כ-8 מיליון ₪. • השקעה בתחום התחדשות עירונית בסך של כ-2 מיליון ₪. • גידול של כ-50 מיליון ש"ח בפרויקט הארבעה (אשר נובע בין היתר מסיווג של כ-20 מיליון מנדלי"ן להשקעה למלאי). <p>ב. גידול במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-12 מיליון ש"ח. התקבולים נובעים בעיקר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ממכירת קומות נוספות בפרויקט הארבעה המגדל הדרומי אשר הניבו לחברה תזרים הכנסות של כ-43 מיליון ש"ח. • גידול במזומנים של כ-10 מיליון ש"ח, בגין משיכת דמי סיחור בפרויקט רמת אביב ג', נתניה וקרנייצי על ידי רג'נסי. • גביה ממכירת קרקע בפרויקט סומייל בסך של כ-12 מיליון ש"ח. מנגד נעשו משיכות לטובת: • רכישת קרקע במרינה בהרצליה של 2 מיליון ש"ח. • תשלום קרן וריבית אג"ח סדרות ג', ד', ה' של החברה, וסדרה א' של רג'נסי של כ-38 מיליון ש"ח. • תשלום בפרויקט סלמה של כ-8 מיליון ש"ח. <p>ג. גידול במלאי בעקבות סיווג חניות שנמכרו ומחסנים שנרשמו בעבר בסעיף הנדלי"ן להשקעה לסעיף מלאי. כמו כן בוצע מיון של 5 מיליון ש"ח מסעיף הרכוש קבוע לסעיף המלאי וזאת בעקבות החלטת הנהלת החברה להעמיד למכירה את המשרדים שיועדו בעבר למשרדי החברה במגדלי הארבעה.</p>	845,329	775,313	941,687	נכסים שוטפים

<p>ירידה בפיקדונות מוגבלים ומיועדים בסך של כ-4 מיליון ש"ח. יתרת הפקדונות כוללת סך של כ-20.5 מיליון ש"ח שהופקדו בנאמנות על ידי החברה לצורך השתתפות במכרז (החברה לא זכתה במכרז והסכום הנ"ל הושב לחברה במהלך חודש יולי 2015).</p> <p>ד. עלייה של כ-2 מיליון ש"ח כתוצאה מרכישת אופציה בגין זכויות במקרקעין במרינה בהרצליה.</p> <p>השינוי ביתרה מיום 30 ביוני 2014 נובע הן מהשינויים שלעיל וכן מגידול נוסף במלאי בנינים בהקמה בעיקר בגין רכישת קרקע בפרויקט סומייל ועלויות בניה שהווננו בפרויקט הארבעה; וכן גידול במזומנים אשר נבע מרווחים של החברה, ומגיוס אגרות חוב (סדרה ה') בשנת 2014 בסך של כ-45 מיליון ש"ח.</p>				
<p>הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיון של כ-5 מיליון ש"ח שהועברו מסעיף רכוש קבוע בזמן ארוך לסעיף המלאי בזמן הקצר בעקבות מכירת המשרדים שיועדו בעבר למשרדי החברה במגדלי הארבעה. • מיון של כ-15 מיליון ש"ח בגין המחסנים שסווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי וזאת עקב החלטת הנהלה לשיווק המחסנים והעמדתם למכירה. <p>הקיטון מתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 נובע מהמיוונים שנעשו בתקופה וזאת אל מול גידול בסעיף הנדל"ן להשקעה הנובע הן משערוכים והן מהשקעה בנדל"ן להשקעה בפרויקט הארבעה. כמו כן הגידול נובעה מהשקעה בפרויקטי התמ"א של החברה.</p>	137,914	124,918	133,472	נכסים בלתי שוטפים
	983,243	900,231	1,075,159	סך הכל נכסים
<p>הגידול בתקופת הדוח נובע מעלייה במקדמות מרוכשים בסך של כ-81 מיליון ש"ח ומעלייה בזכאים של כ-19 מיליון ש"ח. בנוסף חל גידול בגין החלויות השוטפות בגין אגרות החוב של כ-62 מיליון ש"ח, מכיוון שמועד הפרעון של אגרות החוב סדרות ג' ו-ד' של החברה הינו במחצית השנה הראשונה של 2016 והגידול בחלויות הינו בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה.</p> <p>הגידול מהתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 כולל בעיקרו את גידול בגין אגרות חוב וחלויות של אגרות החוב וכן גידול במקדמות בגין רוכשים בעיקר בגין פרויקט הארבעה בגין כספים שהתקבלו מרוכשים וטרם הוכרה ההכנסה בגינם.</p>	713,038	642,734	856,285	התחייבויות שוטפות
<p>הקיטון בתקופת נובע מהלוואות ואגרות החוב לזמן ארוך אשר סווגו מהזמן הארוך לזמן הקצר.</p> <p>השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה. כמו כן השינוי מנתוני יוני 2014 נובע בין היתר גם מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת רגינסי שנוקפו לקרן הון.</p>	158,306	147,843	80,397	התחייבויות לזמן ארוך
	111,899	109,654	138,477	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	983,243	900,231	1,075,159	סך הכל התחייבויות והון

לא חלו שינויים מהותיים מתום תקופת הדיווח ועד למועד פרסום דוח זה בדבר חשיפות החברה לסיכונים שוק. החברה לא מבצעת פעילות חיסוי בגין חשיפות אלו

הסברי החברה	תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה			
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
	2014	2014	2015	2014	2015	
אלפי ש"ח						
ההכנסות בתקופת הדוח נובעות מ: א. הכנסות של 15 מיליון ש"ח בגין דמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרוייקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין רמת אביב ג', נתניה וכוכב צפון).	-	-	28,856	-	55,869	הכנסות ממכירת משרדים
ב. הכנסות של 55.5 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות בפרוייקט הארבעה הדרומי אשר מוחזק על ידי החברה. הכנסות בתקופות קודמות נובעות מהכרה בדמי סיחור ברגינסי בפרוייקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרוייקטים כוכב צפון ואיינשטיין).	32,281	4,641	9,367	14,121	14,888	הכנסות מדמי סיחור
השינוי בעלות המכר בתקופה מקורו בעלות זכויות החברה בקרקע של הקומות הנוספות שנמכרו על ידי החברה בפרוייקט הארבעה הדרומי.	-	-	(16,628)	-	(29,805)	עלות מכירת קומות ניוד
עלות ההכנסות מדמי סיחור מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שההוצאות המיוחסות להם מוכרות בהתאם להכרה בהכנסות.	(3,881)	(566)	(2,751)	(2,020)	(3,014)	עלות ההכנסות מדמי סיחור
	28,400	4,075	18,844	12,101	37,938	רווח גולמי
עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרוייקט הארבעה ועדכון שווי המחסנים בפרוייקט. בתקופה המקבילה אשתקד העלייה נובעת מעדכון שווי הטרקלין במגדלים בפרוייקט הארבעה בעקבות הערכת שווי שבוצעה ביוני 2014. עליית הערך בשנת 2014 כולה נובעת משערוך הנדלין להשקעה בהקמה בפרוייקטים	2,093	1,930 (**)	12,928	1,000	12,109	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממנימוש נדל"ן להשקעה בהקמה

אינשטיין והארבעה.						
הגידול בהוצאות המכירה והשיווק בתקופה נובע בעיקר מהוצאות פירסום בפרויקט סומייל. בתקופות הקודמות הוצאות המכירה והשיווק נבעו משכר בגין משווקים ופרסום לכלל הפרויקטים בחברה.	(5,246)	(1,650)	(1,459)	(2,734)	(4,460)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול בתקופת הדוח מהתקופה אשתקד נובע מגידול בבנוס המנכ"ל אשר נגזר מהרווח של החברה.	(14,145)	(2,860)	(4,719)	(7,016)	(8,642)	הוצאות הנהלה וכלליות
	11,102	1,495	25,594	3,351	36,945	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון נטו, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רגנסי. בתקופת הדוח אין שינוי מהותי מהתקופה המקבילה אשתקד.	(3,833)	(378)**	(778)	(2,233)	(1,409)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המס נובעות משינוי במיסים הנדחים כתוצאה מרווח בדוח הסולו של החברה. הגידול בתקופה נובע מהפרשה למס בעקבות רווח בגין מכירת קומות הנייד בפרויקט הארבעה ובגין יצירת מסים נדחים בעקבות עליית הערך של הנדל"ן להשקעה בחברה. הוצאות המס בתקופות קודמות נובעות מהפרשה למס ברגינסי.	(1,452)	249	(6,520)	(120)	(8,803)	הטבת מס (הוצאות מס)
בתקופת הדוח השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר, עיקר השינוי בשנת 2014 נובע מירידת ערך נדל"ן להשקעה בהד מאסטר.	(1,158)	(275)	(112)	(484)	(155)	חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת
	4,659	1,091	18,184	514	26,578	רווח נקי לתקופה
	-	-	-	-	-	רווח אחר
	4,659	1,091	18,184	514	26,578	רווח כולל לתקופה
	0.10	0.02	0.38	0.01	0.56	רווח בסיסי למניה

(*) בעניין מדיניות ההכרה בהכנסה ראה ביאור 2 טז' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

1.3.3 נזילות ומקורות מימון
לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') שבוצעה על ידי החברה לאחר מועד הדוח ראה ביאור 6 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2015 וכן חלק ה' וסעיף 1.3.4 להלן.

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ-248,031 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתם בסך של כ-166,608 אלפי ש"ח.

לעניין ההצגה של היתרות הללו בדוחות הכספיים בחלוקה בין זמן קצר לזמן ארוך ראה סעיף **1.3.1-3.1** לעיל. יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		
		2014	2015	2014	2015	
אלפי ש"ח						
עיקר השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ברווח של החברה של כ-20 מיליון ₪. כמו כן השינוי נובע ממכירת מלאי בגין פרויקט סומייל ובגין מכירת זכויות החברה בקומות ניוד במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה אשר הביאה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת הן על ידי שינוי ברווח והן על ידי מימוש וקישון בסעיף המלאי לבניינים בהקמה. בתקופות קודמות התזרים השוטף השלילי נבע מגידול במלאי בניינים בהקמה בעיקר בגין פרויקט סומייל וכן מתשלום של רגיסי בגין זכויות שרכשה בקבוצות בהן היא חברת קבוצה.	(105,987)	448	4,730	(108,984)	54,573	תזרים מזומנים (לפעילות שוטפת) מפעילות שוטפת
התזרים השלילי לתקופה של 6 חודשים נובע בעקבות הפקדת סכום של 20 מיליון ₪ בנאמנות בגין השתתפות במכרז, אשר בסופו של דבר החברה לא זכתה בו. כספים אלו הקטינו את סעיף ההשקעה בפקדונות בנאמנות ויצרו תזרים שלילי. כספים אלו הושבו לחברה ביולי 2015. בתקופות קודמות הגידול בתזרים מפעילות השקעה נבע ממימוש פקדונות מוגבלים ומיועדים.	15,853	(19,714)	14,424	39,774	(1,287)	תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה
עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מפרעון קרן אגרות חוב של כ-24.5 מיליון ש"ח ופרעון הלוואה של כ-7 מיליון ש"ח. בשנת 2014 עיקר השינוי בתקופה נבע מפרעון הלוואות של החברה וחברות בנות בסך של כ-63 מיליון ש"ח וזאת אל מול הנפקת אגרות חוב בניכוי אגרות חוב שנפרעו של כ-37 מיליון ₪ וקבלת הלוואות בעלים והלוואות מתאגידים בנקאים של כ-30 מיליון ₪.	(4,099)	14,416	(31,021)	(25,898)	(40,955)	תזרים מזומנים מפעילות (ששימוש לפעילות) מימון

1.3.4 להלן טבלה מרכזת של ההלוואות המהותיות של הקבוצה, נכון למועד פרסום הדו"ח:

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה	28 בפברואר 2011	100,991 אלפי ש"ח	75,713 אלפי ש"ח	<p>תשלומי קרן שנתרו: תשלום אחד בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב המקורית, אשר ישולם ביום 31 באוגוסט 2015; והיתרה, בסך השווה ל-60% מקרן אגרות החוב המקורית, ביום 28 בפברואר 2016.</p> <p>תשלומי הריבית שנתרו: תשלומים חצי שנתיים בימים 31 באוגוסט 2015 ו-28 בפברואר 2016.</p>	28 בפברואר 2016	<p>1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מניות חגי' מגדלי הארבעה המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע ועל הזכויות הנלוות להן;</p> <p>2. המחאה בלתי חוזרת ובלתי מותנית, על דרך השעבוד, של מלוא זכויות החברה מכוח הלוואת הבעלים אשר הועמדה על ידה לחגי' מגדלי הארבעה, ב-17 במאי 2011, שיתרתה נכון למועד זה הינה כ-144 מיליון ש"ח (כשמתוכה סך של כ-75.5 מיליון ש"ח משועבד למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג').</p>	7.3%	מדד המחירי ס לצרכן שפורסם ס בגין חודש ינואר 2011	<p>ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו שניהם מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (החזקה של לפחות 45% מזכויות ההצבעה לרבות בחברה, ביחד עם אחרים) וזאת למעט אם אושר אחרת על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת</p>	<p>1. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p> <p>2. ביום 1 במרץ 2015, פרעה החברה 10,099,100 אגרות חוב (סדרה ג'), המהווה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') וזאת בהתאם לתנאי הסדרה.</p> <p>ביום 31 באוגוסט 2015 פרעה החברה 10,099,100 אגרות חוב (סדרה ג') נוספות בהתאם לתנאי הסדרה. בהתאם להסכם עם הבנק המקור לתשלום זה הינו מפרויקט הארבעה.</p>	

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	קרן אוריגו	6 אפריל 2012	סכום מסגרת האשראי הכולל הינו בסך של 70,000 אלפי ש"ח (בנוסף להלוואה שהועמדה בסמוך למועד ההתקשרו ת בסך של כ-20,000 אלפי ש"ח)	103,519 אלפי ש"ח	קרן ההלוואה תיפרע במלואה, בתוספת הפרשי ההצמדה לעליית המדד, ביום העסקים הראשון החל בתום 42 חודשים ממועד ההעמדה המשוקלל של ההלוואה (מספר הימים הממוצע להעמדת המשיכות, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם המימון) קרי ה-5 באפריל 2016, בכפוף לאפשרות להארכתו בתקופה מקסימאלית של עד 6 חודשים, בהתאם לתנאי הסכם המימון. הריבית משולמת פעם בחצי שנה	5 באפריל 2016 (תאריך שהינו 42 חודש ממועד העמדה משוקלל של קרן ההלוואה, לאמור לעיל)	ראו באור 17א'5 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדוח התקופתי (הבטחות כוללות בטוחות שהועמדו על ידי בעלי השליטה) ⁶	ריבית אפקטיבית של 12% צמודה למדד אשר כוללת ריבית בשיעור של 6.3% לשנה צמוד למדד וסכומי השתתפות ברווחים (כמפורט בדו"ח אוריגו) וכן דמי ניהול אשראי, בשיעור של 1% לשנה מסך כל יתרת קרן ההלוואה הפרשי ההצמדה (משולם על בסיס רבעוני).	מדד המחירי ס לצרכן	קיימת כאחת מהעילות לפירעון מיידי	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.	פרטי ההסכם פורסמו על ידי החברה בדו"ח מיידי מיום 7 באפריל 2012, מס' אסמכתא 2012-01-097914 (לעיל ולהלן): "דו"ח אוריגו", המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לצורך פרעון הלוואה זו, הנפיקה החברה בחודש יולי 2015 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כאשר תמורת ההנפקה נטו, בסך כולל של 92,456,000 ש"ח, הופקדה בפיקדון יעודי לצורך פרעון קרן וריבית ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי אוריגו. לפרטים נוספים ראה חלק ה' להלן.

⁶ לפרטים אודות שינוי בבטחונות שהועמדו על ידי האחים חגי' לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי אוריגו, ראו דו"חות מיידיים שפרסמה החברה בימים 30 בנובמבר 2014, מס' אסמכתא 2014-01-208773 ו-24 בפברואר 2015, מס' אסמכתא 2015-01-037261, המובאים בדו"ח זה בדרך של הפניה.

התאגיד ההלוואה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
חגיגי מגדלי הארבעה	תאגיד בנקאי ישראלי	3 ביולי 2011	מסגרת אשראי עד לסך של 20,000 אלפי ש"ח ומסגרת ערביות בנקאיות לפי חוק מכר עד לסך של 600,000 אלפי ש"ח אך בכל מקרה סך האובליגו לא יעלה על 600,000 אלפי ש"ח.	נכון ליום 30 ביוני 2015 לא נוצלה מסגרת האשראי. נכון ליום 30 ביוני 2015, עמד ניצול מסגרת הערביות על סך של 346,912 מיליון ש"ח. נכון למועד זה, אושרה עקרונית לחברה הגדלת מסגרת המימון של הפרויקט בגין תוספת הקומות במגדל הצפוני (מ-30 קומות ל-35 קומות). לאור כך, מסגרת האשראי צפויה לגדול ל- 50 מיליון ש"ח ומסגרת הערביות צפויה לגדול ל- 700 מיליון ש"ח.	תשלום קרן ביום 30 בספטמבר 2015, תשלומי ריבית מדי רבעון. יצוין כי נכון למועד זה, החברה קבלה הסכמה עקרונית מהבנק המלווה על הגדלת מסגרת האשראי של הפרויקט לטובת הקומות הנוספות שמשגרת האשראי המקסימלית תהיה בסך של 50 מיליון ש"ח ומסגרת הערביות המקסימלית תהיה בסך של 700 מיליון ש"ח. הגדלה זאת אושרה עקרונית בועדות הבנק והחברה פועלת לחתימה על המסמכים הנדרשים להגדלת המסגרת.	30 בספטמבר 2015	כלל זכויות חגיגי מגדלי הארבעה הנובעות מפרויקט הארבעה ומהסכמים הנלווים לו לרבות, שעבוד המקרקעין ומה שיוקם עליהם, כמפורט בביאור 17ב'3 לדוחות הכספיים של המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדוח התקופתי (הבטוחות כוללות גם ערבות של בעלי השליטה להלוואה)	פריים + 1.5%, בנוסף לעמלות בגין העמדת ערביות חוק מכר, מסגרת אשראי בלתי מונצלת ועמלת ניהול כמקובל.	--	המלווה יהא רשאי להקפיא את מסגרת ההלוואה לפירעון מייד/לממש בטחונות/לקבל חזקה במקרקעין במקרה ולא יתקבל אישור בכתב ומראש בטרם יחול שינוי במרות ו/או במקרה של קבלת החלטה בדבר מיזוג	--	לפרטים אודות עילות לפירעון מייד של ההלוואה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 שצורפו לדו"ח התקופתי. נכון למועד הדוח הגיעו קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי (ובכלל זה החברה) וחגיגי מגדלי הארבעה להסכמה עם הבנק לדחיית מועד רישום הזכויות בפרויקט הארבעה עד ליום 15 באוקטובר, 2015.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שלטיה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב של החברה	6 במרץ 2013 (הסדרה) הורחבה בימים 4 ביולי 2013 ו- 10 באפריל (2014)	94,538 אלפי ש"ח (כולל כתוצאה מהרחבות הסדרה)	85,078 אלפי ש"ח	תשלומי שנותרו: 10% מקרן אגרות המקורית ביום 31.12.2015 מקרן אגרות החוב המקורית ביום 30 ביוני 2016. תשלומי הריבית שנותרו: 31 בדצמבר 2015 ו-30 ביוני 2016.	30 ביוני 2016	שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על החזקות החברה בקבוצת חגי' אחזקות הארבעה בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "חגי' אחזקות הארבעה"), המחזיקה במלוא מניותיה של חגי' מגדלי הארבעה. בנוסף, נרשם שעבוד על חשבון נאמנות ובו יופקד סך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתית על יתרת קרן האג"ח. עוד יצוין כי החברה וחגי' אחזקות הארבעה התחייבו כי החזקותיה של האחרונה בחגי' מגדלי הארבעה לא ישועבדו בשעבוד מכל מין סוג ודרגה שהם (למעט השעבוד הקיים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')). לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.5.2 (ד) לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי	9.45% קבועה	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו, כתוצאה מעסקה שבוצעה על ידם, מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה (שהוגדרה כחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 35% מהון החברה ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לדירקטוריון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה.	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.	החברה, חגי' אחזקות הארבעה וחגי' מגדלי הארבעה, התחייבו כי חגי' מגדלי הארבעה תחלק דיבידנד לחגי' אחזקות הארבעה כל אימת שיצברו רווחים בחגי' מגדלי הארבעה, אותם תהיה רשאית לחלק (עד לגובה התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')) ובלבד שכתוצאה מחלוקה כאמור, חגי' מגדלי הארבעה לא תפר את התחייבויותיה כלפי מוסד בנקאי שהעמיד לה מימון לבניית פרויקט הארבעה וכן לא תפר את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "כספים עודפים"). במקרה של חלוקת כספים עודפים כאמור לחגי' אחזקות הארבעה, הכספים העודפים, עד לגובה התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), יופקדו בחשבון הפיקדון (כהגדרתו בטרם הנאמנות) והכל בכפוף לאמור בטרם הנאמנות.

7 בעד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה/מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
רג'נסי	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי	30 בדצמבר 2013 (הסדרה) ביום 28 בינואר 2014	אלפי ש"ח 100,000	82,270 אלפי ש"ח	תשלומי הקרן שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2019 (כולל), באופן שכי"א מארבעת התשלומים הראשונים יהיה בשיעור של 16.67% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום האחרון יהיה בשיעור של 16.65% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה א'). הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה עד למועד הפירעון הסופי.	31 בדצמבר 2019	(1) אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בערבות החברה. ⁸ (2) רג'נסי התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') היא לא תיצור שעבוד שוטף שיחול על כלל נכסיה.	6.55% קבועה (בכפוף להתאמה ⁹ במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסביבה הקשורה ברג'נסי)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חג'י יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה ברג'נסי, בשרשר סופי (שהוגדרה כהזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 45% מהון רג'נסי ובלבד שאין בעל מניות גדול יותר היכול למנות דירקטורים לרג'נסי) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה ברג'נסי. ¹⁰	במסגרת התחייבה הנאמנות התחייבה רג'נסי לעמוד ב-3 תניות פיננסיות: (1) העצמי המאוחד של רג'נסי על פי דוחותיה הכספיים, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ויועמדו לה על ידי החברה, לא יפחת מ-45 מיליון ש"ח. (2) עד למועד פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי (כפי שהוגדר בטרם הנאמנות) (הכולל את זכויות המיעוט) לסך מאון של רג'נסי, לא יפחת מ-40%; לאחר פירעון 30% מקרן אגרות החוב (סדרה א'), יחס הון למאון לא יפחת מ-30%. (3) שיעור הרווח הגולמי של רג'נסי על פי דוחותיה הכספיים לא יפחת בתקופת הדוח המצטברת או בתקופת 12 החודשים שקדמו למועד הדוח, לפי הענין, מ-25%. יצוין כי רג'נסי עומדת בכל המגבלות החלות עליה נכון ליום 30 ביוני 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה.	--

⁸ יצוין כי התחייבויות החברה מכוח הערבות כוללות גם התחייבות לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של רג'נסי במסגרת פדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרחת הנאמן ובאי כוחו, לרבות שיפוי הנאמן על ידי רג'נסי והכל בכפוף לאמור בכתב הערבות. הערבות תהיה ניתנת להחלפה בכפוף לאמור בטרם הנאמנות.

⁹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁰ כן הוסכם כי היה והחברה תמכור את מניות השליטה ברג'נסי לאחים חג'י ואילו האחים חג'י ימכרו את מניות השליטה בחברה לצד שלישי, אזי אמנם לא תתקיים העילה המפורטת בסעיף זה לעיל אולם במקרה זה, כתנאי למכירת מניות השליטה בחברה על ידי האחים חג'י, יידרשו האחים חג'י, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לנקוט באחת הפעולות המתוארות בטרם הנאמנות (חתמתם על כתב ערבות שנוסחה יהיה זהה לערבות החברה; הפקדת פיקדון כספי; העמדת ערבות בנקאית) אשר תבאנה להחלפת ערבות החברה.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה	31 ביולי 2014	45,768 אלפי ש"ח	40,519 אלפי ש"ח.	תשלומי שנתרו: הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016- 2020, באופן ששלושת התשלומים (3) הראשונים (שישולמו בימים 30 ביוני בשנים 12018-2016) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 10% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה') ואילו שני (2) התשלומים האחרונים (שישולמו בימים 30 ביוני 2019 ו-30 ביוני 2020) יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 30% מהקרן המקורית של אגרות החוב (סדרה ה'). הריבית משולמת בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).	30 ביוני 2020	הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לא הובטחה בשעבוד כלשהו. עם זאת, החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ה'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי נוסף על זה הקיים כיום לטובת קרנות המינוף אורינו, שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה לטובת הבטחת כלשהי של החברה כלפי צד שלישי.	6% קבועה (בכפוף להתאמה ¹¹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.7 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') מסיבה הקשורה (בחברה)	--	ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי (שהוגדרה כהחזקה, לרבות ביחד עם אחרים, של לפחות 50% מהון החברה) וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן. ביום 30 ביוני 2015 פרעה החברה 10% מסידרת אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאם לתנאיה.	

¹¹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום ההלוואה /מסגרת האשראי המקורי	יתרת קרן צמודה וריבית צבורה ליום 30.06.2015	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות פיננסיות	הערות
החברה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה	15 ביולי 2015	100,000 אלפי ש"ח	-	הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ישולם ביום 30 באפריל 2017; שני תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו-30 באפריל 2019; ושני תשלומים נוספים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), ישולמו בימים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021. הריבית הראשונה תשלום בתשלום אחד ביום 30 באפריל 2016. הריבית השנייה תשולם בתשלומים חצי שנתיים במועדים כדלקמן: ביום 31 באוקטובר 2016; בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020, וביום 30 באפריל 2021 (אז ישולם תשלום הריבית האחרון).	30 באפריל 2021	(1) שעבוד קבוע על כל זכויות החברה כלפי מאת ומתוך חשבון הנאמנות בו הופקדה תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ו'), בסך של 92.5 מיליון ש"ח, אשר מיועדת לפירעון חובה של החברה כלפי קרנות המנוף אורינו וכן שעבוד שוטף על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ו/או וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. עד למועד העברת תמורת ההנפקה נטו לחברה ו/או לאורינו, תשמש תמורת ההנפקה נטו אף היא להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). החל מהמועד בו תועבר תמורת ההנפקה נטו לקרנות המנוף אורינו ו/או לחברה (בהתאם להוראות שטר הנאמנות), תהיה תמורת ההנפקה נטו מוחזרת מתחולת השעבוד שנרשם כאמור על חשבון הנאמנות. (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום על כל החזקותיה של החברה ברגינסי, המהוות 100% מהון המניית המונפק והנפרע של רגינסי ומזכויות ההצבעה בה. יובהר כי השעבוד על המניות המושועבדות כולל את הזכויות הנלוות למניות מושועבדות, כהגדרת המונח בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות ובכפוף לאמור בסעיף האמור. (3) בנוסף החברה התחייבה כי עד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה ו') היא לא תיצור שעבוד שוטף חדש שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה.	מיום החל המסחר הראשון ועד ליום 30 באפריל 2016, אגרות החוב (סדרה ו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.5%, מחושבת על בסיס של 365 בשנה. החל מיום 1 במאי 2016 ועד ליום 30 באפריל 2021, אגרות החוב (סדרה ו') תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 6% (בכפוף להתאמה ¹² במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.3.7 להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה (בחברה)	--	ניתן היה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי אם האחים חגי' יחדלו (במישרין או בעקיפין) מלהימנות שניהם על בעלי השליטה בחברה, בשרשרת סופי (שהוגדרה כחזקה לפחות של 45.01% מהון החברה, בין במישרין ובין בעקיפין אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים) וזאת למעט במקרה בו אשרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), הבחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה	לפרטים ראה סעיף 1.3.7 להלן.	כספי התמורה הופקדו בחשבון נאמנות על שם נאמן אגרות החוב (סדרה ו') והם מיועדים לשמש את החברה לצורך פירעון חובה לקרנות המנוף אורינו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ואשר צורף לדו"ח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 13 ביוני 2015, מסי' אסמכתא- 2015- 01-072177 (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות"). לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של רגינסי ליום 30 ביוני 2015, ראה הדו"חות שפורסמו על ידי רגינסי ביום 19 באוגוסט 2015, מסי' אסמכתא- 2015-01-100137. אגרות החוב (סדרה ו') דורגו אף הן, כמו יתר סדרות אגרות החוב של החברה, בדירוג iBBB+ על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). לפרטים נוספים ראה הודעת מעלות אשר צורפה לדו"ח המיידני של החברה מיום 2 ביוני 2015, מסי' אסמכתא- 2015- 01-038655. לפרטים אודות התחייבויות שנטלה החברה ובכלל זה מגבלות על ביצוע חלוקת דיבידנד על ידי החברה ו/או רגינסי, מגבלה על פירעון הלוואות בעלים שיועמדו על ידי החברה לרגינסי, מגבלות על העברות כספים מרגינסי לחברה, מגבלות על הקצאת מניות על ידי רגינסי, מגבלות על רכישת נכסים על ידי רגינסי מהחברה והתחייבות כי אמצעיה הנזילים של החברה (כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלומי הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בתקופה שתחילתה בתום הרבעון וסופה בתום 12 חודשים מתום הרבעון - ראה שטר הנאמנות. לענין זה צויין כי נכון ליום 30 ביוני 2015, אמצעיה הנזילים של החברה הסתכמו לסך של כ-46 מיליון ש"ח.

¹² של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

1.3.5 לעניין חשיפות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן ראה סעיף 2.1.1 להלן. לעניין ניתוח הרגישות של החברה לסיכוני שוק שונים ראה סעיף 2.1.2 להלן. החברה לא מבצעת פעילות חיסוי בגין חשיפות אלו.

להלן תפורט רגישות החברה לשינויים בריבית הפריים ובמדד המחירים לצרכן, בהתייחס להתחייבויותיה נכון למועד הדוח (יצויין כי נכון למועד הדוח יתרת החייבים בגין פרויקט הארבעה המגדל הצפוני הצמודים למדד תשומות הבניה עולה על יתרת ההתחייבויות לקבלן המבצע הצמודה למדד תשומות הבניה ולפיכך אין לחברה חשיפה בגין שינויים במדד זה):

רגישות לשערי ריבית הפריים ולמדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח)					
רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן ליום הדוחות	רווח (הפסד) מהשינויים		מכשירים רגישים
ירידה של 10% במדד	ירידה של 5% במדד		עלייה של 5% במדד	עלייה של 10% במדד	
18,588	9,294	(185,882)	(9,294)	(18,588)	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
ירידה של 10% בריבית הפריים	ירידה של 5% בריבית הפריים		עלייה של 5% בריבית הפריים	עלייה של 10% בריבית הפריים	
(80)	(41)	50,919	41	80	רגישות לשינויים בריבית פריים

הסבר לגבי עמידת החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>ההון העצמי של חגי' מגדלי הארבעה ליום 30 ביוני 2015 הינו כ-8 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לחגי' מגדלי הארבעה עומדת נכון ליום 30 ביוני 2015 על סך של כ-144 מיליון ש"ח (מתוכן סך של כ-68 מיליון ש"ח הינן הלוואות שאינן משועבדות לטובת מחזיקי אג"ח ג'), כך שיתרת ההלוואות המשועבדות לבעלי אגרות החוב עומדת על סך של כ-76 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי של חגי' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה בהתאם לדוח אומדן רווחיות הקמת מגדל משרדים צפוני בפרויקט הארבעה ליום 30 ביוני 2015 (להלן: "דוח הריווחיות") המצורף לדו"ח זה, הינו כ-137 מיליון ש"ח. יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ג') בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ליום 30 ביוני 2015 הינה בסך של כ-76 מיליון ש"ח, כך שיחס הבטוחה (בהתייחס לרכיב ההלוואות המשועבדות למחזיקי אג"ח ג' בלבד) לבין יתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, נכון ליום 30 ביוני 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה, הינו בשיעור של כ-293%¹³.</p>	<p>על היחס בין שווי הבטוחה (המחושב כסך ההון העצמי של חגי' מגדלי הארבעה ללא זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות הבעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה על ידי החברה (ומשועבדות לטובת המחזיקים) ובתוספת הרווח הצפוי של חגי' מגדלי הארבעה מפרויקט הארבעה בהתאם להערכת שווי או דוח אפס של הפרויקט), לבין יתרת קרן אגרות החוב בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, להיות לפחות 140%.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ג') של החברה</p>
<p>נכון ליום 30 ביוני 2015 ולמועד פרסום דו"ח זה, בהתאם לדו"ח הריווחיות, עולה הרווח על 60 מיליון ש"ח ולפיכך עומדת החברה בהתניה המפורטת בסעיף א'.</p> <p>בעניין העמידה בהתניה שפורטה בסעיף ב', יצוין כי אוריגו העבירה לחברה בחודש מרץ 2015 אישור כי ליום 31 בדצמבר 2014 החברה עומדת בהתניה זאת. להערכת החברה (בהתייחס בין השאר על בירורים שנעשו עם בעלי השליטה בחברה המחזיקים בנכס המפורט בסעיף ב') החברה עומדת גם ליום 30 ביוני 2015 ולמועד זה בהתניה המפורטת בסעיף ב' לעיל.</p>	<p>א. הרווח לפי דוח הריווחיות של פרויקט המגדל הצפוני¹⁴, בתוספת סכומי קרן של פיקדונות משועבדים לטובת המממנים (ככל שיועמדו), לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. היחס בין (א) יתרת סכום ההלוואה לבין (ב) ערכן של החזקות חגי'-כהן השקעות בע"מ, ש-50% מהונה מוחזקים על ידי עדן - גאיה יזמות בע"מ (שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות האחים חגי', בעלי השליטה בחברה), בברגראין רזידנטיאל בע"מ¹⁵, בתוספת סכומי קרן של פקדונות משועבדים לטובת קרן אוריגו (ככל שיועמדו) - לא יעלה על 1.</p>	<p>קרן אוריגו</p>

¹³ יצוין כי אמת המידה הפיננסית האמורה נבחנה עד לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2013 על סמך דוחות מעקב חודשיים שהוגשו לבנק המממן של הפרויקט, אולם יצוין כי לבקשת הבנק, דוחות המעקב החודשיים הקיימים כיום כוללים אומדן רווחיות הפרויקט בהתייחס ל-30 קומות בלבד (בהתאם להיתר בניה שהתקבל למגדל הצפוני, טרם עדכון ההיתר בהתייחס לקומות שיתווספו מניוד הזכויות בפרויקט) ואינם כוללים התייחסות לרווחיות צפויה בגין הזכויות שתתווספנה לפרויקט כתוצאה מניוד הזכויות. עמדת החברה, היא שאת הבחינה בעמידתה באמת המידה הפיננסית האמורה, יש לבצע למול דוח אומדן הרווחיות שתואר לעיל, הלוקח בחשבון את מלוא הקומות שעתידות להיבנות במגדל הצפוני (קרן, 35 קומות) ולפיכך בחינת עמידת החברה באמת המידה הפיננסית לצורך דוחות אלה בוצעה למול דוח אומדן הרווחיות האמור, וכך עושה החברה החל מדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2013 וגם במועדים הבאים הנדרשים, בהתאם לשטר הנאמנות, לבחינת עמידתה באמת המידה הפיננסית. יובהר כי גם אם היתה מבצעת החברה את הבחינה ליום 30 ביוני 2015 למול דוחות המעקב החודשיים של הבנק המממן, היתה החברה עומדת באמת המידה הפיננסית שצוינה לעיל.

¹⁴ יצוין כי בהתאם למכתב שהתקבל מאוריגו, התניה פיננסית זאת תבחן בהתאם לדוח הרווחיות שכן דוח זה מציג נכונה יותר את הפרויקט שהינו נכון למועד זה בן 35 קומות (זאת, על אף שבהתאם להסכם המקורי שנחתם עם אוריגו, נקבע כי ההתניה הפיננסית תיבחן בהתאם לדוחות הביצוע של הבנק הבוחנים את הפרויקט בהתאם לליווי שאושר עד כה, שהינו מגדל של 30 קומות). על אף האמור לעיל, יצוין כי החברה עומדת גם בהתניה הפיננסית בהתאם לדוחות המעקב השוטפים.

¹⁵ למיטב ידיעת החברה, חגי'-כהן השקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה משותפת של האחים חגי' (באמצעות גאיה) ומר דוד כהן. למיטב ידיעת החברה, ברגראין רזידנטיאל בע"מ הינה חברה פרטית המחזיקה בפרויקט "מאייר ברוטשילד" בתל אביב.

<p>בהתייחס להתנייה שבס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-138 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבס"ק ב', הרי שהרווח לפי דוח הריווחיות שנערך ליום 30 ביוני 2015, הינו בסך של כ-137 מיליון ש"ח והלוואות בעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינן בסך של כ-68 מיליון ש"ח. לאור כך שווי הבטוחה הינו כ-206 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>נכון ליום 30 ביוני 2015, אין יתרת כספים עודפים בחברת חגי' מגדלי הארבעה הניתנים לחלוקה לחברת אחזקות הארבעה ועד למועד זה לא חולקו כספים עודפים כאמור לחגי' אחזקות הארבעה.</p> <p>בתקופת הדוח לא חילקה חגי' מגדלי הארבעה דיבידנד.</p>	<p>א. הון עצמי מאוחד, לא כולל זכויות מיעוט, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו ו/או שיועמדו לחברה (כהגדרתן ובכפוף לאמור בטר נאמנות אג"ח ד'), לא יפחת מ-40 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. שווי הבטוחה (הרווח או העודף, לפני מס, המצטבר של המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, לפי הגבוה מביניהם, על פי דוח אפס שיוכן לא יותר מ-3 חודשים קודם למועד הבדיקה על ידי מעריך שווי חיצוני, מומחה ובלתי תלוי, שיבחר על ידי החברה ובלבד שמעריך שווי כאמור יהיה מקובל על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, בתוספת הלוואות בעלים שהועמדו לחגי' מגדלי הארבעה ושזכויותיהן לא הומחו, על דרך השעבוד, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה), לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח;</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ד') של החברה</p>
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-138 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה הינו בסך של כ-138 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-198 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ-198 מיליון ש"ח וסך מאזן הינו בסך של כ-1,075 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-18.4%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p>	<p>א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, לא יפחת, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 75 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016, מסך של 100 מיליון ש"ח;</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים¹⁶ ובתוספת דמי סיחור.</p> <p>ב. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרת מונח זה לעיל, כשלעניין בדיקה זאת בלבד, ועל אף האמור בהגדרה לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>

¹⁶ "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.

<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ- 138 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים עומדת על כ- 0.015 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ- 59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי מתוקנן הינו כאמור בסך של כ- 198 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ- 1,075 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ- 18%. לאור כך עומדת החברה בהתניות המפורטות לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 30 ביוני הינו בסך של כ- 198 מיליון ש"ח. לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בסעיף ב לעיל.</p>	<p>א. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן, אך לעניין זה כולל זכויות המיעוט) לסך מאזן (כהגדרתו להלן) לא יפחת מ-15%.</p> <p>"מאזן" - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.</p> <p>"ההון העצמי המתוקנן של החברה" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות הבעלים (כהגדרתן להלן) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן).</p> <p>"הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח ו/או תקבולים כאמור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניות המפורטות בנוגע לרג'נסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רג'נסי ליום 30 ביוני 2015, ההון העצמי המאוחד של רג'נסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ- 45.5 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרג'נסי עומדת על כ- 6.5 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדות רג'נסי והחברה בהתנייה א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב' הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברג'נסי הינם בסך של כ- 59 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רג'נסי ליום 30 ביוני 2015 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ- 52 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ- 111 מיליון ש"ח. סך מאזן של רג'נסי הינו בסך של כ- 164 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ- 68%. לאור כך עומדת החברה בהתנייה המפורטת בסעיף ב לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג' אשר יבחן החל מדוחות החברה ליום 30 בספטמבר 2016 יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי בסך 111 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח החברה עומדת בהתניה לסעיף ג'.</p>	<p>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו לעיל) לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו, עד למועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2016 (כולל), מסך של 100 מיליון ש"ח והחל ממועד דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרג'נסי תעמוד בהתניות שלהלן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שתנפץ במסגרת דו"ח ההצעה, 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-40%; לאחר פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כאמור לעיל ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), יחס הון למאזן של רג'נסי לא יפחת מ-30%. להסרת ספק מובהר, כי לעניין סעיף זה לא תובאנה בחשבון אגרות חוב שיונפקו על ידי החברה במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב, ככל שתבוצענה.</p>	
	<p>"ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רג'נסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרג'נסי ובתוספת דמי סיחור רג'נסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רג'נסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רג'נסי לקבל מחברי קבוצות הרכישה, אותן מארגנת רג'נסי ו/או תאגידים בשליטתה, על פי הסכמי הצטרפות או מכר (לפי העניין) חתומים ביחס לפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של רג'נסי.</p> <p>"מאזן רג'נסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רג'נסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רג'נסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p>	<p>ג. החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, ההון העצמי המתוקנן של רג'נסי לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח או מסכום המהווה 130% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (כפי שתהא מעת לעת), לפי הנמוך מבניהם</p>

1.3.7 שינויים שחלו בתגמולים שניתנו לפי תקנה 21 והקשר בין התגמולים לבין תרומת מקבליהם לחברה

ביום 31 ביולי 2015, הגיעו לידי סיום, בהתאם לתנאיהן ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, (א) התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חגיג', מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת עידו"), והשתתפות חברת עידו בהוצאות החברה, ו-(ב) התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות בה נכללים בין היתר האחים יצחק ועידו חגיג', בעלי השליטה בחברה. החברה בוחנת בימים אלה את נושא ואופן חידוש ההתקשרויות שפורטו לעיל ובכוונתה לפעול בתקופה הקרובה לזימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה, בין היתר, חידוש ההתקשרויות האמורות, כולן או חלקן, לפי הענין, בהתאם לבחינה שתבוצע.

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

ביום 30 בדצמבר 2010 מונה מר נתן פריד, המכהן כסמנכ"ל כספים, כאחראי על סיכוני השוק של החברה והוא פועל תחת פיקוח דירקטוריון החברה.

למידע בדבר תיאור סיכוני השוק, מדיניות החברה והפיקוח על מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק ראה חלק ב לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014. השינוי המהותי מתום שנת 2014 ועד למועד פרסום דוח זה בדבר חשיפות החברה לסיכוני שוק הינו החשיפה שנוספה לחברה מכוח ההסכם שנחתם ביחס לרכישת מקרקעי פרויקט סלמה, כאשר נכון למועד זה יתרת התמורה שטרם שולמה בגינה הינה בסך של כ-69 מיליון ש"ח והיא צמודה למדד המחירים לצרכן.

דוח בסיסי הצמדה מאזן הצמדה ליום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים וללא לצרכן ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	נכסים
35,612	-	11,240	-	-	24,372	מזומנים ושווי מזומנים
20,809	-	-	-	-	20,809	פיקדונות בנאמנות
54,009	-	54,009	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
40,402	-	-	-	-	40,402	לקוחות הכנסות לקבל
15,901	9,624	-	-	65	6,212	חייבים ויתרות חובה
2,000	2,000	-	-	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
772,954	772,954	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
85,173	85,173	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,507	2,507	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
27,248	17,674	9,574	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
10,258	-	10,258	-	-	-	חייבים אחרים
4,381	4,381	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>1,075,159</u>	<u>898,218</u>	<u>85,081</u>	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>91,795</u>	סה"כ נכסים
						התחייבויות
15	-	-	-	15	-	הלוואת בעלים
878	-	-	-	-	878	ספקים ונותני שירותים
430,928	430,928	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
79,739	-	-	-	8,528	71,211	זכאים ויתרות זכות
138,941	-	34,162	103,519	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
281,752	-	207,853	73,900	-	-	אגרות חוב
4,428	4,428	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>936,682</u>	<u>435,356</u>	<u>242,015</u>	<u>177,419</u>	<u>8,543</u>	<u>73,349</u>	סה"כ התחייבויות
<u>138,477</u>	<u>462,862</u>	<u>(156,934)</u>	<u>(177,419)</u>	<u>(8,478)</u>	<u>18,446</u>	יתרה מאזנית, נטו

מאזן הצמדה ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח)

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	נכסים
23,281	-	4,899	-	-	18,382	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	-	1,443	-	-	-	פיקדונות בנאמנות
79,266	-	79,266	-	-	-	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,580	-	-	-	-	29,580	לקוחות הכנסות לקבל
11,369	10,129	-	-	-	2,401	חייבים ויתרות חובה
2,485	2,485	-	-	-	-	מלאי מקרקעין נטו
700,390	700,390	-	-	-	-	מלאי בנינים בהקמה
88,330	88,330	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,383	7,383	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	-	-	-	-	תשלומים על חשבון השקעה בזכויות במקרקעין
26,451	17,829	8,622	-	-	-	השקעה בחברה בשליטה משותפת
7,242	-	7,242	-	-	-	חייבים אחרים
4,603	4,603	-	-	-	-	מיסים נדחים
<u>983,243</u>	<u>832,569</u>	<u>101,472</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>49,202</u>	סה"כ נכסים

סה"כ	לא כספי	נושא ריבית ללא הצמדה	צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית	צמוד למדד המחירים לצרכן וללא ריבית	ללא הצמדה וללא ריבית	התחייבויות
1,175	-	-	-	-	1,175	ספקים ונותני שירותים
349,842	349,842	-	-	-	-	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60,601	-	-	-	3,750	56,851	זכאים ויתרות זכות
10,371	-	-	-	10,371	-	זכאים בגין זכויות במקרקעין ורכישת מקרקעין
143,282	-	40,216	101,806	-	1,260	הלוואות מתאגידים בנקיים ומוסדות פיננסיים
306,073	-	221,628	84,445	-	-	אגרות חוב
<u>871,344</u>	<u>349,842</u>	<u>261,844</u>	<u>186,251</u>	<u>14,121</u>	<u>59,286</u>	סה"כ התחייבויות
<u>111,899</u>	<u>482,727</u>	<u>(160,372)</u>	<u>(186,251)</u>	<u>(14,121)</u>	<u>(10,084)</u>	יתרה מאזנית, נטו

2.1 מבחני רגישות (אין שינוי ביחס למאפייני שנה קודמת)

2.1.1 רגישות לשינויים בריבית הפריים ליום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח) - :

רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים :					
הפסד מירידת הפריים		שווי הוגן 30/06/15	רווח מעליית הפריים		מכשירים רגישים
10%	5%	פריים - 1.6%	5%	10%	
(18)	(9)	11,240	9	18	מזומנים ושווי מזומנים
(86)	(43)	54,009	43	86	מזומנים מוגבלים ומיועדים
(15)	(8)	9,574	8	15	הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(16)	(8)	10,258	8	16	חייבים אחרים
55	27	(34,162)	(27)	(55)	אשראי מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
(80)	(41)	50,919	41	80	סה"כ

2.1.2 רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 30 ביוני 2015 (באלפי ש"ח) :

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן :					
רווח מירידת המדד	שווי הוגן 30/06/2015		הפסד מעליית המדד		מכשירים רגישים
-10%	-5%	שווי	5%	10%	
(7)	(3)	65	3	7	חייבים ויתרות חובה
7,390	3,695	(73,900)	(3,695)	(7,390)	אגרות חוב
10,352	5,176	(103,519)	(5,176)	(10,352)	אשראי מבנקים וממוסדות פיננסיים
853	426	(8,528)	(426)	(853)	זכאים ויתרות זכות
18,588	9,294	(185,882)	(9,294)	(18,588)	סה"כ

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

3. ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת הדוח סכום זניח.

3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים בתקופת הדוח ביחס לדיווח שניתן בנושא זה בסעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי.

3.3 פרטים בדבר דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק החברות. יצוין כי מלבד הדח"צים, מר דורון רוזנבלום נחשב כדירקטור בלתי תלוי.

3.4 גילוי בדבר המבקר הפנימי

ביום 1 באפריל 2015 חדל מר אורי לזר לכהן כמבקר הפנים של החברה ובמקומו מונתה הגב' דנה גוטסמן ארליך. לפרטים אודותיה ואודות מינויה ראה סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2015, שפורסם יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה לאותו מועד ביום 1 ביוני 2015 מס' אסמכתא 2015-01-036021.

3.5 הועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, חברי ועדת הביקורת של החברה מכהנים גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה כמשמעות המונח על פי תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "הוועדה"). הוועדה מונה שלושה חברים: מר מנשה ארנון, יו"ר הועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' עירית בן עמי (דח"צית ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2014.

3.6 הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה והוא המאשר את הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים על החברה המצורף לדוח התקופתי לשנת 2014.

קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מתכנסת הוועדה במטרה לדון בדוחות הכספיים האמורים ולגבש המלצותיה בעניין בפני דירקטוריון החברה. בישיבות הועדה נוכח סמנכ"ל הכספים של החברה. כן מוזמנים לישיבות הוועדה רואה החשבון המבקר והמבקר הפנימי. לצורך גיבוש המלצותיה של הוועדה לדירקטוריון מתבצעים במסגרת דיוני

הוועדה התהליכים הבאים: ניתוח התוצאות הכספיות של החברה ודיון בסוגיות מהותיות; עסקאות חריגות, אם ישנן; הערכות ואומדנים מהותיים; בקורות פנימיות הקשורות בדיווח הכספי; דיון בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. בעקבות הדיונים האמורים הוועדה מגבשת המלצותיה בקשר לדוחות הכספיים ומעבירה אותן לדירקטוריון, זמן סביר לפני המועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים.

במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיטות הדוחות הכספיים, דוח הדירקטוריון ויתר חלקי הדוח (ככל שקיימים) לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון וחברי הוועדה, מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבות לדיון ולאישור הדוחות הכספיים. במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים גם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, נסקרות המלצות הוועדה, וכן נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגות הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי. בישיבת הדירקטוריון מתקיים דיון בו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים לרבות, התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

בדיונים בוועדה ובדירקטוריון, אשר דן באישור הדוחות הכספיים, נוכח גם רואה החשבון המבקר של החברה אשר נוהג להוסיף את הערותיו באשר לסוגיות הקשורות לדוחות הכספיים או לנושאים אחרים שברצונו להעלות בפני הוועדה ו/או דירקטוריון החברה והוא עומד לרשות חברי הוועדה והדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר להליך ביקורת הדוחות הכספיים טרם אישורם. לאחר הדיון בדירקטוריון החברה, מתקיימת הצבעה בקרב חברי הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים והדירקטוריון מסמיך את החותמים לחתום על הדוחות הכספיים.

יצוין כי בישיבת הדירקטוריון מיום 31 באוגוסט 2015, בה אושר הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2015, ובכלל זה הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2015, השתתפו ה"ה יצחק חגי' (יו"ר), עידו חגי' (מנכ"ל), צבי גרינולד (דירקטור), דורון רוזנבלום (דירקטור), מנשה ארנון (דח"צ) ועירית בן עמי (דח"צית). כן נכחו בישיבה מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים, עוזרי סמנכ"ל הכספים ורואי החשבון המבקרים של החברה. בדיוני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מיום 23 באוגוסט 2015, אשר המליצה על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015, השתתפו ה"ה מנשה ארנון (דח"צ ויו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים), דורון רוזנבלום (טלפונית) ועירית בן עמי (דח"צית). כן נכחו בישיבת הוועדה מר צבי גרינולד (דירקטור) (טלפונית), מר נתן פריד, סמנכ"ל הכספים, עוזרי סמנכ"ל הכספים, רואי החשבון המבקרים של החברה ויועציה המשפטיים של החברה לעניין שוק ההון. להנחת דעתו של הדירקטוריון, הועברו אליו המלצות הוועדה זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון. פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה הינו 48 שעות, ובהם יום עסקים אחד לפחות.

כן הסמיך דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 31 באוגוסט 2015, את ה"ה יצחק חגי', עידו חגי' ונתי פריד לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015 וכן הסמיך את ה"ה יצחק חגי' ועידו חגי', לחתום על דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים האמורים. בנוסף, הסמיך דירקטוריון החברה את מר נתי פריד לדווח את הדוחות הכספיים באמצעות מערכת המגנ"א.

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

4 הוראות גילוי

- 4.1 **אומדנים חשבונאיים קריטיים**
לא חלו שינויים מהותיים באומדנים החשבונאיים של החברה שפורטו בדוח הדירקטוריון של החברה שצורף לדוח התקופתי לשנת 2014.
- 4.2 **הערכות שווי מהותיות מאוד**
הערכת השווי של נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד - מקומות חניה, שטחי אחסנה וטרקליני עסקים בפרויקט הארבעה, בהם מחזיקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה, מצורפת לדוח רבעוני זה. תמצית הנתונים בדבר הערכת השווי האמורה מצורפת להלן:

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה (תאריך התוקף)	שווי נשוא הערכה סמוך לפני מועד הערכה (אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי) (באלפי ש"ח)	שווי נשוא הערכה שנקבע בהתאם לערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין הערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה, בהתאם למודל הערכה					
					שיעור היוון	צמיחה שיעור	אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	מספר בסיסי השוואה	
זכויות ל- 268 מקומות חניה (ציבורי ופרטי) 2,306 מטר אחסנה ¹⁷ וטרקלין עסקים בשטח כולל של כ- 2,278 מטר במפלס קומה 14 בשני המגדלים בפרויקט הארבעה. גוש 7101 חלקה 19 המצוי בפית רחוב הארבעה וארניה, תל אביב.	30 ביוני 2015	69,221	82,400	זיהוי המעריך ואפיונו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין הערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שיעור היוון	צמיחה שיעור	אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה	מחירים ששימשו בסיס להשוואה	מספר בסיסי השוואה
קומות הטרקלין - אומדן שווי מרכיב זה נערך בגישת ההשוואה בהתייחס למרכיב הקרקע, כששווי הזכויות נגזר מאומדן שווי למ"ר מבונה בשימושי משרדים בקומות דומות במגדל וכן הפעלת מקדם לאור אופייה המסחרי של הקומה. אומדן השווי נבחן גם אל מול עסקאות מכר שבוצעו לשטחי המסחר בפרויקט. בנוסף, הובאו בחשבון עלויות בניה ונלוות ששולמו עד למועד הקובע (בהתאם לדיווח החברות), בתוספת רווח יזמי חלקי על השקעות אלו. מקומות חניה פרטיים (יתרת מלאי) - אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה, בהתייחס למכירות אחרונות שבוצעו בפרויקט למקומות חניה. מקומות חניה ציבוריים - לאור העובדה כי מקומות החניה הציבוריים מיועדים להפעלה (ולא למכירה), אומדן השווי נערך בגישת היוון הכנסות. מאומדן שווי מקומות החניה נוכו יתרת עלויות (ורווח יזמי חלקי) להפעלת החניון הציבורי. שטחי אחסנה - אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה, בהתייחס לעסקאות שבוצעו במגדל ובסביבה, בביצוע ההתאמות הנדרשות. מאומדן שווי שטחי האחסנה נוכו יתרת עלויות לגמר בניה.	לר	לר	לר	מסחר - 42,000-57,000 נכסים ברמת מעטפת טווח מחירים למ"ר. קרקע מבונה למסחר טווח מחירים 11,400 ש"ח עד 16,400 ש"ח. בשקלול כל העסקאות העריך השמאי ששווי ממוצע של כל מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו כ-20,000 ש"ח. מקום חניות - חניה רגילה 200,000 ש"ח וחניה כפולה 300,000 ש"ח על בסיס עסקאות האחרונה. לפי מחיר מכירה של 8,000 ש"ח למטר.	מכירת שטח מסחרי במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, מגרש מספר 9 (עפ"י תב"ע תא/3000) מכירת שטח מסחרי במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה, מגרש מספר 9 (עפ"י תב"ע תא/3000) שטח מסחרי - הסכמי שכירות, מתחם שרונה, תל אביב. מחסנים - מכירות שביצעה הקבוצה בפועל בחודשים יולי אוגוסט 2015. חניות - על בסיס מכירות אחרונות לחניות שנמכרו במגדל בחצי השנה האחרונה.					

יצוין כי עיקר השינוי בשווי מיום 31 בדצמבר 2014 ליום 30 ביוני 2015 נובע משווי מחיר המכירה המעודכן של המחסנים אשר הוערך בעבודה קודמת ב 4,000 ש"ח למטר ובהערכת השווי ליום 30 ביוני 2015 ב- 8,000 ש"ח למטר. כמו כן בוצע עדכון בשווי החניות של החניון הציבורי מ-110,000 ש"ח לחניה ל- 135,000 ש"ח לחניה על בסיס עסקאות אחרונות למקומות חניה ובעקבות סיום עבודות הבניה וקבלת אישור אכלוס (טופס 4) ופתיחתו לקהל הרחב. עוד יצוין כי בהערכת שווי זו הוערכו סך של 268 חניות ואילו בהערכת שווי קודמת הוערכו 297 חניות, וזאת בעקבות מכירת חלק מהחניות שהוערכו בהערכת השווי הקודמת (16) ו-13 חניות נוספות אשר סווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בעקבות החלטה למכור את החניות הללו.

¹⁷ יצוין כי בדוחות קודמים הוצגו המחסנים כנדל"ן להשקעה. בעקבות החלטת הנהלת החברה ברבעון הנוכחי להעמידים למכירה, בוצע בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים שערך לשווי הוגן של המחסנים ולאחר מכן סווגה יתרתם למלאי.

ליום 30 ביוני 2015 המצורפים לדוח זה וכן:

- 4.3.1 ביום 5 באפריל 2015, דיווחה החברה כי מבדיקות שנערכו על ידה במסגרת הכנת הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014 ולאחר פרסומו, עלה, כי במסגרת תיאור נתוני המלאי היזמי בפרויקט הארבעה בתל אביב כפי שהופיעו בדו"חות תיאור עסקי התאגיד שנכללו במסגרת דוחות החברה (הרבעונים והשנתיים, לפי הענין) שפרסמה החברה החל מהדוח התקופתי לשנת 2011 (להלן: "דו"חות החברה"), לרבות בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2013, אשר צורפו לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 29 במאי 2014 וכן במסגרת תיאור פרטים נוספים אודות המגדל הצפוני בפרויקט אשר הופיע בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, שפורסם ביום 31 במרץ 2015, מס' אסמכתא 2015-01-070735, במסגרת תיקון תשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 25 בפברואר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-046779 וכן במסגרת דוחותיה הרבעונים של החברה ליום 30 ביוני 2014 ו-30 בספטמבר 2014, הוצגו נתוני העלויות והרווח הגולמי הצפוי (לפי הענין) באופן שאינו כולל חלק מהוצאות המימון של הפרויקט. לפרטים ראה הדיווח המידי שהוציאה החברה באותו מועד, מס' אסמכתא: 2015-01-074410.
- 4.3.2 ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, את העסקתה של הגברת עדן חגי', בתו של יצחק חגי', יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, לרבות את התגמול שישולם לגבי חגי', בהתאם להוראות הדין. על פי ההתקשרות תועסק עדן חגי' על ידי החברה בתפקיד של שיווק וליווי פרויקטים ומימוןם, בהיקף משרה מלאה, למשך תקופה של שלוש שנים, וזאת רטרואקטיבית ליום 1 באפריל 2015, כאשר השכר החודשי שישולם לגבי חגי', ברוטו, לא יעלה על השכר החודשי הממוצע במשק (אשר על פי פרסום אחרון של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מסתכם בסך של כ-9.3 אלפי ש"ח ברוטו), כאשר בנוסף לשכר האמור תהא זכאית הגבי חגי' לזכויות הסוציאליות להן היא זכאית על פי דין.
- 4.3.3 ביום 31 במאי 2015, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, התקשרות בעסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה, במסגרתה בעלי השליטה בה, ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי', יהיו רשאים (בין במישרין ובין באמצעות תאגיד בשליטתם) להעמיד לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה (להלן בסעיף זה יחד: "הקבוצה"), מעת לעת וללא תמורה, על פי שיקול דעתם הבלעדי, ערבויות ו/או בטוחות מכל מין וסוג שהוא וזאת לצורך הבטחת התחייבויות אותן ייטול מי מתאגדי הקבוצה במסגרת התקשרויותיו עם צדדים שלישיים. ההתקשרות האמורה באה במקום התקשרות דומה (לרבות ביחס לסייגיה), אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2012 [כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 29 במרץ 2012 (מספר אסמכתא 2012-01-087111)] ואשר באה לידי סיום ביום 28 במרץ 2015. בהתאם לאמור בסעיף 275(א1) לחוק החברות, אישרו חברי ועדת הביקורת של החברה כי ההתקשרות תהא לתקופה של 6 שנים מיום אישורה, קרי עד ליום 31 במאי 2021, בקובעם כי ההתקשרות לתקופה כאמור סבירה בנסיבות הענין.
- 4.3.4 ביום 16 ביוני 2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת לאי היות העסקה עסקה חריגה) את צירופה של בת דודם של האחים יצחק חגי' ועידו חגי',

בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה, לקבוצת רכישה שמגבשת החברה (באמצעות חברה בת) אשר עתידה לבנות את פרויקט סומייל בתל אביב. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 ביוני 2015, מס' אסמכתא 2015-01-048933, המובא בדו"ח זה בדרך של הפניה.

4.3.5 במסגרת סעיף 6.10.1.4(ב) לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי, פירטה החברה אודות תביעה אשר הוגשה על ידי צד ג' (להלן: "התובע") כנגד הד מאסטר (אשר מחצית מהון המניות המונפק שלה בבעלות רגינסי) (להלן: "הד מאסטר") וכנגד אחרים (להלן: "התביעה") בבית המשפט המחוזי בתל אביב לפיה, נטען, בין היתר, כי התובעת זכאית לחלק מזכויות הבנייה בפרויקט שד"ל (להלן: "פרויקט שד"ל"). כמו כן התובעת ביקשה לתקן את צו הבית המשותף בפרויקט שד"ל ולשנות את שיעור חלקן של יחידות התובעת ברכוש המשותף. ביום 22 ביוני 2015 הגיעו הצדדים לתביעה להסכם פשרה על דחיית התביעה בתמורה לתשלום בסכום לא מהותי ששולם על ידי הנתבעים לתובעת.

4.3.6 לפרטים נוספים בדבר הנפקת החברה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב חדשות (סידרה ו') ראה ביאור ביאור 6 ל דוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2015.

4.3.7 לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה, ראה ביאור ביאור 6 ל דוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2015.

חלק ה' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ג', ד', ה' ו-ו') של החברה, אשר כולן נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 1.3.4 לעיל. יובהר כי לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב השונות של החברה.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה')¹⁸ של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב (סדרה ג', ד' ו-ה') בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה (לרבות סדרה ו') ראה סעיף 1.3.7 לעיל.

לתיאור הנכסים המושעבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 1.3.4 לעיל. יצוין כי כלל השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין (לרבות השעבודים שנרשמו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה) ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו.

¹⁸ יובהר כי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה הונפקו רק בחודש יולי 2015.

בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות ג' ו' של החברה וסדרה א' של רגינסי) שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר iBBB+.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

להלן יובאו פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו על ידי החברה לאחר תאריך הדוח:

אגרות חוב (סדרה ו') – הונפקה לאחר תאריך הדוח	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים)
14.07.2015	מועד הנפקה מקורי
94,100,000	שווי נקוב במועד ההנפקה
--	שווי נקוב ליום 30.6.2015
--	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2015
--	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30.6.2015
--	שווי בבורסה ליום 30.6.2015
לא	האם ניתנות להמרה
	סוג ושיעור הריבית
	הריבית הראשונה תהיה בשיעור שנתי על בסיס 365 ימים בשנה של 1.5% החל מיום הנפקת האגח ועד ליום 30 באפריל 2016. הריביות השנתיות לאחר מכן תהינה בשיעור ריבית שנתי של 6% קבועה (בכפוף להתאמה ¹⁹ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') מסיבה הקשורה בחברה)
	מועדי תשלום הקרן
	הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים, לא שווים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2017-2021, באופן שהתשלום הראשון ליום 30 באפריל 2017 יהווה בסך השווה ל 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ו'), שני (2) התשלומים הבאים (שישולמו בימים 30 באפריל 2018 ו-2019), יהיו, כל אחד מהם, בסך השווה לשיעור של 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, ואילו שני (2) התשלומים האחרונים ליומים 30 באפריל 2020 ו-30 באפריל 2021 יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 22.5% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור.
	מועדי תשלום הריבית
	הריבית משולמת בימים 30 באפריל ו-30 באוקטובר של כל שנה (עד למועד הפירעון הסופי).
	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
אין	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
	החברה תהיה זכאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו') בכל עת, החל מרישומן למסחר, ובלבד שלא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדרלי. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.
	ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-5 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-5 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
	לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
	הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית ²⁰ בתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, כאשר יילקח בחשבון מלוא סכום הריבית שאמור להיות משולם בתשלום הקרוב.
ל.ר	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות

¹⁹ של עד 1% נוסף במונחי הריבית השנתית.

פרטים בדבר הנאמן לתעודות ההתחייבות

אגרות החוב (סדרה ו')

- (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

דירוג
אג"ח ו'

מעלות	שם החברה המדרגת
ilBBB+ / stable	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
ל.ר	דירוג אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2014
ilBBB+ / stable	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דו"ח זה
דירוג ראשון	היסטורית דירוג

לפרטים בדבר פדיונות בגין אגרות החוב של החברה במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 1.3.4 לדוח זה.

כן יצוין כי ביום 28 ביוני 2015, הודיעה נאמן אגרות החוב (סדרה ד') על כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שעל סדר יומה דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות ואישור כהונת הנאמן. ביום 20 ליולי 2015 הודיעה נאמן אגרות החוב (סדרה ד') על דחיית מועד נעילת ההצבעה, וביום 27 ביולי 2015 הודיע כי הצעת האישור האמורה נתקבלה פה אחד על ידי כלל משתתפי האסיפה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2015, מס' אסמכתא: 2015-01-082719.

חלק ו' – נתונים אודות תאגידים שהחזקות החברה בהם משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה:

א. לפרטים אודות נתוני הכספיים של רג'נסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים של רג'נסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 19 באוגוסט, מס' אסמכתא 2015-01-100137.

ב. להלן יובאו תמצית נתונים כספיים של חג' אחזקות הארבעה אשר החזקות החברה בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). יצוין כי נתוני חג' אחזקות הארבעה חופפים לנתוני חג' מגדלי הארבעה, שהחזקות בה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'):

א. דוח על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
171	299	1,388
42,758	29,143	11,533
4,388	4,396	5,956
358,270	325,416	407,927
<u>405,587</u>	<u>359,254</u>	<u>426,804</u>
34,813	30,273	30,013
1,537	1,537	1,537
25	-	29
<u>36,375</u>	<u>31,810</u>	<u>31,579</u>
<u>441,962</u>	<u>391,064</u>	<u>458,383</u>

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות מוגבלים ומיועדים
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי בניינים בהקמה

נכסים בלתי שוטפים
 נדלין להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע, נטו
 השקעות במוחזקת

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
6,435	6,434	-
146,841	64,124	135,483
14,063	8,191	12,273
261,010	221,555	290,558
<u>428,349</u>	<u>300,304</u>	<u>438,314</u>
1,627	1,041	3,014
7,479	86,838	8,701
<u>9,106</u>	<u>87,879</u>	<u>11,715</u>
4,507	2,881	8,354
<u>441,962</u>	<u>391,064</u>	<u>458,383</u>

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של
 הלוואות לזמן ארוך
 הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם
 ספקים, נותני שירותים וזכאים
 מקדמות מרוכשים

התחייבויות בלתי שוטפות
 מיסים נדחים
 הלוואות ואגרות חוב מהחברה האם

הון עצמי

ב. דוח על רווח והפסד :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
(723)	(449)	(160)	(500)	(344)	הוצאות מכירה והנהלה
2,970	758	5,781	535	5,588	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
2,247	309	5,621	35	5,244	רווח לפני הוצאות מימון, נטו
-	-	1	-	1	הכנסות מימון
-	139	-	-	-	הוצאות מימון
2,247	448	5,622	35	5,245	רווח לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(595)	(71)	(1,490)	(10)	(1,387)	מסים על הכנסה
1,652	377	4,132	25	3,858	רווח אחרי מס
-	-	(1)	-	(11)	חלקנו בבנות
1,652	377	4,131	25	3,847	רווח לתקופה

ג. תזרים מזומנים :

לשנה	לתקופה של		לתקופה של		
שנסתיימה	שלושה חודשים שנסתיימה		שישה חודשים שנסתיימה		
ביום	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי שקלים חדשים				
12,887	14,461	(7,557)	(2,430)	(9,114)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(3,918) (25)	(596) -	(678) -	(1,973) -	(1,026) (15)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה : השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה מתן הלוואות לחברות מוחזקות השקעה (מימוש) בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
24,078	(14,424)	15,883	37,694	31,225	
20,135	(15,020)	15,205	35,720	30,184	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
6,400 (42,897) 2,860	6,395 (6,478) 408	- (6,400) -	6,395 (42,897) 2,725	- (6,400) (13,453)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון : קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים פירעון הלוואה מתאגידים בנקאיים פרעון (קבלת) הלוואות מהחברה האם
(33,637)	325	(6,400)	(33,777)	(19,853)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(615)	(234)	1,248	(487)	1,217	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
786	533	140	786	171	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
171	299	1,388	299	1,388	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

להלן פרטים בקשר עם המגדל הצפוני (שטחי המשרדים והמסחר במגדל, מרתפי המגדל הכוללים את החניות ושטחי המחסנים) בפרויקט הארבעה²¹ :

²¹ הטבלאות שלהלן מובאות לאור העובדה שכבטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') שיעבדה החברה את מלוא אחזקותיה בחגיגי אחזקות הארבעה (המקנות לחברה 100% מזכויות ההון וההצבעה בקבוצת חגיגי אחזקות הארבעה), אשר מחזיקה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה בחגיגי מגדלי הארבעה, הבונה את המגדל הצפוני בפרויקט הארבעה (את בניית המגדל הדרומי יוזמת קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה והחברה עצמה חברה בה) ואשר ההחזקות בה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. הטבלה שלהלן מתייחסת לכלל זכויותיה של חגיגי מגדלי הארבעה במגדל הצפוני בפרויקט הארבעה, ללא קשר לאופן סיווגן בדוחותיה הכספיים של החברה. לעניין זה יצוין, כי שטחי המשרדים במגדל הצפוני, השטח המסחרי בקומת הכניסה, שטחי המחסנים וכ- 310 חניות מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי עסקי (נדל"ן יזמי) ואילו טרקלין העסקים וכ- 120 חניות של המגדל הצפוני מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

הצגת הפרויקט:			
שם הפרויקט:		המגדל הצפוני בפרויקט "הארבעה" בת"א	
מיקום הפרויקט		רחוב הארבעה בת"א	
תיאור קצר של הפרויקט:		מגדל משרדים הכולל שטחי משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים	
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:		100%	
מבנה האחזקה בפרויקט:		החזקה באמצעות חברה נכדה (חגיג מגדלי הארבעה)	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		איחוד דוחות החברה הנכדה	
מועד חתימת ההסכם לרכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט:		מרץ 2011 (הקרקע נרכשה ביולי 2011)	
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:		כ-6,000 מ"ר שטח 2 מגדלי המשרדים של פרויקט הארבעה (מגדל דרומי וצפוני)	
מועד סיום עבודות הקמה {מתוכנן}:		רבעון שלישי- רביעי 2016	
מועד התחלת עבודות הקמה:		אוגוסט 2011	
פירוט זכויות משפטיות בקרקע:		חכירה לתקופה המסתיימת בחודש יוני 2058, עם הארכה אוטומטית של 49 שנים	
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט:		לעניין הסכמים שנחתמו עם א. דורי (הקבלן המבצע) הסכם הרכש והסכם שיתוף הפעולה בין החברה ובין קבוצת הרכישה הבונה את המגדל הדרומי ראה סעיפים 6.16.2 ו-6.7.2.4.1.1 (בהתאמה)- לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.	
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:		למעט חשיפות מכוח הסכם המימון בו התקשרו החברה וחגיג מגדלי הארבעה, אין חשיפות מהותיות נוספות. לפרטים נוספים בדבר משא ומתן עם הקבלן המבצע ראה סעיף 1.2.2	
אמידת שווי מימוש נטו לפרויקט:		לא נמדד	
קיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:		קיימות תשתיות עירוניות	
נושאים מיוחדים {חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב}:		אין	
מצב תכנוני לפרויקט הארבעה, למועד פרסום הדוח הנתונים הינם לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 100%			
סוג	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
קומות משרדים	כ-40,000	33 קומות	
טרקלין עסקים	כ-1,200	קומות 14-15 (קומה אחת בגובה 2 קומות)	קומה כפולה.
חניות		425	
שטחי מסחר	כ-830		שטחי מסחר וגלריה בקומת הכניסה.
שטחי מחסנים	כ-1,150		

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט				
2014	2015			
	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)				
עלויות שהושקעו:				
205,731	205,731	205,731		סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע ומסי רכישה בתום התקופה
19,331	19,832	20,105		סה"כ עלויות מצטברות בגין אגרות, היטלי השבחה, תכנון והקמת הפרויקט לתום התקופה
1,490	1,490	1,490		סה"כ עלויות מצטברות בגין תיווך לתום התקופה
85,679	100,162	119,318		סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
44,496	45,971	48,974		סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון לתום התקופה (עלויות המימון הינם עלויות מימון בנקאיות בלבד)
356,727	373,186	395,618		סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו*:				
—	—	—		סה"כ עלויות בגין קרקע ומסי רכישה שטרם הושקעו
31,923	31,422	24,853		סה"כ עלויות בגין אגרות, הטילי השבחה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו
—	—	—		סה"כ עלויות בגין תיווך שטרם הושקעו
117,555	103,072	108,433		סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
26,885	25,410	23,320		סה"כ עלויות בגין מימון שטרם הושקעו
176,363	159,904	156,606		סה"כ עלויות שטרם הושקעו*
חניית- כספי 90%, הנדסי 96% מגדל- כספי 48% הנדסי 42.2%	חניית- כספי 92%, הנדסי 96.7% מגדל- כספי 55.9% והנדסי 56.1%	חניית- כספי 97.1%, הנדסי 97.1% מגדל- כספי 60.9% והנדסי 61.6%		שיעור השלמה הנדסי/כספי (ללא מימון) לא כולל קרקע %
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שלישי- רביעי של שנת 2016		מועד השלמה צפוי (לאור תוספת קומות נידוד הזכויות צפוי מועד ההשלמה להתארך במספר חודשים)
*לפי דוח הרווחיות (אפס) שצורף לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2015.				
<p>יודגש כי הערכות דלעיל, ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על הסכמים קיימים; תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט; על ההנחה כי עלויות הפרויקט שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להנחות בדוח רווחיות פרויקט המגדל הצפוני, שמצורף לדוח זה; כי יחתם עם הבנק המלווה הסכם המימון לבניית יתרת הקומות (5 קומות) שהתווספו למגדל הצפוני כתוצאה מניוד הזכויות; כי לא יהיה שינוי בצפי תקבולי המכירות ויתרות המלאי; וכי לא יחול עיכוב הליך בניית הפרויקט לרבות בשל מצבו הכלכלי של הקבלן המבצע, חברת א. דורי. שינוי באיזה מהמשתתפים שתוארו עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.</p>				

ניתוח רווחיות (באלפי ש"ח): רווחיות גולמית * צפויה שטרם הוכרה : 109,613 אלפי ש"ח						
% הכנסות בפועל בהשוואה להכנסות שטרם נחתמו לגביהם חוזים					רווחיות גולמית	
90%	95%	100%	105%	110%		
103,945	111,045	118,145	125,245	132,344	110%	רווחיות גולמית % עליונות לצפוי
99,679	106,779	113,879	120,979	128,079	105%	
95,413	102,513	109,613	116,713	123,813	100%	
91,147	98,247	105,347	112,447	119,547	95%	
86,881	93,981	101,081	108,181	115,281	90%	
הרווחיות הצפויה חושבה לפי הנחות המפורטות בדו"ח הרווחיות (אפס) שצורף לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2015 ובהתאם להתאמות בהערה שלעיל.						

* הרווחיות הגולמית חושבה בהתאם להגדרה שהופיעה בטיטות התקנות לנדל"ן יזמי שפורסמה על ידי הרשות לני"ע, לפיה הרווח הגולמי יחושב כסך ההכנסות הצפויות ממכירות הפרויקט, בניכוי אומדן העלויות הכוללות אשר צפויות להיות מהוונות למלאי שיוחס לפרויקט, לרבות עלויות אשראי, לפי כללי החשבונאות המקובלים. יצוין כי בחישוב הרווח הגולמי כאמור לא נכלל סך של כ- 12.5 מיליון ש"ח (בעיקר הוצאות בגין פרסום ותקורות) שנכללו בדוח הרווחיות ומאידך נכללו בחישוב הרווח הגולמי עלויות מימון בגין איגרות החוב בסך של כ- 22 מיליון ש"ח ששימשו כהון עצמו לפרויקט.
יצוין כי הרווח בדוח הרווחיות אשר צורף לדוחות הכספים הינו 137,041 אלפי ש"ח והרווחיות שהוצגה בדוח הינה לאחר ההתאמות הרשומות לעיל.

אלפי ש"ח (1)	סעיף
649,264	הכנסות באלפי ש"ח ערכי קרן חוזים עלויות באלפי ש"ח רווח גולמי באלפי ש"ח אחוז רווח גולמי לעלות אחוז רווח גולמי למחזור
539,652	
109,612	
16.88%	
20.31%	

(1) ראה הסבר * לעיל.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט:		
סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל מחוזים מחייבים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו/שצפויות להיות מוכרות בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
290,045	--	עד ליום 30.06.2015
78,380	--	יולי-דצמבר 2015
171,621	540,046	שנת 2016 (בהנחה שמועד המסירה יהיה בשנת 2016).

שיווק הפרויקט (כולל קומות הניוד):

שנת 2013	שנת 2014 ***	שנת 2015					כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
4.5	4.3	1.36	0.19			1.55	קומות משרדים	
3,052	5,159	1,627	228			1,855	שטחי משרדים (מ"ר)	
31	56	11	0			11	חניות	
800-כ	-	-	-			-	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):								
13,219	14,663	14,036	15,280			14,036	שטחי משרדים	
174,286	196,563	200,000	-			200,000	חניות רגילות	
292,500	289,375	-	-			-	חניות כפולות	
		יחושב לפי תשואות שכירות				יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
29,961	32,439	36,747	36,975			36,747	שטחי משרדים (מ"ר) *	
234	290	301	301			298	חניות	
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ			800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):								
12,486	12,948	13,007	13,021			13,007	שטחי משרדים**	
109,937	124,871	127,135	127,135			127,140	חניות	
יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות			יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)	
שיעור שיווק של הפרויקט:								
600,320	634,812	634,812	649,264	-	-	649,264	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	
499,150	533,520	558,753	565,246	-	-	565,246	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
76%	89%	93%	93%			93%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%) (***)	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
11,724	4,528	2,901	2,673			2,673	שטחי משרדים (מ"ר)	
191	136	124	124			124	חניות	
*71,854	* 40,357	26,837	26,225			26,220	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	*****			*****	*****	
-	ל.ר	1	0			-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר	
-	ל.ר	15,280	0			-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	

* לפי דיווח מיידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.3.1. בהתאם לאמור בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, החברה רואה לענין הטבלה שלעיל כ"הסכם מכירה מחייב" הסכם שלפחות 5% מהתמורה הנקובה בהסכם התקבלה עד למועד הדוח (בעוד שעד כה ראתה החברה, לענין הטבלה שלעיל, בהסכם מכירה מחייב הסכם שלפחות 15% מתמורתו התקבלו בחברה עד למועד הדוח). בהתאם לכך, עודכנו מספרי ההשוואה שלעיל, כך שהם כוללים חוזים אשר התקבלה תמורה בגינם של 5% ומעלה, במקום 15%.

** הנתונים לגבי יתרת שטחי המשרדים שטרם שווקו כוללים החל משנת 2013 את קומות הניוד.

*** לא כולל את שטחי הטרקלין

מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (באלפי ₪) *

	מוצג כהלואה לזמן קצר	30.06.2015	יתרת הדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלואה לזמן ארוך		
6,435	מוצג כהלואה לזמן קצר	31.12.2014	
-	מוצג כהלואה לזמן ארוך		
מוסד מלווה:			בנק מזרחי
תאריך חתימת הסכם ההלוואה:			12.2013
סה"כ מסגרת כולל ערבויות חוק מכר (נכון למועד זה)			מסגרת אשראי בסך של כ-20 מיליון ₪ ומסגרת ערבויות חוק מכר בסך של כ-600 מיליון ₪. להבטחת מסגרות ערבויות חוק המכר שועבדו פיקדונות ששולמו ע"י רוכשי היחידות במגדל הצפוני. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 לעיל.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית			פריים + 1.5%
מועד פירעון סופי של ההלוואה			ההלוואה נפרעה במאי 2015. לחברה מסגרת אשראי ממנה היא נותנת אשראי ופורעת אותו מעת לעת.
תניות פיננסיות מרכזיות			אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום התקופה			לא
האם מסוג Non-Recourse:			לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			לא נכללו תנאים בעניין בהסכם המימון.
בטחונות			כמפורט בסעיף 1.3.4 לעיל

* **לעניין זה יצוין, כי המימון הספציפי האמור לעיל ניתן לחברת הפרויקט לצורך בניית המגדל הצפוני והעמדת ערבויות חוק מכר לרוכשי המגדל הצפוני.**

שעבודים ומגבלות משפטיות			
הסכום המובטח ע"י השעבוד (באלפי ₪) 30.06.2015	פירוט	סוג	
כ-347 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.2.1(ט) לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.	דרגה ראשונה (לבנק המלווה)	שעבודים
		שנייה שעבוד שוטף (לבנק המלווה)	
--	לפרטים אודות שעבודים ביחס למגדל הצפוני, ראה סעיף 6.8.3.2.1(ט) לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדוח התקופתי.		
כ-73.5 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	בנוסף לשעבודים שצוינו לעיל וכמפורט בסעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי, נכון למועד זה רשום שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על החזקותיה חגיגי אחזקות הארבעה, שבשליטת החברה, בחגיגי מגדלי הארבעה, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (וזאת בנוסף לשעבוד הרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב האמורות על זכויות החברה בהלוואת בעלים שהעמידה לחגיגי מגדלי הארבעה). יצוין כי החזקות החברה בחגיגי אחזקות הארבעה שועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (לפרטים ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי). לעניין הגבלות החלות על העברת כספים מחגיגי הארבעה לחברה ראה סעיף 5.5 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.	אחר	
כ-85 מיליון ש"ח - חוב החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')			

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט הנ"ל ביחס למועד הסיום של עבודות ההקמה, ביחס לרווחיות הפרויקט, ביחס להכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ולמקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט וביחס לעלויות שטרם הושקעו בפרויקט הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה

ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע הקיים בחברה נכון למועד זה תלויה ; בעלויות הקמה ומימון בפועל (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); באי עיכוב מועד סיום הפרויקט לרבות כתוצאה ממצבו הכלכלי של הקבלן המבצע; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וחברת הפרויקט). יודגש כי אין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות; (ב) היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ג) סטייה מהיקף העלויות החזויות של הפרויקט העלולה לנבוע בין השאר מהתייקרויות עלויות הבניה ו/או מחריגה בתקציב הפרויקט לרבות בין השאר מהתארכות השלמת הפרויקט, וכדומה; (ד) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה בין השאר על סביבת המחירים בה פועלת החברה וחברת הפרויקט באופן שיביא לקיטון בעודפים הנובעים לחברת הפרויקט מהפרויקט כפי שצוין לעיל. לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לפרטים נוספים אודות המגבלות השונות החלות על חג'ג' אחזקות הארבעה וחג'ג' מגדלי הארבעה, ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי וכן שטרי הנאמנות שנחתמו עם נאמני אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד').

התאמת יתרת העודפים ביחס למלאי היזמי בפרויקט

30/06/2015	
(באלפי ₪)	
109,612	רווח גולמי צפוי :
	התאמות לעודפים :
94,652	הוספה : סה"כ סכומים שהוכרו כהון עצמי בפרויקט
40,000	הוספה : התאמות בגין הוצאות המהוונות למלאי והמוכרות בעת גריעתו כעלות המכר ואשר אינן משולמות מחשבון הליווי
(12,572)	הפחתה : התאמות בגין הוצאות המשולמות מחשבון הליווי ואינן מסווגות במסגרת עלות המכר
(13,740)	תשלומים שנמשכו לצורך תשלום לבעלי אגרות החוב
217,952	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
רבעון 3-4 לשנת 2016 (יתכן שהבנק ישחרר לחברה חלק מהכספים קודם לכן לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב כפי שנעשה בפברואר 2015)	מועד צפוי למשיכת עודפים :
כיסוי מלא האובליגו לבנק הכולל כיסוי חוב בנקאי, ככל שקיים, והשבת הערבויות הבנקאיות שהוצאו לרוכשים לפי חוק המכר.	תנאים מתלים למשיכת מלוא העודפים

חלק ז' - הוראות גילוי בנוגע לנדל"ן יזמי מהותי מאוד

להלן יובאו עדכונים לנתונים לגבי נדל"ן יזמי ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה במאוחד ואשר פרטים אודותיהם, בהתאם לטיוטת תקנות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הובאו על ידי החברה בפרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח התקופתי וכן לגבי פרוייקטים שהחלו לאחר תום שנת הדיווח הקודמת אך היו נחשבים כמהותיים מאוד אילו היו קיימים בסוף שנת הדיווח הקודמת.

א. שם הנכס – פרויקט הארבעה עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט
 הנכס כולל מלאי משרדים של המגדל הצפוני, מלאי של 580 חניות בחניון והמלאי השטח המסחרי במגדל הצפוני.

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
<u>עלויות שהושקעו:</u>					
207,561	207,586	207,660			סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
9,640	11,500	11,777			סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
122,737	140,134	154,246			סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
53,828	55,608	58,676			סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
393,766	414,827	432,349			סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד זכויות)
<u>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</u>					
--	-	-			סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,161	17,301	17,024			סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
93,078	75,681	61,569			סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
16,246	14,467	11,399			סה"כ מצטברות בגין מימון בנקאי שטרם הושקעו (אומדן) לא כולל עלויות אגרות חוב (סדרה ג'). העלויות המצטברות בגין מימון שהווננו עד ליום 30.06.2015 כוללות גם עלויות מימון בגין אג"ח (סדרה ג').
128,485	107,450	90,002			סה"כ העלות שנותרה להשלמה
96%	97%	97%			שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
42%	56.1%	61.7%			שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
45%	55.9%	60%			שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע) (%)
רבעון שני של שנת 2016	רבעון שני של שנת 2016	רבעון שלישי-רביעי של שנת 2016			מועד השלמה צפוי ²²

²² יובהר למען הסר ספק, כי המועד האמור מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על הערכותיה הנוכחיות של החברה בלבד. השלמת ביצוע עבודות ההקמה במועד שצוין מותנית בין היתר בקבלת כלל ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקט במועדים שנחזים לכך על ידי החברה; בעמידת כלל הגורמים המעורבים בפרוייקט, ובכללם חברי הקבוצה, הקבלנים והיועצים השונים הנוגעים לפרוייקט, בהתחייבויות שנלקחו על ידם בקשר עם הפרוייקט, במלואן במועד; ובהעמדת ליווי בנקאי להשלמת הפרוייקט ל-35 קומות במועד הנדרש.

שיווק הפרויקט (כולל חלק מקומות הניוד)

שנת 2013	שנת 2014**	שנת 2015 (במאוחד)**				כל התקופה	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – (100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
4.5 - כ	4.3	1.36	0.19			1.55	קומות משרדים
3,052	5,159	1,627	228			1,855	שטחי משרדים (מ"ר)**
31	62	25	25			50	חניות
800-כ	4-כ	-	-			-	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):							
13,219	14,205	14,036	15,280			14,036	שטחי משרדים
174,286	196,000	200,000	-			200,000	חניות רגילות
292,500	289,625	300,000	300,000			300,000	חניות כפולות
	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות				שטחי מסחר(מ"ר)
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
29,961	35,120	36,747	36,975			36,747	שטחי משרדים (מ"ר)**
434	497	522	547			526	חניות
800-כ	800-כ	800-כ	800-כ			800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):							
12,486	12,948	13,007	13,021			13,007	שטחי משרדים**
109,937	124,871	127,135	127,135			127,140	חניות
	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות	יחושב לפי תשואות שכירות			יחושב לפי תשואות שכירות	שטחי מסחר (מ"ר)
שיעור השיווק של הפרויקט:							
603,795	631,672	631,472	643,885			647,105	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
471,775	557,465	585,498	597,011			597,011	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
76%	89%	93%	93%			93%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
10,819	4,528	2,901	2,673			2,901	שטחי משרדים (מ"ר)**
110	115	95	70			70	חניות
*79,974	*44,547	29,886	28,659			28,659	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****				*****	*****
ל.ר	ל.ר	1	-			1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר	ל.ר	15,280	-			15,280	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

* לפרטים בדבר דיווח מידי שפרסמה החברה בעניין הצגת נתוני עלויות והרווח הגולמי הצפוי ראה סעיף 4.3.1. בהתאם לאמור בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום נדל"ן יזמי, שפורסמה בחודש יולי 2014, עודכנו מספרי ההשוואה כך שהם כוללים חוזים אשר התקבלה תמורה בגינם של 5% ומעלה במקום 15%. בהתאם לכך לנתונים לעיל התווספו הסכמים שכבר התקבלה לפחות 5% מתמורתם.

ג. שם הנכס - פרויקט רסיטל (פרויקט ברג'נסי)

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
13,596	13,596	13,596	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה *
2,353	2,336	2,362	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6,049	6,067	7,377	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
541	579	615	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
22,539	22,578	23,950	-	-	סה"כ עלות מצטברת *
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	24,851	23,485	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
24,812	24,851	23,485	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
כ-14% (הנתון האמור לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות)	כ-15.5% (הנתון האמור לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות)	כ-20.6% (הנתון האמור לשיעור השלמה של מגדל בן 21 קומות), בעוד שבכפוף לקבלת היתרי הבניה המתאימי ס, המגדל צפוי למנות 31 קומות	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-21 קומות)	דצמבר 2016 (הנתון האמור מתייחס ל-31 קומות)	-	-	מועד השלמה צפוי ²³

²³ יצויין כי מועד הסיום הצפוי התארך לעומת הערכת החברה בעבר שכן חלו עיכובים בעבודת החפירה והדיפון וזאת לאור הטיפול הנדרש במי התהום בפרויט. אם וככל שתאושר התב"ע להוספת הקומות ויבנו קומות אלו מועד ההשלמה הצפוי (מאי 2016) יתארך בהתאם.

ג. נתונים לגבי נכסים במתחם שד"ל שסוגו כמלאי:

להלן מידע אודות חלקה של החברה בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של חברת רגינסי בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל, אשר מסווגות כמלאי בדוחותיהן הכספיים של החברה והד מאסטר, לפי העניין, ליום 30 ביוני 2015. יצוין כי חלקה הכולל של רגינסי בזכויות הנ"ל מהווה כ-25% מהשטחים שהינם ביעוד למגורים במגדל שד"ל; 5% מהשטחים שהינם ביעוד מסחר משרדים ואחסון מלונאי; כ-14% מכמות החניות הקיימות בחניון הקיים וכ-15% מהזכויות העתידיות בבנין שעתיד לקום בשד"ל 10. החברה רואה בכלל הנכסים האמורים כנכס אחד שהינו מהותי מאוד עבור החברה.

שנת 2014	שנת 2015				הנתונים מורכבים מהעלויות הישירות של החברה ומחלקה (50%) בעלויות הד מאסטר
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
13,837	13,837	13,837	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
390	390	390	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
924	945	966	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
764	863	959	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,915	16,034	16,153	-	-	סה"כ עלות מצטברת בגין המקרקעין (נכון למועד זה החברה פועלת להגדלה משמעותית של זכויות הבניה בפרויקט ולפיכך אין לה הערכה לגבי העלויות הנדרשות מעבר לעלויות המקרקעין)
15,915	16,034	16,153	-	-	סה"כ עלות מצטברת (במטבע ההצגה)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
2,250	2,250	2,250	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
56,700	56,700	56,700	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
58,950	58,530	58,950	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה.

ד. התחדשות עירונית – תחום התמ"א

פרוייקט תמ"א 38/2 א'	שם הפרוייקט ותיאור הנכסים הנכללים:
גוש 6107 חלקה 307 המצוי בצפון תל אביב	מיקום הפרוייקט:
הריסת מבנה קיים בן 16 דירות והקמת מבנה חדש בן עד 28 דירות, מתוכן עד 12 דירות יהיו בבעלות החברה	תיאור קצר של הפרוייקט:
באמצעות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של קבוצת חגיגי התחדשות עירונית בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה;	מבנה האחזקה בנכסי הפרוייקט:
--	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, מיסים, אגרות, שיווק, משפטיות וכו
-	-	-	-	-	תשלום שכ"ד לדיריים
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה + בצ"מ
-	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-	-	-	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	4,766	4,766	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין תכנון, מיסים, אגרות, שיווק, משפטיות וכו
-	2,304	2,304	-	-	תשלום שכ"ד לדיריים
-	19,515	19,515	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה + בצ"מ
-	691	691	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	27,276	27,276	-	-	סה"כ העלות שנתרה להשלמה
-	0%	0%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה.

ה. פרויקט סומייל

שנת 2014	שנת 2015				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בשטחי המסחר בפרויקט)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					<u>עלויות שהושקעו:</u>
157	134	170	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	2	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3	4	4	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
17	19	24	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
179	159	200			סה"כ עלות מצטברת
					עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
19	9	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
75	57	48	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
250	191	160	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
344	257	208	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	0%	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2019	2019	-	-	מועד השלמה צפוי

שיווק הפרויקט

שנת 2014	שנת 2015					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
באלפי ש"ח						
31	47	25	-	-	יחידות דיור	חוזים מחייבים (לרבות כאלו שאינם חלוטים) שנחתמו בתקופה השוטפת
3,677	5,526	6,702	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	18	17	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים נחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
31	78	103	-	-	יחידות דיור	חוזים מצטברים לסוף התקופה
3,677	9,203	12,228	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
15	17	17	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
453,390	453,390	453,390	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט	שיעור השיווק של הפרוייקט (קרקע בלבד)
56,319	113,222	177,493	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
11%	29%	39%	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
169	122	97	-	-	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
23,132	17,607	14,582	-	-	יחידות דיור במ"ר	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
179	159	199	-	-		סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
47	7	3	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
18	17	17	-	-		מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

לעניין עדכונים לנתונים לגבי נדל"ן יזמי ביחס לפרויקטים שאינם מהותיים מאוד לחברה במאוחד, לאור העובדה שבפרויקטים איינשטיין ונתניה (פרויקטים ברגינסקי), לא שוקו יחידות במהלך תקופת הדוח, יינתנו להלן הנתונים, בהתאם לטיטות תקנות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביחס לפרויקט הארבעה – המגדל הדרומי:

1. פרויקט הארבעה – מגדל דרומי

שיווק הפרויקט*

שנת 2013	שנת 2014	שנת 2015 (במאוחד)				כל התקופה	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט – 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:							
-	-	2.09	2.03	-	-	4.12	קומות משרדים
3,052	5,159	2,509	2,437	-	-	4,946	שטחי משרדים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר/לקרקע שנמכרה בגין קומות הניוד בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):							
-	-	10,766	11,779	-	-	11,266	שטחי משרדים
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:							
-	-	2,509	4,946	-	-	4,946	שטחי משרדים (מ"ר)
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):							
-	-	10,766	11,266	-	-	10,766	שטחי משרדים
שיעור השיווק של הפרויקט:							
67,333	67,333	67,333	70,455	-	-	70,455	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	-	27,013	55,719	-	-	55,719	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	-	40%	79%	-	-	79%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:							
6,254	6,254	3,745	1,308			1,308	שטחי משרדים (מ"ר)
14,381	23,719	14,886	5,246	-	-	5,246	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
ל.ר	ל.ר	3	3	-	-	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר
ל.ר	ל.ר	10,786	11,838	-	-	11,838	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)

* החברה החלה בשיווק הפרויקט בשנת 2015.

עידו חגיגי, מנכ"ל

יצחק חגיגי, יו"ר הדירקטוריון

31 באוגוסט 2015

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3-4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
7-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-21	באורים לדוחות הכספיים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2015 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

31 באוגוסט, 2015

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2014	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי שקלים חדשים			
			נכסים שוטפים
23,281	22,406	35,612	מזומנים ושווי מזומנים
1,443	(*)12,536	20,809	פיקדונות בנאמנות
79,266	(*)44,532	54,009	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
29,580	33,159	40,402	לקוחות והכנסות לקבל
11,369	28,822	15,901	חייבים ויתרות חובה
700,390	630,614	772,954	מלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
-	2,485	-	מלאי מקרקעין, נטו
-	759	2,000	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
<u>845,329</u>	<u>775,313</u>	<u>941,687</u>	
			נכסים בלתי שוטפים
88,330	78,983	85,173	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,603	3,653	4,381	מיסים נדחים
7,383	6,640	2,507	רכוש קבוע, נטו
2,485	-	2,485	מלאי מקרקעין, נטו
1,420	1,420	1,420	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
26,451	26,654	27,248	השקעה בחברה בשליטה משותפת
7,242	7,568	10,258	חייבים אחרים
<u>137,914</u>	<u>124,918</u>	<u>133,472</u>	
<u>983,243</u>	<u>900,231</u>	<u>1,075,159</u>	

נתי פריד
סמנכ"ל כספים
ונושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צחי חג'ג'
יו"ר הדירקטוריון

(*) סווג מחדש

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 באוגוסט, 2015.
הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2014	2014	2015	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
120,591	120,293	112,312	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
10,371	-	15	הלוואות מבעלי שליטה
170,458	159,396	232,413	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,175	370	878	ספקים ונותני שירותים
349,842	309,364	430,928	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
60,601	53,311	79,739	זכאים ויתרות זכות
<u>713,038</u>	<u>642,734</u>	<u>856,285</u>	
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
22,691	19,235	26,629	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
135,615	128,608	49,340	אגרות חוב
-	-	4,428	מיסים נדחים
<u>158,306</u>	<u>147,843</u>	<u>80,397</u>	
			<u>הון</u>
478	478	478	הון מניות
147,428	149,328	147,428	קרנות הון ופרמיה על מניות
(40,331)	(44,476)	(13,753)	יתרת הפסדים
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
<u>111,899</u>	<u>109,654</u>	<u>138,477</u>	סה"כ הון
<u>983,243</u>	<u>900,231</u>	<u>1,075,159</u>	

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		שישה חודשים		
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
32,281	4,641	38,223	14,121	70,757	הכנסות
(3,881)	(566)	(19,379)	(2,020)	(32,819)	עלות המכר
28,400	4,075	18,844	12,101	37,938	רווח גולמי
2,093	1,930	12,928	1,000	12,109	עליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(5,246)	(1,650)	(1,459)	(2,734)	(4,460)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,145)	(2,860)	(4,719)	(7,016)	(8,642)	הוצאות הנהלה וכלליות
11,102	1,495	25,594	3,351	36,945	רווח מפעולות רגילות
(4,740)	(794)	(783)	(2,937)	(1,607)	הוצאות מימון
907	416	5	704	198	הכנסות מימון
7,269	1,117	24,816	1,118	35,536	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(1,158)	(275)	(112)	(484)	(155)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
6,111	842	24,704	634	35,381	רווח לפני מיסים על הכנסה
(1,452)	249	(6,520)	(120)	(8,803)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,659	1,091	18,184	514	26,578	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר:
4,659	1,091	18,184	514	26,578	רווח נקי וכולל לתקופה
0.10	0.02	0.38	0.01	0.56	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (בש"ח):

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	יתרת הפסדים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי שקלים חדשים							
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
26,578	-	26,578	-	26,578	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
138,477	-	138,477	4,324	(13,753)	147,428	478	יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)
116,745	3,175	113,570	4,324	(44,990)	153,758	478	יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)
(7,605)	(3,175)	(4,430)	-	-	(4,430)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
514	-	514	-	514	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
109,654	-	109,654	4,324	(44,476)	149,328	478	יתרה ליום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
120,293	-	120,293	4,324	(31,937)	147,428	478	יתרה ליום 1 באפריל 2015 (בלתי מבוקר)
18,184	-	18,184	-	18,184	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
138,477	-	138,477	4,324	(13,753)	147,428	478	יתרה ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)
108,563	-	108,563	4,324	(45,567)	149,328	478	יתרה ליום 1 באפריל 2014 (בלתי מבוקר)
1,091	-	1,091	-	1,091	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
109,654	-	109,654	4,324	(44,476)	149,328	478	יתרה ליום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
116,745	3,175	113,570	4,324	(44,990)	153,758	478	יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)
(9,505)	(3,175)	(6,330)	-	-	(6,330)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
4,659	-	4,659	-	4,659	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
111,899	-	111,899	4,324	(40,331)	147,428	478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>				
4,659	1,091	18,184	514	26,578	<u>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</u>
(110,646)	(643)	(13,454)	(109,498)	27,995	רווח נקי לתקופה
(105,987)	448	4,730	(108,984)	54,573	התאמות הדרושות כדי להציג את
					תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
					(נספח א')
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</u>
(1,197)	(72)	(6)	(390)	(219)	רכישת רכוש קבוע
(13,611)	(2,096)	(1,063)	(6,508)	(3,168)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
33,423	(15,085)	35,742	56,571	25,257	שינוי בביקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(493)	-	(18,144)	-	(19,366)	השקעה בביקדונות בנאמנות
(601)	(150)	(500)	(300)	(775)	מתן הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(1,668)	(2,311)	(1,605)	(1,994)	(3,016)	עליה בחייבים אחרים לזמן ארוך
-	-	-	(7,605)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
15,853	(19,714)	14,424	39,774	(1,287)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</u>
20,455	14,039	4,692	18,091	6,778	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(63,637)	(13,161)	(12,457)	(62,699)	(12,807)	ומוסדות פיננסיים
74,245	13,538	-	29,303	-	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(37,928)	-	(14,031)	(10,593)	(24,570)	ומוסדות פיננסיים
(7,605)	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב
10,371	-	(9,225)	-	(10,356)	פירעון אגרות חוב
(4,099)	14,416	(31,021)	(25,898)	(40,955)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(94,233)	(4,850)	(11,867)	(95,108)	12,331	קבלת (פירעון) הלוואה מבעל שליטה
117,514	27,256	47,479	117,514	23,281	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
23,281	22,406	35,612	22,406	35,612	לפעילות) מימון
					שינוי במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים
					לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים
					לסוף התקופה

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

					<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:</u>
(1,923)	(364)	3,121	(973)	4,650	שינוי במיסים נדחים
(2,093)	(1,930)	(12,928)	(1,000)	(12,109)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
1,158	275	112	484	155	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
(347)	(89)	(93)	(177)	(177)	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
					שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
4,352	892	695	2,024	1,688	שערוך אגרות חוב
1,018	1,031	1,027	556	250	פחת והפחתות
121	30	53	57	104	
					<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
101,929	28,306	24,966	61,451	81,086	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(10,855)	-	-	(10,855)	-	ירידה בזכאים בגין זכויות במקרקעין
-	-	-	(759)	(2,000)	רכישת אופציות לרכישת זכויות במקרקעין עליה במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
(204,567)	(17,877)	(34,234)	(134,791)	(47,277)	ירידה (עליה) בלקוחות והכנסות לקבל
3,830	(336)	(9,638)	251	(10,822)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
5,833	7,714	(330)	(11,620)	(4,532)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(526)	(4,253)	518	(1,331)	(297)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(8,576)	(14,042)	13,277	(12,815)	17,276	
(110,646)	(643)	(13,454)	(109,498)	27,995	

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>			

אלפי שקלים חדשים

1,608	551	1,200	1,998	1,862
<u>1,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

**נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
לפעילות שוטפת**

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור :

<u>32,824</u>	<u>9,638</u>	<u>12,759</u>	<u>12,632</u>	<u>17,150</u>
---------------	--------------	---------------	---------------	---------------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור :

<u>508</u>	<u>138</u>	<u>9</u>	<u>340</u>	<u>34</u>
------------	------------	----------	------------	-----------

ריבית

הבאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 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 ונדל"ן להשקעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ג. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב:

שער החליפין של \$1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן נקודות (*)	
3.769	222.92	ליום 30 ביוני 2015
3.438	223.80	ליום 30 ביוני 2014
3.889	223.36	ליום 31 בדצמבר 2014
		<u>שיעור השינוי:</u>
%	%	
(3.09)	(0.20)	ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015
(5.30)	1.12	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015
(0.95)	-	ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014
(1.41)	0.49	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014
12.04	(0.20)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי ממוצע 1993 - 100 נקודות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים ביניים היו עקביים עם אלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2014.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. מכשירים פיננסיים - IFRS 9

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – "התקן") מתמקד בעיקר בסיווג ובמדידה של נכסים פיננסיים והוא חל על כל הנכסים הפיננסיים שבתחולת IAS 39. התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי הוגן.

לפי התקן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיוחס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

התקן כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור.

התקן ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך):

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

2. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן – "התקן") פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה, את IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2017 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. התקן מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה כל עוד נכללים גילויים השוואתיים שנקבעו בתקן.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מגזרים עסקיים

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.

- א. חברות הקבוצה פועלות בארבעה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה:
- ארגון קבוצות רכישה
 - נדל"ן יזמי
 - נדל"ן להשקעה
 - תחום הד מסטר

ב. הכנסות והוצאות המגזרים כוללות הכנסות והוצאות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזרים (לרבות שיערוך 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

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מגזרים עסקיים

הכנסות ותוצאות המגזר :

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
						אלפי שקלים חדשים
						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) :
70,757	(230)	-	-	230	70,757	הכנסות
45,587	70	12,109	(536)	(70)	34,014	תוצאות המגזר
(8,642)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(1,409)						הוצאות מימון, נטו
(155)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
35,381						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(8,803)						מיסים על ההכנסה
26,578						רווח נקי לתקופה
						לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר) :
14,121	(257)	-	-	257	14,121	הכנסות
10,367	136	1,000	(954)	(136)	10,321	תוצאות המגזר
(7,016)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(2,233)						הוצאות מימון, נטו
(484)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
634						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(120)						מיסים על ההכנסה
514						רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מגזרים עסקיים (המשך) :

הכנסות ותוצאות המגזר : (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
						אלפי שקלים חדשים
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) :
38,223	(109)	-	-	109	38,223	הכנסות
30,313	49	12,928	(350)	(49)	17,735	תוצאות המגזר
(4,719)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(778)						הוצאות מימון, נטו
(112)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
24,704						רווח לפני מיסים על ההכנסה
(6,520)						מיסים על ההכנסה
18,184						רווח נקי לתקופה
						לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר) :
4,641	(109)	-	-	109	4,641	הכנסות
4,838	95	2,413	(669)	(95)	3,094	תוצאות המגזר
(2,860)						הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(861)						הוצאות מימון, נטו
(275)						חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
842						רווח לפני מיסים על ההכנסה
249						הטבת מס
1,091						רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מגזרים עסקיים (המשך) :

הכנסות ותוצאות המגזר : (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	הד מאסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
32,281	(536)	-	-	536	32,281
25,247	1,168	2,093	(1,594)	(1,168)	24,748
(14,145)					
(3,833)					
(1,158)					
6,111					
(1,452)					
4,659					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר) :

הכנסות
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משוטפת
רווח לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים ומיועדים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, ספקים זכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 ביוני 2015		
שווי הוגן	ערך בספרים	
<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
292,450	283,566	אגרות חוב

ליום 30 ביוני 2014		
שווי הוגן	ערך בספרים	
<u>(בלתי מבוקר)</u>		
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
311,566	290,344	אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר 2014		
שווי הוגן	ערך בספרים	
<u>(מבוקר)</u>		
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>		
320,133	308,149	אגרות חוב

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - מידע תמציתי בדבר חברה מוחזקת מהותיות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני :

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

נכסים שוטפים	נכסים בלתי שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות לא שוטפות	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>				
23,430	56,033	45,486	14,392	ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)
21,818	54,510	41,888	13,148	ליום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
23,055	55,813	44,429	14,519	ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

(ב) מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

הכנסות	הפסד מס (מיסים על הכנסה)	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת	רווח כולל אחר	סך הפסד כולל	
<u>(אלפי שקלים חדשים)</u>					
460	(310)	(334)	-	(334)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)
513	(505)	(994)	-	(994)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)
217	(180)	(236)	-	(236)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
217	(304)	(562)	-	(562)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)
1,071	(2,771)	(2,367)	-	(2,367)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. ביום 8 בינואר 2015, התקשרה חברת הבת של החברה מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רגינסי") בהסכם סיחור עם צד שלישי (להלן: "המסחר"), לרכישת זכויותיו בשני הסכמי אופציה סחירים (להלן: "הסכמי האופציה") עם שני צדדים שלישיים שונים (להלן: "המוכרים") לרכישת מקרקעין בשטח כולל של כ-3,175 מ"ר הרשומים כחלקה 3 בגוש 6999 ביפו, בסמוך לשד' ירושלים (להלן: "המקרקעין"). יצויין כי נכון למועד זה התקשר המסחר עם צד אחד והוא פועל להשלמת הנדרש להתקשרות עם הצד הנוסף ועם המחזיקים במקרקעין. עפ"י התבי"ע החלה ביחס למקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, שה"כ שטחי הבניה במקרקעין הינם בסך של כ-11,712 מ"ר, וניתן להקים על המקרקעין 2 מבנים, בני כ-15 קומות כ"א, הכוללים כ-96 יחידות דיור. עם זאת, בכוונת הצדדים לפעול לקבלת הקלות מהועדה המקומית לתכנון ובנייה להגדלת כמות היחידות במקרקעין לכ-129 יחידות דיור (כשאינן כל וודאות לכך). בנוסף, בכוונת הצדדים לבחון אפשרות להגדלת הזכויות במקרקעין באופן, שאם וככל ותאושרנה ההקלות האמורות (כשאינן כל וודאות לכך), יגדלו שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור במקרקעין. יצויין כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בכוונת רגינסי לפעול לגיבוש קבוצת רכישה (כשאינן כל וודאות כי יעלה בידה לעשות כן) ולסחר את האופציות לחבריה, אשר, אם וככל שיממשו את האופציות, יתקשרו עם המוכרים בהסכמי מכר לרכישת המקרקעין. התקופות העומדת למימוש האופציות הן כדלקמן:

1. תקופת אופציה א' הינה עד ליום 20 באפריל 2016, בכפוף לחובת צד א' לפעול להתקיימות תנאיה עד לאותו מועד.
2. תקופת אופציה ב' היא למשך תקופה של 6 חודשים שיחלו במועד המצאת ההודעה על התקיימות התנאים המתלים למקבל האופציה, אשר בכפוף להוראות אופציה ב' יהיה לא מאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד חתימת אופציה ב'.

ככל שרגינסי ו/או מי מטעמה יממשו את האופציות ויחתמו על הסכמי מכר המקרקעין, עלות הזכויות במקרקעין תהיה בסך של 34.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכם דמי סיחור בסך של כ-1.72 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המשולמים למסחר בהתאם למנגנון וללוחות זמנים שנקבעו לעניין זה בהסכם הסיחור.

ב. ביום 15 במרץ 2015 אישר דירקטוריון רגינסי את התקשרות קבוצת חג'ג' מגדלי מגורים בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של רגינסי בהסכם, עם צדדים שלישיים, באופציה לרכוש בעצמה ו/או באמצעות צדדים שלישיים את כלל זכויותיהם של אותם צדדים שלישיים במקרקעין במרינה בהרצליה אשר יעודם הוא למלונאות לסוגיה וכן זכויות לשטחי חניה בנויים. האופציה ניתנת למימוש על ידי החברה הבת החל ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 31 בדצמבר 2015. לפרטים נוספים ראה באור 29 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

ג. בהמשך לבאור מספר 17 ג' לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2014, בדבר בקשה לסעד הערכה שהוגשה על ידי צד שלישי בקשר עם הצעת רכש מלאה שהציעה החברה למניות רגינסי, ביום 4 בפברואר 2015 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בין החברה למבקש, אשר חברי הקבוצה המיוצגת על ידו הינם כל מי שמניותיו ברגינסי נרכשו בכפייה, בהתאם להצעת הרכש המלאה, דהיינו, מי שהיו הבעלים של 16,505,738 מניות של רגינסי, המהוות כ-4.34% מהון רגינסי ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "חברי הקבוצה המיוצגת").

בהתאם להסכם הפשרה, מבלי שהדבר יהווה הכרה בטענות העומדות ביסוד התובענה ובקשת האישור, ולצרכי פשרה בלבד, התביעה תוכר כתביעה ייצוגית ועם אישורה כייצוגית יוגדרו חברי הקבוצה כך שיכללו את כל חברי הקבוצה המיוצגת (כהגדרתם לעיל). במסגרת הסכם הפשרה, תשלם החברה סכום כולל של כ-1,900,000 ש"ח (להלן: "סכום התשלום"), וזאת בתוך 7 ימי עסקים לאחר המועד בו החלטת בית המשפט לאשר את הסכם הפשרה, תהפוך לפסק דין חלוט.

ביום 29 באפריל 2015 אישר בית המשפט את הסכם הפשרה הנ"ל. בית המשפט הקטין את סכום הגמול אשר יקבל המבקש וסכום שכ"ט בא כוחו מתוך סכום התשלום לסכום השווה ל-15% מסכום התשלום, כאשר שכה"ט לב"כ התובע יעמוד על סך של 210,000 ש"ח בתוספת מע"מ ואילו הגמול למבקש יעמוד על סך של 75,000 ש"ח (וכן סכום נוסף של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כהחזר הוצאות שהוציא בעבור חו"ד מומחה שהוגשה מטעמו לבית המשפט). הסכום שיחולק לחברי הקבוצה יעמוד על כ-9.78 אגורות לכל מניה (ברוטו).

יובהר כי למעט כמפורט לעיל, החברה לא תידרש להוסיף על סכום התשלום כל חיוב או כל מס המתחייב על פי דין בגין התשלום (ואלו ייגרעו מסכום התשלום באמצעות חבר הבורסה או על-ידי גורמים אחרים באמצעותם יחולק סכום התשלום לבעלי המניות המשתתפים מתוך חברי הקבוצה) והעברת סכום התשלום על ידי החברה, כאמור לעיל, תהווה מילוי של כלל התחייבויותיה הכספיות כלפי כל חברי הקבוצה מכוח הסכם הפשרה. נכון למועד הדוח, החברה שילמה את מרבית הסכומים הנ"ל, בהתאם להחלטת בית המשפט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):

ד. ביום 15 בספטמבר 2014 הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לאישור תובענה ייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006, כנגד רג'נסי וחברי הדירקטוריון של רג'נסי (להלן ביחד: "הנתבעים"). הבקשה הוגשה על ידי מבקש (להלן: "המבקש") הטוען להיותו בעל מניות ברג'נסי. בבקשה נטען, בין היתר, כי מחובתם של הנתבעים היה (וכי הם נמנעו או לא עשו די בכדי), לשמור את רכיב הסחירות הגלום במניות רג'נסי ולפעול בכדי למנוע את כניסת מניות רג'נסי לרשימת השימור של הבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "רשימת השימור"), ולאחר שהמניות נסחרו ברשימת השימור, לנקוט בכל הפעולות הנדרשות כדי להוציא את מניותיה של רג'נסי מרשימת השימור.

בנוסף, טוען המבקש כי חברי הדירקטוריון ברג'נסי התרשלו לכאורה והפרו את חובת האמון והזהירות בהן הם חבים כלפי רג'נסי ובעלי המניות מקרב הציבור, בכך שלא שקלו וכן לא הביאו לידיעתם של בעלי מניות המיעוט ברג'נסי הצעות שונות שהועלו על ידי משקיעים ברג'נסי, שעניינן הגדלת החזקות הציבור במניות רג'נסי. בעשותם כן, אפשרו הנתבעים לחברה לרכוש את מניות רג'נסי (במסגרת הצעת הרכש המלאה) במחיר נמוך ביותר ומנעו מרג'נסי את האפשרות לגייס הון בתנאים עדיפים והכל תוך פגיעה באינטרסים של בעלי מניות המיעוט ברג'נסי. על פי טענת המבקש, יש לפצות את בעלי מניות המיעוט בגין הנזק המתמשך שנגרם להם עקב מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים בשל היסחרות מנית רג'נסי ברשימת השימור חלף היסחרותה במסחר הרציף. על פי המבקש, אשר הסתמך על חוות דעת כלכלית שצירף לבקשה, ההפסד המוערך על ידי המבקש, שנגרם לקבוצת בעלי מניות המיעוט של רג'נסי הינו בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח.

לאור הסכם הפשרה האמור בסעיף ג' לעיל, הגישו הנתבעים ביום 5 בפברואר 2015 בקשה לסילוק התובענה (כהגדרתה לעיל) על הסף ולחילופין לעיכוב הליכים בה, כאשר הטענה העיקרית שפורטה בבקשה הינה שהפיצוי שהוסכם עליו במסגרת הסכם הפשרה בתובענה המוקדמת שתוארה בס"ק ג' לעיל ממילא יאיינ את האפשרות של המבקש ושל חברי הקבוצה הנתבעת על פי התובענה המוקדמת (אשר מהווים כ-85% מכלל חברי הקבוצה הנתבעת בתובענה נשוא ס"ק ד' זה) להמשיך בבירור תביעתם ולקבל את הסעד הכספי הנתבע במסגרתה, שכן פסק הדין שיינתן במסגרת התובענה המוקדמת מהווה מעשה בית דין עבור המבקש וחברי הקבוצה האמורים הנתבעת המוקדמת בתובענה, העוסקת אף היא בשווי ההגון של המניות במועד הצעת הרכש (ולא בכל סעד אופרטיבי אחר).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, בית המשפט טרם קיבל החלטה בבקשה לסילוק על הסף. לחברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונשאי משרה, אשר כוללת גם כיסוי לתאגיד. לאור האמור לעיל, הנהלת רג'נסי מעריכה בשלב זה כי החשיפה של רג'נסי בגין הבקשה הינה נמוכה.

ה. ביום 15 במרץ 2015 הוגש לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כתב תביעה כנגד החברה, חברת הבת של החברה - קבוצת חג'ג' התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית"), השותפים של התחדשות עירונית בחלק מפעילותה בתחום התמ"א 38 שהינם קריגר נדל"ן טי אל וי בע"מ (להלן: "חברת קריגר"), גל הרשקוביץ, אורן פילטר (להלן: "יחיד קריגר") וחברות פרויקט בתחום התמ"א 38 אשר התחדשות עירונית הינה בעלת מניות ברובן. התביעה הוגשה על ידי מליבו בנייה בע"מ (להלן: "התובעת") אשר טוענת כי היא התקשרה בהסכם לשיתוף פעולה בתחום התמ"א 38 עם חברת קריגר (להלן: "הסכם קריגר-מליבו") וכי חברת קריגר הפרה הסכם זה. טענתה של התובעת היא כי במסגרת הסכם קריגר-מליבו, בתמורה למתן שירותי פיקוח (שלא ניתנו), מליבו זכאית לתמורה של 15% מעבר לעלות הביצוע של כל פרויקט.

התובעת דורשת סעד של אכיפה של הסכם קריגר-מליבו וטוענת בין היתר כי היא זכאית מכוחו לתמורה בסכום של 16.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התביעה"). לחילופין דורשת התובעת כי חברת קריגר תשלם את סכום התביעה מאחר ולטענתה חברת קריגר עשתה שימוש במוניטין של התובעת והרוויחה שלא כדין סכום זה על חשבונה של התובעת. לחלופי חילופין טוענת התובעת כי החברה והתחדשות עירונית גרמו לחברת קריגר להפר את הסכם קריגר-מליבו ולפיכך טוענת לפיצוי מהחברה והתחדשות עירונית בגובה סכום התביעה.

למיטב ידיעת החברה, חברת קריגר והתובעת הפסיקו את ההתקשרות ביניהם זמן רב לפני כניסת התחדשות עירונית לשותפות עם חברת קריגר ובפועל לא ניתנו כל שירותים שהם על ידי התובעת לאיזה מן הפרויקטים שלגביהם יש לחברת קריגר ולהתחדשות עירונית שיתוף פעולה.

כמו כן, מעיון ראשוני בכתב התביעה לא עולה כי קיימת כל יריבות אישית בין התובעת לחברה ו/או להתחדשות עירונית ולחברה, החברה דוחה את הטענות הנתבעות המועלות כנגדה וכנגד התחדשות עירונית ותפעל להסרתן. לדעת יועציה המשפטיים של החברה, לאור העובדות שנמסרו ליועציה המשפטיים על ידי החברה וההלכות המשפטיות הנהוגות, הסיכויים כי נכון להיום לחברה תהיה חשיפה כספית מהותית, ישירה או עקיפה, בגין התביעה, אינם גבוהים.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):

- א. בהמשך לבאור 17(ג)2) לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, בהם דיווחה החברה כי בחודש דצמבר 2014 הוציאו רשויות המס לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לשנת המס 2010 לפיה לא הכיר מס הכנסה בכל ההפסדים שהוצהרו על ידי החברה ליום 31 בדצמבר, 2010. כמו כן, בחודש אפריל 2015 הוצאו לחברה שומות נוספות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2011-2013 אשר על פיהן מס הכנסה אינו מתיר בניכוי הוצאות שונות שנדרשו על ידי החברה בשנים אלו בסך של כ-21 מליון ש"ח וחייב את החברה בכ-1.5 מליון ש"ח תשלום מס. בחודש מאי 2015 הגישה החברה בסיוע יועצי המס שלה השגה על השומות כאמור. החברה, בהסתמך על יועציה המשפטיים, לא הכירה בהפרשת למס נוספת בתקופת הדוח בגין שומות אלו שכן לדעת החברה ויועציה המשפטיים לחברה טענות השגה טובות, ההפרשה הקיימת כיום בספרים הינה נאותה ומרבית הסיכויים כי טענות אלו יתקבלו במהלך הדיונים ו/או הערעור ככל שיוגש וזאת ללא תשלום מס נוסף.
- ב. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 החלה החברה בשיווק הקומות הנוספות שהתווספו למגדל הדרומי בפרויקט הארבעה (כתוצאה מניוד זכויות לפרויקט). במהלך מחצית השנה הראשונה לשנת 2015 מכרה החברה זכויות ל-4 קומות במגדל (מתוך זכויות ל-5 קומות אשר בבעלותה). סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של שישה חודשים בשנת 2015 הינן כ-58 מליון ש"ח, וסך הרווח הגולמי נטו בגין עסקאות אלו הינו כ-27 מליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו על ידי החברה זכויות לכ-0.5 קומות נוספות כך שסה"כ נמכרו על ידי החברה 4.5 קומות מתוך הקומות הנוספות כאמור. ביום 11 באוגוסט 2015 התקבל היתר בניה לקומות הנוספות במגדלים הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה. לאור קבלת ההיתר יבנו במגדל הצפוני 35 קומות ובמגדל הדרומי 38 קומות. כמו כן בחודש יולי 2015 קיבלה החברה היתר איכולס ("טופס 4") לחניון בארבעה והחלה באמצעות חברה בת להפעיל את החניון בתחילת חודש אוגוסט 2015.
- ג. ביום 1 בינואר 2015 קיבלה החברה החלטה למכור את הקומה אשר בבניה במגדל הדרומי בפרויקט הארבעה ואשר היתה אמורה לשמש כמשרדי החברה העתידיים. כתוצאה מכך, שינתה החברה את הסיווג בגין קומה זו מסעיף הרכוש הקבוע לסעיף המלאי בסכום של כ-4,990 אלפי ש"ח.
- ד. ביום 1 ביוני 2015 קיבלה הנהלת החברה החלטה לשווק את המחסנים אשר בבעלותה בפרויקט הארבעה חלף השכרתם בעתיד. מחסנים אלו הוצגו עד לאותו יום בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן וכתוצאה מההחלטה כאמור סווגה יתרת המחסנים בסך של כ-15 מליון ש"ח למלאי.
- ה. ביום 14 ביולי 2015 הנפיקה החברה 100,000,000 ע.ג. אגרות חוב חדשות (סידרה ו'). אגרות החוב הונפקו במחיר של 94.1% מערך תמורת סך של 94,100,000 ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והם יפרעו ב-5 תשלומים שנתיים החל מיום 30 באפריל 2017 כדלקמן:
 - 15% מהקרן יפרע ביום 30 באפריל 2017, 20% מהקרן יפרע ביום 20 באפריל 2018, 20% נוספים יפרעו ביום 20 באפריל 2019, 22.5% יפרעו ב-30 באפריל 2020, ו-22.5% יפרעו ביום 30 באפריל 2021.עד ליום 30 באפריל 2016 תשאנה אגרות החוב שיעור ריבית שנתי של 1.5% (על בסיס 365 ימים בשנה) ואילו החל מיום 1 במאי 2016 ישאו אגרות החוב ריבית שנתי קבועה של 6%. הריבית תשולם במהלך חיי אגרות החוב ב-30 באפריל וב-31 באוקטובר. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-1,644 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה 92,456 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה 7.3%.
- ו. יעוד תמורת ההנפקה הינו פרעון קרן וריבית ההלוואה שנטלה החברה מקרן אוריגו אשר מועד פרעונה חל ביום 5 באפריל 2016. עוד יצויין כי כספי ההנפקה הופקדו בחשבון נאמנות מיוחד שנפתח על ידי הנאמן והם ישוחררו על ידו לצורך התשלומים הנדרשים לקרן אוריגו והכל בכפוף לאמור בשרט הנאמנות שנחתם עם נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). אגרות החוב דורגו על ידי חברת הדרוג מעלות S&P כ-+ilBBB יציב ביום 2 ביוני 2015.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך):

- יא. ביום 31 ביולי 2015, הגיעו לידי סיום מספר התקשרויות עם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם כדלקמן:
- א. התקשרות לקבלת שירותי מנכ"ל ממר עידו חג'ג', מבעלי השליטה בחברה, באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת עידו"), והשתתפות חברת עידו בהוצאות החברה.
- ב. התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה קבוצתית ובפוליסות עתידיות בה נכללים בין היתר האחים יצחק ועידו חג'ג', בעלי השליטה בחברה.
- ג. התקשרות מלון רגינסי ירושלים בע"מ, חברת הבת של החברה, בהסכם לקבלת שירותים בתפקיד ניהול, ארגון ושיווק פרויקטים וכן שירותים בתחום הליווי הבנקאי מהגב' כנרת סמיט, אחותם של האחים יצחק ועידו חג'ג'.
- החברה בוחנת בימים אלה את נושא ואופן חידוש ההתקשרויות שפורטו לעיל ובכוונתה לפעול בתקופה הקרובה לזימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה, בין היתר, חידוש ההתקשרויות האמורות, כולן או חלקן, לפי הענין, בהתאם לבחינה שתבוצע.
- יב. בעקבות מחלוקות בין חברת הבת של החברה העוסקת בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "התחדשות עירונית") ושותפיה בתחום התמ"א 38 (להלן: "השותפים"), אשר נסבו סביב התנהלות הצדדים במיזם המשותף, התחדשות עירונית והשותפים הפנו את המחלוקות לפתרון על ידי בורר שהוסכם על ידם. לאור העובדה שהליך זה עדין בראשיתו לא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיו ואולם אחת מתוצאותיו האפשריים הינה כי הצדדים יפסיקו את שיתוף הפעולה בניהם ויחלקו את הפרויקטים המשותפים ביניהן.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקרים)

רחוב המסגר 9 תל-אביב 7776
טלפון 03-6370606
פקסימיליה 03-6370600
kidron@kidroncpa.co.il

רח' אבא הלל סילבר 16 רמת גן 52506
טל: 03-6123939
פקס 03-6125030
office@ahcpa.co.il

לכבוד

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

ג.א.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת קבוצת חג'י ייזום נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה חשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קדרון ושות'

רואי חשבון

עמית, חלפון

רואי חשבון

31 באוגוסט, 2015.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2014 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)	2015	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
15,478	5,400	3,255	<u>נכסים שוטפים</u>
10,352	14,199	31,136	מזומנים ושווי מזומנים
264	256	12,025	מזומנים מוגבלים ומיועדים
59,377	53,398	60,633	לקוחות והכנסות לקבל
523	922	580	מלאי בניינים בהקמה
363,319	334,424	364,523	חייבים ויתרות חובה
449,313	408,599	472,152	הלוואה לחברות מאוחדות
35,217	30,471	37,135	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
2,510	2,544	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,764	5,007	895	מיסים נדחים
			רכוש קבוע, נטו
34,230	29,306	39,162	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים
77,721	67,328	77,192	לחברות מוחזקות
527,034	475,927	549,344	
137,621	126,554	199,483	<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,371	-	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,119	113,839	112,268	התחייבויות מבעל שליטה
244	227	680	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
19,965	19,274	24,625	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
30,343	29,523	53,671	ספקים ונותני שירותים
312,663	289,417	390,742	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
			זכאים ויתרות זכות
86,379	62,944	-	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
16,093	13,912	18,139	אגרות חוב
-	-	1,986	הלוואות מתאגידים ובנקאיים ומוסדות פיננסיים
102,472	76,856	20,125	מיסים נדחים
478	478	478	<u>הון</u>
147,428	149,328	147,428	הון מניות
4,324	4,324	4,324	קרנות הון ופרמיה על מניות
(40,331)	(44,476)	(13,753)	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
111,899	109,654	138,477	יתרת הפסדים
527,034	475,927	549,344	סה"כ הון

נתן פריד
סמנכ"ל כספים ונושא
המשרה הבכיר בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צחי חג'ג'
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 31 באוגוסט, 2015.

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
873	185	29,162	498	56,499	הכנסות
-	-	(16,628)	-	(29,805)	עלות המכר
873	185	12,534	498	26,694	
2,117	1,077	7,783	446	7,496	עלית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(758)	(168)	(63)	(415)	(63)	הוצאות מכירה ושיווק
(6,198)	(919)	(3,102)	(2,916)	(5,260)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,966)	175	17,152	(2,387)	28,867	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(2,641)	(473)	(9,185)	(1,432)	(13,411)	הוצאות מימון
6,796	2,314	8,911	3,621	12,670	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
261	88	2	238	4	הכנסות מימון
4,416	1,929	(272)	2,427	(737)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
450	2,104	16,880	40	28,130	רווח לאחר מימון
3,898	(853)	5,819	180	5,214	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
4,348	1,251	22,699	220	33,344	רווח לפני מיסים על הכנסה
311	(160)	(4,515)	294	(6,766)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
4,659	1,091	18,184	514	26,578	רווח נקי לתקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של		
	שלושה חודשים		שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
<u>אלפי שקלים חדשים</u>					
<u>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</u>					
4,659	1,091	18,184	514	26,578	רווח נקי לתקופה
(45,415)	(10,598)	4,938	(23,244)	13,632	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
(40,756)	(9,507)	23,122	(22,730)	40,210	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</u>					
(4,573)	(714)	-	(1,901)	(1,466)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
8,058	287	(21,657)	4,211	(20,784)	שינוי במזומנים מוגבלים ומיועדים, נטו
(1,161)	(70)	(8)	(347)	(206)	רכישת רכוש קבוע
-	-	-	(7,605)	-	רכישת מניות שאינן מקנות שליטה
(54,511)	(347)	15,152	(37,478)	6,476	מתן (החזר) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
(52,187)	(844)	(6,513)	(43,120)	(15,980)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</u>					
7,420	5,868	4,058	6,354	4,880	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
(20,740)	(6,683)	(6,057)	(19,802)	(6,407)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
58,480	13,538	-	2,945	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(21,258)	-	(14,031)	-	(24,570)	פירעון אגרות חוב
(7,605)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
10,371	-	(9,225)	-	(10,356)	קבלת (החזר) הלוואה מחברה של בעל שליטה
26,668	12,723	(25,255)	(10,503)	(36,453)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(66,275)	2,372	(8,646)	(76,353)	(12,223)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
81,753	3,028	11,901	81,753	15,478	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
15,478	5,400	3,255	5,400	3,255	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של		לתקופה של	
	שלושה חודשים		שישה חודשים	
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(3,898)	853	(5,819)	(180)	(5,214)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(28,878)	(7,017)	(3,535)	(15,809)	(7,398)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מאוחדות
(65)	279	2,075	(99)	4,496	שינוי במיסים נדחים, נטו
99	22	43	41	84	פחת והפחתות
546	902	929	321	53	שערוך אגרות חוב
4,259	814	727	1,926	1,722	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים, נטו
(2,117)	(1,077)	(7,783)	(446)	(7,496)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>					
1,811	1,066	3,600	1,120	4,660	עליה במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
(11,833)	(1,762)	3,502	(5,854)	11,362	ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה
1,426	12	(6,290)	1,434	(11,761)	ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל
920	518	23	521	(57)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(622)	(127)	298	(639)	436	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(7,063)	(5,081)	17,168	(5,580)	22,745	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>(45,415)</u>	<u>(10,598)</u>	<u>4,938</u>	<u>(23,244)</u>	<u>13,632</u>	

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

860	(448)	309	457	583	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
1,900	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מידע נוסף

1. כללי

א. המידע 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 2014 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2015 (להלן "הדוחות המאוחדים").

ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 6 לדוח הכספי התמציתי ביניים ליום 30 ביוני 2015 המצורף לדוח זה.

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

צחי חגי', יו"ר דירקטוריון החברה;

עידו חגי', מנכ"ל החברה;

נתי פריד, סמנכ"ל הכספים של החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי ועדת הבקורת או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בביקוח 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.03.2015 (להלן - "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.06.2015 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

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

הח"מ, עידו חגי'ג', המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2015 (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 האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

הח"מ, נתי פריד, המכהן כסמנכ"ל כספים, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני לשנת 2015 (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 האחרון הרבעוני לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים וכל 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.