

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת ההנחה שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, אשר דווח על ידי החברה ביום 31 במרץ 2017 (מס' 034746-01-2017) ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2016").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העיסוקית:

פעילות החברה נכון למועד זה

1.1

נכון למועד זה, עוסקת החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות (להלן ביחד: "הקבוצה"), לרבות מלון רגינסי ירושלים בע"מ (להלן: "רג'נסי"), ב-6 תחומי פעילות:

א. **ארגון קבוצות רכישה** - במסגרת תחום זה, החברה ורג'נסי אירגנו עד כה או נמצאות בשלבי ארגון קבוצות רכישה ב-11 פרויקטים, בהיקף של כ-750 יחידות דיור (שמספרן אף עשוי לעלות לכ-800, אם וככל ותאושר תוספת של כ-50 יחידות דיור נוספות בפרוייקט סומייל) וכ-80,000 מ"ר שטחי משרדים, בעיקר באזור תל אביב. בנוסף, החברה נמצאת בהליכי ארגון/ השלמת רכישת מקרקעין בפרוייקטים נוספים (יפו ובת-ים) המשויכים לתחום פעילות זה- לפרטים ראה סעיף 6.7.6 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי (להלן: "דו"ח תיאור עסקי התאגיד").

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

(1) קבוצת חג'ג' מגדלי הארבעה בע"מ, שהינה חברה נכדה הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בשרשור סופי (להלן: "חג'ג' מגדלי הארבעה"), בונה (בחודש מאי 2017 התקבל טופס 4 למגדל המשרדים) את המגדל הצפוני בפרוייקט הארבעה שבתל אביב, הכולל 35 קומות (מתוכן 33 קומות משרדים וטרקלין עסקים בגובה 2 קומות); שטחי מסחר בקומות הקרקע שכבר נמכרו על ידי חג'ג' מגדלי הארבעה (בעסקה שתמורתה תחושב לפי היוון דמי השכירות הצפויים משטחי מסחר אלו); זכות חג'ג' מגדלי הארבעה להירשם כחוכרת של 6 מרתפי חניות במגדל הצפוני בפרוייקט הארבעה (כמפורט להלן, חג'ג' מגדלי הארבעה התקשרה בהסכם מותנה למכירת החניות האמורות לבעלי השליטה בחברה שלאחר השלמתו הקבוצה לא תהיה בעלת זכויות לחניות בפרוייקט הארבעה); וכן זכויות חג'ג' מגדלי הארבעה והחברה לכ-2,300 מ"ר שטחי מחסנים במרתפי פרויקט הארבעה. לעניין עסקאות מותנות למכירת חניות שבוצעו בתקופת הדוח ראה באור 5 ב' ו-ג' לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2017 המצורף לדו"ח זה.

(2) פעילות התחדשות עירונית (כהגדרתה לעיל) בתחום התמ"א 38 ובתחום הפינוי בינוי.

(3) החזקה, באמצעות חברת קבוצת חג'ג' סומייל 122 בע"מ ובאמצעות קבוצת חג'ג' סומייל בע"מ, שתיהן חברות פרטיות בבעלות מלאה של החברה של זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6213

הממוקמים במתחם סומייל ברחוב אבן גבירול בת"א, המשקפות כ-9 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 122 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם; וכן החזקה של זכויות במקרקעין המשקפות זכויות לכ-2 יחידות תב"ע (לרבות זכויות בניה עתידיות) במגרש 121 לפי תכנית 2988ב' הממוקם במתחם ולכ-181 מ"ר מסחר.

(4) החזקת רגינסי בזכויות בקרקע בטבריה, עליה ניתן לבנות פרויקט למגורים.

ג. תחום השקעה בהד מאסטר

במסגרת תחום זה, רגינסי מחזיקה במניות המהוות 50% מהונה של הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), המחזיקה 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") בעיקר שטחי מגורים ואכסון מלונאי או משרדים ושטח נוסף (קטן יחסית) למסחר.

יצוין כי הד מאסטר פועלת לאישור תב"ע חדשה להגדלת קומות והיקף הזכויות במגדל שד"ל ולהסדרת החלוקה בין רכיב המגורים לרכיב המסחרי/מלונאי בפרויקט, כך שיכלול שטחי מגורים, מלונאות ומסחר בלבד.

ד. תחום השקעה בפרויקט המרינה בהרצליה

במסגרת תחום זה, מחזיקה קבוצת חגי' מרינה הרצליה בע"מ (להלן בסעיף זה: "מרינה הרצליה"), אשר רגינסי נכון למועד זה הינה בעלת 70% מהונה, בזכויות החכירה במקרקעין המצויים במרינה בהרצליה, אשר שטחם הכולל הוא כ-10,000 מ"ר, לרבות זכויות בנייה וכ-100 מקומות חנייה בנויים המצויים במרתפי בניין הסמוך למקרקעין האמורים.

עפ"י התב"ע החלה ביחס למקרקעין (שייעודה תיירות ו/או אכסון מלונאי), סה"כ שטחי הבניה במקרקעין בהתאם לזכויות הקיימות הינם כ-7,525 מ"ר עיקרי ושטחים ציבוריים שישמשו את יחידות הנופש, כאשר ניתן לבנות על המקרקעין כ-100 יחידות נופש בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר לכל יחידה. עם זאת יצוין כי החברה פועלת להגדלה מהותית של הזכויות בפרויקט, כך שיתאפשר בין היתר גם הקמת בית מלון במסגרת הפרויקט (אולם אין כל וודאות כי הדבר יעלה בידה).

ה. תחום השקעה בשטחי המסחר במתחם איינשטיין בצפון תל אביב

במסגרת תחום פעילות זה, החברה ורגינסי פועלות בשנים האחרונות על מנת לרכוש את שטחי המסחר במתחם הנמצא בצד המערבי של רחוב איינשטיין בצפון תל אביב, וזאת באמצעות קבוצות רכישה שאורגנו על ידן בפרויקטים שונים במתחם ושבמסגרתן רכשו החברה ורגינסי (כחברות בקבוצת הרכישה) את הזכויות לשטחי המסחר בפרויקטים. נכון למועד זה, השלימו החברה ורגינסי רכישת זכויות בפרויקט איינשטיין 35 ואיינשטיין 33 ובנוסף עתידה רגינסי להשלים בתקופה הקרובה את רכישת הזכויות לשטחי מסחר במסגרת פרויקט איינשטיין 33א' (וזאת לאחר שביהמ"ש אישר בחודש מרץ את זכיית קבוצת הרכישה שארגנה רגינסי במכרז).

בנוסף מחזיקה החברה, באמצעות קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ (שהינה בעלות ובשליטה מלאות של החברה), כ-42% מזכויות במגרש בפרויקט איינשטיין 36א' ובנוסף, זכתה קבוצת חגי' ייעוץ וניהול פרויקטים בע"מ במכרז לרכישת 39% ממקרקעי הפרויקט, וכן התקשרה עם צדדים שלישיים, המחזיקים ביתרת הזכויות – קרי, כ-19% מהזכויות במגרש, בהסכם שיתוף שלפיו תפעל חברת הבת עם

אותם צדדים שלישיים לבניית הפרויקט בהתאם לזכויות הקיימות והעתידיות, וזאת בכפוף לקבלת אישור בית המשפט השלום בתל-אביב לזכיית חברת הבת במכרז האמור.

ביחס לזכויותיה של החברה (במאוחד) בשטחי המסחר בפרויקטים באיינשטיין, החברה (במאוחד) נמצאת במו"מ ראשוני עם מספר גופים לבחינת האפשרות למכירת שטחי המסחר במתחם איינשטיין בעסקת תשואה, ואולם אין כל וודאות שמו"מ זה יבשיל לחתימת הסכם מחייב ו/או מה יהיו תנאי העסקה, אם וככל שתיחתם.

לגבי זכויות אלו אין באפשרות החברה להעריך בשלב זה את היקף התמורה שתתקבל עבור מכירתן וזאת עקב אי בהירות לגבי היקף הזכויות שימכרו בעסקת התשואה ככל שתהיה, את גובה ההכנסות שיהוו בסיס לעסקת תשואה זו, את היקף הזכויות העתידיות אותן תחזיק החברה בפרויקטים אלו ואת עלות רכישתן.

לפרטים אודות תחום הפעילות ראה סעיף 6.11 לדוח תיאור עסקי תאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

ו. אחר- החזקה בנכסים מניבים בפרויקט הארבעה בתל אביב

במסגרת תחום זה, נכללות החזקות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בזכויות לשטחים בטרקליני העסקים במגדל הדרומי והצפוני, בהתאמה, של פרויקט הארבעה והחזקה של חגי' מגדלי הארבעה בכ-118 חניות בחניון הציבורי בפרויקט הארבעה (אשר החל לפעול בחודש אוגוסט 2015). כן יצוין, כי חגי' מגדלי הארבעה התקשרה בהסכם מותנה למכירת 118 החניות האמורות (וכן 6 חניות נוספות המסווגות כמלאי) עם בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות העסקה ראה באור 5 ב' ו-ג' לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2017 המצורף לדו"ח זה.

1.2 עדכונים מהותיים אודות פעילות החברה בתחומים בהם היה שינוי לעומת המפורט בדוח התקופתי:

1.2.1 תחום קבוצות הרכישה

עד למועד זה שיווקה החברה¹ זכויות לכ-650 יחידות דיור מתוך כ-750 שמספרן אף עשוי לעלות לכ-800, אם וככל ותאושר תוספת של כ-50 יחידות דיור נוספות בפרוייקט סומייל והשלימה את גיבוש קבוצות הרכישה לגבי 11 פרויקטים, כשב-6 פרויקטים מתוכם (פרוייקט סומייל, רסיטל, נתניה, איינשטיין 33א ואינשטיין 35) החברה או רגינסי (לפי העניין) הינן חברות קבוצה לגבי חלק מהדירות/שטחי המשרדים.

סך הרווח הגולמי (שבהתייחס לזכויות אותן סיחרה החברה עד למועד רכישת על ידי קבוצת הרכישה הינו למעשה דמי הסיחור להם זכאית החברה בניכוי עלות סיחור זכויות אלו ודמי ניהול בגין חלק מהפרוייקטיים ברחוב איינשטיין, ובהתייחס לזכויות אותן רכשה החברה בעצמה בעת גיבוש הקבוצה ומכרה לאחר מכן הכנסות הנובעות ממכירות אלו בניכוי העלויות המשויכות למכירות אלו) לו זכאית החברה (במאוחד) (למעט בגין פרויקט סומייל המפורט להלן) נכון למועד בגין הסכמים חתומים ע"י חברי קבוצות רכישה בכלל הפרוייקטים שבניהולה, הינם בסך של כ-205 מיליון ש"ח, כאשר נכון למועד פרסום דו"ח זה התקבלו הכנסות נטו (רווח גולמי) והוכרו בדוחות הכספיים עד ליום 31 במרץ, 2017 סך של כ-154 מיליון ש"ח מתוכם. היתרה צפויה להיות משולמת בעיקר בהתאם לאבני הדרך השונים שנקבעו בהסכמים ובין השאר בהתאם להסכמה עם הבנקים שהעמידו ויעמידו מימון לפרוייקטים השונים לגבי מועד שחרור דמי הסיחור.

¹ מתוכם כ-80 יחידות דיור שיוחדו לבעלי קרקע קיימים שהחברה צירפה לקבוצת הרכישה בפרוייקט איינשטיין 35.

יובהר כי הסכומים שפורטו לעיל אינם כוללים רווח גולמי אותו צפויה החברה (במאוחד) לרשום בדוחותיה הכספיים עם מכירתן של הזכויות אותן מחזיקה החברה (במאוחד) בפרויקטים השונים בתחום קבוצות הרכישה נכון למועד פרסום הדו"ח. להערכת החברה, אם וככל שהחברה ורג'נסי תמכורנה את הזכויות האמורות (למעט חלק החברה בפרויקט סומייל), ינבע לחברה (במאוחד) רווח גולמי נוסף ממכירות זכויות אלו, המוערך נכון למועד זה בכ-75 מיליון ש"ח (שמרביתה הינה בגין מכירתן הצפויה של הקומות הנוספות בפרויקט רסיטל, אשר התב"ע בגינן אושרה והתקבלה החלטת ועדה להיתר בניה בגינן וקבוצת הרכישה פועלת להשלמת תנאי ההחלטה ולקבלת היתר הבנייה בגינן) 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 מ- (א) פרויקט סומייל (אשר פרטים לגביו מצוינים בסעיף זה להלן); (ב) מפרויקטים (יפו ובת-ים) הנמצאים בשלב תכנון או בשלבי השלמת רכישה המותנים באישורים שונים, בהם טרם החל הליך השיווק. יצוין לענין זה כי בין הפרויקטים האמורים בסעיף (ב) נכלל גם פרויקט בת ים, אשר לגביו התקבלה לאחרונה החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התב"ע שאישורה הסופי מהווה את אחד התנאים שבהתקיימותם מותנית רכישת זכויות החברה באותו פרויקט. ביום 26 באפריל 2017 נחתמו מספר בקשות הצטרפות לרכישת זכויות במקרקעי פרויקט רסיטל, אשר אם וככל התגבשו הסכמי המכר בגינן, תמכור רג'נסי במסגרתם לרוכשים זכויות במקרקעי פרויקט רסיטל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם (להלן: "השטר המסחרי בפרויקט רסיטל") וזכויות המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח של כ-2,400 מ"ר ברוטו (כ-2 קומות), לרבות חניות הצמודות להם (להלן: "המשרדים"), בתמורה כוללת בסך של כ-40 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם ואילו הרווח הצפוי לרג'נסי (לפני מס) יעמוד על סך של כ-18 מיליון ש"ח.

באשר לפרויקט סומייל, שהינו פרויקט ארגון הקבוצות המהותי ביותר מבחינת היקפיו הנעשה בקבוצה כיום, יצוין כי חגי' סומייל מצויה בהליכי שיווק הפרויקט וצירוף חברי קבוצה לקבוצת סומייל, כשנכון למועד פרסום הדוח, נחתמו כ-143 הסכמי מכר (ונכון ליום 31 במרץ 2017 - 141 הסכמי מכר) וכן כ-17 בקשות הצטרפות ליחידות דיור (כאשר חגי' סומייל פועלת להחתים את חברי הקבוצה שחתמו על הסכמי הצטרפות על הסכמי מכר מחייבים). באשר ל-141 הסכמי המכר, עודף התמורה לה זכאית חגי' סומייל, מעבר לעלות רכישת הזכויות במקרקעי הפרויקט ששווקו על ידה במסגרת אותם הסכמי מכר, מסתכם לסך של כ-100 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), קרי, בנטרול חלקם של הגורמים שסיחרו את האופציה לפרויקט לחברה ובתוספת עלויות הנהלה, שיווק ומימון להם זכאית החברה בהתאם להסכם עם מסחרי האופציה). באשר ל-17 הסכמי הצטרפות הנוספים - אם וככל שהסכמים האמורים יתגבשו כדי הסכמי מכר (כשאינן כל וודאות לכך) - עודף התמורה העולה על עלות רכישת המקרקעין של יחידות אלו עתיד להסתכם לסך של כ-16 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-80 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד) וזאת בהתייחס למחירי המכירה הצפויים כיום (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

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 שנחתמו עד כה צפויים לעמוד על סך של כ-44 מיליון ש"ח. דמי היעוץ הצפויים בגין הסכמי הצטרפות שכבר נחתמו, אם וככל שהסכמים אלו יהפכו להסכמי מכר (כשאינן כל וודאות לכך), צפויים לעמוד על סך של כ-8 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- 48 מיליון ש"ח וזאת בהתייחס, בין היתר, למחירי המכירה הצפויים כיום² (בהם יכול לחול שינוי, כולל קיטון, לרבות שינוי מהותי).

יצוין כי למועד דוח זה שולמה על ידי חגי' סומייל כלל התמורה ע"ח המקרקעין בסומייל. כמו כן, התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו עבודות בשטח והקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה לבניין.

החברה צופה כי כבר בתקופה הקרובה היא תחזיק בפחות מ-50% משטח הרצפות בפרויקט "המורחב" כהגדרתו בדוח התקופתי [כך שלמעשה החברה, תחדל מלהחזיק ברוב זכויות ההצבעה בקבוצת הרכישה, הנגזרות מהזכויות בשטח הרצפות], ולאור בחינות שביצעה החברה ביחס למעורבותה הנמשכת בפרויקט, החברה צופה שתוכל להכיר ברווח גולמי ממכירת זכויות במקרקעי הפרויקט בסך של כ-80³ מיליון ש"ח (וזאת בגין הסכמים חתומים שאם וככל שיתגבשו הסכמי ההצטרפות להסכמים מחייבים סכום זה יגדל בהתאם) בגין פרויקט זה ברבעון השני של שנת 2017. לפרטים נוספים ראה גם בסעיף 6.7.2.4.1.2 (ה) לפרק תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

נוסף, אם ויתווספו כלל הזכויות הנוספות כמפורט בסעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2016, ינבע לה רווח גולמי נוסף המוערך בסך של כ-70 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד).

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בדבר עודף התמורה/רווח גולמי שינבע לחברה מהזכויות שרכשה החברה בפרויקטים השונים (לרבות פרויקט סומייל) וטרם שוקו על ידה ודמי היעוץ שינבעו לה בפרויקט סומייל, לרבות בגין היחידות בפרויקט סומייל שטרם ניתן אישור הועדה המקומית לבנייתן 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 מקרקעי הפרויקטים ובנייתם. פרמטרים אלה תלויים 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) ורמת ההוצאות החזויה בפרויקטים השונים. כי הערכות החברה בקשר לאפשרות הגדלת הזכויות בפרויקטי סומייל ועל הרווח הצפוי מהם מבוססת על הערכות החברה בהתבסס על הזכויות בגין הפיננסיים המפורטות בתב"ע וכן לתוספת זכויות בהתאם להוראת שעה המאפשרת הגדלת זכויות בהקלה בסמכות ועדה מקומית בלבד (חוק "כחלון") הדיונים שמקיימת החברה עם הרשויות, ומחירי המכירה אותם צופה החברה לקבל מתוספת זכויות אלו ולפיכך ייתכן כי יחולו שינויים, לרבות מהותיים, בהיקף הזכויות הנוספות שיהיה ניתן לקבל ותמורת מכירתם של זכויות אלו. כמו כן יצוין כי הערכות החברה שתוארו לעיל ביחס להיקף דמי היעוץ⁴ הצפויים בפרויקט סומייל, מסתמכים בין היתר על מחירי המכירה של הזכויות שטרם נמכרו ע"י החברה, ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרויקט (ושעלותם תהיה בהתאם לסכומים המצויינים בהם); הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכת בין היתר על סמך שומות שהוגשו בגין התב"ע ושומות נגדיות שהוגשו ביחס אליהם ולכך שחוות הדעת שתקבל החברה מהשמאי המכריע או וועדת

² דמי היעוץ והניהול 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.

³ יצוין כי הרווח הגולמי ממכירת הזכויות במקרקעין אינו זהה לעודף התמורה ממכירת הזכויות במקרקעין על עלות רכישתן, אלא מחושב בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות במקרקעין שנמכרו וזאת לעומת עלות הזכויות שנמכרו. חישוב השווי ההוגן ששימש לחישוב הרווח הגולמי שצוין בסעיף זה בוצע בהתאם להערכות ראשוניות של החברה, כאשר קודם להכרה ברווח האמור בדוחותיה הכספיים, החברה תפעל לקבלת הערכת שווי למקרקעין משמאי חיצוני. כאשר לרווח הצפוי לחברה מדמי היעוץ, החברה לא הכירה ברווח מרכיב זה עד כה ולהערכתה ההכרה ברכיב זה תהיה במועד מאוחר יותר להכרה ברווח ממכירת הזכויות שכן בהכנסות אלו מכירה החברה בהתאם למדיניותה הרגילה בקשר להכרה ממתן שירותים מפרויקטים של קבוצות רכישה.

⁴ לפרטים נוספים בדבר האומדנים השונים של החברה לגבי מחירי המכירה של הפרויקט והעלויות הצפויות בפרויקט אשר הינם הבסיס להערכת החברה ביחס להיקף דמי היעוץ ראה בסעיף 6.7.2.4.1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

הערר תתאם להערכות החברה); וכן על תנאי השוק המוכרים לחברה לצורך הערכת העלויות הצפויות של פרויקט סומייל. כמו כן, יודגש לענין זה כי טרם נחתם הסכם הבנייה של פרויקט סומייל. בנוסף היות והחברה מעריכה כי דמי יעוץ וניהול אלו יתקבלו גם מתוך המימון הבנקאי של חברי הקבוצה, אי התקשרות חברי קבוצת 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 שתיקבענה בהסכמי המימון שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואות שהועמדו באופן מיידי, יכול וידחו את קבלת דמי היעוץ על ידי חג' סומייל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

1.2.2 להלן יובא עידכון אודות פרויקטים בתחום ארגון קבוצות הרכישה, אשר השיווק בהם כבר החל/הושלם, ושבהם עדיין קיימת יתרת מלאי מהותית או שטרם התקבלו בהם מלוא דמי הסיחור נכון למועד הדוחות:

שם הפרויקט	עלות המלאי בספרי החברה ליום 31.3.2017	סך דמי הסיחור להם זכאית החברה ליום 31.03.2017 בגין חוזים שנחתמו	סך דמי הסיחור שהתקבלו בחברה ליום 31.03.2017	סך דמי הסיחור שהוכרו בדוחות ליום 31.03.2017
רסיטל, תל אביב	כ-46 מיליון ש"ח	כ-28 מיליון ש"ח	כ-13.5 מיליון ש"ח	כ-13.5 מיליון ש"ח
נתניה	כ-19.2 מיליון ש"ח	כ-17.5 מיליון ש"ח	כ-16 מיליון ש"ח	כ-14 מיליון ש"ח
כוכב הצפון, תל אביב	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור	כ-28 מיליון ש"ח	כ-9.5 מיליון ש"ח	כ-9.1 מיליון ש"ח
הגוש הגדול (מבנן 1)	לחברה אין זכויות בפרויקט מלבד זכאותה לקבלת דמי סיחור.	כ-16 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח	כ-11 מיליון ש"ח
איינשטיין 35	כ-13 מיליון ש"ח	כ-6.5 מיליון ש"ח	-	כ-6.5 מיליון ש"ח

1.2.3 להלן פרטים אודות השיווק שנעשה בפרויקטים בתחום קבוצות הרכישה בהם עדיין מחזיקה החברה זכויות נכון למועד הדו"ח:

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	שיווק – פרויקט איינשטיין 33' (למעט זכויות ליח"ד ששיכו לבעלי זכויות קיימים שהצטרפו לקבוצה)
		הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
650	-	יחידות דיור (מ"ר)
7	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
		הכנסות נטו למ"ד קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
14,680	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)

נכון ליום 31 במרץ 2017 לחברה נותרו זכויות במקרקעין ל-6 יחידות דיור בפרויקט איינשטיין 33'.

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	שיווק – פרויקט רסיטל
		הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
349	1,183	משרדים (מ"ר)
4	15	משרדים (מספר הסכמי מכר)
6	15	חניות (יחידות)
4	12	חניות (מספר הסכמי מכר)
		הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה/חניה בחוזים שנחתמו בתקופה:
5,463	5,147	משרדים (ש"ח למ"ר)
59,483	70,667	הכנסות נטו לחנייה (מחיר מכירה בניכוי עלויות צפויות שחלות על הרוכש) (ש"ח ליחידה)

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	שיווק – פרויקט נתניה
		הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
660	-	יחידות דיור (מ"ר)
3	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
		הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
22,106	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)

שנת 2016	רבעון ראשון 2017	שיווק – פרויקט איינשטיין 35
		הסכמי מכר שנחתמו בתקופה:
813	-	יחידות דיור (מ"ר)
7	-	יחידות דיור (מספר הסכמי מכר)
		הכנסות נטו למ"ר קרקע מבונה בחוזים שנחתמו בתקופה:
17,621	-	יחידות דיור (ש"ח למ"ר)

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				שיווק פרויקט סומייל
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
באלפי ₪						
89	12	9	-	-	-	יחידות דיור
14,952	635	767	-	-	-	יחידות דיור במ"ר
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
17	17	17	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
120	132	141	-	-	-	יחידות דיור
14,952	15,587	16,354	-	-	-	יחידות דיור במ"ר
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
17	17	17	-	-	-	יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר
453,390	453,390	453,390	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרוייקט
217,810	227,276	231,020	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר
47%	49%	51%	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון

של התקופה						שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	
80	68	59	-	-	-		יחידות דיור
11,857	11,221	10,455	-	-	-		יחידות דיור במ"ר
-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
203	211	233	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
8	9	2	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
16	17	17	-	-	-	מחיר ממוצע (קרקע בלבד) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

יצוין כי החברה השלימה את מלוא הפינויים של הגורמים המחזיקים בקרקע עליה צפוי להיבנות הפרויקט (ואשר מהווים את מרבית הפינויים הנדרשים בכלל מתחם סומייל) ובמקרקעי הפרויקט מתבצעות בימים אלה עבודות חפירה ודיפון. לעניין הפינויים הדרושים של גורמים המחזיקים במבנים שלא במתחם מקרקעי הפרויקט ראה דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-040713.

1.2.4 תחום הייזום

פרויקט הארבעה

נכון למועד זה, החברה וחגי' מגדלי הארבעה השלימו את שיווק שטחי המשרדים במגדל הצפוני והחניות⁵ המיוחסות לתחום הנדלין היזמי במגדל הצפוני והדרומי בפרויקט הארבעה בתל אביב. ביום 16 במאי 2017 התקבל טופס 4 למגדל הצפוני והחברה החלה במסירות של המשרדים לדיירים.

⁵ לעניין התקשרות מותנת למכירת כ-150 חניות לבעלי השליטה בחברה (ה"ה צחי ועידו חג'ל) שעם השלמתה לא יוותרו חניות בבעלות הקבוצה ראה באור 5 ג' לדוחות הכספיים המצורפים.

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 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 31 במרץ (בלתי מבוקר)		
		2016	2017	
		אלפי ש"ח		
<p>עיקר השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ:</p> <p>א. קיטון במזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-19 מיליון ש"ח לצורך תשלום בעיקר בגין קרן אגרות חוב של רגינסי.</p> <p>ב. גידול בפקדונות של כ-28 מיליון ש"ח המוגבלים כתוצאה משימוש כספים לבניה בפרויקט הארבעה וסומייל.</p> <p>ג. גידול בנכסים הזמינים למכירה של 12 מיליון ש"ח וזאת בעקבות התקשרות מותנת למכירת החניות לבעלי השליטה בחברה כאמור בביאור 5(ג) לדוחות המאוחדים.</p> <p>ד. גידול במלאי בניינים בהקמה בסך של כ-179 מיליון ש"ח וזאת בעקבות השלמת רכישת הקרקעות של אינשטיין 35, סלמה, התקדמות בבניה בפרוייקט רסיטל ומימוש אופציה בפרוייקט יפו.</p> <p>השינוי ביתרה מיום 31 במרץ 2016 כולל בנוסף לאמור לעיל רכישת קרקעות בפרויקט המרינה הרצליה וכן גבית תקבולים בפרויקט סומייל והארבעה.</p>	788,834	736,239	950,830	נכסים שוטפים
<p>השינוי בתקופת הדוח בהשוואה לדצמבר 2016 נובע בעיקרו מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גידול בנדל"ן להשקעה של 3 מיליון ש"ח כתוצאה מבניית הטרקלין במגדלי הארבעה. • גידול בהשקעה בחברה בשליטה משותפת של 3 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בהשקעות בתחום התחדשות העירונית. • מגידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מהשלמת רכישת זכויות בפרויקט אינשטיין 35 בסך של כ-28 מיליון ₪. • קיטון של כ-25 מיליון ש"ח בגין מכירת חניות במגדלי הארבעה. <p>בנוסף, השינוי מהתקופה המקבילה נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שערוד הקרקע המיועדת למסחר באינשטיין 36א, ושערוד החניות במגדל הארבעה. וזאת בנוסף לגידול ב: • הלוואה לשותפים שניתנה בסך של כ-4 מיליון ש"ח בפרויקט בת ים; • גידול של 10 מיליון ש"ח בגין רכוש קבוע כתוצאה מהשלמת הרכישה בפרויקט המרינה הרצליה עבור החלק שמיועד לשמש כמלון; 	170,050	148,039	176,194	נכסים בלתי שוטפים
	958,884	884,278	1,127,024	סך הכל נכסים

<p>השינוי בתקופה בהשוואה לדצמבר 2016 נובע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קיטון באשראי מתאגידיים בנקאים כתוצאה מפרעונות הלוואה לבניה בפרויקט הארבעה ובגין החניות של המגדל הדרומי בסך של 26 מיליון ש"ח. • גידול באגרות החוב בסך של כ- 60 מיליון ש"ח כתוצאה מהנפקת אגרות חוב (סדרה ז'). • גידול במקדמות מרוכשים והכנסות מראש בסך של כ- 45 מיליון ש"ח כתוצאה מתקבולים בפרויקט הארבעה ופרויקט סומייל. <p>בנוסף השינוי מהתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגיוס הלוואה מגוף פיננסי לצורך פרויקט הארבעה בסך של 70 מיליון ש"ח.</p>	698,493	639,738	820,793	התחייבויות שוטפות
<p>הסעיף כולל אגרות חוב לזמן ארוך, הלוואות לבנקים ומיסים נדחים לשלם. השינוי ביתרה ליום 31 במרץ 2017 בהשוואה לדצמבר 2016 נובע בעיקרו מגידול בסך של כ- 38 מיליון ש"ח באגרות חוב כתוצאה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ז').</p>	30,406	60,243	68,699	התחייבויות לזמן ארוך
<p>השינוי בתקופה נובע מהרווח בתקופה.</p>	204,814	159,273	212,285	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
	25,171	25,024	25,247	הון מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	958,884	884,278	1,127,024	סך הכל התחייבויות והון

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

<u>הסברי החברה</u>	<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u> <u>(מבוקר)</u>	<u>לתקופה של</u> <u>שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>31 במרץ</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>לתקופה של</u> <u>שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>31 במרץ</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
	2016	2016	2017	
אלפי ש"ח				
ההכנסות העיקריות בתקופה ובתקופות המקבילה אשתקד נובעות מהכנסות מפרויקט הארבעה. .	170,114	31,285	25,991	הכנסות ממכירת משרדים וחניות
ההכנסות הינן בגין החניון בפרויקט הארבעה.	3,369	855	979	הכנסות מהשכרת חניון
ההכנסות בתקופה נובעות מדמי סיחור מפרויקטיים של רגינסי ומדמי ניהול מפרויקט איינשטיין. בתקופות הקודמות ההכנסות נבעו מדמי סיחור בחברת רגינסי בגין הפרויקטים השונים בהתאם להתקדמות מתן השירותים (בעיקר בגין פרויקט רמת אביב ג' ונתניה).	22,605	5,374	10,675	הכנסות מדמי סיחור וניהול
עלות המכר בתקופה ובתקופות קודמות הינן בגין שינוי במלאי בגין פרויקט הארבעה.	(135,410)	(25,729)	(23,509)	עלות מכירת קומות ניוד
עלויות חניון הארבעה.	(1,678)	(451)	(556)	עלות המכר בגין החניון
עלות ההכנסות מדמי סיחור מיוחסת לעלויות בעיקר בקשר עם הכנסות מדמי סיחור שהוצאות המיוחסות להם מוכרות בהתאם לקצב ההכרה בהכנסות.	(12,110)	(925)	(228)	עלות ההכנסות מדמי סיחור
	46,890	10,409	13,352	רווח גולמי
עליית הערך לתקופה הנוכחית ולתקופה של 12 חודשים נובעת בעקבות עדכון שווי החניון הציבורי בפרויקט הארבעה, בין היתר, כתוצאה ממכירת החניות בפרויקט. ירידת הערך בתקופה המקבילה אשתקד נובעת מעלויות מימון אשר לא ניתן היה להוון אותן לנכס.	7,434	(642)	4,571	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח מממוש נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות הפרסום והשיווק בתקופה נובעות בעיקר מהוצאות פרסום בגין הפרויקטים של החברה. בתקופה המקבילה כללו הוצאות המכירה והשיווק הוצאה חד פעמית של כ-3 מיליון ש"ח בגין פרויקט שהחברה לא זכתה במכרז לגביו.	(6,341)	(3,905)	(1,454)	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות כוללות הוצאות שכר ונלוות, הוצאות אחזקת משרד, יעוץ מקצועי וכו'. הגידול נובע כתוצאה מבנוס לו זכאי מנכ"ל החברה, גידול בהוצאות השכר ואופציות לעובדים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.	(19,260)	(3,856)	(6,030)	הוצאות הנהלה וכלליות
	28,723	2,006	10,439	רווח מפעולות רגילות
הוצאות המימון נטו בתקופת קודמות, הינן בעיקר בגין ריבית והפחתות נכיון אג"ח (סדרה א') של רגינסי, ומימון שלא ניתן היה להוון.	(4,547)	(949)	(564)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המיסים נובעות מהפרשה למס בגין רווחי החברה לתקופה הנוכחית והוצאות מיסים שוטפים. הטבת המס בשנת 2016 הינה תוצאה של הסכם שומות לשנים 2010-2014 עם מס הכנסה ולפיו התווספה עלות לפרויקט הארבעה שהחברה תקזז אותה כנגד הרווחים הצפויים לה בשנה זאת. לפרטים נוספים ראה בראור 17(ג)2 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2016.	5,353	9,602	(2,743)	הטבת מס (הוצאות מס)
השינוי נובע מתוצאות חברת הד מאסטר.	(139)	(95)	(193)	חלק בהפסדי חברה בשליטה משותפת
	29,390	10,564	6,939	רווח (הפסד) נקי

				לתקופה
	-	-	-	רווח אחר
	29,390	10,564	6,939	רווח (הפסד) כולל לתקופה
	29,180	10,540	6,988	רווח לבעלי המניות של החברה
	210	24	(49)	רווח (הפסד) לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה
	0.61	0.22	0.14	רווח (הפסד) בסיסי למניה

1.3.3 נזילות ומקורות מימון מהותיים

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה שבוצעה בתקופת הדו"ח, ראה ביאור 5ד' לדוחות הכספים המאוחדים המצורפים לדוח זה.

יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2017 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם בסך של כ- 234,862 אלפי ש"ח.

הממוצע החודשי לרבעון הראשון לשנת 2017 של יתרות האשראי בגין אגרות החוב, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם בסך של כ- 40,367 אלפי ש"ח.

יתרות הלקוחות והספקים של החברה אינן מהותיות.

תזרימי מזומנים

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
		2016	2016	
אלפי ש"ח				
התזרים השלילי בתקופה נובע מרכישת מלאי בסך של 135 מיליון ש"ח בפרויקט סלמה ובפרויקט אינשטיין 35. בתקופות המקבילה אשתקד עיקר התזרים השלילי נבע מהשלמת רכישת פרויקט מרינה הרצליה שרובו סווג כמלאי ותשלומים של החברה לזכאים לרבות תשלומי מיסים, אשר הקטינו את סעיף הזכאים בכ-20 מיליון ש"ח, דבר שתורם לפעילות השוטפת השלילית.	(59,537)	31,178	(113,894)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
התזרים השלילי בתקופה נובע מהשקעה בנכסים בטרקלין של מגדלי הארבעה ובאינשטיין 35 שסווגו כנדל"ן להשקעה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח ומשינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים בעיקר בפרויקט סומייל בסכום של כ-17 מיליון ש"ח. התזרים החיובי לשנת 2016 נבע משינוי בפיקדונות מוגבלים ומיועדים בעיקר בפרויקט סומייל בסכום של כ- 51 מיליון ש"ח וזאת אל מול רכישת רכוש קבוע בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט מרינה, מהשקעה בסעיף נדל"ן להשקעה בגין חלק המסחר באינשטיין והטרקלין והחניון בפרויקט הארבעה בסך של 16 מיליון ש"ח והלוואות שניתנו לרכישת פרויקטים לשותפים בפרויקט בת ים וקרניצי החדשה בסך של 11 מיליון ש"ח.	887	15,519	(37,311)	תזרים מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה

<p>עיקר השינוי בתזרים מפעילות מימון בתקופה נובע מגיוס אגרות חוב (סדרה ז') בסך של כ- 114 מיליון ש"ח, מהלוואה שנלקחה לפרויקט סלמה בסך של 35 מיליון ש"ח והלוואה לפרויקט סומייל בסך של כ- 24 מיליון ש"ח. מנגד נפרעו הלוואות בסך של כ- 52 מיליון ש"ח בגין אשראי שנלקח בפרויקט הארבעה.</p> <p>כמו כן התקבלו הלוואות מבעלי השליטה בחברה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח וזאת כחלק מעסקת מכירת החניות לבעלי השליטה כאמור בבביאור 5 ג' בדוחות הכספיים מצורפים לדוח זה.</p> <p>התזרים מפעילות מימון בשנת 2016 נבע מ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הנפקת מניות בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. • הנפקת אגרות חוב בתמורה לסך של כ-88 מיליון ש"ח. • מפירעונות קרן אגרות חוב בסך של כ-143 מיליון ש"ח (סידרה ג' ו-ד' במלואן וחלק מהקרן של סדרות א' של רגינסי וסדרה ה' של החברה). • קבלות הלוואות נטו של כ-96 מיליון ש"ח (בעיקר הלוואות מגוף מוסדי למימון תשלום אג"ח ד', ומימון בנקאי לבניה בפרויקט הארבעה אל מול פירעון יתרת הלוואות אוריגו ואג"ח ג' וד'). • קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך של 10 מיליון ש"ח. 	77,449	(15,329)	132,682	תזרים מזומנים לפעילות מימון
--	--------	----------	---------	------------------------------------

1.3.4 אשראי מהותי

האשראי המהותי של הקבוצה, כפי שהיה נכון ליום 31 במרץ 2017, הינו כמפורט בסעיף 6.20.8 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי, בשינויים כדלקמן:

א. פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ו')

ביום 30 באפריל 2017, פרעה החברה (בהתאם לתנאי הסדרה) 15,000,000 אגרות חוב (סדרה ו').

ב. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סידרה ז'). לפרטים נוספים ראה ביאור 5 ד' לדוח הכספי המאוחד המצורף לדוח זה.

ג. פדיון חלקי של אגרות החוב של רגינסי (סדרה א')

ביום 1 בינואר 2017, פרעה רגינסי (בהתאם לתנאי הסדרה) 16,666,666 אגרות חוב (סדרה א').

1.3.5 עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

הסבר לגבי עמידתה החברה באמת המידה הפיננסית	אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרתה	ההלוואה
<p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', הרי שבהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-212 מיליון ש"ח ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-131 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של החברה (ללא מיעוט) הינו בסך של כ-212 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-343 מיליון ש"ח.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', ההון העצמי המתוקנן (כולל זכויות מיעוט) הינו כאמור בסך של כ-369 מיליון ש"ח וסך מאזן המאוחד הינו בסך של כ-1,127 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-33%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניית המפורטת 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 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 הבעלים ובתוספת דמי סיחור. "הלוואות הבעלים" - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. נכון למועד זה, לא קיימות הלוואות כאמור.</p> <p>"דמי סיחור" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה ו/או תאגידים בשליטת החברה לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה, על פי הסכמי הצטרפות חתומים ביחס לפרויקטים, בהם הושלמה קבוצת הרכישה (לרבות על ידי החברה עצמה ו/או תאגידים בשליטת החברה) ונרכשו מקרקעי הפרויקט, וזאת למעט דמי סיחור אשר כבר הוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.</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>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.1 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</p>
<p><u>בהתייחס להתניית המפורטת בנוגע לחברה:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק א', ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2017, מסתכם לסך של כ-238 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-131 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-368 מיליון ש"ח.</p> <p>סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,127 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-33%.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה המפורטת בס"ק ב', הרי שבהמשך לאמור לעיל, ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ הינו בסך של כ-342 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2017, לא כולל זכויות מיעוט, עומד על כ-212 מיליון ש"ח.</p> <p>לאור כך עומדת החברה בהתניה המפורטת בס"ק ב'.</p> <p><u>בהתייחס להתניית המפורטת בנוגע לרגיסי:</u></p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף א' הרי שבהתאם לדוחות הכספיים של רגיסי ליום 31 במרץ 2017, ההון העצמי המאוחד של רגיסי ללא זכויות המיעוט מסתכם לסך של כ-46 מיליון ש"ח, הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לרגיסי עומדת על כ-118 מיליון ש"ח (וביחד 164 מיליון ש"ח).</p> <p>לאור כך עומדת רגיסי בהתנייה המפורטת בס"ק א'.</p> <p>בהתייחס להתנייה שבסעיף ב', הרי שדמי הסיחור שטרם הוכרו ברגיסי הינם בסך של כ-42 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי של רגיסי ליום 31 במרץ 2017 בתוספת הלוואות בעלים מהחברה הינו בסך של כ-190 מיליון ש"ח וההון העצמי המתוקנן הינו בסך של כ-232 מיליון ש"ח. סך מאזן של רגיסי הינו בסך של כ-299 מיליון ש"ח. בהתאם לכך יחס הון עצמי למאזן הינו בשיעור של כ-78%.</p> <p>לאור כך עומדת רגיסי בהתנייה המפורטת בס"ק ב' לעיל.</p> <p>בהתייחס להתנייה לסעיף ג', אשר נבחן החל מדוחות אלו, יובהר כי ההון העצמי המתוקנן של רגיסי הינו בסך 232 מיליון ש"ח. לאור כך למועד הדוח רגיסי עומדת בהתניה המפורטת בס"ק ג'.</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 (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 שצפי נבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצת הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) 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>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 מסך של 120 מיליון ש"ח;</p> <p>בנוסף החברה התחייבה לעשות כמיטב יכולתה על מנת שרגיסי תעמוד בהתניית שלהן:</p> <p>א. ההון העצמי המאוחד של רגיסי (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי לא יפחת מסך של 45 מיליון ש"ח;</p> <p>ב. עד למועד פירעון 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שהונפקו במסגרת דו"ח ההצעה, יחס ההון העצמי המתוקנן של רגיסי (כהגדרתו להלן) לסך מאזן רגיסי, כהגדרתו להלן (להלן: "יחס הון העצמי של רגיסי"), 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 רגיסי 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 רגיסי" לענין סעיף זה בלבד - ההון העצמי המאוחד של רגיסי (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים שתעמיד החברה לרגיסי ובתוספת דמי סיחור רגיסי (כהגדרתם להלן).</p> <p>"דמי סיחור רגיסי" - דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון (להלן ביחד בהגדרה זו: "דמי סיחור") אותם זכאית ותהא זכאית רגיסי לקבל מחברי קבוצת הרכישה, אותן מארגנת רגיסי 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 רגיסי.</p> <p>"מאזן רגיסי" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של רגיסי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של רגיסי, המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.</p> <p>ג. ההון העצמי המתוקנן של רגיסי 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> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</p>

<p>ההון העצמי המאוחד של החברה כולל זכויות המיעוט, ליום 31 במרץ 2017, מסתכם לסך של כ- 238 מיליון ש"ח, ודמי הסיחור שטרם הוכרו הינם בסך של כ-131 מיליון ש"ח. לאור כך ההון העצמי המתוקנן הינו כאמור בסך של כ-369 מיליון ש"ח. סך המאזן המאוחד של החברה הינו של כ-1,127 מיליון ש"ח, כך שיחס הון עצמי מתוקנן (כולל זכויות מיעוט) למאזן הינו בשיעור של כ-33%.</p> <p>ההון העצמי המתוקנן ליום 31 במרץ 2017 הינו בסך של כ-343 מיליון ש"ח. כמו כן ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2017, עומד על כ-212 מיליון ש"ח.</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>ב. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו להלן) לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח עד למועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (כהגדרתן לעיל), לא יפחתו מסך של 140 מיליון ש"ח.</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 חגיגי ו/או עידו חגיגי, במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם.</p> <p>"דמי סיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה.</p> <p>לפרטים נוספים ראה סעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי.</p>	<p>אגרות החוב (סדרה ז') של החברה</p>
--	--	--------------------------------------

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

3 ממשל תאגידי

3.1 מדיניות תרומות

לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. החברה תרמה בתקופת הדו"ח כ – 2.5 אלף ש"ח.

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 29 בדצמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה את תוכנית הביקורת לשנת 2017 אשר כללה את הנושאים הבאים: דוח ביקורת בנושא ממשל תאגידי וסקר מעילות והונאות. כאשר היקף העבודה לכל דוח הוא כ-100 שעות ובשכר של 200 ש"ח לשעה.

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 הוועדה (דח"צ ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), הגב' לימור בלדב (דח"צית) ומר דורון רוזנבלום (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים אודותיהם ראה תקנה 26 לדוח פרטים נוספים אודות החברה אשר צורף לדו"ח התקופתי לשנת 2016.

חלק ג' - 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 2016.

4.2 הערכות שווי בתקופת הדוח לא בוצעו הערכות שווי לנכסי החברה.

4.3 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח - לפרטים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017 המצורפים לדוח זה וכן:

4.3.1 לפרטים בדבר השלמת רכישת המקרקעין בפרויקט סלמה, ראה דיווח מיום 2 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-000729).

4.3.2 ביום 2 בינואר 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבניין הדרומי בפרויקט הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגיגי, מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001341) ומיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-021426).

4.3.3 ביום 21 בינואר 2017, מונה מר צבי גרינוולד ליו"ר הדירקטוריון של החברה.

4.3.4 ביום 24 בינואר 2017 הנפיקה החברה לציבור 116,247,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017. אגרות החוב דורגו על ידי Standar & Poor's Maalot בדירוג +ilBBB. לפרטים אודות ההנפקה ותנאי אגרות החוב (סדרה ז') ראה דו"ח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2017 (מס' אסמכתא-2017-01-009402) וסעיף 5.5.2 לדו"ח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 שנכלל בדו"ח התקופתי.

4.3.5 ביום 27 בפברואר 2017, התקיימה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה אשר אישרה בין היתר את מינוי הגב' לימור בלדב לתפקיד דח"צ בחברה (חלף הגב' עירית בן עמי). כן אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות לפטור ושיפוי לגב' בלדב וכן את עדכון נוסח ההתחייבות לפטור שניתן ליתר חברי דירקטוריון החברה ונושאי משרה בחברה (שאינם נמנים על בעלי השליטה בחברה, להם אין כתב פטור תקף). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-019848).

4.3.6 ביום 16 במרץ 2017, אישרו חברי ועדת הביקורת (בכובעה כוועדת התגמול של החברה) ודירקטוריון החברה, כעסקה בה יש לאחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה (המכהנים גם כדירקטור וכדירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאמה) עניין אישי, את העסקתו של מר בנצי סמיט, גיסם של האחים חגיגי, בתפקיד ניהול והחזקת האתר בפרויקט סלמה של החברה. ההתקשרות אושרה בהתאם לתקנה 1ב(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025248).

4.3.7 ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 5(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה בהסכם מותנה עם האחים יצחק ועידו חגיגי, בעלי השליטה בחברה, במסגרתו תמכורנה החברה וחגיגי מגדלי הארבעה לבעלי השליטה את יתרת החזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה, בתמורה לסך כולל של כ-37.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.2.4.1.1 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדו"ח התקופתי, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-033384.

- 4.3.8 לפרטים בדבר הליכי בוררות המתקיימים בין החברה וקבוצת הרכישה בפרויקט סומייל לבין גורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפינויים הנדרשים במתחם סומייל ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים המצויים במתחם סומייל, ראה דיווח מיידי מיום 19 באפריל 2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-040713) וביאור 5' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017 המצורפים לדוח.
- 4.3.9 לפרטים בדבר עסקאות מהותיות למכירת זכויות בפרויקט רסיטל וסומייל ראה ביאור 5' בדוח הכספי המאוחד וכן דיווח מיידי מיום 26 באפריל 2017 (מספר אסמכתא : 2017-01-043176).
- 4.3.10 ביום 29 במאי פורסם תשקיף מדף על ידי החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 29 במאי 2017, מס' אסמכתא : 2017-01-055149.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה

לפרטים אודות תנאיהם העיקריים של סדרות אגרות החוב (ו' ו-ז') של החברה, אשר נחשבות מהותיות (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) ראה סעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יובהר כי לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב. כמפורט בסעיף 4.3.4 לעיל, בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה 116,247,000 אגרות חוב (סדרה ז') וביצעה פרעון חלקי (על פי תנאי השטר) של אגרות החוב (סדרה ו'), כך שלאחר הפירעון אמור נותרו במחזור 85,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'). למעט האמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לסדרות אגרות החוב.

כן יצוין כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 ונכון למועד פרסום דו"ח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות שנחתם על ידה בקשר לאגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') של החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מאיזה מנאמני אגרות החוב בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות. לעניין עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בשטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב השונות של החברה ראה סעיף 1.3.5 לעיל.

לתיאור הנכסים המושעבדים להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה, ה' ו' ו-ז') ראה סעיף 5.5 לדו"ח הדירקטוריון שצורף לדו"ח התקופתי. יצוין כי כלל השעבודים שנרשמו על הנכסים האמורים הינם תקפים על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה, נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסומו. בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי מעלות והוא נותר +ilBBB.

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

לפרטים אודות נתוני הכספיים של רגינסי, שהחזקות החברה בה משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, ראה דו"חותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2017 של רגינסי, שהינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק החברות), אשר פורסמו ביום 28 במאי 2017, מסי אסמכתא 2017-01-054558.

למידע אודות פרויקט איינשטיין 35, שלטובתו העמידה החברה הלוואת בעלים [מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה] לקבוצת חגי' נכסים מניבים 35 בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "חברת הבת"), אשר שימשה את חברת הבת לרכישת 21% מהזכויות במקרקעי הפרויקט ואשר שועבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראה סעיף 6.7.2.4.1.7 וסעיף 6.11.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי.

לא חלו בתקופה הדוח שינויים בפרויקט ביחס למתואר בדוח תיאור עסקי תאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 למעט נתונים אשר מובאים בטבלאות להלן⁶:

⁶ לעניין המו"מ אותו מקיימת החברה לגבי הפרויקטים במתחם איינשטיין ראה סעיף 1.1 ה. לעיל.

שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				איינשטיין 35 (מסחר)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
9,331	70,566	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	4,735	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	5	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
115	115	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
9,446	84,421	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
9,446	84,421	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

האמור לעיל מתייחס לחלק המיוחס לשטחי המסחר בפרוייקט איינשטיין 35 שכן החלק המתייחס למגורים אינו מהותי לחברה.

להלן יובאו תמצית נתוני הכספים של חברת הבת ליום 31 במרץ 2017 :

<u>מאזנים</u>		
ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 במרץ 2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	18	נכסים שוטפים
-	4,173	מזומנים מוגבלים
-	70,629	לקוחות
19	12,417	מלאי מקרקעין
19	87,237	חייבים ויתרות חובה
		נכסים בלתי שוטפים
10,933	28,859	נדל"ן להשקעה
-	79	מסים נדחים
10,933	28,938	
		התחייבויות שוטפות
		התחייבויות בלתי שוטפות
11,268	115,757	הלוואות מחברה בעלת שליטה
		גרעון בהון
-	-	הון מניות
(316)	(582)	יתרת הפסדים
(316)	(582)	
10,952	115,175	

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 אלפי ש"ח
212	323
9	-
86	22
307	345
9	345
316	345
-	79
316	266

זוחות רווח והפסד

ירידת ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד לפני מימון

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני הטבת מס

הטבת מס

הפסד נקי לשנה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 אלפי שקלים חדשים	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017 אלפי שקלים חדשים
(89)	(78,633)
(10,933)	(24,756)
(10,933)	(24,756)
11,022	103,389
11,022	103,389
-	-
-	-
-	-

זוח תזרים מזומנים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה :
השקעה במקדמות בנדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון :
קבלת הלוואות מהחברה האם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

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

דוח על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת עודפים	הון מניות	
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
-	-	-	יתרה ליום 01 בינואר 2016
(316)	(316)	-	הפסד נקי
<u>(316)</u>	<u>(316)</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
(266)	(266)	-	הפסד נקי
<u>(582)</u>	<u>(582)</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2017

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

להלן עדכונים ביחס לפרוייקטים מהותיים מאוד לחברה (במאוחד) שלחברה מלאי מהותי בגינם ליום 31 במרץ 2017, ואשר פרטים אודותיהם, בהתאם לטיטוט תקנות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הובאו על ידי החברה בפרק תיאור עסקי החברה שצורף לדוח התקופתי:

פרויקט הארבעה

החלק היזמי בפרויקט הארבעה כולל – 33 קומות במגדל הצפוני, שטחי המסחר במגדל הצפוני, כ- 314 חניות במגדל הצפוני וכ- 1,153 מ"ר מחסנים (להלן "מלאי צפוני") ושטחי המסחר, 275 חניות ו- 1,153 מ"ר מחסנים במגדל הדרומי (להלן "מלאי דרומי").

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
(באלפי ש"ח)						
207,616	207,663	207,663	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
13,900	13,901	13,930	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות
166,035	223,734	230,753	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
64,256	75,161	77,502	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
451,807	520,458	529,847	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (כולל ניוד זכויות)
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
--	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
22,550	8,241	8,211	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, היטלי השבחה, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
74,963	27,579	20,560	-	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
8,759	987	-	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון אשר צפויים להיות מהוונים בעתיד (אומדן)
106,272	36,806	28,711	-	-	-	סה"כ העלות שנוותרת להשלמה
98%	98%	99%	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המרתפים (כאחוז מבניית המרתפים)
66.1%	88.9%	93.8%	-	-	-	שיעור השלמה הנדסי של המגדל (כאחוז מבניית המגדל בלבד)
57%	90%	92.8%	-	-	-	שיעור השלמה כספי (מכלל הפרויקט) (לא כולל קרקע) (%)
סוף רבעון רביעי של שנת 2016	רבעון שני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017)	טופס 4 התקבל ברבעון השני 2017 (למעט מבואת הכניסה שצפוי להתקבל לקראת סוף 2017)	-	-	-	מועד השלמה צפוי

יובהר כי מועד השלמת הפרויקט והעלויות המפורטים לעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, והם מבוססים על הערכותיה הנוכחיות של החברה בלבד. השלמת ביצוע עבודות ההקמה במועד שצוין והעלויות הכספיות הקשורות אליו מותנים בין היתר בעמידת כלל הגורמים המעורבים בפרוייקט, ובכללם חברי הקבוצה, הקבלנים והיועצים השונים הנוגעים לפרוייקט, בהתחייבויות שנלקחו על ידם בקשר עם הפרוייקט, במלואן במועדן.

שיווק הפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (במאוחד)					כל התקופה	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט - 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת:								
2.65	1.13	-	-	-	-	-	קומות משרדים	
3,176	1,352	-	-	-	-	-	שטחי משרדים (מ"ר)**	
66	3	27	-	-	-	27	חניות ⁷	
321	0	-	-	-	-	-	מחסנים (מ"ר)	
		-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר/לחניה בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (בש"ח):								
2.65	14,643	-	-	-	-	-	שטחי משרדים	
3,176	250,000	250,000	-	-	-	250,000	חניות רגילות	
66	93,750	375,000	-	-	-	375,000	חניות כפולות	
321	0	-	-	-	-	-	מחסנים	
2.65	יחושב לפי תשואת שכירות	-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:								
38,296	39,648	39,648	-	-	-	39,648	שטחי משרדים (מ"ר)	
560	565	589	-	-	-	589	חניות	
321	321	321	-	-	-	321	מחסנים (מ"ר)	
800-כ	800-כ	800-כ	-	-	-	800-כ	שטחי מסחר (מ"ר)	
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (בש"ח):								
13,040	13,059	13,059	-	-	-	13,059	שטחי משרדים**	
130,420	131,610	141,470	-	-	-	141,470	חניות	
8,175	8,175	8,175	-	-	-	8,175	מחסנים	
יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	יחושב לפי תשואת שכירות	-	-	-	יחושב לפי תשואת שכירות	שטחי מסחר	
שיעור השיווק של הפרויקט:								
654,637	656,187	654,637	-	-	-	654,637	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
623,953	643,952	644,681	-	-	-	644,681	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
97%	99%	99%	-	-	-	99%	שיעור שיווק (שטחי משרדים) (%)**	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:								
1,352	235	235	-	-	-	235	שטחי משרדים (מ"ר)	
59	31	-	-	-	-	-	חניות	
1,985	1,985	1,985	-	-	-	1,985	מחסנים	
14,878	3,943	4,014	-	-	-	4,014	סה"כ עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
*****	*****	*****	-	-	-	*****	*****	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	ל.ר.	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח / מ"ר	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-	-	-	ל.ר.	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בש"ח)	

⁷ היקף חניות המפורטות בטבלה לעיל הינם חלק החניות שנמכרו שסוג כנדל"ן יזמי. יתרת החניות שנמכרו כמפורט לעיל (ובכלל זה בעסקה מותנת לבעלי השליטה) סווגו כנדל"ן להשקעה.

פרויקט רסיטל
עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
עלויות שהושקעו:						
(באלפי ש"ח)						
13,596	13,596	13,596	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,362	2,362	2,362	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
9,828	17,186	29,473	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
690	825	832	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
26,476	33,969	46,263	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
26,476	33,969	46,263	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
52,297	52,297	52,297	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
76,078	68,720	56,433	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
128,375	121,017	108,730				סה"כ עלות שנותרה להשלמה
שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-29% קומות וכ- 31 ל-22.5% קומות. שיעור השלמה כספי כ-17% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-44% קומות וכ- 31 ל-35% קומות. שיעור השלמה כספי כ-22% ל-31 קומות.	שיעור השלמה הנדסי כ- 21 ל-48% קומות וכ-37% ל-31 קומות. שיעור השלמה כספי כ-30% ל-31 קומות.	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
פברואר 2018	יוני 2018	יוני 2018	-	-	-	מועד השלמה צפוי

יודגש, כי סכום העלויות הצפויות ומועד השלמה הצפוי מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על ההנחה שרגינסי תוסיף להחזיק במלוא הזכויות בהן היא מחזיקה נכון למועד זה בפרויקט רסיטל (כשאינן כל ערובה לכך, היות ורגינסי פועלת באופן שוטף לשיווק יתרת זכויותיה בפרויקט רסיטל, שאורגן בדרך של גיבוש קבוצת רכישה) ועל נתוני דוח שמאי שהוכן לצורך התקשרות חברי הקבוצה עם בנק מממן לפרויקט והסכם הקבלן והיועצים שנחתמו לבניית הפרויקט. עם זאת, בנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, לרבות שינויים מהותיים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות אשר לא קיבלו ביטוי בהסכם הקבלן ו/או עיכובים בהשלמת הפרויקט.

פרויקט שד"ל

נתונים לגבי נכסים במתחם שד"ל שסווגו כמלאי

להלן מידע אודות חלקה של החברה (באמצעות רג'ניסי) בזכויות שבמתחם שד"ל, הכוללות הן את חלק החברה בזכויות מתחם שד"ל והן את חלקה של החברה בזכויות הד מאסטר במתחם שד"ל.

חלקה של החברה בזכויות הבניה במגדל, עומד על סך של כ-750 מ"ר ברוטו למגורים (כ-22.5% משטחי המגורים המתוכננים) וסך של כ-3,700 מ"ר ברוטו למשרדים, אכסון מלונאי ומסחר (כ-42.5% מהשטחים המתוכננים ליעודים אלו).

לפרטים נוספים לרבות פעילות החברה והד מאסטר להוספת תב"ע חדשה לפרויקט ראה סעיף 6.9 לתיאור עסקי תאגיד שצורף לדוח התקופתי.

עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				הנתונים מורכבים מחלקה (50%) של החברה בעלויות הד מאסטר [בהנחה שיועבר אליה החלק (5%) המוחזק כיום ע"י החברה]
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
		(באלפי ש"ח)				
		עלויות שהושקעו:				
34,121	34,121	34,121	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,187	3,187	3,187	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
3,809	5,797	5,971	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
2,739	3,509	3,734	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(26)	(653)	(814)	-	-	-	שיערוך בגין הנכס
43,830	45,961	46,199	-	-	-	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)
43,830	45,961	46,199	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

* יובהר כי הטבלה שלעיל כוללת הן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כמלאי והן את העלויות המתייחסות לזכויות בפרויקט שד"ל המסווגות כנדל"ן להשקעה וזאת היות שהפרויקט צפוי להבנות כמכלול אחד.

החברה טרם שיווקה את הזכויות שנרכשו על ידה בפרויקט.

פרוייקט בת ים (שרכישת זכויות החברה בו טרם הושלמה והמותנת בתנאים מסוימים , כמפורט בסעיף 6.7.6.3 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד שצורף לדו"ח התקופתי).

עלויות שהושקעו בפרוייקט

שנת 2016	שנת 2017				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח) עלויות שהושקעו:					
20,735	20,735	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,129	3,293	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
23,864	23,964	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
23,864	23,964	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

פרוייקט המרינה בהרצליה (שטרם החל שיווקו ורגינסי פועלת להגדלת היקף הזכויות בו, כמפורט בסעיף 6.10 לדו"ח תיאור עסקי התאגיד)

עלויות שהושקעו בפרוייקט

שנת 2016	שנת 2017				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)					
עלויות שהושקעו:					
64,528	64,528	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,931	3,931	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
295	763	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
3,021	3,539	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
71,775	72,761	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
71,775	72,761	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

פרוייקט אינשטיין 33 (מסחר)

עלויות שהושקעו בפרוייקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד - חלק החברה בשטחי המסחר בפרוייקט)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
12,699	12,699	12,699	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
680	680	680	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
4,011	7,050	7,733	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,252	1,826	1,881	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
18,643	22,255	22,994	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
18,643	22,255	22,994	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

פרוייקט אינשטיין 33א (מסחר)

עלויות שהושקעו בפרוייקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרוייקט בלבד - חלק החברה בשטחי המסחר בפרוייקט)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(באלפי ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
-	3,623	3,623	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	30	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	3,623	3,653	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	3,623	3,653	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

נכון למועד הדוח טרם הושלמה רכישת מלוא הזכויות במקרקעין.

האמור לעיל מתייחס לחלק המיוחס לשטחי המסחר בפרוייקט אינשטיין 33 א' שכן החלק המתייחס למגורים אינו מהותי לחברה.

פרויקט סלמה

עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017 (שנת הדיווח)				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	
23,000	36,800	93,785	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
893	6,915	6,931	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
1,590	3,126	3,752	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
25,483	46,841	104,468	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
25,483	46,841	104,468	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים

פרויקט סומייל בתל אביב

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				(נתונים לגבי חלק החברה בפרויקט בלבד - חלק החברה בזכויות לדירות מגורים ושטחי המסחר בפרויקט) ⁸
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
(במיליוני ש"ח)						
עלויות שהושקעו:						
164	103	138	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2	2	59	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות
6	24	44	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין בניה
32	42	48	-	-	-	סה"כ עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
204	170	289	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה						
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
40	48	2	-	-	-	סה"כ עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
133	109	79	-	-	-	סה"כ עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
173	157	81	-	-	-	סה"כ עלויות נוספות שטרם הושקעו לא כולל מימון (אומדן)
		הקבוצה טרם התקשרה עם בנק מממן אולם התקשרה עם בנק ממומן	-	-	-	סה"כ מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
0%	0%	0%	-	-	-	שיעור השלמה (הנדסה/כספי) (לא כולל קרקע) (%)
2019	2020	2020	-	-	-	מועד השלמה צפוי

יצוין כי הערכות החברה ביחס למועד השלמה והעלויות שטרם הושקעו שתוארו לעיל, מסתמכות בין היתר על ההסכמים השונים שנחתמו בקשר עם הפיננסיים בפרויקט; הערכת החברה ביחס להיטלי ההשבחה והפיתוח (המסתמכות בין היתר על סמך שומות שהתקבלו מהועדה המקומית ו/או שמאי מכריע בגין התבעויות החלות על המקרקעין וטענות חגיגי סומייל, חברת הבת של החברה המארגנת את הפרויקט, ביחס אליה); וכן על תנאי ההתקשרויות המקובלים עם קבלנים מבצעים ויועצים בתחום הנדל"ן במהלך השנים האחרונות. עם זאת יודגש כי הערכה זו מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוססת על האומדנים השונים של החברה לגבי העלויות הצפויות בפרויקט ולכן אינה וודאית, וזאת בשל מספר סיבות: באשר להערכת החברה ביחס לעלויות הפרויקט, הרי שבימים אלה מתנהלים הליכים משפטיים ואחרים לקביעת גובה היטלי ההשבחה הסופיים שיחולו על הקרקע (שהינם מהותיים) ולפיכך אלה טרם נקבעו סופית. כמו כן, טרם הושלמו הפיננסיים במתחם (לעניין המחלוקות שהתגלו לגבי הפיננסיים עם חלק מהמחזיקים ראה סעיף 1.2.3 לעיל). בנוסף, טרם נחתם הסכם הבנייה של

⁸ הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים להיקף דירות כולל בפרויקט בשיעור של כ-230 דירות. החברה צופה לתוספת של 30 דירות מכח הקלת שבס (הנכללת בהיקף דירות של 230 דירות) שאינה משפיע מהותית על עלויות הפרויקט גם אם לא תתקבל, שכן במקרה כזה היקף הזכויות לא יקטן אולם הוא יתפרס על כמות קטנה יותר של דירות. יוצאין כי העלויות לעיל לא כוללת תוספת זכויות (לכ-50 דירות) אותם מבקשת החברה לקבל מכח זכויות לפיצוי בגין הפיננסיים ותוספת זכויות מכח חוק "כחלון" כמפורט לעיל.

הפרויקט, כך שההערכות הכספיות של החברה לגבי עלויות הפרויקט 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 השלמתם והעלויות הנובעות מהן.

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

פרויקטים בתחום התחדשות עירונית

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
		(באלפי ש"ח)				
3	3	1	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
303	411	116	-	-	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
24,845	33,240	34,040	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו

עידו חגיגי, מנכ"ל

צבי גרינוולד, דירקטור

29 במאי 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2017**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2017

(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
10-19	באורים לדוחות הכספיים

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

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 החברה וחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה") הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2017 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים 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

29 במאי, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
62,050	74,619	43,526	<u>נכסים שוטפים</u>
961	4,060	3,080	מזומנים ושווי מזומנים
29,358	54,528	55,461	פיקדונות בנאמנות
73,513	71,819	56,115	פיקדונות מוגבלים ומיועדים
31,522	21,699	21,799	לקוחות והכנסות לקבל
-	1,588	-	חייבים ויתרות חובה
16,126	-	5,237	אופציות לרכישת זכויות במקרקעין
560,334	507,926	739,099	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
773,864	736,239	924,317	מלאי ותשלומים על חשבון מלאי בניינים בהקמה
14,970	-	26,513	נכסים המוחזקים למכירה
88,366	88,460	90,458	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
7,163	3,814	7,251	נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה
5,688	4,008	6,326	הלוואה לשותפים
18,062	8,686	18,455	מיסים נדחים
2,485	2,485	2,485	רכוש קבוע, נטו
1,420	1,420	1,420	מלאי מקרקעין, נטו
41,506	30,465	44,415	השקעה בזכויות עתידיות במקרקעין
5,360	8,701	5,384	השקעה בחברה בשליטה משותפת
170,050	148,039	176,194	חייבים אחרים
958,884	884,278	1,127,024	

נתי פריד
משנה למנכ"ל ונושא
המשרה הבכיר בתחום
הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במאי, 2017.

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 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
150,930	96,385	184,827	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	7	-	הלוואות מבעלי שליטה
271,318	235,000	330,912	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,161	4,592	1,807	ספקים ונותני שירותים
172,071	224,250	217,429	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
10,481	10,069	9,995	צדדים קשורים
59,102	69,435	54,823	זכאים ויתרות זכות
<u>665,063</u>	<u>639,738</u>	<u>799,793</u>	
33,430	-	21,000	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
			<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
5,245	14,909	4,993	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים
16,717	43,304	54,567	אגרות חוב
8,444	2,030	9,139	עתודה למס
<u>30,406</u>	<u>60,243</u>	<u>68,699</u>	
			<u>הון</u>
505	478	505	הון מניות
173,657	147,428	173,657	קרנות הון ופרמיה על מניות
645	-	1,128	תשלום מבוסס מניות
25,683	7,043	32,671	יתרת עודפים
4,324	4,324	4,324	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
204,814	159,273	212,285	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
25,171	25,024	25,247	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>229,985</u>	<u>184,297</u>	<u>237,532</u>	סה"כ הון
<u>958,884</u>	<u>884,278</u>	<u>1,127,024</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 ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
<u>(מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
196,088	37,514	37,645	הכנסות
(149,198)	(27,105)	(24,293)	עלות המכר
46,890	10,409	13,352	רווח גולמי
7,434	(642)	4,571	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה
(6,341)	(3,905)	(1,454)	הוצאות מכירה ושיווק
(19,260)	(3,856)	(6,030)	הוצאות הנהלה וכלליות
28,723	2,006	10,439	רווח מפעולות רגילות
(6,395)	(1,100)	(1,214)	הוצאות מימון
1,848	151	650	הכנסות מימון
24,176	1,057	9,875	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון
(139)	(95)	(193)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
24,037	962	9,682	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
5,353	9,602	(2,743)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
29,390	10,564	6,939	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
29,390	10,564	6,939	רווח נקי כולל לתקופה
			<u>רווח נקי וכולל לתקופה המיוחס ל:</u>
29,180	10,540	6,988	בעלי המניות של החברה
210	24	(49)	זכויות שאינן מקנות שליטה
29,390	10,564	6,939	
			<u>רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי המניות</u>
			<u>הרגילות של החברה (בש"ח):</u>
0.61	0.22	0.14	

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	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	תשלום מבוסס מניות	יתרת עודפים	קרנות הון ופרמיה על מניות	הון מניות	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>								
148,733	-	148,733	4,324	-	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
26,256	-	26,256	-	-	-	26,229	27	הנפקת הון
645	-	645	-	645	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
24,961	24,961	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
29,390	210	29,180	-	-	29,180	-	-	רווח נקי וכולל לשנה
229,985	25,171	204,814	4,324	645	25,683	173,657	505	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)
125	125	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
483	-	483	-	483	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
6,939	(49)	6,988	-	-	6,988	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>237,532</u>	<u>25,247</u>	<u>212,285</u>	<u>4,324</u>	<u>1,128</u>	<u>32,671</u>	<u>173,657</u>	<u>505</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)
148,733	-	148,733	4,324	-	(3,497)	147,428	478	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
25,000	25,000	-	-	-	-	-	-	הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה (*)
10,564	24	10,540	-	-	10,540	-	-	רווח נקי וכולל לתקופה
<u>184,297</u>	<u>25,024</u>	<u>159,273</u>	<u>4,324</u>	-	<u>7,043</u>	<u>147,428</u>	<u>478</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)

(*) הלוואה מזכויות שאינן מקנות שליטה, ההלוואה תעמוד לפרעון בהתקיים תנאים מסויימים הכפופים להחלטת החברה המאוחדת.

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי שקלים חדשים			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
29,390	10,564	6,939	רווח נקי לתקופה
(88,927)	20,614	(120,833)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):
(59,537)	31,178	(113,894)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(9,819)	(14)	(453)	רכישת רכוש קבוע
(6,852)	(727)	(5,589)	השקעה ומקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה בהקמה
51,497	26,327	(26,103)	(השקעה) מימוש בפיקדונות מוגבלים ומיועדים
248	(2,851)	(2,119)	(השקעה) מימוש פיקדונות בנאמנות
(2,588)	-	(2,662)	השקעה בחברה בשליטה משותפת
(2,525)	(1,125)	(362)	מתן הלוואה לחברות בשליטה משותפת
(11,499)	(8,314)	-	מתן הלוואות לשותפים ואחרים
(16,126)	-	-	מקדמות על חשבון זכויות במקרקעין
(1,449)	2,223	(24)	שינוי בחייבים אחרים לזמן ארוך
887	15,519	(37,312)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
26,256	-	-	הנפקת מניות
235,491	50,825	78,571	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
(139,591)	(13,301)	(59,013)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
88,437	-	113,794	הנפקת אגרות חוב
(143,061)	(62,853)	(16,670)	פרעון אגרות חוב
-	10,000	-	קבלת הלוואות מצדדים קשורים
9,917	-	16,000	קבלת הלוואה מבעל שליטה
77,449	(15,329)	132,682	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
18,799	31,368	(18,524)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
43,251	43,251	62,050	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
62,050	74,619	43,526	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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
			תזרימי מזומנים - לפעילות שוטפת :
			<u>נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת</u>
			<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים :</u>
			שינוי במיסים נדחים
(3,963)	(8,697)	57	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
(7,434)	642	(4,571)	חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
139	95	193	שערוך הלוואה לחברה בשליטה משותפת
(595)	(275)	(78)	שערוך הלוואות לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים
(91)	224	907	שערוך אגרות חוב
2,755	1,253	320	פחת והפחתות
248	64	60	תשלום מבוסס מניות
645	-	483	ריבית צדדים קשורים
557	69	(486)	ריבית הלוואה משותפים
(164)	(24)	37	
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
(42,109)	10,522	63,370	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
-	(1,588)	(44)	שינוי באופציות לרכישת זכויות במקרקעין
(28,228)	24,626	(184,439)	עליה (ירידה) במלאי ותשלומים ע"ח מלאי בניינים בהקמה
20,394	1,386	(2,360)	עליה (ירידה) בלקוחות והכנסות לקבל
(9,102)	745	9,723	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(580)	2,851	646	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(21,399)	(11,279)	(4,651)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
<u>(88,927)</u>	<u>20,614</u>	<u>(120,833)</u>	

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017

(מבוקר)

(בלתי מבוקר)

אלפי שקלים חדשים

969	294	372
-----	-----	-----

נספח ב' - פעילות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים ששולמו במשך התקופה בגין :

25,626	4,051	5,613
--------	-------	-------

ריבית

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה בגין :

33	8	25
----	---	----

ריבית

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

קבוצת חגי'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

קבוצת חגי'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, השקעה בהד מאסטר, השקעה במרינה הרצליה, השקעה בשטחי מסחר איינשטיין בת"א ואחר - החזקה בשטחים מניבים בפרויקט הארבעה.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "דוחות כספיים מאוחדים ביניים"). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

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

<u>שער החליפין של \$1 ארה"ב</u>	<u>מדד המחירים לצרכן</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>נקודות (*)</u>	
3.632	220.91	ליום 31 במרץ 2017
3.766	218.90	ליום 31 במרץ 2016
3.845	220.68	ליום 31 בדצמבר 2016
		<u>שיעור השינוי:</u>
%	%	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017
(5.54)	0.10	שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016
(3.49)	(1.01)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
(1.46)	(0.20)	

(*) 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 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 נוקפים 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 2016.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. IFRS 9 - מכשירים פיננסיים :

לפרטים בדבר השינויים הצפויים במדיניות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים ובדבר השפעות צפויות נוספות על עניינים הקשורים לעסקי החברה - ראה ביאור 2 (כא) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

באור 3 - מגזרי פעילות

הקבוצה הגדירה את המנכ"ל כמקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. המנכ"ל סוקר את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובע את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלו.

המנכ"ל בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות ו/או הכנסות חד-פעמיות אשר נובעים מאירוע בודד וחד-פעמי. הכנסות והוצאות ריבית ומיסים על הכנסה אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי ההנהלה הבכירה.

א. חברות הקבוצה פועלות בשישה מגזרים עיקריים אשר הינם בעלי אופי פעילות שונה :

- ארגון קבוצות רכישה
- תחום הייזום
- תחום ההשקעה הד מאסטר
- תחום ההשקעה במרינה בהרצליה
- שטחי מסחר איינשטיין בת"א
- אחר

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 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>								
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר):</u>								
37,645	(95)	5,877	-	979	26,579	95	4,210	הכנסות
16,469	81	5,596	-	4,994	2,769	(81)	3,110	תוצאות המגזר
(6,030)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(564)								הוצאות מימון, נטו
(193)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
9,682								רווח לפני מיסים על ההכנסה
(2,743)								מיסים על ההכנסה
6,939								רווח נקי לתקופה
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר):</u>								
37,514	(71)	-	-	855	31,285	71	5,374	הכנסות
5,862	83	-	-	(249)	2,418	(83)	3,693	תוצאות המגזר
(3,856)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(949)								הוצאות מימון, נטו
(95)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
962								רווח לפני הטבת מס
9,602								הטבת מס
10,564								רווח נקי לתקופה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. דיווח בדבר מגזרי פעילות: (המשך)

סה"כ	התאמות למאוחד	מסחר אינשטיין	מרינה הרצליה	אחר	נדל"ן יזמי	הד מסטר(*)	ארגון קבוצות רכישה	
<u>אלפי שקלים חדשים</u>								
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:</u>								
196,088	(264)	-	-	3,369	170,207	264	22,512	הכנסות
47,983	409	(211)	-	9,118	29,762	(409)	9,314	תוצאות המגזר
(19,260)								הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
(4,547)								הוצאות מימון, נטו
(139)								חלק החברה בהפסדי חברה בשליטה משותפת
24,037								רווח לפני הטבת מס
5,353								הטבת מס
29,390								רווח נקי לשנה

(*) החברה מציגה את הד מאסטר לפי תקן חשבונאות בינלאומי IAS 28 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, פקדונות בנאמנות, 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 של אגרות החוב שהנפיקה הקבוצה, הינם כדלקמן:

ליום 31 במרץ 2017

שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים
-----------------------------	------------

אלפי שקלים חדשים

409,275	391,743
---------	---------

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 במרץ 2016

שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים
-----------------------------	------------

אלפי שקלים חדשים

296,041	282,925
---------	---------

אגרות חוב וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר 2016

שווי הוגן לפי מחיר בורסה	ערך בספרים
-----------------------------	------------

אלפי שקלים חדשים

302,006	291,218
---------	---------

אגרות חוב וריבית לשלם

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. עסקת סלמה

ביום 1 בינואר 2017, הושלמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת חגי' סלמה בע"מ, הנמצאת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "חגי' סלמה") זכויות במקרקעין בשטח כולל של 6,196 מ"ר הממוקמים ברחוב סלמה צפון רבנו חננאל פינת הרא"ש בתל אביב, בתמורה לסך של כ- 92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בהתאם לתב"עות החלות על המקרקעין נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השימושים המותרים הינם למלאכה ולתעשייה קלה (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים פועלים במקרקעין בתי מלאכה ומסחר בשטח של כ- 5,000 מ"ר בנוי, שההכנסות מהם מסתכמות לסך של כ- 2 מיליון ש"ח בשנה. יצוין כי מספר שוכרים נחשבים דיירים מוגנים והחברה תפעל לפינויים קודם להקמת הפרויקט, כשבעלות פינויים יתחלקו מוכרי המקרקעין וחברת הבת, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים).

עם זאת, לאור אישורה של תוכנית תא 5000, אשר בהתאם לעקרונותיה מאפשרת הגדלת זכויות משמעותית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב, פועלת החברה לשינוי התב"ע (כשאינן וודאות כי התב"ע אכן תשונה /או וביחס למועד קבלתה), כך שתתאפשר הקמת פרויקט מגורים, משרדים ומסחר על המקרקעין, וזאת בהתבסס על הזכויות אשר נקבעו במסגרת תוכנית תא 5000 כאמור (להלן: "הפרויקט") (אין כל וודאות כי השינוי כאמור יאושר). לצורך תשלום יתרת תמורת הממכר, התקשרה חגי' סלמה ביום 1 בינואר 2017 בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הבנק"), אשר העמיד לה הלוואה בסך של 35 מיליון ש"ח, לתקופה של 24 חודשים (קרן ההלוואה תשולם בסוף התקופה), אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%, המשולמת מידי רבעון. לחגי' סלמה זכות פרעון מוקדם (ללא קנס) של ההלוואה בכפוף למתן הודעה מוקדמת. מסמכי המימון שנחתמו כוללים מסמכי שעבוד על כלל נכסי חגי' סלמה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הפרויקט ושעבוד שוטף על כלל נכסיה וכן כוללים הגבלות על העברת או הקצאת מניות בחגי' סלמה והגבלות על ביצוע כל תשלום מחגי' סלמה לחברה. יצוין כי החברה ערבה לחובות חגי' סלמה כלפי הבנק.

הסכם לשיתוף פעולה:

חברת הבת התקשרה בהסכם עם מספר צדדים שלישיים באמצעות חברה בבעלותם (להלן: "היזום"), אשר פעל להתקשרות חברת הבת בהסכם ויהיה פעיל בניהול הפרויקט. היזום יהא זכאי לקבל מחברת הבת דמי יזום בהיקף של 15% מהרווח בתוספת מע"מ שינבע לחברת הבת מעסקאות אותן תבצע בקשר עם המקרקעין. זכאות היזום כפופה ונחותה לזכויות הבנק אשר ילווה את הפרויקט. דמי הניהול ישולמו ליזום בד בבד עם משיכת רווחים ע"י חברת הבת בהתאם לחלקה, מיד לאחר אישור הבנק המלווה (ככול ויהיה), לשחרור עודפים בפרויקט והחברת הבת תפעל שתשלום דמי היזום ליזום יהיה בכל מקרה לא יאוחר מ- 8 חודשים מקבלת טופס 4 לפרויקט.

ב. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן

ביום 2 בינואר 2017, התקשרה החברה בהסכם למכירת חניות ומחסן בבנין הדרומי בפרויקט מגדלי הארבעה, לצד ג', לו קשרים עסקיים עם מר עידו חגי', מבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכש").

להלן עיקרי ההסכם:

1. הרוכש רכש מהחברה 48 חניות ציבוריות, 36 חניות רגילות, 11 חניות טוריות ומחסן, בתמורה לסך של כ- 25 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הממכר"). כ- 7% מתמורת הממכר מוחזקת בנאמנות על ידי באי כוחה של החברה, לצורך הבטחת תשלום למס שבת.
2. החברה אחראית לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט במסגרת קבוצת הרכישה. כל צד להסכם (קרי, החברה או הרוכש, לפי הענין) יוכל למכור רק את כל זכויותיו בחניות הציבוריות ולא חלק מהן, ובנוסף, לכל צד הוקנתה זכות סרוב ראשונה או זכות הצטרפות במקרה בו הצד האחר להסכם ימכור את החניות שברשותו לצד שלישי.

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. פרויקט מגדלי הארבעה - מכירת חניון ומחסן (המשך)

3. לאור כך שהזכויות בחניון הציבורי מוחזקות במשותף על ידי החברה ועל ידי חגי' מגדלי הארבעה, חתמו החברות בעבר על הסכם עם הבנק המלווה את הפרויקט ולפיו במקרה של מימוש השעבוד שניתן לבנק המלווה את קבוצת הרכישה או את חגי' מגדלי הארבעה, יוכל אותו בנק לממש גם את חלקו בחניון הציבורי של הצד שלא הפר את הסכם ההלוואה עם הבנק ואותו צד יקבל מחצית מתמורת מכירת החניון הציבורי. לאור כך שהרוכש רכש זכויות גם בחניון הציבורי, דרש הבנק המלווה שהחניות הציבוריות שרכש הרוכש יישארו במסגרת השעבוד הקיים לבנק על כלל החניות הציבוריות וזאת על מנת שיתאפשר לבנק (אם וככל שהדבר יידרש על ידו בהתאם להסכמים שנחתמו עימו) לממש ולמכור את כלל החניון הציבורי. יצוין כי הבנק המלווה הסכים להמציא לרוכש מכתב החרגה אשר מאשר שביחס לממכר, שעבוד זה אינו בא להבטיח את החוב של החברה או של חגי' מגדלי הארבעה לבנק המלווה והוא יקבל את חלקו בתמורת המימוש בהתאם להחזקתו בחניון הציבורי. לאור כך, הוסכם כי במידה והתמורה שיקבל הרוכש במקרה של מימוש השעבוד על החניון הציבורי תהא נמוכה מהסכום ששולם על ידו לחברה במסגרת ההסכם (יצוין כי תמורת הממכר משקפת סך של 250 אלף ש"ח לחניה, בתוספת מע"מ), תשפה החברה את הרוכש בהפרש שבין תמורת המימוש לבין מחיר הרכישה.

במהלך הרבעון הראשון, פרעה החברה את כל המשכנתא שחלה על החניות בסך של כ- 13 מיליון ש"ח.

4. החברה, הרוכש וחגי' מגדלי הארבעה התקשרו בהסכם ליסוד שותפות, אשר תנהל את כלל החניות שבעלות הצדדים בפרויקט הארבעה (להלן: "**החניות המשותפות**"). רווחי החניות המשותפות יתחלקו בין הצדדים באופן יחסי לכמות החניות (בין אם ציבוריות ובין אם פרטיות) המוחזקות על ידי כל צד.

5. ביום 5 במרץ 2017 הודיע הרוכש לחברה על מימוש אופציה אשר ניתנה לו בעסקה לרכישת 43 חניות נוספות מהחברה בתמורה לסך של 250 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) לחניה ובתמורה כוללת של כ- 11 מיליון ש"ח נוספים (בתוספת מע"מ). ביום 4 באפריל 2017, נחתם הסכם מימוש אופציה ל- 48 חניות נוספות.

כאמור לעיל ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאחר מימוש האופציה מכרה החברה 36 חניות רגילות, 91 חניות ציבוריות ו- 11 חניות כפולות כך שכלל החניון הציבורי לאחר העסקה כולל כ- 289 חניות מתוכו מחזיקה החברה וחברת חגג מגדלי הארבעה ביחד כ- 50% מהזכויות (חלק החברה הינו 26 חניות וחלק חגי' הארבעה הינו 118 חניות).

כתוצאה מהעסקאות האמורות, רשמה החברה רווח בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר של הרבעון הראשון של שנת 2017 וכן צפויה לרשום רווח נוסף בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2017 (כתוצאה ממימוש אופציה לרכישת חניות כאמור לעיל אשר הושלם במהלך הרבעון השני של שנת 2017). כמו כן ראה סעיף ג' להלן לגבי עסקה נוספת של מכירת חניות במגדלי הארבעה.

ג. עסקה עם בעלי שליטה

ביום 29 במרץ 2017, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה מותנית (להלן: "**העסקה**") עם האחים יצחק ועידו חגי', בעלי השליטה בחברה (להלן: "**בעלי השליטה**"), במסגרתה תמכורנה החברה וקבוצת חגי' מגדלי הארבעה בע"מ (להלן: "**חגי' מגדלי הארבעה**") לבעלי השליטה את יתרת אחזקותיהן בחניון פרויקט הארבעה. להלן יובאו עיקרי העסקה, כפי שצפויים להיכלל במסגרת ההסכם שעתידי להיחתם בין הצדדים בתקופה הקרובה (להלן: "**ההסכם**"):

1. החברה וחגי' מגדלי הארבעה תמכורנה לבעלי השליטה 144 חניות ציבוריות ו- 6 חניות פרטיות (להלן ביחד: "**הממכר**"), בתמורה לסך של כ- 250 אלף ש"ח לחניה וסך כולל של כ- 37.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "**תמורת הממכר**").

יצוין כי לרוכש החניות במכירה הקודמת, שהינו גורם קשור למר עידו חגי', הוקנתה זכות סירוב וזכות הצטרפות על ידי החברה ביחס ליתרת זכויותיה בחניון הארבעה, ואולם הלה נתן את הסכמתו לעסקה של החברה עם בעלי השליטה.

2. היות ונכון למועד אישור העסקה זכויות החברה וחגי' מגדלי הארבעה בפרויקט הארבעה (לרבות זכויותיהן בממכר) משועבדות לבנק המלווה את בניית פרויקט הארבעה (להלן: "**הבנק המלווה**") ולגוף מוסדי שהעמיד הלוואה לחגי' מגדלי הארבעה (להלן: "**הגוף המוסדי**"), אזי ההסכם ייכנס לתוקפו רק במועד פרעון האשראי שהעמידו הבנק המלווה והגוף המוסדי לחגי' מגדלי הארבעה והסרת השעבודים הרשומים כיום על הממכר (להלן ביחד: "**התנאי המתלה**"), ובלבד שמועד זה יחול לא יאוחר מיום 30 ביוני 2018 (שאחרת יבוטל ההסכם). בתקופת הביניים, עד למועד התקיימות התנאי המתלה, תקבולי השכירות שינבעו מהממכר ישולמו לחברה ולחגי' מגדלי הארבעה (פרו-ראטה להחזקתן בממכר).

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. עסקה עם בעלי שליטה (המשך)

3. על אף העובדה שההסכם ייכנס לתוקף רק במועד התקיימות התנאי המתלה, בין הצדדים הוסכם כי תמורת הממכר תועבר כבר בשלב זה על ידי בעלי השליטה, כאשר לענין זה הוסכם, כי בתקופה הקרובה תועמד על ידי בעלי השליטה לחברה הלוואת בעלים, בגובה תמורת הממכר (להלן: "הלוואת הבעלים"), אשר תיפרע על ידי החברה במועד השלמת מכירת הממכר לבעלי השליטה או לחלופין במועד בו יבוטל ההסכם, לפי העניין. הלוואת הבעלים תישא ריבית (עבור התקופה שתחילתה במועד העמדת הלוואת הבעלים וסיומה במועד פרעונה המלא) המשקפת את שיעור התשואה השנתית שיניב הממכר (אשר כשלעצמה תהא שווה למכפלת התמורה נטו (לאחר הוצאות) שתנבע מהשכרת כלל החניות המושכרות בחניון בתוצאת חלוקה מספר החניות הכלולות בממכר במספר החניות המושכרות בחניון בכל מועד), אך לא יותר משיעור שנתי של 3% והיא תשולם על ידי החברה לבעלי השליטה רק במועד פרעון קרן הלוואת הבעלים.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי פרעון ההלוואה האמורה ייעשה בכפוף לכך שלא יהיה בפרעון כאמור בכדי להפר את התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה עם נאמני סדרות אגרות החוב של החברה.

נכון למועד פרסום הדוחות הועמדו סך של כ-32 מיליון ש"ח מתוך התמורה העתידית כהלוואת בעלים.

4. על מנת להבטיח את תשלום תמורת הממכר על ידי בעלי השליטה לחג'ג' מגדלי הארבעה, ימחו בעלי השליטה את זכותם לקבל מהחברה את קרן הלוואת הבעלים לחג'ג' מגדלי הארבעה וזאת בהינתן התקיימות התנאי המתלה (כך שקרן הלוואת הבעלים תשמש למעשה כתמורת הממכר).

5. היה ובעלי השליטה ימכרו את זכויותיהם בממכר בתקופה בת שנתיים שתימנה החל ממועד אישור העסקה, מלוא הרווח שינבע להם ממכירה כאמור יועבר על ידם לחברה.

6. החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה תהיינה אחראיות לתשלום מלוא התשלומים הנדרשים להשלמת מרתפי הפרויקט.

7. עם השלמת העסקה נשוא ההסכם, בעלי השליטה ייכנסו בנעלי החברה וחג'ג' מגדלי הארבעה לעניין ההסכם הקיים עם הרוכש במכירה הקודמת, הנוגע לתפעול החניון.

8. להערכת החברה, הרווח לפני מס שינבע לה מההסכם (ככל שייכנס לתוקפו) צפוי לעמוד על כ-15 מיליון ש"ח.

ד. הנפקת אגרות חוב (סידרה ז')

ביום 24 בינואר 2017, הנפיקה החברה 116,247,000 ש"ח ע.נ. חדשות (סידרה ז'). אגרות החוב אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו. אגרות החוב תעמודנה לפרעון בשישה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017-2022, שישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 5% מקרן אגרות חוב, ישולם ביום 31 בדצמבר 2017. שלושה תשלומים, שכל אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2018, 31 בדצמבר 2019 ו-31 בדצמבר 2020 ושני תשלומים נוספים, של אחד מהם יהיה בסך השווה לשיעור של 32.5% מקרן אגרות החוב, ישולמו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2022. אגרות החוב יישאו ריבית שנתית קבועה של 5.1%, שיעור הריבית הראשונה הינו 2.2%. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2017. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ-2,453 אלפי ש"ח, תמורת ההנפקה נטו הינה כ-113,794 אלפי ש"ח והריבית האפקטיבית הינה כ-5.71%.

ה. אופציה קרניצי

ביום 15 במרץ 2017 הוחלט על ידי הנהלת החברה שלא לממש את האופציה האמורה. כתוצאה מכך רשמה החברה הפסד בסך של כ-1.5 מ' ש"ח בתקופת הדיווח.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

1. פרויקט סומייל

להלן הפרטים בדבר פרויקט סומייל בתל אביב (להלן: "הפרויקט"), אשר מוקם על ידי קבוצת רכישה שאורגנה על ידי החברה ושעל חבריה נמנית חברה בת של החברה (להלן: "קבוצת הרכישה" ו-"חברת הבת", בהתאמה): נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הושלמו מלוא הפינויים של הגורמים המחזיקים בקרקע עליה צפוי להיבנות הפרויקט (ואשר מהווים את מרבית הפינויים הנדרשים בכלל מתחם סומייל) ובמקרקעי הפרויקט מתבצעות בימים אלה עבודות חפירה ודיפון.

עם זאת, הגורם אשר התחייב לפעול לביצוע הפינויים הנדרשים במתחם סומייל ומחזיק בעצמו בחלק מהמבנים המצויים במתחם סומייל (להלן: "צד ג'"), לא השלים נכון למועד זה את כלל הפינויים אותם התחייב לבצע במתחם סומייל (דבר שחייב פינוי של המחזיקים שהחזיקו במקרקעי הפרויקט שלא באמצעות צד ג') וכן לא פינה את המבנים המוחזקים על ידו. לאור כך, החלו בהליכי בוררות כנגד אותו צד ג' שמטרתם אכיפת פינוי מקרקעי המתחם וקבלת סעד כספי נגדו וזאת בהתאם להוראות הסכם הפינויים שנחתם עימו בעבר (להלן: "הבוררות"). בעקבות הליכים אלו, הגיש אותו צד ג' תביעה נגדית ביום 18 באפריל 2017 נגד קבוצת הרכישה וכן צירף לתביעה את החברה וחברת הבת, כנתבעות נוספת.

חברי קבוצת הרכישה ובהם חברת הבת טוענים בכתבי הטענות מטעמם, בין היתר, כי צד ג' הפר את הוראות הסכם הפינויים, וגורם לעיכוב בעמידה במטלת הפינויים ולנוזקים נוספים. כמו כן, עתרו חברי הקבוצה לקבלת סעד של השלמת מלוא הפינויים הנדרשים ודרישה לפיצוי כספי בגין הנוזקים אשר נגרמו ממעשיו של צד ג', בסך כולל של כ- 150 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי כנגד צד ג' קיימים מספר פסקי דין חלוטים שניתנו ע"י ערכאות משפטיות המחייבות את צד ג' לפינוי אותם המבנים, ללא כל תמורה.

מנגד, צד ג' עותר לקבלת פיצוי כספי מהחברה, חברת הבת וחברי קבוצת הרכישה בסך כולל (מעבר לסך של כ- 26 מיליון ש"ח ששולמו עד כה) של כ- 104 מיליון ש"ח (המשקף סך הגבוה בכ- 85 מיליון ש"ח מהסכום אותו היה זכאי לקבל לו בהתאם להוראות הסכם הפינויים) בגין פינוי כל מתחם סומייל, וזאת ללא הצגת כל בסיס עובדתי או משפטי התומך בטענותיו ודורש פיצוי כספי נוסף ככל שיתווספו יחידות דיור בפרויקט (אשר, בהתאם לתביעתו, אף עשוי להצטבר לסכום מהותי נוסף, וזאת אם וככל ויתקבלו כלל האישורים הנדרשים להגדלת כמות יחידות הדיור בפרויקט), וזאת כאמור, ללא כל בסיס עובדתי או משפטי לדרישותיו.

קבוצת הרכישה והחברה דוחות את הטענות הנטענות בכתבי הטענות של צד ג', ומעיון ראשוני בהם, נראה כי אין כל בסיס עובדתי ו/או משפטי לטענות צד ג' ולדרישותיו, ולא מן הנמנע כי הנטען ונדרש בכתבי הטענות של צד ג' מיועד ליצור לחץ כנגד תביעתה של קבוצת הרכישה.

ביום 26 באפריל 2017 חתמו מספר צדדים שלישיים (להלן: "הרוכשים") על מספר בקשות הצטרפות לרכישת זכויות בפרויקט סומייל, אשר אם וככל ויחתמו הסכמי המכר בגינם, תמכור החברה (במאחד) במסגרתם לרוכשים זכויות במקרקעי פרויקט סומייל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט (שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחי גלריה), וחניות הצמודות להם (להלן: "שטחי המסחר") וזכויות המשקפות זכות להקמת 12 יחידות דיור, לרבות חניות הצמודות להם, בתמורה כוללת (הכוללת תשלום עבור הקרקע ודמי ייעוץ שישולמו לחג'ג' סומייל) בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם.

2. פרויקט יפו-סהרון- מימוש אופציה ב'

מימוש אופציה ב'

ביום 31 בינואר, 2017 מימשה רגינסי את אופציה ב' בפרויקט סהרון יפו למול בעלי הזכויות במקרקעי אופציה ב', אשר מהווים כ- 63% מהמקרקעין וזאת תמורת סך של 11.5 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים שולמה מלוא התמורה בגין מימוש אופציה ב'. לפרטים נוספים אודות מימוש האופציה ראו ביאור 17(א) 15 לדוחות כספיים השנתיים של החברה.

3. אינשטיין 33 א'

ביום 23 בפברואר, 2017 אישר בית המשפט השלום בהרצליה את רכישת המקרקעין הממוקם ברחוב איינשטיין בת"א (גוש 6885, חלקה 32) על ידי הקבוצה, אשר אורגנה על ידי רגינסי ושעל חבריה נמנית חברה בת של רגינסי, מבעלי המקרקעין שאינם קשורים לרגינסי.

עלות רכישת הזכויות במקרקעין שתירכשנה על ידי חברת הבת, צפויה להסתכם בסך של כ- 48 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "עלות רכישת הזכויות"). הסך האמור (בניכוי 10% מהתמורה שכבר שולמו) אמור להיות משולם עד ולא יאוחר מחלוף 45 יום ממועד אישור בית המשפט. נכון למועד פרסום הדוחות טרם שולמה יתרת התמורה וזאת עד להשלמת התשלום של המיסים על ידי מוכרי הקרקע. לפרטים נוספים אודות רכישת הזכויות במקרקעין בפרויקט איינשטיין 33 א' ראו ביאור 17(ד) לדוחות כספיים השנתיים של החברה.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ט. פרויקט רסיטל

בתקופת הדוח החל הליווי של קבוצת הרכישה בפרויקט רסיטל, הושלם התשלום למוכר הקרקע וכמו כן התקבלו מחצית מדמי סיחור בפרויקט זה. ביום 26 באפריל 2017 חתמו הרוכשים על מספר בקשות הצטרפות לרכישת זכויות בפרויקט רסיטל, אשר אם וככל ויחתמו הסכמי המכר בגינן, במסגרתם תמכור רגינסי (במאוחד) לרוכשים זכויות במקרקעי פרויקט רסיטל, המשקפות זכות להקמת כלל שטחי המסחר בפרויקט ושטח שירות ואחסנה הצמוד להם (להלן: "השטר המסחרי בפרויקט רסיטל") וזכויות המשקפות זכות להקמת משרדים בשטח של כ- 2,400 מ"ר ברוטו (כ- 2 קומות), לרבות חניות הצמודות להם (להלן: "המשרדים"), בתמורה כוללת בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). הרוכשים יממנו על חשבונם את העלויות הנדרשות להקמת היחידות הנרכשות על ידם.

י. מגדלי הארבעה

ביום 16 במאי 2017 התקבל טופס 4 למגדל הצפוני בפרויקט הארבעה והחברה החלה במסירת המשרדים לרוכשים בפרויקט.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקרים)

קדרון ושות' רואי חשבון

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

עמית, חלפון PKF

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 31 במרץ 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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

29 במאי, 2017

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
37,456	7,456	37,738	<u>נכסים שוטפים</u>
7,137	14,534	4,996	מזומנים ושווי מזומנים
984	13,114	961	מזומנים מוגבלים ומיועדים
10,563	2,735	6,898	לקוחות והכנסות לקבל
13,484	14,775	11,079	חייבים ויתרות חובה
318,221	318,497	462,085	מלאי בניינים בהקמה
387,845	371,111	523,757	הלוואה לחברות מאוחדות
14,970	-	9,995	נכסים מוחזקים למכירה
29,532	38,107	20,033	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
1,103	989	1,181	נדל"ן להשקעה בהקמה
77,533	68,372	79,652	רכוש קבוע, נטו
108,168	107,468	100,866	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות
510,983	478,579	634,618	

נתן פריד
משנה למנכ"ל ונושא
המשרה הבכיר בתחום הכספים

עידו חג'ג'
מנכ"ל

צבי גרינוולד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 29 במאי, 2017.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
221,658	202,048	297,881	<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	7	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
8,499	10,069	18,513	התחייבויות מבעל שליטה
3,723	46,333	3,962	הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין
821	4,207	494	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים
1,770	54	751	בנקאיים ומוסדות פיננסיים
28,366	40,768	44,463	ספקים ונותני שירותים
264,837	303,486	366,064	מקדמות מרוכשים והכנסות מראש
			זכאים ויתרות זכות
33,430	-	10,500	התחייבויות מוחזקות למכירה
242	10,372	38,071	<u>התחייבויות בלתי שוטפות</u>
5,244	5,222	4,992	אגרות חוב
2,416	226	2,706	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
7,902	15,820	45,769	מיסים נדחים
505	478	505	הון
173,657	147,428	173,657	הון מניות
645	-	1,128	קרנות הון ופרמיה על מניות
4,324	4,324	4,324	תשלום מבוסס מניות
25,683	7,043	32,671	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
204,814	159,273	212,285	עודפים
510,983	478,579	634,618	סה"כ הון

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	לתקופה של שלושה חודשים		
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2016	2016	2017	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	<u>אלפי שקלים חדשים</u>		
14,031	1,303	7,702	הכנסות מדמי סיחור ודמי ניהול
565	(429)	(2,774)	עלות המכר
<u>14,596</u>	<u>874</u>	<u>4,928</u>	רווח גולמי
4,211	(106)	5,154	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה בהקמה ורווח ממימוש נדל"ן להשקעה בהקמה
(3,390)	(3,132)	(103)	הוצאות מכירה ושיווק
<u>(11,693)</u>	<u>(2,007)</u>	<u>(3,472)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
3,724	(4,371)	6,507	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(17,654)	(4,796)	(4,841)	הוצאות מימון
18,385	4,980	4,110	הכנסות מימון מחברות מוחזקות
18	1	19	הכנסות מימון
<u>749</u>	<u>185</u>	<u>(712)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,473	(4,186)	5,795	רווח (הפסד) לאחר מימון
<u>24,223</u>	<u>12,270</u>	<u>2,372</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
28,696	8,084	8,167	רווח לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)
484	2,456	(1,179)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
<u>29,180</u>	<u>10,540</u>	<u>6,988</u>	רווח נקי לתקופה
-	-	-	<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
<u>29,180</u>	<u>10,540</u>	<u>6,988</u>	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 2017 (בלתי מבוקר)		
<u>אלפי שקלים חדשים</u>			
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>		
29,180	10,540	6,988	רווח לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(24,800)	(13,748)	(6,434)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
4,380	(3,208)	554	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>		
(1,750)	(7)	19,828	השקעה (מימוש) נדל"ן להשקעה בהקמה
6,451	(946)	2,141	ירידה (עליה) במזומנים מוגבלים ומיועדים
(303)	(14)	(134)	רכישת רכוש קבוע
69,112	56,984	(138,526)	קבלת (מתן) הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות
73,510	56,017	(116,691)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>		
26,256	-	-	הנפקת מניות
1,746	-	167	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
(31,229)	-	(13,543)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאים ומוסדות פיננסיים
-	10,000	16,000	הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין
88,437	-	113,795	הנפקת אגרות חוב, נטו
(143,061)	(62,853)	-	פירעון אגרות חוב
9,917	-	-	החזר הלוואה מחברה של בעל שליטה
(47,934)	(52,853)	116,419	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
29,956	(44)	282	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
7,500	7,500	37,456	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
37,456	7,456	37,738	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	לתקופה של שלושה חודשים	
ביום 31 בדצמבר	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

אלפי שקלים חדשים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :

(24,223)	(12,270)	(2,372)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(16,565)	(5,335)	(4,272)	ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לחברות מאוחדות
1,101	(1,089)	290	שינוי במיסים נדחים
645	-	483	תשלום מבוסס מניות
234	59	56	פחת והפחתות
556	69	(486)	ריבית הלוואה מצדדים קשורים ובעלי עניין
2,424	1,173	257	שערוך אגרות חוב
294	219	183	שערוך הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסים
(4,211)	106	(5,154)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
189	-	158	דיבידנד חברות בנות
			<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :</u>
22,414	23	(16,159)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשים והכנסות מראש
1,660	369	2,405	ירידה במלאי בניינים בהקמה
14,168	2,463	(87)	ירידה (עליה) בלקוחות ובהכנסות לקבל
(8,738)	(910)	2,694	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(706)	2,680	(327)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(14,042)	(1,305)	15,897	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(24,800)	(13,748)	(6,434)	

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

419	84	200	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה
-----	----	-----	----------------------------

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור :

15,708	2,461	749	ריבית
--------	-------	-----	-------

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור :

18	1	21	ריבית
----	---	----	-------

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), התשי"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשי"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2016 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2017 (להלן "הדוחות המאוחדים").
- ב. חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 ג' בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
- ג. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2016.
- 2. אירועים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן**
- ראה באור 5 לדוח הכספי התמציתי ביניים מאוחד ליום 31 במרץ 2017 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"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
 לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:
 צבי גרינוולד, יו"ר דירקטוריון החברה;
 עידו חגי', מנכ"ל החברה;
 נתי פריד, משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים.

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, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2016 (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 31.03.2017 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 חגיג', המכהן כמנהל כללי, מצהיר בזה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת חגיג ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון לשנת 2017 (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 משנה למנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, 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 הראשון לשנת 2017 (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.